

EXPLOITATIEPLAN

'T HUL NOORD

GEMEENTE NUNSPEET

Status: vastgesteld

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: exploitatieplan "t Hul Noord"

Identificatiecode: NL.IMRO.0302.EP01218-VG01

Versie: 2.1

Status: vastgesteld

Datum: 11 maart 2024

Kenmerk: 2023005

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Leeswijzer.....	5
1.3.	Gewijzigde vaststelling exploitatieplan.....	6
1.4.	Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan.....	6
1.5.	Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld.....	12
1.6.	Begrenzing exploitatieplangebied.....	12
1.7.	Doel en functie van het exploitatieplan.....	14
1.8.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening exploitatieplan.....	17
1.9.	Gevolgen invoering Omgevingswet.....	18
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN.....	20
2.1.	Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van de woonlocatie 't Hul Noord.....	20
2.2.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan.....	28
3.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....	32
3.1.	Inleiding.....	32
3.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied.....	33
3.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen.....	33
3.4.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte.....	33
3.5.	Omschrijving werken en werkzaamheden met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied.....	38
4.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN.....	41
4.1.	Inleiding en begrippen.....	41
4.2.	Toelichting bij artikel 2 Koppelingen.....	42
4.3.	Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik.....	46
4.4.	Toelichting bij artikel 4 Eisen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte.....	47
4.5.	Toelichting bij artikel 5 Inrichtingsplannen en bestekken.....	48
4.6.	Toelichting bij artikel 6 Aanbesteding.....	49
4.7.	Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tussentijdse inspecties.....	50
4.8.	Toelichting bij artikel 8 Regels met betrekking tot de uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid.....	50
4.9.	Toelichting bij artikel 9 Prijsvorming bouwpercelen particulier opdrachtgeverschap.....	52
4.10.	Toelichting bij artikel 10 Verbodsbepaling.....	55

4.11.	Toelichting bij artikel 11 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels	55
4.12.	Toelichting bij artikel 12 Slotbepalingen	56
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	57
5.1.	Inleiding	57
5.2.	Rekentechnische uitgangspunten	57
5.3.	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	59
5.4.	Programma	62
5.5.	De verhaalbare kosten van de grondexploitatie	63
5.6.	Opbrengsten	71
5.7.	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	72
5.8.	Exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar	73
5.9.	De wijze waarop het tekort in de exploitatieopzet wordt gedekt	77
5.10.	Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	78
5.11.	Wijze van kostenverhaal.....	78
6.	REGELS	81
7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	93
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	95

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor u ligt het exploitatieplan "t Hul Noord".

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde 'aangewezen bouwplannen' (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een bestemmingsplan waarin de bouw van een of meer woningen of een ander hoofdgebouw mogelijk wordt gemaakt.

Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen over onder meer ruimtegebruik, eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, en over aangewezen woningbouwcategorieën (zoals sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap).

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Het exploitatieplan voorziet daardoor (tevens) in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

1.2. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan "t Hul Noord", is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de toelichting op de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan, de wettelijke plicht tot vaststelling van het exploitatieplan, de relatie met het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, de begrenzing van het exploitatieplan-gebied en het doel en de functie van het exploitatieplan. Voorts is een toelichting opgenomen met betrekking tot de jaarlijkse herziening en eindafrekening van het exploitatieplan. Verder wordt ingegaan op de gevolgen van de invoering van de Omgevingswet.
- Hoofdstuk 2, toelichting op het exploitatieplan en de bijlagen. Hierin wordt een toelichting gegeven op de samenhang tussen de ontwikkeling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 3, omschrijving van de werken en werkzaamheden. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 4, toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.
- Hoofdstuk 8. Tot het exploitatieplan behoren 25 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan "t Hul Noord" bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 3 (omschrijving werken en werkzaamheden), 5 (exploitatieopzet) en 6 (regels). De hoofdstukken 1, 2, 4 en 7 hebben een toelichtende functie. De status van de verschillende bijlagen (hoofdstuk 8) is in paragraaf 2.2 aangegeven.

1.3. Gewijzigde vaststelling exploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan "t Hul Noord" is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Het exploitatieplan "t Hul Noord" is ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp betreffen:

- a. Wijzigingen als gevolg van gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "t Hul Noord".
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het bestemmingsplangebied verkleind. Voorts is daarin een zone opgenomen waar een bouwverbod geldt in verband met soortenbescherming. Verder is de zone waarbinnen een horecavestiging mogelijk is aangepast. Deze wijzigingen in het bestemmingsplan hebben tot gevolg dat het exploitatieplan daarop dient te worden aangepast. Die aanpassingen zien op de aanpassing van het exploitatieplangebied en de aanpassing van de ruimtegebruiksregeling. Voorts heeft de aanpassing tot gevolg dat hoofdstuk 5 (de exploitatieopzet) is aangepast. Ditzelfde geldt voor alle hoofdstukken waarin oppervlaktegegevens zijn opgenomen. Ook heeft dit tot gevolg dat alle kaartbijlagen, bijlagen waarin financiële specificaties zijn opgenomen en de inbrengwaardetaxatie (bijlage 20 van het exploitatieplan) zijn gewijzigd.
- b. Wijziging als gevolg van de actualisatie van de peildatum van de exploitatieopzet.
Bij de vaststelling van het exploitatieplan is de in het ontwerp opgenomen peildatum van 1 juli 2023 aangepast naar 1 januari 2024. De verlegging van de peildatum heeft tot gevolg dat de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) integraal is geactualiseerd. Zo wordt uitgegaan van de eigendomssituatie op de nieuwe peildatum. In dat kader heeft voorts een herwaardering van de inbrengwaarden, van het uitgifteprijsadvies, de raming van de civieltechnische kosten en de planschaderisicoanalyse plaatsgevonden. Ook zijn de parameters (zoals de te hanteren kosten- en opbrengstenindexering en de rente- en disconto-voet) aangepast. Naast de aanpassing van hoofdstuk 5 (exploitatieopzet) heeft deze aanpassing gevolgen voor de toelichtende hoofdstukken alsmede voor alle bijlagen van het exploitatieplan. Omdat verschillende kaartbijlagen ook in de hoofdstukken van het exploitatieplan zijn opgenomen, is het gevolg dat ook voor dit onderdeel die hoofdstukken wijzigen.
- c. Overige ambtshalve wijzigingen.
Een overzicht van de overig doorgevoerde ambtshalve wijzigingen is opgenomen in de Nota van wijzigingen ontwerpexploitatieplan "t Hul Noord".¹

1.4. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan

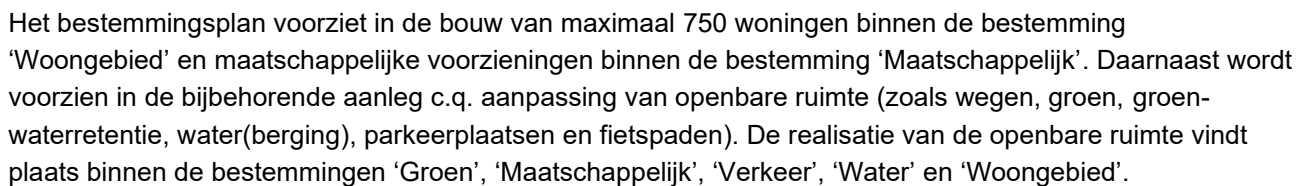
Wettelijke plicht om exploitatieplan vast te stellen

Het exploitatieplan "t Hul Noord" is verbonden aan het bestemmingsplan "t Hul Noord".

Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de ontwikkeling van woningbouw en maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende openbare ruimte. Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door de (bestaande bebouwing aan de) Kolmansweg en Hullerweg/Molenweg en het recreatiegebied en de

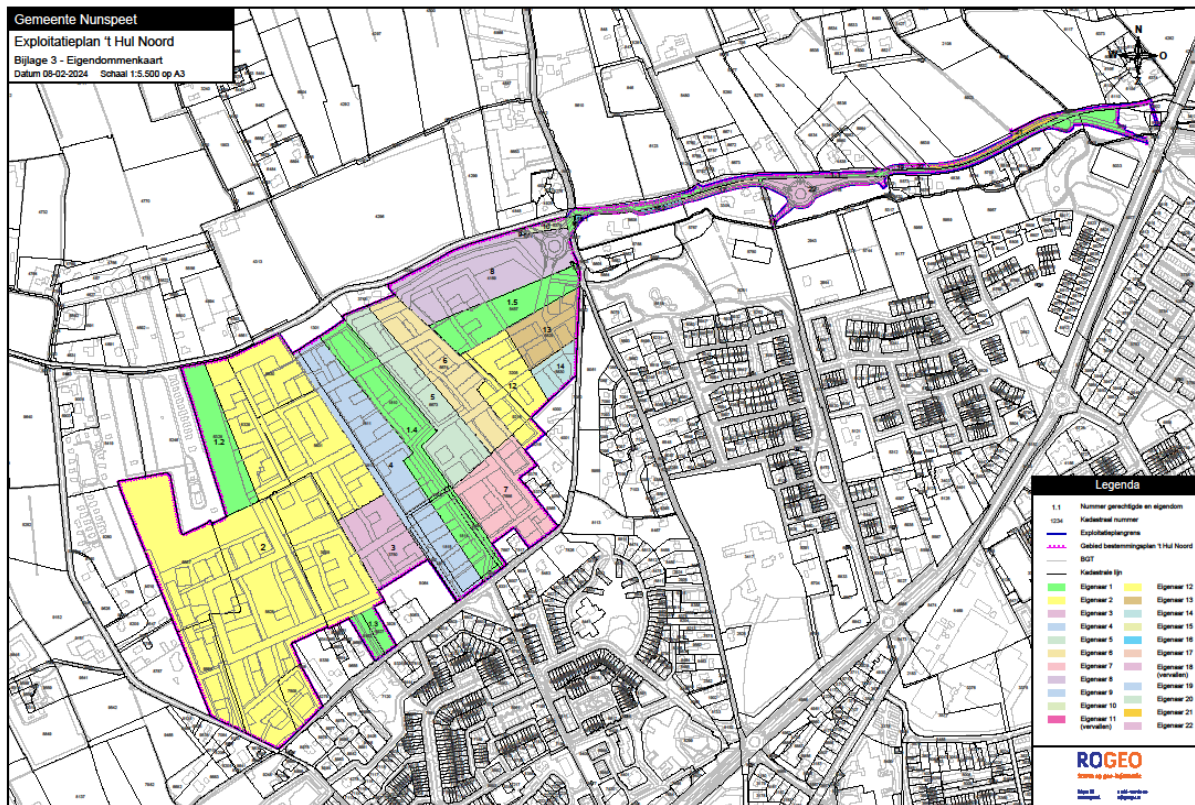
¹ Deze nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming over de vaststelling van het exploitatieplan.

Het bestemmingsplan kent de volgende verbeelding:



- circa 25,57 hectare voor nieuw te ontwikkelen gebied met de bestemming 'Maatschappelijk' respectievelijk 'Woongebied' ten behoeve van een school en maximaal 750 woningen;
- circa 16,48 hectare voor nieuw aan te leggen c.q. aan te passen openbare ruimte met de bestemming 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' (inclusief een beperkte oppervlakte uitgeefbaar gebied voor een horecavestiging).

Op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente binnen het exploitatieplangebied een oppervlakte van circa 7,19 ha in eigendom. Het resterende gedeelte is in eigendom van derden. De eigendomssituatie per 1 januari 2024 kan als volgt worden weergegeven:



De met groene kleur aangegeven gronden zijn in eigendom van de gemeente. Deze kaart is tevens opgenomen als bijlage 3 bij het exploitatieplan.

Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden. In dat kader is door de gemeente een voorkeursrecht gevestigd ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op een groot gedeelte van de eigendommen van derden.

Ingevolge artikel 6.12 Wro geldt de beginselplicht dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 't Hul Noord' een exploitatieplan dient vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Dit laatste is niet het geval. Het geheel van de nieuw voorziene uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) is ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de gemeente. Evenmin zijn voor het geheel van de particuliere eigendommen anterieure (kostenverhaals)overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. Dit reeds maakt dat de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast bestaat er ingevolge artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak is tot onder meer:

- a. het opnemen van een koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
- b. het stellen van eisen en/of opnemen van regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro, en/of
- c. het uitwerken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (i.c. regels die betrekking hebben op de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap).

Er is een noodzaak tot het opnemen van regels over de onderwerpen genoemd onder a tot en met c, waardoor ook in dat kader de plicht is ontstaan een exploitatieplan vast te stellen. Dit om de volgende redenen:

- Het is noodzakelijk dat de volgordelijkheid van een gestructureerde ontwikkeling van het exploitatieplan-gebied publiekrechtelijk is geborgd, in de vorm van koppelingsregels in het exploitatieplan. Deze regels zien allereerst op de relatie tussen de aanleg van werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen binnen het uitgeefbaar gebied voor zover dat is gelegen binnen ontwikkelvelden. Het uitgeefbaar gebied is, met uitzondering van het gedeelte dat is gelegen binnen de zone horeca, ingedeeld naar 26 ontwikkelvelden, waarbij de zone horeca en de ontwikkelvelden zijn aangeduid op de als bijlage 4 bij het exploitatieplan opgenomen ruimtegebruikskaart. Deze criteria worden daarmee betrokken bij het toetsingskader voor de beslissing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen (zie artikel 2.10 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)). Voorts is er een noodzaak te komen tot regels over de volgordelijkheid van ontwikkeling van de verschillende ontwikkelvelden. Daartoe zijn de ontwikkelvelden verdeeld over in totaal zes clusters, die zijn aangeduid op de als bijlage 5 bij het exploitatieplan opgenomen kaart clusters ontwikkelvelden. Doel van deze regeling is te borgen dat voor de in cluster 1 voorziene ontwikkeling van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend voordat wordt aangevangen met het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen ontwikkelvelden in het opvolgende cluster 2. Op deze wijze is voorwaarde voor het starten van het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen ontwikkelvelden in cluster 3, dat voor de in cluster 1 en 2 voorziene ontwikkeling van de genoemde woningbouwcategorieën omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend. En zo verder tot en met cluster 6.
- Het is noodzakelijk (kwaliteits)eisen en uitvoeringsregels vast te leggen over het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte. De uitvoeringsregels zien op de verplichting respectievelijk inrichtingsplannen en bestekken op te stellen, die de voorafgaande instemming van het gemeentebestuur behoeven. Voorts zien de uitvoeringsregels op regels inzake aanbesteding en het uitvoeren van inspecties op de werken/werkzaamheden. Een substantieel gedeelte van de gronden waarop de aanleg van openbare ruimte etc. is voorzien binnen het exploitatieplangebied, is in handen van derden. Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan is daarvoor onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden is, zoals hiervoor aangegeven, in het exploitatieplan ook vastgelegd het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatieplangebied, waarin de indeling naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is aangegeven. Deze ruimtegebruikskaart is opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan.

In dat kader ontstaat de noodzaak om eisen voor en regels over de wijze van uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte (onderscheiden naar bouwrijp maken en woonrijp maken van de openbare ruimte) in het exploitatieplan op te nemen.

- In het bestemmingsplan zijn regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen opgenomen, in de vorm van een percentageregeling voor de in het Bro genoemde woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Daarbij is de categorie 'sociale koopwoningen' onderverdeeld naar de subcategorieën 'sociale koopwoningen laag', 'sociale koopwoningen midden' en 'sociale koopwoningen hoog'. Zoals bepaald in artikel 3.1 lid 1 Wro zien de regels in het bestemmingsplan op het vastleggen van een percentageregeling voor de minimaal te realiseren aantallen woningen in deze verschillende woningbouwcategorieën. Het is noodzakelijk dat in het exploitatieplan die regels over de uitvoerbaarheid worden uitgewerkt naar de vastlegging van de aantallen en situering van deze woningbouwcategorieën in het exploitatieplangebied. De juridische grondslag hiervoor ligt in artikel 6.2.10 sub a Bro. Deze regels worden daarmee eveneens betrokken bij het toetsingskader voor de beslissing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen (zie artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo).

Ook is er de noodzaak dat er publiekrechtelijke regels gelden voor de doelgroepen voor het gebruik van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur en de instandhoudingstermijn voor deze categorieën woningen. Daarvoor is voorzien in de vaststelling van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023' op 21 december 2023. Voor (een effectieve) toepassing van deze verordening is vereist dat in het exploitatieplan een uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid in relatie tot de genoemde woningbouwcategorieën heeft plaatsgevonden.

Verder is er de noodzaak regels op te nemen over de prijsvorming van bouwpercelen in de vrije sector voor particulier opdrachtgeverschap. De grondslag daarvoor ligt in artikel 6.2.10 sub d Bro.

Regeling overgangsrecht exploitatieplannen niet van toepassing

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 Wro tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in de tot 1 juli 2008 geldende (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12 lid 1 Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. In dat geval kan voor dergelijke gronden geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Deze situatie doet zich *niet* voor bij de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Het exploitatieplangebied is aangeduid op bijlage 1 van het exploitatieplan. De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "t Hul Noord" in:

- a. Deels het bestemmingsplan 'Buitengebied 2018' (datum vaststelling 27 september 2018). De gronden kennen daarin in hoofdzaak de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn enkele groenstructuren bestemd als 'Natuur-Landschap'. Het bestemmingsplan dateert van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling hier niet van toepassing is. Daarnaast geldt dat indien dit bestemmingsplan al de basis zou bieden voor het kunnen verlenen van bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen voor het bouwen) voor op te richten hoofdgebouwen en andere bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, er in het bestemmingsplan "t Hul Noord" sprake is van een substantieel gewijzigde bestemmingsregeling.

- b. Deels het bestemmingsplan 'Buitengebied 2019' (datum vaststelling 25 juni 2020).
De gronden kennen daarin in hoofdzaak de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch-agrarisch bedrijf' en 'Verkeer'. Het bestemmingsplan dateert van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling hier niet van toepassing is. Daarnaast geldt dat indien dit bestemmingsplan al de basis zou bieden voor het kunnen verlenen van bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen voor het bouwen) voor op te richten hoofdgebouwen en andere bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, er in het bestemmingsplan "t Hul Noord" sprake is van een substantieel gewijzigde bestemmingsregeling.
- c. Deels het bestemmingsplan 'Molenbeek' (datum vaststelling 25 juni 2009).
De gronden betreffen een gedeelte van het nieuwe westelijke tracé van de aan te passen Bovenweg en kennen daarin in hoofdzaak de bestemming 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan dateert van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling hier niet van toepassing is. Daarnaast geldt dat indien dit bestemmingsplan al de basis zou bieden voor het kunnen verlenen van bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen voor het bouwen) voor op te richten hoofdgebouwen en andere bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, er in het bestemmingsplan "t Hul Noord" sprake is van een substantieel gewijzigde bestemmingsregeling.
- d. Deels het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen 2010' (datum vaststelling 1 november 2012).
De gronden kennen in het betreffende gedeelte de bestemming 'Groen' en 'Recreatie-Gemengd terrein'. Het bestemmingsplan dateert van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling hier niet van toepassing is. Daarnaast geldt dat indien dit bestemmingsplan al de basis zou bieden voor het kunnen verlenen van bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen voor het bouwen) voor op te richten hoofdgebouwen en andere bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, er in het bestemmingsplan "t Hul Noord" sprake is van een gewijzigde bestemmingsregeling.
- e. Deels het bestemmingsplan 'De Kolk' (datum vaststelling 24 april 2008).
De gronden kennen in het betreffende gedeelte de bestemming 'Verkeer'. Het bestemmingsplan dateert van vóór de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008. De vigerende bestemmingsregeling biedt geen mogelijkheid tot het oprichten van aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.
- f. Deels het bestemmingsplan 'Buitengebied 1990' (datum vaststelling 17 april 1990), welk bestemmingsplan is herzien met het bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 1996' (datum vaststelling 25 september 1997).
De gronden kennen in het betreffende gedeelte de bestemmingen 'Agrarisch gebied', 'Wegen', 'Woningen', 'Erven' en 'Tuinen'. Het bestemmingsplan dateert van vóór de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008. Voor een aantal van de bestemmingen geldt dat het bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt tot het realiseren van aangewezen bouwplannen. Voor zover dit bestemmingsplan al de basis zou bieden voor het kunnen verlenen van bouwvergunningen (thans omgevingsvergunningen voor het bouwen) voor op te richten hoofdgebouwen en andere bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, is er in het bestemmingsplan "t Hul Noord" sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling.
- g. Het bestemmingsplan 'Welstand Nunspeet 2015' (vastgesteld 17 december 2015).
Voor dit bestemmingsplan geldt dat het dateert van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling hier niet van toepassing is. Dit bestemmingsplan heeft voorts het karakter van een parapluplan ten behoeve van de regeling van een dubbelbestemming inzake het thema welstand. Ingevolge dit bestemmingsplan ontstaan geen aangewezen bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.
- h. De bestemmingsplannen 'Parapluplan Parkeren' (vaststellingsdatum 29 april 2021), 'Parapluplan Bed en Breakfast' (vaststellingsdatum 30 juni 2022) en 'Parapluplan Onzelfstandige Bewoning en Logies Arbeidsmigranten/Seizoenarbeiders e.a.' (vaststellingsdatum 2 juni 2022).

Ook voor deze drie bestemmingsplannen geldt dat ze dateren van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling hier niet van toepassing is. Deze bestemmingsplannen hebben alle het karakter van parapluplannen ten behoeve van de regeling van bepaalde thema's. Ingevolge deze paraplubestemmingsplannen ontstaan geen aangewezen bouwplanmogelijkheden waarvoor een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kon worden verleend.

Uit het vorenstaande volgt dat de gronden waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien ingevolge het bestemmingsplan 't Hul Noord', ten tijde van de tervisielegging van dat ontwerpbestemmingsplan zijn gelegen in de onder a tot en met h genoemde bestemmingsplannen. De ontwerpen van de bestemmingsplannen onder a tot en met d, g en h zijn ter visie gelegd na 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de overgangsregeling niet van toepassing is. Daarnaast is met de vaststelling van het bestemmingsplan 't Hul Noord' sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling, zodat ook om die reden in relatie tot deze groep bestemmingsplannen de overgangsregeling niet van toepassing is.

Voor de onder e en f genoemde bestemmingsplannen geldt dat de ontwerpplannen weliswaar ter visie zijn gelegd vóór 1 juli 2008, maar ofwel biedt de vigerende bestemming geen mogelijkheid tot het oprichten van aangewezen bouwplannen dan wel is er sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling.

De uitkomst is dan ook dat de gemeenteraad verplicht is gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 't Hul Noord' een exploitatieplan vast te stellen.

1.5. Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Het exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan 't Hul Noord'. De begrenzing van het bestemmingsplangebied is toegelicht in paragraaf 1.4.

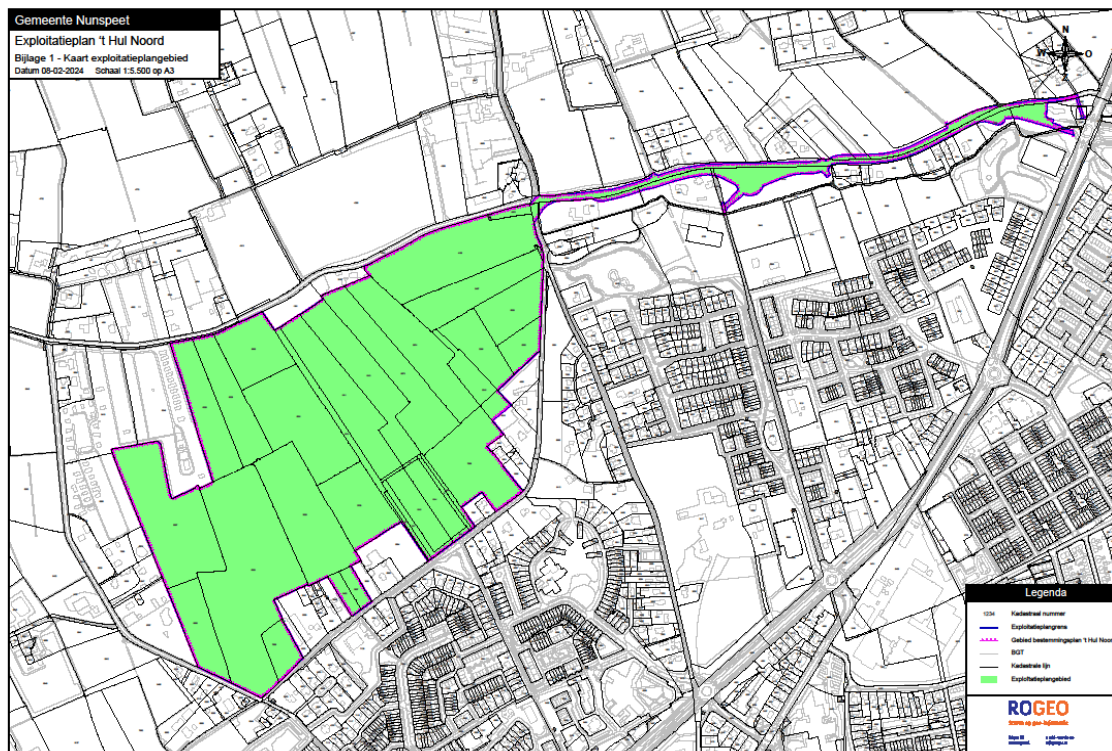
De bestaande situatie is aangegeven op de luchtfoto die is opgenomen in bijlage 9 van dit exploitatieplan.

Het exploitatieplan 't Hul Noord' heeft betrekking op het volledige bestemmingsplangebied. Het gaat hier om het gedeelte van het bestemmingsplangebied waar sprake is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, alsmede het gedeelte waar sprake is van de daarvoor aan te leggen werken en uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de volgende paragraaf wordt de begrenzing van het exploitatieplangebied nader toegelicht.

1.6. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gehele bestemmingsplangebied. Binnen het exploitatieplangebied ligt het gedeelte van het bestemmingsplangebied waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, en het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen.

Op onderstaande kaart is de relatie tussen de begrenzing van het bestemmingsplangebied en het exploitatieplangebied weergegeven (deze kaart is eveneens separaat als bijlage 1 bij dit exploitatieplan opgenomen).



De locatie 't Hul Noord wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een woonwijk, waarbij de inrichtingsstructuur is afgestemd op (hoofd)ontsluiting via de deels te verlichten en in te richten Bovenweg naar de N210/Noordelijke Randweg. Binnen de locatie is een woningbouwprogramma voorzien van maximaal 750 woningen alsmede maatschappelijke functies.

Voor de hoofdontsluiting wordt voorzien in de herstructurering van de Bovenweg. Deze hoofdontsluitingsvoorziening is op de ruimtegebruikskaat (bijlage 4) als zodanig aangeduid. Er is noodzaak tot herstructurering van de Bovenweg om het extra verkeer vanwege de nieuwe woonlocatie op een adequate manier te kunnen afwikkelen. Voorts wordt ten zuiden van het (nieuwe) tracé een nieuw fietspad aangelegd. Voorts wordt de Bovenweg voorzien van een rotonde ten behoeve van de verbindingen met het Plakkewegje en de straat Wezenland.

Binnen het exploitatieplangebied wordt voorzien in de aanleg van een wijkverbindingsweg, die de verbinding vormt tussen het merendeel van de in het gebied gelegen 26 ontwikkelvelden alsmede tussen het merendeel van de ontwikkelvelden en de Bovenweg. Deze wijkverbindingsweg is in de ruimtegebruikskaat aangeduid met de functie 'hoofdweg'.

Verder onderdeel van de hoofdstructuur van het exploitatieplangebied vormen de aanleg van groenvoorzieningen (zie functie 'groen-hoofdstructuur' op de ruimtegebruikskaat), groen-/waterretentievoorzieningen (zie functie 'groen-waterretentie' op de ruimtegebruikskaat), een centrale watergang (zie functie 'water(berging)' op de ruimtegebruikskaat), een parkeerterrein (zie functie 'parkeerterrein' op de ruimtegebruikskaat) en een fietspad (zie functie 'fietspad' als onderdeel van de hoofdstructuur op de ruimtegebruikskaat).

Naast de genoemde hoofdstructuurvoorzieningen is er sprake van de ontwikkeling van ontwikkelvelden. Binnen ontwikkelveld 1 (zie ruimtegebruikskaat) is voorzien in aan te leggen uitgeefbaar gebied voor

bouwplanontwikkelingen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor de overige ontwikkelvelden geldt dat daarbinnen is voorzien in aan te leggen:

- uitgeefbaar gebied voor bouwplanontwikkelingen binnen de bestemming 'Woongebied' (zie ruimtegebruiksk kaart);
- openbare ruimte ten behoeve van woonstraten, parkeerko ffers en fietspaden binnen de bestemming 'Woongebied' (zie ruimtegebruiksk kaart).

Verder is voorzien in de aanleg van uitgeefbaar gebied buiten de ontwikkelvelden, binnen de zone horeca (zie ruimtegebruiksk kaart).

Voor alle gronden binnen het bestemmingsplangebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen c.q. functies, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg c.q. aanpassing van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe bouwpercelen (i.c. uitgeefbaar gebied) bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatieplangebied bedraagt circa 42,06 ha.

Tussen de delen van het exploitatieplangebied is om die reden sprake van zowel een ruimtelijke als een functionele samenhang, waardoor er sprake is van één exploitatieplangebied en daardoor ook van één exploitatieplan.

1.7. Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot de realisatie van de bebouwing binnen het nieuwe uitgeefbaar gebied waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien, zijn binnen het exploitatieplangebied werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

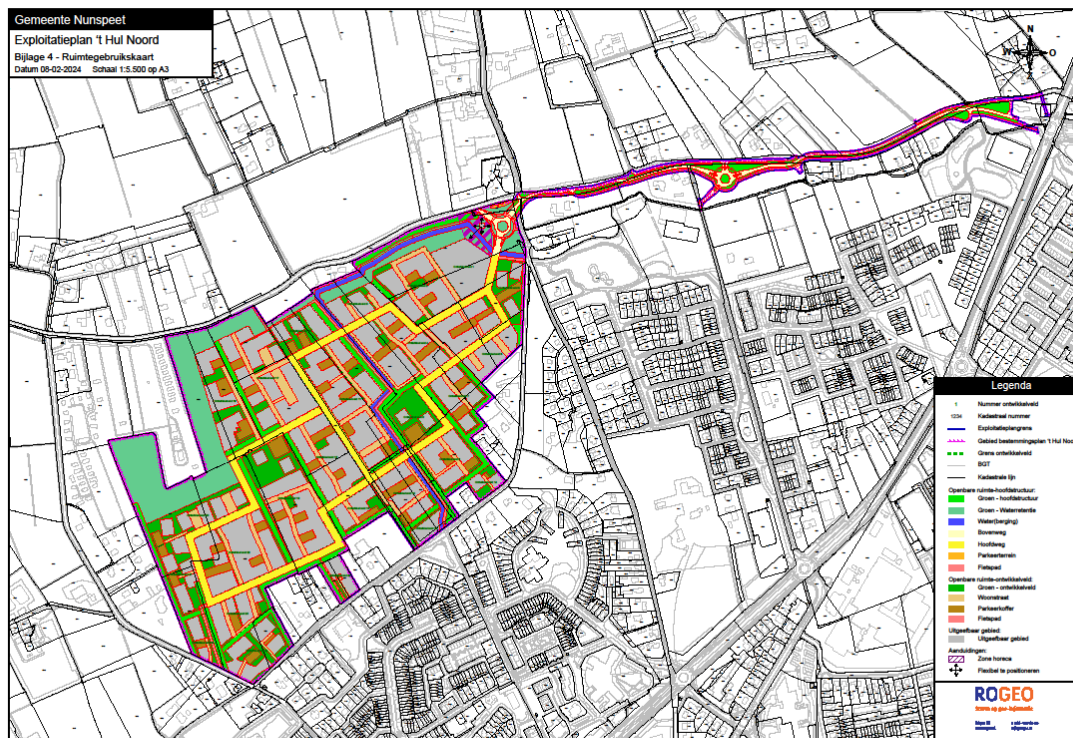
- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied is gelegen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Woongebied'. Voorts is ter hoogte van de verbinding van de hoofdweg met de Bovenweg binnen een gedeelte van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' voorzien in een bouwplanmogelijkheid ten behoeve van een kleinschalige horecavestiging (zie zone horeca zoals aangegeven op de ruimtegebruiksk kaart). Het uitgeefbaar gebied is bindend vastgelegd op de ruimtegebruiksk kaart. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen. De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte. De indeling van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied is bindend vastgelegd in de ruimtegebruiksk kaart. Zoals omschreven in paragraaf 1.6 is daarbij onderscheid gemaakt tussen de openbare ruimte die onderdeel is van de hoofdstructuur, en de openbare ruimte binnen ontwikkelvelden.

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden onderverdeeld naar twee groepen:

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 3.4 van het exploitatieplan.

Zoals hiervoor beschreven is bij de ruimtegebruiksindeling van het exploitatieplangebied onderscheid gemaakt naar uitgeefbaar gebied, de hoofdfunctie openbare ruimte-hoofdstructuur en de hoofdfunctie openbare ruimte-ontwikkelveld, zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaart zoals deze als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd. Deze ruimtegebruikskaart is hieronder in verkleinde vorm ingevoegd:



De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden alsmede van de buiten het exploitatieplangebied uit te voeren werken en werkzaamheden worden c.q. zijn, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen en buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieu-hygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 onder d Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg van voorzieningen alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- 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 hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);

- de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (artikel 6.2.4 onder k Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien, en waarvoor het kostenverhaal niet reeds anderszins is verzekerd.

Door de gemeente Nunspeet wordt een actieve grondpolitiek gevoerd om de gebiedsontwikkeling maximaal te kunnen sturen. Voor zover wordt geopteerd voor zelfrealisatie door particuliere exploitanten, wil zij deze sturing ook via haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daartoe zijn in het exploitatieplan voor verschillende onderwerpen regels over locatie-eisen opgenomen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 (regels) van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het door de gemeente voor de locatie 't Hul Noord toepassen van de wettelijke plicht tot verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie bij toepassing van dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

1. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
2. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten².

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder 2 bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet anderszins is verzekerd of geen exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien er ten tijde van de aanvraag van de vergunning:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten, of
 - b. een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling van het exploitatieplan maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten, of
 - c. sprake is van gronduitgifte van bouwpercelen door of namens de gemeente,
- er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door of namens de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Naast de toepassing van kostenverhaal heeft het exploitatieplan tot doel regels te stellen over de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

² Met de invoering van de Omgevingswet is het instrumentarium voor publiekrechtelijk kostenverhaal gewijzigd. Zie hiervoor par. 1.9 van het exploitatieplan.

- a. koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm en het bouwrijp maken van de openbare ruimte in het exploitatieplan-gebied enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in het uitgeefbaar gebied van een ontwikkelveld anderzijds;
- b. koppelingsregeling tussen de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen in aangewezen woningbouwcategorieën (i.c. sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur) in de ontwikkelvelden die behoren tot een cluster enerzijds en de volgtijdelijke uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen een ontwikkelveld van een opvolgend cluster anderzijds;
- c. regels over ruimtegebruik;
- d. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte;
- e. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte (opstellen inrichtingsplannen, opstellen bestekken, aanbesteding en inspecties);
- f. regels met betrekking tot de uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid (i.c. de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap);
- g. regels over de prijsvorming van bouwpercelen voor particulier opdrachtgeverschap;
- h. verbodsbepalingen;
- i. regels waarbij met toepassing van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van nader aangeduide regels.

De wettelijke basis hiervoor ligt in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 juncto artikel 6.13 lid 2 Wro juncto artikel 6.2.10 Bro.

De regels van het exploitatieplan zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In de regels is voorts voorzien in de opnemings van verbodsbepalingen, dit in het kader van de handhaafbaarheid van regels.

Voorts is, voor de gewenste flexibiliteit, voorzien in regels waarbij op basis van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning onder voorwaarden kan worden afgeweken van regels van het exploitatieplan.

De toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 4.

Dit exploitatieplan maakt onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.

1.8. Jaarlijkse herziening en eindafrekening exploitatieplan

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatie-opzet als op de regels.

Afhankelijk van de inhoud van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als het een herziening van louter niet-structurele onderdelen betreft, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van

afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van dat exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat de exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat, voor zover het betreft financiële bijdragen die zijn voldaan bij wijze van voorschrift verbonden aan een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke restitutieregeling geldt niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

1.9. Gevolgen invoering Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna: Ow) per 1 januari 2024 wordt voorzien in nieuwe wet- en regelgeving voor het terrein van de fysieke leefomgeving.

Onder de nieuwe Ow is opnieuw sprake van een wettelijke kostenverhaalsplicht. De plicht tot toepassing van kostenverhaal is aan de orde, indien er een *aangewezen kostenverhaalsplichtige activiteit* is die is opgenomen in een *aangewezen (Omgevingswet)besluit*.

De onder de toepassing van de Wro aangewezen bouwplanmogelijkheden, waarop de Wro-kostenverhaalsplicht is gestoeld, gelden onder de Ow eveneens als kostenverhaalsplichtige activiteiten.

Het omgevingsplan geldt onder de Ow als een aangewezen (Omgevingswet)besluit waaraan de wettelijke kostenverhaalsplicht wordt verbonden. Zodra de Ow in werking treedt, maken de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen en exploitatieplannen van rechtswege onderdeel uit van het (gemeentebrede) omgevingsplan Nunspeet.

Voor een bestemmings- en/of exploitatieplan waarvan het ontwerp ter visie is gelegd voor de inwerkingtreding van de Ow, geldt dat daarop het oude recht (i.c. het recht onder de Wro etc.) van toepassing blijft totdat deze plannen van kracht zijn geworden (zie artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet). Daarna worden deze plannen ook van rechtswege onderdeel van het omgevingsplan Nunspeet. De exploitatieopzet van het exploitatieplan wordt vanaf dat moment aangemerkt als kostenverhaalsregels van het omgevingsplan.

Met de invoering van de Ow vindt intrekking plaats van de Wro. Dit betekent dat het vanaf dat moment niet meer mogelijk is het exploitatieplan te herzien. Indien herziening van bijvoorbeeld de exploitatieopzet voor het kostenverhaal en/of de regels over locatie-eisen uit het exploitatieplan aan de orde is, betekent dit dat moet worden overgegaan tot wijziging van het omgevingsplan Nunspeet. Voor de toepassing van kostenverhaal betekent dit, dat in dat geval de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan worden gewijzigd.

Ingevolge artikel 13.12 Ow geldt er een wettelijk verbod te starten met een kostenverhaalsplichtige activiteit voordat de verschuldigde kostenverhaalsbijdrage aan de gemeente is voldaan.

Na de vaststelling van de kostenverhaalsregels in een omgevingsplan zijn er twee methoden om uitvoering te geven aan de kostenverhaalsplicht:

- a. Er wordt alsnog, voor de start van de bouwactiviteiten, een overeenkomst over kostenverhaal gesloten met de betreffende initiatiefnemers, waarbij in dat geval wordt aangesloten bij de uitkomsten van de kostenverhaalsregels uit het omgevingsplan.
- b. Indien de onder a bedoelde overeenkomst niet wordt gesloten en de initiatiefnemer wenst te starten met de bouw, dan dient deze eerst een zogenaamde kostenverhaalsbeschikking aan te vragen (zie artikel 13.18 Ow). In deze kostenverhaalsbeschikking wordt de hoogte van de exploitatiebijdrage vastgelegd. Ook in dat geval wordt aangesloten bij de eerder vastgestelde kostenverhaalsregels.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van de woonlocatie 't Hul Noord

Het bestemmingsplan 't Hul Noord' vormt de planologische grondslag voor het te ontwikkelen woongebied.

De basis voor de bestemmingsregeling ligt in de Stedenbouwkundige Visie 't Hul-Noord. De stedenbouwkundige visie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Belangrijke uitgangspunten bij de stedenbouwkundige visie zijn:

- behoud van de identiteit van bestaande linten (Kolmansweg, Molenweg, Hullerweg en Oude Zeeweg);
- een naar binnen gekeerde oriëntatie van bestaand woongebied (ten zuiden van 't Hul Noord/Hullerweg);
- de Rug van Wessinge als overgang naar open landelijk gebied;
- geen verbonden hoofdontsluitingsstructuur met omliggende gebieden/woonwijken, maar ontsluiting via de Bovenweg;
- het zichtbaar maken en verleggen van de Hulbeek. De ten zuiden van het plangebied gelegen Hulbeek stroomt vanaf de Koningin Beatrixstraat in noordoostelijke richting af via een duiker langs de Hullerweg. Nabij het kruispunt van de Kolmansweg/Bovenweg gaat de Hulbeek over in de Molenbeek. Onderdeel van de nieuwe planontwikkeling is dat de Hulbeek verlegd wordt en een plek krijgt in het plangebied. Hiertoe wordt de Hulbeek nabij de Koningin Beatrixstraat het plangebied in gebracht. Aan de noordoostzijde van het plangebied gaat de verlegde Hulbeek dan over in de Molenbeek.

Dit is uitgewerkt in het structuurmodel, zoals dat is opgenomen in de stedenbouwkundige visie, als volgt:



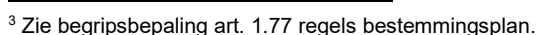
Het ontwikkelprogramma bevat de volgende onderdelen:

- a. maximaal 750 woningen met een mengeling van woningtypologieën (vrijstaand, halfvrijstaand, rijwoningen, beneden-bovenwoningen, rug-aan-rugwoningen en appartementen);
- b. een school met dagopvang en ondersteunende functies voor circa 600 leerlingen;
- c. twee ontwikkelvelden met buurtvoorzieningen van 150-500 m² bvo (zoals kleinschalig(e) kantoor/bedrijfsruimte, een zorgsteunpunt etc.);
- d. een kleinschalige horecavoorziening nabij de rotonde naar de te reconstrueren Bovenweg.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma is er de noodzaak te komen tot een nadere regeling voor de ingevolge artikel 3.1.2 Bro aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en bouwpercelen voor particulier opdrachtgeverschap. Daarvoor is, op grond van artikel 3.1 lid 1 Wro, in artikel 7.2.4 van de regels van het bestemmingsplan de volgende percentageregeling opgenomen voor het minimumaantal te realiseren woningen binnen de aangewezen woningbouwcategorieën.

Woningbouwcategorie	Omschrijving	Percentage bestemmingsplan
Sociale huurwoning	Aanvangshuur onder de grens van artikel 13 lid 1 onder a Wet op de huurtoeslag	30%
Sociale koopwoning laag	Koopprijs vrij op naam tot € 215.000,—	5%
Sociale koopwoning midden	Koopprijs vrij op naam tot € 265.000,—	6%
Sociale koopwoning hoog	Koopprijs vrij op naam tot € 355.000,—	18%
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	Aanvangshuur van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a Wet op de huurtoeslag en maximaal de huurprijs opgenomen in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023	9%
Particulier opdrachtgeverschap	Zie artikel 1.1.1 lid 1 onder f Bro	15%

In het bestemmingsplan is de volgende verbeelding opgenomen (zie hieronder in verkleinde vorm).



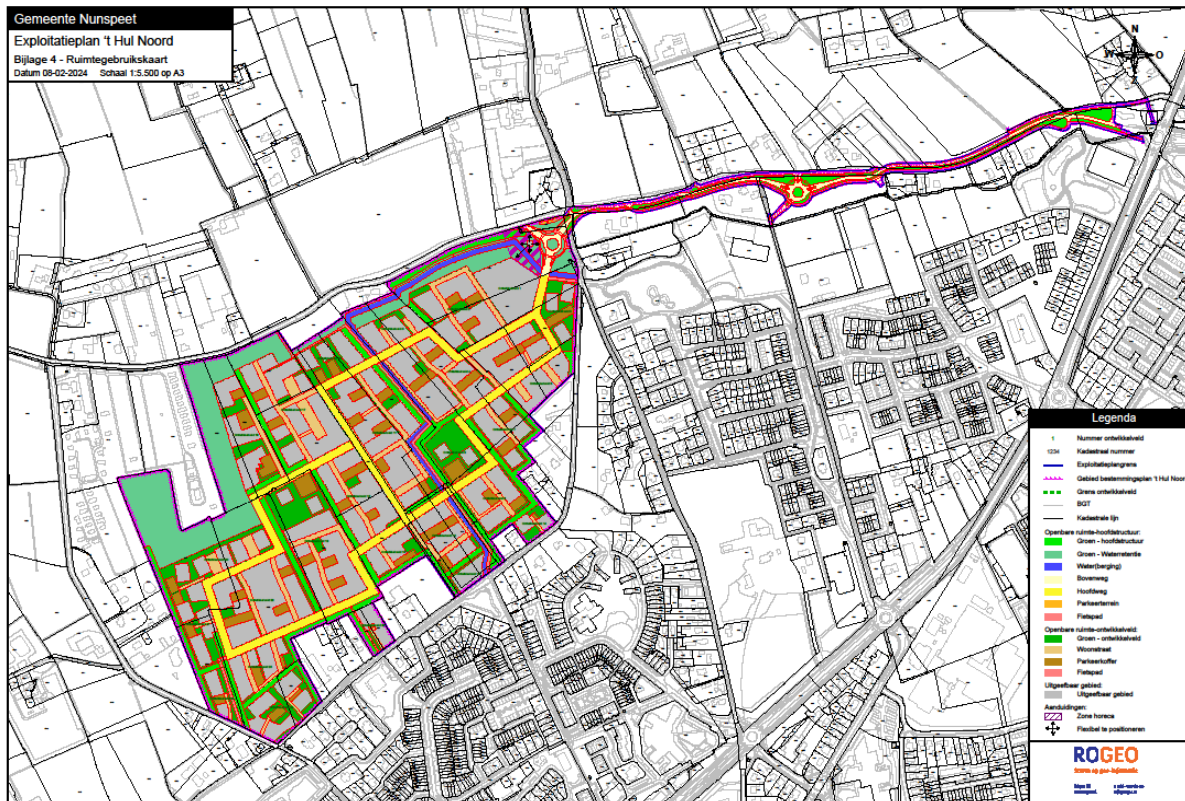
Een en ander maakt dat binnen de in het bestemmingsplan aangeduide woonvelden steeds voorzien dienen te worden van een openbare woonstraat, met bijbehorende voorzieningen zoals openbare parkeerruimte en voetpaden, ter ontsluiting van de bouwpercelen waarop de woningen worden gerealiseerd. Deze woonstraten zijn op hun beurt ontsloten naar de binnen het plangebied te realiseren hoofdwegenstructuur (binnen de bestemming 'Verkeer') dan wel naar bestaande omliggende wegen.

In de stedenbouwkundige visie is, ter uitwerking van deze kaders en uitgangspunten een proefverkaveling opgesteld, die als bijlage 2 bij laatstgenoemde visie is gevoegd. Deze proefverkaveling is hieronder ingevoegd.



Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kunnen in een exploitatieplan regels over ruimtegebruik worden opgenomen. Het geheel van kaders, uitgangspunten en regels in het bestemmingsplan dat bij de ontwikkeling van het bestemmingsplangebied in acht dient te worden genomen, leidt tot de noodzaak ruimtegebruiksregels in het exploitatieplan op te nemen.

De ruimtegebruiksregels zijn opgenomen in artikel 3 van de regels van het exploitatieplan (zie hoofdstuk 6, regels). De ruimtegebruikskaat, die als bijlage 4 bij het exploitatieplan is opgenomen, bevat de bindende uitwerking van deze regels. Deze ruimtegebruikskaat is hieronder in verkleinde vorm ingevoegd:



Binnen de ruimtegebruiksregeling wordt onderscheid gemaakt tussen:

- De openbare ruimte in de hoofdstructuur.
Hierbinnen worden de volgende functies onderscheiden: groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein en fietspad.
- De openbare ruimte in de ontwikkelvelden.
Hierbinnen worden de volgende functies onderscheiden: groen-ontwikkelveld, woonstraat, parkeerkoffert en fietspad.
- Het uitgeefbaar gebied.
Het uitgeefbaar gebied bestaat uit:
 - de gebieden binnen de ontwikkelvelden waarbinnen de bouwpercelen zijn gelegen voor de realisatie van de woningen en de maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Maatschappelijk';
 - een gebied buiten de ontwikkelvelden ten behoeve van een kleinschalige horecaontwikkeling in de nabijheid van de aansluiting van de wijkverbindingsweg (binnen de functie hoofdweg) en de Bovenweg in de 'zone horeca'.

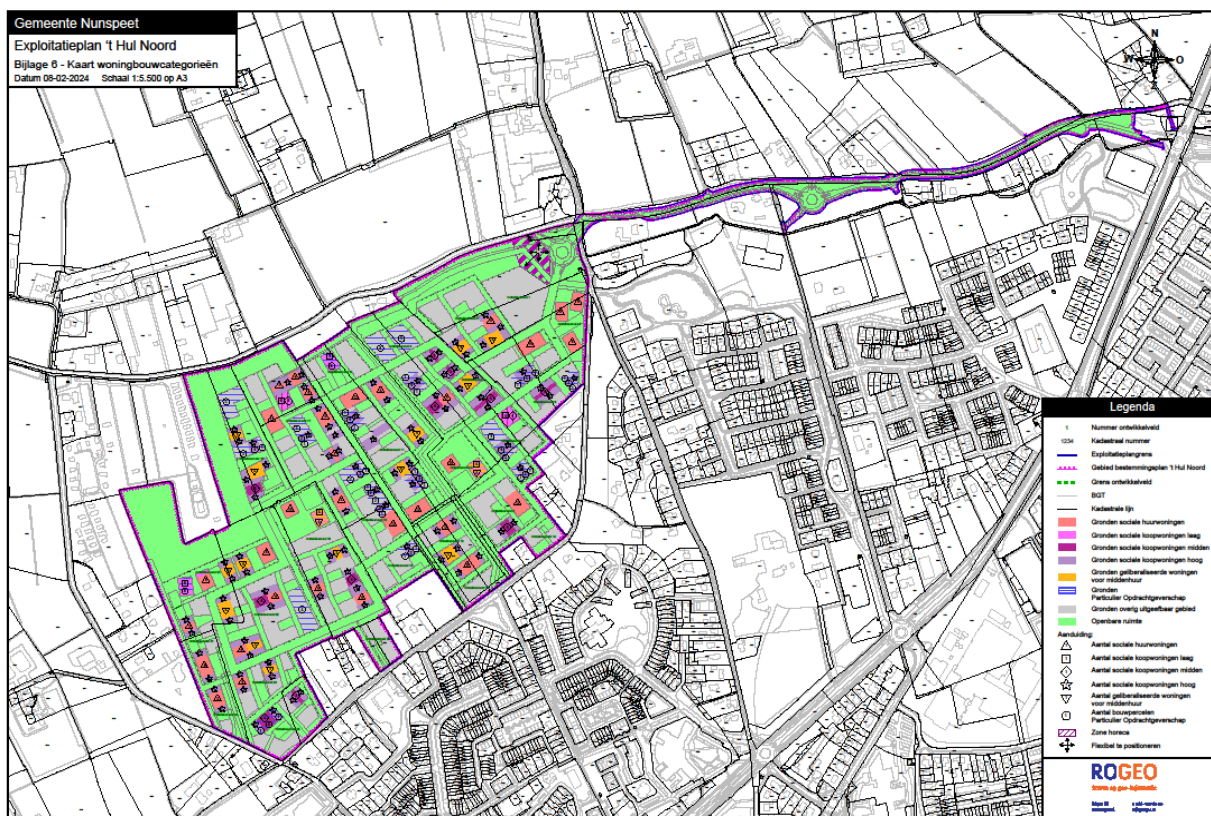
Binnen het exploitatieplangebied worden in totaal 26 ontwikkelvelden onderscheiden, genummerd van 1 tot en met 26. De ligging en begrenzing van de ontwikkelvelden is op de ruimtegebruikskaart weergegeven.

Binnen het uitgeefbaar gebied (zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart) van de ontwikkelvelden is voorzien in de aanleg van bouwpercelen ten behoeve van de bouw van maximaal 750 woningen en van maatschappelijke voorzieningen.

De in het bestemmingsplan opgenomen percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen

hoog, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap noodzaakt tot het vaststellen van nadere uitwerkingsregels. In artikel 6.2.10 Bro is bepaald over welke onderwerpen in het exploitatieplan nadere uitwerkingsregels kunnen worden gesteld.

Daarvoor is onder meer een regeling opgenomen waarbij de aantallen en de situering van de genoemde woningbouwcategorieën binnen het uitgeefbaar gebied zijn vastgelegd. Dit is opgenomen in artikel 8 van de regels van het exploitatieplan. De kaart woningbouwcategorieën, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen, bevat de bindende uitwerking van deze regels. De kaart woningbouwcategorieën is hieronder in verkleinde vorm ingevoegd.



Om te komen tot de ontwikkeling van bouwplannen zijn werken en werkzaamheden nodig met betrekking tot:

- het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied;
- de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte.

De omschrijving van deze werken en werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 3.

Het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel van de uit te voeren werken en werkzaamheden. Ingevolge de ruimtegebruiksregeling is de indeling van de openbare ruimte onderverdeeld naar de openbare ruimte als onderdeel van de hoofdstructuur en als onderdeel van de ontwikkelvelden.

Om te kunnen komen tot de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen voor een bouwperceel binnen het uitgeefbaar gebied van ontwikkelvelden is van belang dat:

- a. de aanleg van de Bovenweg (in het gebied dat in de ruimtegebruikskaart is aangeduid met de functie 'bovenweg') in definitieve vorm is voltooid. De Bovenweg geldt als hoofdontsluiting van de toekomstige woonlocatie en wordt verbonden met de N310/Noordelijke Randweg⁴; en:
- b. de aanleg van de wijkverbindingsweg (in het gebied dat in de ruimtegebruikskaart is aangeduid met de functie 'hoofdweg') zodanig is gevorderd, dat wordt beschikt over een bruikbare bouwweg die verbonden is met de Bovenweg en met het aansluitpunt voor de ontsluiting van het ontwikkelveld waarbinnen het bouwperceel is gelegen waarvoor de verlening van de omgevingsvergunning is voorzien. Binnen de functie 'hoofdweg' is voorzien in de aanleg van de wijkverbindingsweg binnen de woonlocatie, die de verbinding vormt van de ontwikkelvelden met de Bovenweg⁵; en:
- c. de aanleg van waterbergingsvoorzieningen (te realiseren in de gebieden die in de ruimtegebruikskaart zijn aangeduid met de functies 'water(berging)' en 'groen-waterretentie') zodanig is gevorderd, dat steeds tijdig wordt beschikt over voldoende bergingscapaciteit voor de afvoer van hemelwater vanuit het bouwperceel waarop de vergunningverlening is voorzien; en:
- d. binnen het ontwikkelveld waarin de ontwikkeling van de bouwplannen is voorzien, de woonstraat (te realiseren in de gebieden die in de ruimtegebruikskaart zijn aangeduid met de functie 'woonstraat') als bouwweg is gerealiseerd. Zoals uit de bestemmingsplanregels volgt, dienen de bouwpercelen binnen de ontwikkelvelden te worden ontsloten naar de binnen een ontwikkelveld aan te leggen woonstraat⁶; en:
- e. het bouwperceel waarop de bouwplanontwikkeling plaatsvindt, beschikt over een aansluitpunt voor vuilwaterriolering, waarbij de aan te leggen vuilwaterriolering is aangesloten op de bestaande riolering.

Voor de uitvoering van deze werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, alsmede voor de overige werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van het bouwrijp respectievelijk woonrijp maken van de openbare ruimte, gelden de (kwaliteits)eisen als opgenomen in de als bijlage 23 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving.

De eisen ten aanzien van de aanleg van de onder a tot en met e genoemde werken/werkzaamheden en voorzieningen passen in de voorgestane fasegewijze ontwikkeling van het exploitatieplangebied. Zo behoeft de wijkverbindingsweg (zoals bedoeld onder b) niet ineens volledig te worden aangelegd en de aanleg van waterbergingsvoorzieningen (zie hiervoor onder c) niet ineens volledig te worden voltooid, maar kan de aanleg fasegewijs, gekoppeld aan de voortgang van de ontwikkeling van ontwikkelvelden, plaatsvinden.

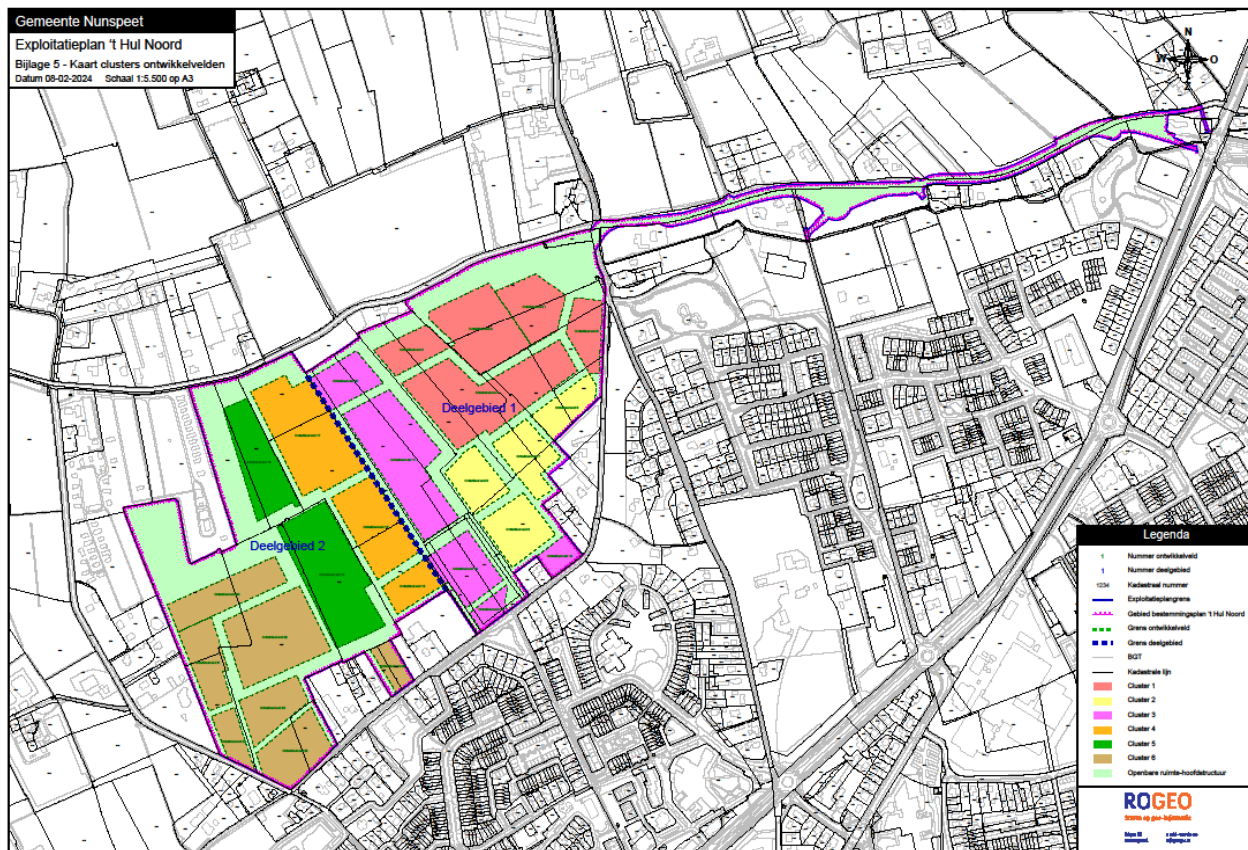
Voorts is eerst bij de ontwikkeling van bouwplannen in ontwikkelveld 2 en verder de aanleg van de woonstraat in het ontwikkelveld waarbinnen de ontwikkeling van bouwplannen is voorzien, aan de orde (zie hiervoor onder d).

Om te komen tot een borging van deze gestructureerde gefaseerde ontwikkeling van het exploitatieplangebied is voorzien in regels over koppelingen tussen uit te voeren werken/werkzaamheden en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Daarvoor zijn de ontwikkelvelden ingedeeld naar zes clusters. De clusterindeling is opgenomen in de kaart clusters ontwikkelvelden, die als bijlage 5 bij het exploitatieplan is opgenomen. Deze kaart is hieronder in verkleinde vorm ingevoegd.

⁴ De eis onder a is niet van toepassing voor de ontwikkelvelden 13, 14, 24 tot en met 26, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart. Voor deze ontwikkelvelden geldt dat zij rechtstreeks worden ontsloten op de bestaande wegen buiten het exploitatieplangebied.

⁵ De eis onder b is eveneens niet van toepassing op de ontwikkelvelden 13, 14, 24 tot en met 26, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

⁶ De eis onder d is niet van toepassing op ontwikkelveld 1 (zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart), nu binnen dat ontwikkelveld niet is voorzien in de aanleg van een woonstraat.



Ten behoeve van de beoogde volgorde van ontwikkeling is in de regels van het exploitatieplan allereerst een regeling opgenomen voor de te hanteren koppeling tussen de werken/werkzaamheden betreffende de aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm en het bouwrijp maken van de openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen per ontwikkelveld anderzijds (zie artikel 2.1 van de regels van het exploitatieplan).

Voorts is een tweede koppelingsregeling opgenomen, waarbij met het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen een ontwikkelveld in cluster 2 niet mag worden aangevangen dan nadat voor het geheel van de gronden in de ontwikkelvelden die behoren tot cluster 1 die bedoeld zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en die vergunningen ook in werking zijn getreden. Een vergelijkbare koppelingsregeling is opgenomen voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte in de ontwikkelvelden in cluster 3, waarbij dan de koppeling is gelegd met de gronden binnen de ontwikkelvelden in de clusters 1 en 2 gezamenlijk, die bedoeld zijn voor de realisatie van de genoemde woningbouwcategorieën. En zo verder voor cluster 4, 5 en 6. De gronden die bedoeld zijn voor de realisatie van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur, zijn aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën (bijlage 6 van het exploitatieplan).

Met deze tweede koppelingsregeling wordt bereikt dat er sprake is van borging van de gestructureerde gefaseerde realisatie van de aangewezen woningbouwcategorieën.

De looptijd van de uitgifte van het nieuw te ontwikkelen uitgeefbaar gebied bedraagt naar verwachting 11 jaar, waarbij het voornemen is met de uitgifte te starten in 2025.

2.2. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 bevat het exploitatieplan in totaal 25 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende functie. Hierna wordt per bijlage de status ervan toegelicht.

bijlage 1 Kaart exploitatieplangebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

bijlage 2 Kaart gekoppeld bestemmingsplan

Deze kaart is de analoge weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan "t Hul Noord" en heeft voor het exploitatieplan een toelichtend karakter. Het bestemmingsplan zelf heeft een bindend karakter.

bijlage 3 Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 januari 2024 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 4 Ruimtegebruikskaart

Deze kaart heeft een bindend karakter. Op deze kaart is de bindende indeling van het exploitatieplangebied naar ruimtegebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdfunctie 'openbare ruimte-hoofdstructuur', de hoofdfunctie 'openbare ruimte-ontwikkelveld' en naar 'uitgeefbaar gebied'.

Binnen de hoofdfunctie 'openbare ruimte- hoofdstructuur' is de indeling weergegeven naar de functies 'groen-hoofdstructuur', 'groen-waterretentie', 'water(berging)', 'bovenweg', 'hoofdweg', 'parkeerterrein' en 'fietspad'. Binnen de hoofdfunctie 'openbare ruimte-ontwikkelveld' is de indeling weergegeven naar de functies 'groen-ontwikkelveld', 'woonstraat', 'parkeerkoffer' en 'fietspad'.

De indeling naar ruimtegebruik heeft een functie in de toepassing van de ruimtegebruiksregeling als opgenomen in de regels van dit exploitatieplan.

Voorts heeft de ruimtegebruikskaart een toelichtende functie bij de onderbouwing van de raming van de kosten en opbrengsten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan.

bijlage 5 Kaart clusters ontwikkelvelden

Deze kaart heeft een bindend karakter. Op deze kaart is de indeling van de ontwikkelvelden binnen het exploitatieplangebied naar zes clusters weergegeven. De indeling naar clusters heeft een functie in de toepassing van de koppelingsregeling als opgenomen in de regels van dit exploitatieplan.

bijlage 6 Kaart woningbouwcategorieën

Deze kaart heeft een bindende werking. Op deze kaart zijn vastgelegd de situering en de aantallen van de binnen het exploitatieplangebied te realiseren woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en bouwpercelen voor particulier opdrachtgeverschap. De vastlegging van deze aantallen en situering is gekoppeld aan de toepassing van de regels over de uitwerking van de uitvoerbaarheid van bestemmingen, zoals opgenomen in de regels van dit exploitatieplan.

bijlage 7 Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijsen van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën, onderscheiden naar categorieën woningbouw en categorieën voor overige uitgeefbare gronden. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen en overige uitgeefbare gronden. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling van het uitgeefbaar gebied naar uitgiftecategorieën is daardoor een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft daardoor een toelichtende functie voor de exploitatieopzet.

bijlage 8 Kaart fasering gronduitgifte

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de fasering van de gronduitgifte. Deze fasering heeft geen bindende werking, maar dient als onderbouwing van de exploitatieopzet. De kaart heeft daardoor een toelichtende functie.

bijlage 9 Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto uit de periode voorjaar 2023. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 10 Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden op de gehanteerde peildatum van 1 januari 2024 in handen zijn van de gemeente Nunspeet. Voorts is op de kaart aangegeven welke gronden van derden de gemeente wenst te verwerven. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 11 Toelichting raming kosten exploitatieopzet

In deze bijlage is een toelichting en specificatie opgenomen van de ramingen van verschillende kostensoorten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan. Deze bijlage is onderverdeeld als volgt:

- detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet (bijlage 11.1);
- raming civieltechnische kosten (bijlage 11.2);
- overzicht parameters exploitatieopzet (bijlage 11.3).

Deze bijlagen hebben een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 12 Toelichting raming opbrengsten exploitatieopzet

In deze bijlage is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten zoals opgenomen in de exploitatieopzet. Het betreft hier de opbrengsten door fictieve gemeentelijke gronduitgifte van uitgeefbaar gebied. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 13 Jaarschijven kosten en opbrengsten exploitatieopzet

De exploitatieopzet kent een looptijd van meerdere jaren. Kosten en opbrengsten zijn daardoor gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 14 Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie eigendommenkaart, bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik op basis van de ruimtegebruikskaart (zie bijlage 4) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft daardoor, gezien de status van de ruimtegebruikskaart, eveneens een bindend karakter.

bijlage 15 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

In artikel 6.18 Wro zijn regels gesteld op welke wijze de omslag van de te verhalen kosten per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de verschillende uitgiftecategorieën van de gronduitgifteprijs, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale uitgeefbare gebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 16 Overzicht gewogen eenheden per eigendom

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. Dit als aandeel vanuit het in bijlage 15 opgenomen totale aantal gewogen eenheden voor het volledige uitgeefbaar gebied. In deze bijlage is het aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 17 Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 18 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door (in beginsel) de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 19 Plankostenscan

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is toepassing gegeven aan de (ministeriële) Regeling plankosten exploitatieplan zoals deze in werking is getreden per 1 april 2017. Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie elementen zijn in deze bijlage vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 20 Taxatierapport inbrengwaarden

Deze bijlage bevat het rapport van de taxateur voor de waardering van de inbrengwaarden van de eigendommen in het exploitatieplangebied. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 21 Advies uitgifteprijs

Deze bijlage bevat het advies van de taxateur over de uitgifteprijs voor het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. De hierin opgenomen getaxeerde waarden zijn gehanteerd als basis voor de raming van de

marktconforme gronduitgifteprijsopbrengsten in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 22 Planschaderisicoanalyse

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de kosten van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. Er is een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 23 Kwaliteitsomschrijving

In de regels van het exploitatieplan is vastgelegd dat de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Deze bijlage heeft daarmee een bindend karakter.

Behalve een bindend karakter heeft de kwaliteitsomschrijving ook een toelichtende functie. Zij dient mede als onderbouwing van de ramingen van de kosten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

bijlage 24 Aanbestedingskader

In het exploitatieplan zijn regels over aanbesteding opgenomen. Deze bijlage bevat de criteria voor de bepaling van de vorm van aanbesteding met betrekking tot leveringen, diensten en werken die verband houden met het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte. Deze bijlage heeft daarmee een bindend karakter.

bijlage 25 Toetsingskader wijziging ruimtegebruik ontwikkelveld

In artikel 11.3 van de regels van het exploitatieplan is voorzien in de bevoegdheid om, via een omgevingsvergunning, (binnenplans) af te wijken van de ruimtegebruiksindeling binnen een ontwikkelveld. Het toetsingskader voor de beoordeling van een vergunningaanvraag is opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft daarmee een bindend karakter.

3. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

3.1. Inleiding

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied te bevatten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. bouwrijp maken van het exploitatieplangebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied.

De hierna opgenomen omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 3.2 tot en met 3.4 betreft het gehele exploitatieplangebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij zij voorts nader zijn aangeduid op de ruimtegebruikskaart (bijlage 4).

In paragraaf 3.5 is een omschrijving opgenomen van de nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied.

Het exploitatieplangebied is onderverdeeld naar de hoofdfunctie openbare ruimte-hoofdstructuur, de hoofdfunctie openbare ruimte-ontwikkelveld en naar uitgeefbaar gebied (zie ruimtegebruikskaart). Binnen de hoofdfunctie openbare ruimte-hoofdstructuur is voorzien in de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein en fietspad.

Binnen de hoofdfunctie openbare ruimte-ontwikkelveld is voorzien in werken en werkzaamheden voor de functies groen-ontwikkelveld, woonstraat, parkeercoffer en fietspad.

Wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken' is er sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, zoals aangeduid in de ruimtegebruikskaart), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden voor de 'inrichting van de openbare ruimte'. Zo vormt de aanleg van bouwwegen een onderdeel van het bouwrijp maken van openbare ruimte, maar is het tevens het begin van de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. woonrijp maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is aangeduid op de ruimtegebruikskaart. Het uitgeefbaar gebied is gelegen binnen de ontwikkelvelden 1 tot en met 26. Voorts behoort tot het uitgeefbaar gebied het in omvang beperkte grondstuk ten behoeve van een horecafunctie nabij de aansluiting van de aan te leggen hoofdwegenstructuur op de Bovenweg. Dit gedeelte van het uitgeefbaar gebied ligt niet in een ontwikkelveld (zie ruimtegebruikskaart, zone horeca).

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbaar gebied;
- b. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbaar gebied;
- c. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven in uitgeefbaar gebied;
- d. uitvoering (nader) onderzoek c.q. het treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
- e. voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
- f. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbaar gebied;
- g. het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbaar gebied;
- h. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in het uitgeefbaar gebied;
- i. het aanbrengen van de aansluiting vanuit een bouwperceel op de openbare DWA-riolering;
- j. het aanbrengen van de aansluiting voor de afvoer van hemelwater vanuit een bouwperceel naar waterbergingsvoorzieningen in de openbare ruimte.

3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden onder andere de volgende werken en werkzaamheden voorzien: aanleg van en, indien van toepassing, de aanpassing van onder andere de leidingen voor water, elektra, (aard)warmtetransport, telefoon, centraal antennesysteem en datatransport, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

Wat betreft de aanleg van gasleidingen met inbegrip van bijbehorende werken geldt dat sinds 1 juli 2018 voor woonwijken is voorzien in wijziging van wet- en regelgeving die ziet op gasloos bouwen.

De aanleg van nutsvoorzieningen kan plaatsvinden in gronden die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte en in uitgeefbaar gebied.

3.4. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte

De voorgenomen indeling van de openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

De inrichting van de openbare ruimte is onderverdeeld in twee groepen:

- het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- het woonrijp maken van de openbare ruimte.

De beide groepen worden hierna nader toegelicht.

3.4.1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte ziet zowel op de openbare ruimte in de hoofdstructuur als in de ontwikkelvelden. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kan worden verdeeld in de volgende onderdelen:

1. De aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm

Dit betreft de aanleg van de hoofdontsluitingsweg van de nieuwe woonlocatie met inbegrip van bijbehorende werken. De aanleg is voorzien in het gebied dat op de ruimtegebruikkaart is aangeduid met de functie 'bovenweg'. Via deze hoofdontsluiting wordt het te ontwikkelen uitgeefbaar gebied ontsloten naar de N310/Noordelijke Randweg. Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat de Bovenweg in definitieve vorm is aangelegd. Voor de aanleg gelden de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (zie bijlage 23).

Hierbij gaat het om het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen;
- b. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
- c. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
- d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
- e. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- f. het dempen van bestaande watergangen;
- g. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- h. de definitieve aanleg van de Bovenweg inclusief de aansluiting op de N310/Noordelijke Randweg tot aan de aansluiting met de hoofdweg met inbegrip van bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen.

De eis van aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm is niet van toepassing op de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in de ontwikkelvelden 13, 14 en 24 tot en met 26. Dit om reden dat deze ontwikkelvelden rechtstreeks worden ontsloten naar bestaande wegen buiten het exploitatieplangebied.

2. De aanleg van de hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg

Dit betreft de aanleg van de wijkverbindingsweg van de nieuwe woonlocatie met inbegrip van bijbehorende werken. De aanleg is voorzien in het gebied dat op de ruimtegebruikkaart is aangeduid met de functie 'hoofdweg'. Deze wijkverbindingsweg vormt de centrale verbinding tussen de ontwikkelvelden van de ontwikkelvelden naar de Bovenweg.

Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat deze wijkverbindingsweg in bruikbare vorm is aangelegd, zodat zij kan dienen als bouwweg. Onder een bouwweg wordt verstaan een openbare weg met een al dan niet tijdelijk karakter en die voldoet aan de eisen in de kwaliteitsomschrijving (zie bijlage 23). Op basis van de in de kwaliteitsomschrijving opgenomen eisen voor een bouwweg wordt bereikt dat de wijkverbindingsontsluiting in beginsel geschikt is voor gebruik voor vracht- en personen-autoverkeer.

Onder 'in bruikbare vorm' wordt verstaan de aanleg van een zodanig gedeelte van de wijkverbindingsweg (als bouwweg) dat, in relatie tot de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een ontwikkelveld, wordt beschikt over de verbindingsweg vanaf de ontsluiting van dat ontwikkelveld naar de aansluiting op de Bovenweg. Voor de aanleg gelden de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Hierbij gaat het om het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen;
- b. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
- c. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
- d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
- e. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- f. het dempen van bestaande watergangen;
- g. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- h. de aanleg van de wijkverbindingsweg als bouwweg inclusief de aansluiting op de Bovenweg naar het aansluitpunt van een ontwikkelveld;
- i. het aanleggen van de rioleringshoofdstructuur inclusief rioolpompgemaal, met bijbehorende uitleggers naar de ontwikkelvelden inclusief bijbehorende werken. Via het rioolpompgemaal wordt de vuilwaterriolering aangesloten op de (buiten het exploitatieplangebied) aan te leggen persleiding (zie paragraaf 3.5).

De eis van aanleg van de hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg is niet van toepassing op de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in de ontwikkelvelden 13, 14 en 24 tot en met 26. Dit om reden dat deze ontwikkelvelden rechtstreeks worden ontsloten naar bestaande wegen buiten het exploitatieplangebied. Ook voor de aansluiting op vuilwaterriolering geldt dat vanuit deze ontwikkelvelden zal worden aangesloten op bestaande openbare riolering buiten het exploitatieplangebied.

3. *De aanleg van de waterbergingswerken ten behoeve van een bouwperceel*

Dit betreft het samenstel van de volgende werken/werkzaamheden:

- de aanleg van de centrale watergang. De aanleg is voorzien in het gebied dat op de ruimtegebruikkaart is aangeduid met de functie 'water(berging)';
- de aanleg van groen-/waterretentievoorzieningen in het gebied dat op de ruimtegebruikkaart is aangeduid met de functie 'groen-waterretentie';
- de aanleg van werken en voorzieningen ten behoeve van de afvoer van hemelwater vanuit bouwpercelen naar de centrale watergang en/of de groen-/waterretentievoorzieningen.

Onder de aanleg 'ten behoeve van een bouwperceel' wordt verstaan de aanleg van een zodanig gedeelte van de centrale watergang en/of de groen-/waterretentievoorzieningen dat, in relatie tot de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een ontwikkelveld, wordt beschikt over een voldoende capaciteit van waterbergingsvoorzieningen. De hierbij geldende eisen zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, zoals opgenomen in bijlage 23 van het exploitatieplan.

Hierbij gaat het om het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- b. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- c. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
- d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
- e. het ontgraven van het terrein in de openbare ruimte;
- f. het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- g. de aanleg van de centrale watergang;
- h. de aanleg van groenvoorzieningen ten behoeve van waterretentie;
- i. de aanleg van werken en voorzieningen ten behoeve van de afvoer van hemelwater vanuit het aansluitpunt van bouwpercelen naar de centrale watergang en/of groen-/waterretentievoorzieningen.

4. *De aanleg van de woonstraat als bouwweg in het ontwikkelveld waarbinnen het bouwperceel is gelegen*
- In de voorgestane volgordelijke aanpak wordt het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen ontwikkelvelden afgestemd op de binnen een ontwikkelveld te ontwikkelen bouwpercelen. Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort de aanleg van de woonstraat voor zover dat binnen een ontwikkelveld is voorzien. De aanleg is voorzien in het gebied dat op de ruimtegebruikskaart binnen een ontwikkelveld is aangeduid met de functie 'woonstraat'. De woonstraat zorgt voor de verbinding tussen een binnen dat ontwikkelveld gelegen bouwperceel naar de aansluiting op de wijkverbindingsweg (al dan niet als bouwweg, zie hiervoor onder 2) dan wel, voor de daarvoor in aanmerking komende ontwikkelvelden, naar de aansluiting op een bestaande weg buiten het exploitatieplangebied.
- Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat een woonstraat als bouwweg is aangelegd. Onder een bouwweg wordt verstaan een openbare weg met een al dan niet tijdelijk karakter en die voldoet aan de eisen in de kwaliteitsomschrijving (zie bijlage 23). Op basis van de in de kwaliteitsomschrijving opgenomen eisen voor een bouwweg wordt bereikt dat een woonstraat in beginsel geschikt is voor gebruik voor vracht- en personenautoverkeer.

Hierbij gaat het om het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen;
- b. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
- c. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
- d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
- e. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- f. het dempen van bestaande watergangen;
- g. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- h. de aanleg van de woonstraat als bouwweg ten behoeve van de ontsluiting van bouwpercelen binnen een ontwikkelveld inclusief de aansluiting op de wijkverbindingsweg dan wel, voor zover het betreft de ontwikkelvelden 13, 14 en 24 tot en met 26, inclusief de aansluiting op bestaande wegen buiten het exploitatieplangebied;
- i. de aanleg van de openbare vuilwaterriolering binnen een ontwikkelveld vanaf het aansluitpunt van een bouwperceel naar de uitlegger van de hoofdrioleringsstructuur dan wel, waar het de bouwpercelen betreft binnen de ontwikkelvelden 13, 14 en 24 tot en met 26, naar het aansluitpunt op de bestaande openbare riolering nabij de Hullerweg buiten het exploitatieplangebied.

5. *De aanleg van openbare vuilwaterriolering ten behoeve van een bouwperceel*

Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort de aanleg van openbare DWA-riolering binnen de openbare ruimte vanaf het aansluitpunt van een bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde DWA-riolering, naar het aansluitpunt op het bestaande openbare rioleringsstelsel, dit met inbegrip van bijbehorende werken. Voor de aanleg gelden de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 23).

De aanleg van de openbare vuilwaterriolering is daarmee onderdeel van verschillende groepen werken/werkzaamheden in de openbare ruimte:

- a. de aanleg van de openbare vuilwaterriolering binnen een ontwikkelveld vanaf het aansluitpunt van een bouwperceel naar de uitlegger van de hoofdrioleringsstructuur dan wel, waar het de bouwpercelen betreft binnen de ontwikkelvelden 13, 14 en 24 tot en met 26, naar het aansluitpunt op de bestaande openbare riolering nabij de Hullerweg buiten het exploitatieplangebied (deze maakt onderdeel uit van de werken en werkzaamheden die behoren tot *de aanleg van de woonstraat als bouwweg in het ontwikkelveld waarbinnen het bouwperceel is gelegen* (zie hiervoor onder 4);
- b. de aanleg van de hoofdrioleringsstructuur inclusief rioolpompgemaal met uitleggers naar de ontwikkelvelden (dit met uitzondering van de ontwikkelvelden 13, 14 en 24 tot en met 26). Deze maakt onderdeel uit van de werken en werkzaamheden die behoren tot *de aanleg van de hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg* (zie hiervoor onder 2);
- c. de aanleg van de persleiding vanaf het aan te leggen rioolpompgemaal (zie hiervoor onder b) met de aansluiting op het bestaande openbare rioleringsstelsel nabij de aansluiting van de Bovenweg op de N310/Noordelijke Randweg (deze maakt onderdeel van de buiten het exploitatieplangebied aan te leggen werken/werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 3.5). Uit het gestelde onder b volgt dat de aanleg van deze persleiding niet voorziet in het transport voor vuilwaterriolering voor de bouwpercelen in de ontwikkelvelden 13, 14 en 24 tot en met 26.

6. *Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen de hoofdfunctie openbare ruimte-hoofdstructuur en de hoofdfunctie openbare ruimte-ontwikkelveld, voor zover deze werken en werkzaamheden geen onderdeel uitmaken van de aanleg van de Bovenweg en/of het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel.*

Het onder 1 genoemde werk ziet op de werken/werkzaamheden met betrekking tot de definitieve aanleg van de Bovenweg. Het geheel van de onder 2 tot en met 5 genoemde werken/werkzaamheden vormen tezamen het 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel'. De omvang van deze werken/werkzaamheden maakt dat de openbare ruimte in een groot gedeelte van de gronden die in de ruimtegebruikkaart zijn aangeduid met respectievelijk de hoofdfunctie 'openbare ruimte-hoofdstructuur' en 'openbare ruimte-ontwikkelveld' bouwrijp zijn gemaakt. Voor de aanleg gelden de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 23). De alsdan binnen de openbare ruimte-hoofdstructuur respectievelijk openbare ruimte-ontwikkelveld resterende tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende werken en werkzaamheden betreffen:

- a. het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen;
- b. het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
- c. het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
- d. voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
- e. het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- f. het uitvoeren van eventuele grondverbetering ten behoeve van toekomstige openbare groenvoorzieningen;

- g. het dempen van bestaande watergangen;
- h. het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- i. het aanleggen van openbare DWA-riolering binnen de openbare ruimte met inbegrip van bijbehorende werken;
- j. de aanleg van fietspaden.

3.4.2. *Het woonrijp maken van de openbare ruimte*

Deze werken en werkzaamheden hebben betrekking op het geheel van de openbare ruimte binnen de hoofdfuncties openbare ruimte-hoofdstructuur en openbare ruimte-ontwikkelveld.

Hierbij gaat het om de volgende werken en werkzaamheden:

- a. de definitieve aanleg van de wijkverbindingsweg, de woonstraten, het parkeerterrein (binnen de functie 'parkeerterrein'), de parkeerkoffers (binnen de functie 'parkeerkoffer'), openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- b. het aanleggen van groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerste jaar onderhoud van deze groenvoorzieningen;
- c. het aanleggen van openbare verlichting;
- d. het aanleggen van civiele (waterstaatkundige) kunstwerken, waaronder bruggen, gemalen, stuwen en beschoeiingen;
- e. het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen, belijning en verkeersregelinstallaties;
- f. het aanbrengen van inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen;
- g. het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen;
- h. de aanleg voor voorzieningen van openbaar vervoer.

Voor het woonrijp maken van de openbare ruimte gelden de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 23).

3.5. **Omschrijving werken en werkzaamheden met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied**

De in paragraaf 3.2 tot en met 3.4 opgenomen omschrijvingen hebben betrekking op werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied.

Buiten het exploitatieplangebied zijn de volgende aan te leggen werken en werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van de woonlocatie 't Hul Noord voorzien:

- a. De aanleg van een persleiding voor vuilwaterriolering.
Ten behoeve van de koppeling van de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen hoofdrioleringsstructuur voor vuilwaterriolering inclusief rioolpompgemaal (zie hiervoor paragraaf 3.4.1 sub 5 onder b) aan de bestaande openbare riolering is het noodzakelijk dat een persleiding wordt aangelegd naar de aansluiting op de openbare riolering nabij de Bovenweg/N310.
- b. De aanleg van voorzieningen ten behoeve van het goed functioneren en de kwaliteit van het watersysteem in het exploitatieplangebied.
Binnen het exploitatieplangebied is voorzien in de realisatie van een centrale watergang ten behoeve van de waterberging. Voor het adequaat functioneren van deze waterbergingsfunctie wordt de

bestaande Hulbeek, die ten zuiden van het exploitatieplangebied ligt, verlegd en gaat de binnen het exploitatieplangebied nieuw aan te leggen centrale watergang onderdeel uitmaken van de Hulbeek. Voor de vereiste waterkwaliteit dient een voorziening te worden getroffen waarbij een bestaande overstort van een gemengd rioleringsstelsel op de Hulbeek wordt omgezet in de aanleg van een persleiding naar de aansluiting van de Kolmansweg/Molenweg.

De voorzieningen bestaan uit de volgende werken:

1. aansluiting centrale watergang op bestaande Molenbeek door middel van het realiseren van een rechthoekige duikerconstructie onder een bestaande asfaltweg door (inclusief het bijbehorende grondwerk);
2. aansluiting centrale watergang op bestaande Hulbeek door middel van het realiseren van een rechthoekige duikerconstructie onder een bestaande asfaltweg door (inclusief het bijbehorende grondwerk);
3. omzetting bestaande overstort op Hulbeek naar persleiding langs de Hullerweg.

Voor de werken onder 1 en 2 wordt verwezen naar de hieronder (na sub c) opgenomen kaart waarop de ligging van deze werken onder nummer 1 en 2 is aangegeven.

- c. De (aanpassing van de) aansluiting van bestaande wegen, fiets- en voetpaden op de aan te leggen voorzieningen binnen het exploitatieplangebied. Hierbij gaat het om de volgende werken/werkzaamheden (bij de beschrijving is de nummering opgenomen die verwijst naar de hieronder opgenomen kaart waarop de ligging van deze (aanpassingen van de) aansluitingen is aangegeven):
1. Aansluiting van een fiets- en voetpad op bestaande asfaltverharding. De fietsers en voetgangers worden uit de voorrang gehaald (inclusief bebording en markering (zie nummer 3 onderstaande kaart).
 2. Het creëren van een oversteek van een tweerichtingsfietspad en voetpad in de voorrang, met drempel over een bestaande asfaltweg. Fietspadoversteek wordt uitgevoerd in rood asfalt en er wordt een zebrapad voor de voetgangers gerealiseerd (inclusief bebording en markering) (zie nummer 4 onderstaande kaart).
 3. Het creëren van een oversteek van een tweerichtingsfietspad in de voorrang over een bestaande asfaltweg. De fietsoversteek uitvoeren in rood asfalt (inclusief bebording en markering) (zie nummer 5 onderstaande kaart).
 4. Aansluiting van een fiets- en voetpad op bestaande asfaltverharding. Fietsers en voetgangers uit de voorrang (zie nummer 6 onderstaande kaart).
 5. Aansluiting van een fietspad op bestaande asfaltverharding. De fietsers worden uit de voorrang gehaald (zie nummer 7 onderstaande kaart).
 6. De knip locatie Molenweg, fungeert als afsluiting voor het gemotoriseerd verkeer. Dit betreft een wegversmalling met een beweegbare paal als afsluiter (inclusief benodigde bebording en markering) (zie nummer 8 onderstaande kaart).
 7. De knip locatie Oude Zeeweg, fungeert als afsluiting voor het gemotoriseerd verkeer. Dit betreft een wegversmalling met een paal als afsluiter (inclusief benodigde bebording en markering) (zie nummer 9 onderstaande kaart).



4. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

4.1. Inleiding en begrippen

De realisatie van de woonwijk 't Hul Noord is een grootschalig project, waarin sprake is van een meerjarige volgtijdelijke uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.⁷

In het bestemmingsplan 't Hul Noord' is voorzien in een directe bouwtitel voor de ontwikkeling van circa 15,88 ha uitgeefbaar gebied voor woningbouw, maatschappelijke functies en horecafuncties. Daarnaast is in het bestemmingsplan voorzien in de daarbij behorende aanleg van openbare ruimte, onderverdeeld naar verschillende functies. Verwezen wordt naar de ruimtegebruikskaart (bijlage 4), waarin de indeling van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte is vastgelegd.

Het is noodzakelijk eisen en regels te stellen zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, voor de volgende onderwerpen:

- a. koppelingen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen (zie artikel 2 van de regels);
- b. regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid tussen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied en de indeling van de openbare ruimte naar verschillende functies (zie artikel 3 van de regels);
- c. eisen aan en regels over de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte (zie artikel 4 tot en met 7 van de regels);
- d. regels over de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid. Deze regels hebben betrekking op de in het bestemmingsplan aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en (bouwpercelen voor) particulier opdrachtgeverschap (zie artikel 8 en 9 van de regels);
- e. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met d (zie artikel 10 van de regels);
- f. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van regels van het exploitatieplan (zie artikel 11 van de regels);
- g. slotbepalingen (zie artikel 12 van de regels).

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In het voorliggende hoofdstuk 4 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld: paragraaf 4.1 betreft de toelichting bij artikel 1, en zo verder tot en met paragraaf 4.12 (toelichting bij artikel 12)).

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppelde bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van

⁷ De indeling en omschrijving van de hier genoemde groepen van werken en werkzaamheden is opgenomen in hfst. 3.

het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

Voor het begrip 'bestemmingsplan' wordt verwezen naar het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan "t Hul Noord".

In lid 2 zijn daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen, die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen, hebben die bijlagen een bindende status. Wat betreft verwijzingen naar hoofdstuk 3 (omschrijving werken en werkzaamheden) geldt dat laatstgenoemd hoofdstuk een bindende status heeft (zie paragraaf 1.2 exploitatieplan).

4.2. Toelichting bij artikel 2 Koppelingen

In hoofdstuk 3 is een omschrijving van werken en werkzaamheden voor de in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro opgenomen hoofdgroepen opgenomen:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte.

De hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' is op haar beurt onderverdeeld in de volgende groepen werken/werkzaamheden;

- bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- woonrijp maken van de openbare ruimte.

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over verschillende koppelingen.

De meerjarige ontwikkeling van de woonlocatie vraagt om een heldere en gestructureerde in de tijd gespreide uitvoering en realisatie. Het bestemmingsplan kent met de bestemmingen 'Woongebied' en 'Maatschappelijk' een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat gespreid over het gehele exploitatieplangebied gelijktijdig aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen etc. zouden kunnen worden ingediend. Dit is niet gewenst.

Het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied dat betrekking heeft op de bestemmingen 'Woongebied' en 'Maatschappelijk', is ingedeeld in 26 ontwikkelvelden. De indeling van deze ontwikkelvelden is vastgelegd op de ruimtegebruikkaart (bijlage 4).

In dit kader is het gewenst nadere regels te stellen over de volgorde van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen binnen de ontwikkelvelden.

Koppelingsregeling artikel 2.1

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een ontwikkelveld is vereist dat *de aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm én het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel* is voltooid.

Het begrip '*de aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm*' is nader omschreven in artikel 1.2 sub d van de regels. De aanleg in definitieve vorm betekent dat de Bovenweg volledig dient te zijn aangelegd conform de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. De beschrijving van de werken/werkzaamheden die behoren tot de aanleg in definitieve vorm van de Bovenweg, zijn opgenomen in paragraaf 3.4.1 sub 1 van het exploitatieplan.

Het begrip '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel*' is nader omschreven in artikel 1.2 sub m juncto artikel 1.2 sub e tot en met h van de regels en uitgewerkt in paragraaf 3.4.1 onder sub 2 tot en met 5 van het exploitatieplan.

Uit het vorenstaande volgt dat voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist dat allereerst *de aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm* heeft plaatsgevonden. De aanleg van de Bovenweg is voorzien in het gebied met de functie 'bovenweg' op de ruimtegebruikkaart, en geldt als hoofdontsluiting voor de nieuwe woonwijk naar de bestaande N310/Noordelijke Randweg. Dit overeenkomstig de eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een ontwikkelveld is voorts vereist dat '*het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat perceel*' is voltooid. Uit het samenstel van de in artikel 1.2 sub m van de regels genoemde werken/werkzaamheden volgt dat allereerst de aanleg van de hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden. Dit betreft de aanleg van de wijkverbindingsweg in het gebied dat op de ruimtegebruikkaart is aangeduid met de functie 'hoofdweg'. De wijkverbindingsweg vormt de centrale verbinding tussen de ontwikkelvelden en van de verschillende ontwikkelvelden naar het aansluitpunt op de aan te leggen Bovenweg.

In het stadium van de ontwikkeling van een ontwikkelveld is het niet per se noodzakelijk dat de wijkverbindingsweg in zijn geheel in bouwrijpe staat met inbegrip van alle bijbehorende werken is gerealiseerd. Van belang is dat de wijkverbindingsweg zodanig is aangelegd, dat deze kan dienen als verbinding voor zowel bouwverkeer als personenauto's (voor de toekomstige bewoners van woningen respectievelijk gebruikers van maatschappelijke voorzieningen) vanaf de ontsluiting van het ontwikkelveld waarbinnen het bouwperceel is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, naar het aansluitpunt van de Bovenweg, dit met inbegrip van bijbehorende werken (zoals de aanleg van de rioleringshoofdstructuur). Hiermee wordt het mogelijk dat de wijkverbindingsweg als verbidingsstructuur in fasen wordt aangelegd, dit overeenkomstig de eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Verder is voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een ontwikkelveld vereist dat de binnen het ontwikkelveld te realiseren aanleg van de woonstraat als bouwweg heeft plaatsgevonden. De aanleg van de woonstraat is voorzien in het gebied met de functie 'woonstraat', zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikkaart. De woonstraat geldt als de openbare weg waarnaar de binnen een ontwikkelveld te realiseren gebouwen voor de bestemming 'Woongebied' dienen te worden ontsloten naar het aansluitpunt op de alsdan aangelegde wijkverbindingsweg. Van belang is dat de woonstraat zodanig is aangelegd, dat deze kan dienen als verbinding voor zowel het bouwverkeer als voor personenauto's (voor de toekomstige bewoners van woningen) tussen het bouwperceel en de ontsluiting naar de hoofdweg. Dit overeenkomstig de eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Verder is voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een ontwikkelveld vereist dat het te ontwikkelen bouwperceel dan beschikt over een aansluitmogelijkheid op vuilwaterriolering. Dit overeenkomstig de eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Ten slotte is voor het verlenen van de omgevingsvergunning vereist dat *de aanleg van waterbergingswerken ten behoeve van dat bouwperceel* heeft plaatsgevonden. In de openbare ruimte-hoofdstructuur (zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart) is voorzien in de aanleg van een centrale watergang (zie functie water(berging) op de ruimtegebruikskaart) en een groen-/waterretentievoorziening (zie functie groenwaterretentie op de ruimtegebruikskaart).

Vereiste voor het verlenen van een omgevingsvergunning is dat het bouwperceel beschikt over een aansluiting voor hemelwaterafvoer naar de te realiseren waterbergings- en/of waterretentievoorzieningen. In het stadium van de ontwikkeling van een ontwikkelveld is het niet per se noodzakelijk dat de waterbergings- en/of de retentievoorzieningen in hun geheel zijn gerealiseerd. Van belang is dat de waterbergings- en/of retentievoorzieningen in zodanige vorm en omvang zijn aangelegd, dat steeds als een ontwikkelveld wordt ontwikkeld, beschikt wordt over een voor dat ontwikkelveld adequate hemelwaterafvoer naar de bergings- en/of retentievoorzieningen, dit overeenkomstig de eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. In de kwaliteitsomschrijving zijn deze eisen uitgewerkt naar een indeling naar waterbergingsdeelgebieden (i.c. waterbergingsdeelgebied A tot en met F). In een waterbergingsdeelgebied wordt de verbinding gelegd tussen de daarbinnen gelegen ontwikkelvelden en de bij die ontwikkelvelden behorende aanleg van waterbergingswerken.

Met deze koppelingsregeling wordt bereikt dat het in ontwikkeling te nemen gedeelte van het uitgeefbaar gebied binnen een ontwikkelveld ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning is voorzien van onder meer een adequate ontsluiting in de vorm van een aan te leggen woonstraat als bouwweg die is aangesloten op de alsdan gerealiseerde hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg (of gedeelte daarvan) die is aangesloten op de alsdan gerealiseerde Bovenweg in definitieve vorm. Hiermee wordt bereikt dat bij de ontwikkeling van een ontwikkelveld de bouwpercelen bereikbaar zijn vanaf N310/Noordelijke Randweg. Voorts beschikken de te ontwikkelen bouwpercelen dan onder meer over een aansluitmogelijkheid op vuilwaterriolering en een aansluitpunt voor de afvoer van hemelwater.

Koppelingsregeling artikel 2.2

Van belang is te komen tot een volgtijdelijke gestructureerde ontwikkeling van de verschillende ontwikkelvelden. Daarvoor zijn de 26 ontwikkelvelden verdeeld naar in totaal zes clusters. Een cluster bestaat uit een samenstel van ontwikkelvelden, zoals aangeduid op de kaart clusters ontwikkelvelden (bijlage 5).

De kaart clusters ontwikkelvelden is hieronder ingevoegd.

Dit geldt op analoge wijze voor de ontwikkelvelden die behoren tot cluster 4, 5 en 6.

In onderstaande tabel is per cluster en onderscheiden woningbouwcategorie het aantal woningen vastgelegd.

Clusternr.	Aantal sociale huurwoningen	Aantal sociale koopwoningen laag	Aantal sociale koopwoningen midden	Aantal sociale koopwoningen hoog	Aantal geliberaliseerde woningen voor middenhuur	Totaal
1	46		13	29	15	103
2	26	10	12	14	6	68
3	43	8		25	13	89
4	48	4	4	24		80
5	22	6	8	17	18	71
6	43	10	12	28	20	113

4.3. Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaat bevatten. De ruimtegebruikskaat is als bijlage 4 bij dit exploitatieplan opgenomen. Op die kaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Met de in het bestemmingsplan opgenomen (globale) eindbestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Water' en 'Woongebied' kan een ruimtegebruiksregeling niet worden gemist.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen ten behoeve van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Woongebied' dient plaats te vinden binnen het 'uitgeefbaar gebied' van de ontwikkelvelden, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaat. Voorkomen moet worden dat de oprichting van deze gebouwen plaatsvindt op gronden bestemd om te worden ingericht als toekomstige openbare ruimte binnen een ontwikkelveld (zie de functies woonstraat, parkeerterrein, fietspad en groen-ontwikkelveld op de ruimtegebruikskaat).

In artikel 3.2 is vastgelegd dat de oprichting van gebouwen voor horecavoorzieningen binnen de in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'horeca' dient plaats te vinden binnen het uitgeefbaar gebied binnen de zone horeca zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaat. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' ten westen van het aansluitpunt van de Bovenweg op de hoofdweg een kleinschalige gebouwde horecavoorziening te realiseren. Uit de ruimtegebruikskaat volgt dat met betrekking tot de aansluiting van de Bovenweg en de hoofdweg is voorzien in een rotonde met bijbehorende voorzieningen. Het is niet gewenst dat deze horecavoorziening wordt gerealiseerd op de gronden waar deze rotonde met bijbehorende voorzieningen is voorzien. Op de ruimtegebruikskaat kan het uitgeefbaar gebied voor deze horecafunctie flexibel worden gepositioneerd binnen de zone horeca.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaat onderscheiden naar de volgende hoofdfuncties:

a. Hoofdfunctie 'openbare ruimte-hoofdstructuur'.

Hierbinnen worden de volgende functies onderscheiden: groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein, fietspad.

b. Hoofdfunctie 'openbare ruimte-ontwikkelveld'.

Hierbinnen worden de volgende functies onderscheiden: groen-ontwikkelveld, woonstraat, parkeercoffer en fietspad.

De openbare ruimte dient te worden aangelegd overeenkomstig de voor de onderscheiden functies aangewezen gronden (artikel 3.3). Daaronder wordt onder meer verstaan dat de aanleg van voetpaden en trottoirs kan plaatsvinden binnen de gronden die zijn aangeduid met de functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein, fietspad, groen-ontwikkelveld, woonstraat en parkeercoffer.

4.4. Toelichting bij artikel 4 Eisen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan worden onderscheiden naar het bouwrijp en het woonrijp maken van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 4 van de regels is vastgelegd dat wat betreft het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte, voldaan dient te worden aan de eisen zoals die zijn opgenomen in de als bijlage 23 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving.

De kwaliteitsomschrijving bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. programma van eisen woningbouwlocatie 't Hul Noord februari 2024;
- b. aanvullende eisen bouwrijp maken openbare ruimte.

De beschikbaarheid van deze kwaliteitseisen is allereerst van belang voor de toepassing van de in artikel 2.1 opgenomen koppelingsregeling. In deze koppelingsregeling is de voorwaarde opgenomen dat *de aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm én het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel* voltooid dient te zijn. Voor de toetsing van deze norm is vereist dat duidelijk is welke (kwaliteits)eisen gesteld worden aan de aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm en aan de verschillende onderdelen van het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel. Verder zijn de kwaliteitseisen van belang voor de toetsing van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het woonrijp maken van de openbare ruimte.

Voorts is de beschikbaarheid van de kwaliteitsomschrijving van belang voor de toepassing van de ruimtegebruiksregeling voor de indeling van de openbare ruimte als opgenomen in artikel 3.3. Daarin is vastgelegd dat de openbare ruimte, onderverdeeld naar de daarbinnen onderscheiden functies, dient te worden aangelegd binnen de op de ruimtegebruikskaart voor deze functies aangeduide gronden.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 5 vastgelegd dat voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte achtereenvolgens een inrichtingsplan en bestek dienen te worden opgemaakt, die de instemming behoeven van burgemeester en wethouders. In het inrichtingsplan vindt uitwerking plaats van de eisen als opgenomen

in de kwaliteitsomschrijving. In het bestek vindt een uitwerking plaats van het inrichtingsplan waarmee eerder door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Wat betreft de eisen die gesteld worden aan het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte, geldt dat niet alleen moet worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, maar ook aan de eisen die zijn opgenomen in de ter uitwerking van de kwaliteitsomschrijving op te maken inrichtingsplannen en bestekken waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

4.5. Toelichting bij artikel 5 Inrichtingsplannen en bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 5 tot en met 7 zijn deze uitvoeringsregels, wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, uitgewerkt naar de onderdelen:

- inrichtingsplannen en bestekken (artikel 5)
- aanbesteding (artikel 6)
- inspecties (artikel 7)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte, achtereenvolgens steeds een inrichtingsplan en een bestek worden opgesteld, die de instemming van het gemeentebestuur behoeven.

Een inrichtingsplan dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 23). Een inrichtingsplan heeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een eerste toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen.

Voor de omvang van een inrichtingsplan is een eis over het vereiste schaalniveau opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen van werken/werkzaamheden:

- a. de werken/werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied;
- b. de werken/werkzaamheden betreffende de aanleg van de Bovenweg;
- c. de werken/werkzaamheden betreffende de aanleg van de hoofdweg;
- d. de werken/werkzaamheden betreffende de openbare ruimte-hoofdstructuur, uitgezonderd de onderdelen b en c;
- e. de werken/werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte-ontwikkelveld.

De instemming met een inrichtingsplan wordt geweigerd, indien het inrichtingsplan in strijd is met de kwaliteitsomschrijving (artikel 5.1) en/of niet voldoet aan het gestelde schaalniveau.

Nadat een inrichtingsplan is opgesteld dat de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen, dient, voordat met de uitvoering van de werken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte respectievelijk het woonrijp maken van de openbare ruimte wordt gestart, een bestek te worden opgesteld. Een bestek dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving én aan het inrichtingsplan voor het betreffende werk of gebied waarmee eerder door burgemeester en wethouders is ingestemd. Een bestek heeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmings-

vereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een verdere uitwerking van de toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen.

Voor de omvang van een bestek is eveneens een eis over het vereiste schaalniveau opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen van werken/werkzaamheden:

- a. de werken/werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied;
- b. de werken/werkzaamheden betreffende de aanleg van de Bovenweg;
- c. de werken/werkzaamheden betreffende de aanleg van de hoofdweg;
- d. de werken/werkzaamheden betreffende de openbare ruimte-hoofdstructuur, uitgezonderd de onderdelen b en c;
- e. de werken/werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte-ontwikkelveld.

De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of het inrichtingsplan waarmee eerder is ingestemd, en/of niet voldoet aan het gestelde schaalniveau (artikel 5.2).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden gestart dan nadat het betreffende inrichtingsplan en bestek de instemming hebben verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 5.3).

4.6. Toelichting bij artikel 6 Aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken, die verband houden met de onderdelen die behoren tot de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn primair de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden, is het aanbestedingskader van toepassing. Het aanbestedingskader geldt als het door de gemeente Nunspeet vastgestelde normenkader zoals dat is opgenomen in bijlage 24 van het exploitatieplan.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen voor de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien dit in strijd is met het bepaalde in artikel 6.1 (artikel 6.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 6.4). De instemming wordt geweigerd, indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol waarmee tevoren door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden begonnen dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 6.5).

4.7. Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen en/of overgaan tot het uitvoeren van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, zal dit moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daaraan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en voltooiing van de werken/werkzaamheden voor deze voorzieningen. Dat belang is temeer aanwezig, indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden. Controle en inspectie is nodig om na te gaan of, wat betreft de voorzieningen die onderdeel vormen van de openbare ruimte, deze uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen. Controle en inspectie van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied is nodig omdat in de kwaliteitsomschrijving eisen zijn opgenomen voor het ophogen van het gebied.

Voor het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 7.3).

4.8. Toelichting bij artikel 8 Regels met betrekking tot de uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1 lid 1 Wro kan een bestemmingsplan regels bevatten over de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels over woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking kunnen hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. Uit artikel 3.1.2 Bro volgt dat het bij deze regels gaat om de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, woningen onder particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De definities van deze vier genoemde woningbouwcategorieën zijn vastgelegd in artikel 1.1.1 lid 1 Bro.

Voor de woningbouwcategorie sociale koopwoningen geldt ingevolge artikel 1.1.1 lid 1 sub e Bro een maximale koopsom vrij op naam van € 200.000. Ingevolge artikel 7ad Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet geldt, voor de daartoe aangewezen experimentgemeenten, in afwijking van het Bro, als genoemde maximumkoopsom de kostengrens zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. Aan de gemeente is deze experimentstatus toegekend (*Stcrt.* 2023, 24504). Ingevolge artikel 7ad Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet kan de gemeenteraad, na regionale afstemming, een lagere koopprijs vaststellen dan de hiervoor genoemde maximumgrens.

Door de gemeenteraad is van de bevoegdheid tot het lager vaststellen van de maximumgrens voor sociale koopwoningen gebruikgemaakt, dit middels de vaststelling van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023 (raadsbesluit van 21 december 2023). Ingevolge de genoemde verordening wordt onderscheid gemaakt naar drie categorieën sociale koopwoningen:

- sociale koopwoning laag: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 215.000;
- sociale koopwoning midden: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 265.000;
- sociale koopwoning hoog: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 355.000.

Artikel 8.1

In artikel 7.2.4 van de regels van het bestemmingsplan is een percentageregeling voor de genoemde woningbouwcategorieën opgenomen.

Ingevolge artikel 6.2.10 onder a Bro is de percentageregeling voor de genoemde woningcategorieën uitgewerkt in het exploitatieplan. Op de kaart woningbouwcategorieën (bijlage 6) is het aantal en de situering van de bouwpercelen voor de onderscheiden woningcategorieën in de verschillende ontwikkelvelden vermeld. De kaart woningbouwcategorieën heeft een bindende werking.

In het bestemmingsplan is een plancapaciteit opgenomen van maximaal 750 nieuw te bouwen woningen (inclusief appartementen). In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de inhoud van de percentageregeling in het bestemmingsplan en de wijze van uitwerking in het exploitatieplan.

Woningbouwcategorie	Percentageregeling bestemmingsplan	Uitwerking-regeling in exploitatieplan	
		Aantal woningen	In % van totaal aantal nieuwbouwwoningen
Sociale huurwoningen	≥ 30%	228	30,4%
Sociale koopwoningen laag	≥ 5%	38	5,1%
Sociale koopwoningen midden	≥ 6%	49	6,5%
Sociale koopwoningen hoog	≥ 18%	137	18,3%
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	≥ 9%	72	9,6%
Particulier opdrachtgeverschap	≥ 15%	113	15,1%
Overige woningbouwcategorieën	--	175	23,3%

De situering van de te realiseren woningbouwcategorieën is per ontwikkelveld bindend vastgelegd op de kaart woningbouwcategorieën. Ingevolge artikel 8.1 mogen de daartoe aangewezen gronden uitsluitend worden gebruikt voor de bouw van de op de kaart woningbouwcategorieën bedoelde woningen in de aangewezen woningbouwcategorie.

Over de instandhouding van het gebruik voor de te bouwen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog en geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn regels vastgelegd in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Nunspeet 2023.

Artikel 8.2 tot en met 8.7

Vanuit de situering van de aangewezen woningbouwcategorieën op de kaart woningbouwcategorieën in de daartoe aangewezen ontwikkelvelden geldt dat op de daartoe aangewezen gronden uitsluitend sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog, woningen onder particulier opdrachtgeverschap dan wel geliberaliseerde woningen voor middenhuur mogen worden gebouwd. De aanduidingen op de kaart woningbouwcategorieën geven daarbij voorts per aangewezen grondstuk het aantal woningen in de betreffende categorie aan. Ook de aanwijzing van deze aantallen heeft een bindend karakter.

Artikel 8.8

Voor de categorie particulier opdrachtgeverschap geldt dat deze deels tevens betrekking heeft op de categorie sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden en sociale koopwoningen hoog (zie artikel 8.8).

Dit betreft het uitgeefbaar gebied dat op de kaart woningbouwcategorieën is aangeduid met 'gronden sociale koopwoningen laag', 'gronden sociale koopwoningen midden' of 'gronden sociale koopwoningen hoog' en tevens is aangeduid als 'gronden particulier opdrachtgeverschap'. Waar sprake is van uitgeefbaar gebied waarvoor de combinatie geldt van 'gronden particulier opdrachtgeverschap' met een van de (sub)categorieën voor de gronden sociale koopwoningen, is op deze kaart dan zowel het aantal te bouwen woningen in particulier opdrachtgeverschap als het aantal te bouwen sociale koopwoningen laag, midden of hoog vermeld. Indien bijvoorbeeld een aanduiding is opgenomen van 2 bouwpercelen particulier opdrachtgeverschap met de vermelding van 2 sociale koopwoningen laag, betekent dit dat in totaal op deze aangeduide bouwpercelen 2 sociale koopwoningen laag onder particulier opdrachtgeverschap mogen worden gerealiseerd.

4.9. Toelichting bij artikel 9 Prijsvorming bouwpercelen particulier opdrachtgeverschap

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder d Wro juncto artikel 6.2.10 onder d Bro kan een exploitatieplan regels bevatten over de prijsvorming van bouwpercelen voor particulier opdrachtgeverschap.

In artikel 6.2.10 aanhef en onder d Bro is het volgende opgenomen:

De in artikel 6.13, tweede lid onder van de wet bedoelde regels kunnen mede betrekking hebben op:

(...)

- d. De prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap, waarbij voor kavels in de vrije sector wordt uitgegaan van een door een onafhankelijk taxateur vastgestelde prijs die is aanvaard door de gemeente en de verkoper, of van een veiling onder toezicht van een notaris;*

Voor de doelstelling van de wetgever bij de hier omschreven wettelijke grondslag voor het kunnen opnemen van regels in een exploitatieplan over de prijsvorming van bouwpercelen voor particulier opdrachtgeverschap wordt verwezen naar de navolgende toelichting op het Bro:

"Voor een adequate realisatie van de vrije kavels is een regeling van de prijsvorming van kavels nodig, waarbij voor kavels in de vrije sector gekozen kan worden voor een op basis van een onafhankelijke taxatie vastgestelde prijs, die door de verkoper is aanvaard of voor een veiling onder toezicht van een notaris. Op die manier wordt verzekerd dat de verkoper een marktprijs ontvangt voor zijn kavel." (Stb. 2008, 145, blz. 81)

In artikel 7.2.4 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat ten minste 15% van het aantal te bouwen woningen in particulier opdrachtgeverschap dient te worden ontwikkeld. De definitie van particulier opdrachtgeverschap is opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 onder f Bro en luidt als volgt:

"particulier opdrachtgeverschap: situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst – tenminste de economisch eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning"

Ingevolge artikel 6.2.10 sub a Bro is in het exploitatieplan de percentageregeling voor onder meer particulier opdrachtgeverschap uitgewerkt, door het opnemen van regels over de aantallen en situering van de bouwpercelen die zijn aangewezen voor particulier opdrachtgeverschap. Dit is vastgelegd in artikel 8 van de regels van het exploitatieplan. De aantallen en situering van deze bouwpercelen is daarbij aangewezen op bijlage 6 kaart woningbouwcategorieën.

Uit de in artikel 8 opgenomen regeling voor de aantallen en situering van de bouwpercelen voor particulier opdrachtgeverschap volgt, dat voor een gedeelte van de daarbij aangewezen 'gronden particulier opdrachtgeverschap' tevens geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de realisatie van sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden en/of sociale koopwoningen hoog.

Zoals uit artikel 6.2.10 sub d Bro volgt is de werking van de prijsvormingsregeling voor bouwpercelen voor particulier opdrachtgeverschap beperkt tot de bouwpercelen in de vrije sector. Dit betekent dat de in artikel 9 opgenomen regels niet gelden voor de op de kaart woningbouwcategorieën aangewezen 'gronden particulier opdrachtgeverschap' voor zover die mede zijn aangewezen als 'gronden sociale koopwoningen laag', 'gronden sociale koopwoningen midden' en/of 'gronden sociale koopwoningen hoog'.

Voorts is de toepassing van de regeling over de prijsvorming van bouwpercelen beperkt tot het moment waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen van een in particulier opdrachtgeverschap te realiseren woning is verleend.

In de opgenomen regeling voor de prijsvorming is voorzien in een keuzeregeling voor de verkopende eigenaar om voor de wijze van prijsvorming van de verkoopprijs te opteren voor:

- a. een maximumverkoopprijs, die voortvloeit uit een taxatie uitgebracht door een onafhankelijk taxateur, waarbij de uitkomst van die taxatie door zowel de eigenaar als de gemeente is aanvaard, dan wel
- b. een veiling onder toezicht van een notaris.

De regeling kan als volgt worden toegelicht:

- Het initiatief tot het starten van een verkoopprocedure ligt bij de eigenaar/verkoper van het bouwperceel. In artikel 9.1 sub a is erin voorzien dat een eigenaar melding dient te doen aan burgemeester en wethouders van het voornemen tot verkoop van een po-bouwperceel. Gelijktijdig dient daarbij door de eigenaar aan burgemeester en wethouders te worden verzocht tot het opstellen van een taxatie van de verkoopprijs voor het in de verkoop te betrekken bouwperceel. Uit de wettelijke definitie van particulier opdrachtgeverschap volgt dat het steeds gaat over een door een koper van een bouwperceel te realiseren 'eigen woning'. Dit brengt met zich mee dat de melding en het verzoek tot taxatie steeds betrekking heeft op een individueel bouwperceel.
- Na ontvangst van de melding en het taxatieverzoek wordt door burgemeester en wethouders opdracht verstrekt aan een onafhankelijk taxateur tot het uitvoeren van een taxatie over de verkoopprijs van het bouwperceel. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de eigenaar/verkoper van het bouwperceel. Van de verstrekte taxatieopdracht wordt een afschrift toegezonden aan de eigenaar/verkoper (zie artikel 9 sub b).
- Door de onafhankelijk taxateur wordt een afschrift van het taxatierapport toegezonden aan de eigenaar/verkoper en aan burgemeester en wethouders (zie artikel 9 sub c).
- Uit de wettelijke regeling volgt dat indien gebruik wordt gemaakt van de taxatiemethode, de uitkomst van de taxatie dient te zijn aanvaard door zowel de eigenaar/verkoper als de gemeente. In de regeling is erin voorzien dat het eerst aan de eigenaar/verkoper is om aan te geven of met de uitkomst van de taxatie wordt ingestemd (zie artikel 9 sub d).

- Indien door de eigenaar/verkoper wordt aangegeven dat met de uitkomst van de taxatie wordt ingestemd, dienen burgemeester en wethouders aan te geven of zij kunnen instemmen met de uitkomst van de taxatie. Daarbij kunnen zich twee situaties voordoen:
 1. Indien ook door burgemeester en wethouders met de uitkomst van de taxatie wordt ingestemd, mag het bouwperceel uitsluitend door de eigenaar/verkoper ter verkoop worden aangeboden tegen een vraagprijs van ten hoogste de uitkomst van het taxatierapport (zie artikel 9 sub e). In dat geval gaat de regeling verder met het bepaalde onder:
 - sub j, de aanbidding en de situatie van een eventuele vruchteloze aanbidding;
 - sub m, het informeren van burgemeester en wethouders in geval van verkoop van het bouwperceel.
 2. Indien door burgemeester en wethouders niet met de uitkomst van de taxatie wordt ingestemd, dient de verkoop plaats te vinden via een veiling (zie artikel 9 sub i).
- Indien door de eigenaar/verkoper wordt aangegeven niet met de uitkomst van de taxatie te kunnen instemmen, dan heeft de eigenaar/verkoper de keuze om:
 1. gemotiveerd aan burgemeester en wethouders aan te geven wat de redenen zijn van het niet aanvaarden van de taxatie-uitkomst, dit onder het overleggen van een door de eigenaar/verkoper aanvaard tegentaxatierapport, opgesteld door en voor rekening van de eigenaar/verkoper aangestelde onafhankelijk taxateur, dan wel
 2. aan te geven of de eigenaar/verkoper gebruik wil maken van de in de regeling opgenomen veilingprocedure, dan wel
 3. aan te geven af te willen zien van het starten van een verkoopprocedure voor het bouwperceel. Zie artikel 9 sub f.
- In het geval de eigenaar/verkoper aangeeft de uitkomst van de taxatie niet te aanvaarden en een door hem/haar aanvaarde tegentaxatie inbrengt (zie hiervoor keuzeoptie 1), dan dient door burgemeester en wethouders te worden aangegeven of met de uitkomst van deze tegentaxatie wordt ingestemd. Hiervan wordt mededeling gedaan aan de eigenaar/verkoper (zie artikel 9 sub g). Daarbij kunnen twee situaties ontstaan:
 1. Burgemeester en wethouders geven aan in te kunnen stemmen met de uitkomst van de tegentaxatie. In dat geval mag het bouwperceel uitsluitend door de eigenaar/verkoper ter verkoop worden aangeboden tegen een vraagprijs van ten hoogste de uitkomst van het tegentaxatierapport (zie artikel 9 sub h). In dat geval gaat de regeling verder met het bepaalde onder:
 - sub j, de aanbidding en de situatie van een eventuele vruchteloze aanbidding;
 - sub m, het informeren van burgemeester en wethouders in geval van verkoop van het bouwperceel.
 2. Burgemeester en wethouders geven aan niet in te kunnen stemmen met de uitkomst van de tegentaxatie. In dat geval dient de verkoop plaats te vinden via een veiling (zie artikel 9 sub i).
- In artikel 9 sub j is voorzien in regels voor de verkoopprocedure, ingeval door de gemeente en de eigenaar/verkoper is ingestemd met de uitkomst van de taxatie respectievelijk van de tegentaxatie. Daarbij is voorzien in een procedureregeling waarbij, ondanks voldoende inspanningen van de eigenaar/verkoper, binnen een gestelde periode van 26 weken geen verkoop van het bouwperceel tot stand komt. In dat geval dient, indien de eigenaar/verkoper opnieuw tot verkoop wenst over te gaan, de taxatieprocedure onder artikel 9 sub a tot en met i opnieuw te worden toegepast, tenzij de eigenaar/verkoper aangeeft gebruik te willen maken van de regeling van verkoop via een veiling.
- In artikel 9 sub k is voorzien in de situaties waarop de verkoop dient plaats te vinden via een openbare veiling, onder toezicht van een notaris, waarbij de veiling plaatsvindt bij opbod. De veilingprocedure is aan de orde als:

1. de eigenaar/verkoper niet met de uitkomst van de taxatie onder c instemt en aangeeft gebruik te willen maken van de verkoop via een veiling (zie artikel 9 sub k onder 1);
 2. door de eigenaar/verkoper de uitkomst van de taxatie onder c wordt aanvaard en door burgemeester en wethouders, ingevolge het bepaalde onder e, wordt aangegeven niet met de uitkomst van deze taxatie te kunnen instemmen en waarbij de eigenaar heeft aangegeven het voornemen tot verkoop van het bouwperceel te handhaven (zie artikel 9 sub k onder 2);
 3. door burgemeester en wethouders niet wordt ingestemd met de uitkomsten van de uitgebrachte tegentaxatie en waarbij de eigenaar heeft aangegeven het voornemen tot verkoop van het bouwperceel te handhaven (zie artikel 9 sub k onder 3);
 4. de eigenaar/verkoop ingevolge het bepaalde in artikel 9 sub j dit aangeeft (zie artikel 9 sub k onder 4).
- In artikel 9 sub l is de regeling van verkoop via een veiling nader uitgewerkt. Er is sprake van een openbare veiling onder toezicht van een notaris.
 - In artikel 9 sub m is bepaald dat nadat de verkoop van een bouwperceel heeft plaatsgevonden, hiervan door de eigenaar/verkoper mededeling wordt gedaan aan burgemeester en wethouders via overlegging van een afschrift van de koopovereenkomst. Inzage in de koopovereenkomst is vereist om na te kunnen gaan of de koper voldoet aan de eis van particulier opdrachtgeverschap en of op een juiste wijze uitvoering is gegeven aan de prijsvormingsregeling.
 - In artikel 9 sub n is aangegeven dat indien de gemeente geldt als eigenaresse/verkoper van een bouwperceel, het bepaalde onder a tot en met m niet van toepassing is, met dien verstande dat de verkoop van het bouwperceel in dat geval dient plaats te vinden tegen een verkoopprijs van ten hoogste de uitkomst van een door een onafhankelijk taxateur vastgestelde verkoopprijs.

4.10. Toelichting bij artikel 10 Verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

4.11. Toelichting bij artikel 11 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo. Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 11.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 3 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van voorzieningen, openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein, fietspad, groen-ontwikkelveld, woonstraat en parkeerkoffer), uitgeefbaar gebied alsmede van de zone horeca als gevolg van inmeting of uit andere feitelijke oorzaken mogelijk te maken, en mits voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan en aan (de regels van) het bestemmingsplan (artikel 11.2).

Een derde afwijkingsregel is opgenomen om te bewerkstelligen dat een op de ruimtegebruikskaart vastgelegde indeling naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte-ontwikkelveld (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen-ontwikkelveld, woonstraat en parkeerkoffer) mag worden gewijzigd. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien wordt voldaan aan de eisen die zijn opgenomen in het toetsingskader wijziging ruimtegebruik ontwikkelveld, zoals dat is opgenomen in bijlage 25 (artikel 11.3).

Een vierde afwijkingsregel is opgenomen om te bewerkstelligen dat een op de kaart woningbouwcategorieën vastgelegde situering van de aanduidingen voor de gronden voor respectievelijk sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en bouwpercelen voor particulier opdrachtgeverschap binnen het betreffende ontwikkelveld geheel of gedeeltelijk kan worden verschoven (zie artikel 11.4). Hierbij gelden de volgende cumulatieve voorwaarden:

- a. Het aantal woningen in de betreffende woningbouwcategorie dat is vastgelegd op de kaart woningbouwcategorieën voor het ontwikkelveld waarbinnen de verschuiving plaatsvindt, mag niet worden gewijzigd, en
- b. de verschuiving van de situering dient plaats te vinden binnen het uitgeefbaar gebied van het betreffende ontwikkelveld waarbinnen de verschuiving plaatsvindt, en
- c. de verschuiving draagt bij aan een doelmatige verkaveling van het betreffende ontwikkelveld, en
- d. voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan.

De afwijkingsregelingen genoemd in lid 3 en 4 kunnen gecombineerd worden toegepast.

Met de invoering van de Ow wordt het exploitatieplan, nadat het in werking is getreden, onderdeel van het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Nunspeet. De in artikel 11 opgenomen regeling waarbij met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van regels van het exploitatieplan, geldt vanaf dat moment als een verbod die activiteit zonder omgevingsvergunning te verrichten (zie artikel 22.280 Bruidsschat omgevingsplan).

4.12. Toelichting bij artikel 12 Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet opgenomen. Tevens bevat dit hoofdstuk de toelichting op de exploitatieopzet. Verder hebben een aantal bijlagen een toelichtende functie bij de exploitatieopzet (zie paragraaf 2.2).

De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen. In de exploitatieopzet worden de verhaalbare kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend, die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover 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.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 5.3);
- het programma (paragraaf 5.4);
- de verhaalbare kosten van de grondexploitatie (paragraaf 5.5);
- de opbrengsten (paragraaf 5.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar (paragraaf 5.8);
- de omschrijving van de wijze waarop het tekort in de exploitatieopzet wordt gedekt (paragraaf 5.9);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.10);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.11).

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 januari 2024
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2024
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2036
rente (debet)	1,18%
rente (credit)	1,18%
rente disconteringsvoet	1,18%
kostenstijging 2024	3,00%
kostenstijging vanaf 2025	2,00%
opbrengstenstijging uitgiftecategorie 'sociale huur' vanaf 2024 tm 2026	0,00%
opbrengstenstijging uitgiftecategorie 'sociale huur' vanaf 2027	2,00%
opbrengstenstijging overige uitgiftecategorieën 2024	1,50%
opbrengstenstijging overige uitgiftecategorieën vanaf 2025	2,00%
faseringsjaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2024.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2024.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2036.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 13 jaar.
- De rente- en disconteringsvoet is gesteld op 1,18% vanaf 1 januari 2024 voor zowel de kosten als de opbrengsten. De rente vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de commissie BBV in december 2023 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' (2023) zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. De vanaf 2024 geldende richtlijnen hebben tot gevolg dat, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro), in het voorliggende exploitatieplan wordt uitgegaan van een rente- en disconteringsvoet vanaf 1,18% per jaar voor zowel de kosten als de opbrengsten.
- De kostenstijging voor het jaar 2024 bedraagt 3,0%. Vanaf 2025 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse kostenstijging van 2,0% per jaar. Dit conform de door de gemeenteraad vastgestelde parameters (zie bijlage 11.3).
- Ten aanzien van de opbrengstenstijging voor de (fictieve gemeentelijke) gronduitgifte wordt in de exploitatieopzet onderscheid gemaakt in de opbrengstenstijging die geldt voor de uitgiftecategorieën die vallen onder de 'sociale huur' en alle resterende 'overige uitgiftecategorieën'. Voor de uitgiftecategorieën die vallen onder de 'sociale huur', wordt in de exploitatieopzet rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse opbrengstenstijging voor de gronduitgiften van 0,0% per jaar. Dit vanaf 1 januari 2024 tot en met 2026. Vanaf 2027 wordt in de exploitatieopzet een jaarlijkse opbrengstenstijging aangehouden van 2,0%. De opbrengstenstijging voor alle resterende 'overige uitgiftecategorieën' bedraagt 1,5% voor het jaar 2024. Vanaf 2025 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse opbrengstenstijging van 2,0% per jaar. Dit conform de door de gemeenteraad vastgestelde parameters.
- Kosten en opbrengsten in enig kalenderjaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.

- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

5.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 42,06 ha groot. De exploitatieplangrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is opgenomen als bijlage 1 bij het exploitatieplan.

De indeling van het toekomstige ruimtegebruik is opgenomen op de ruimtegebruikskaat, die is opgenomen als bijlage 4 bij het exploitatieplan. In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar uitgeefbaar gebied, de hoofdfunctie openbare ruimte-hoofdstructuur en de hoofdfunctie openbare ruimte-ontwikkelveld. De hoofdfuncties openbare ruimte-hoofdstructuur en openbare ruimte-ontwikkelveld tezamen zijn in de tabel opgedeeld naar de onderdelen verharding, groen en water. Deze indeling is vervolgens gekoppeld aan de functies zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaat.

Openbare ruimte-hoofdstructuur

Verharding

- Bovenweg
- hoofdweg
- parkeerterrein
- fietspad

Groen

- groen-hoofdstructuur
- groen-waterretentie

Water

- water(berging)

Openbare ruimte-ontwikkelveld

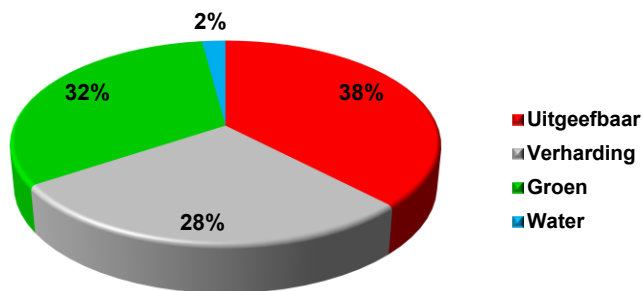
Verharding

- woonstraat
- parkeerkoffer
- fietspad

Groen

- groen-ontwikkelveld

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	420.552 m²	100%
Uitgeefbaar	158.857 m ²	38%
Verharding	117.407 m ²	28%
Groen	135.594 m ²	32%
Water	8.694 m ²	2%



In bijlage 14 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

Bij de bepaling van de oppervlakten voor onder meer de indeling naar functies etc. is voor de toepassing in de exploitatieopzet uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen, voor zover er sprake is van geheel binnen het exploitatieplangebied gelegen kadastrale percelen, marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakten.

5.3.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 januari 2024, 26 eigendommen onderscheiden. Onder een eigendom wordt verstaan:

- een kadastraal perceel, voor zover geen sprake is van aangrenzende kadastrale percelen in handen van eenzelfde eigenaar;
- een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen in handen van eenzelfde eigenaar.

In bijlage 14 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' zijn de eigendommen genummerd en is de digitaal ingemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)

Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1.1	13.287	-	7.729	5.448	110
Eigendom 1.2	14.022	1.306	160	12.556	-
Eigendom 1.3	3.918	2.270	585	1.063	-
Eigendom 1.4	26.229	7.542	8.339	7.491	2.857
Eigendom 1.5	14.341	9.054	2.838	1.955	494
Eigendom 1.6	92	-	71	21	-
Eigendom 2	169.858	67.781	42.121	59.956	-
Eigendom 3	13.738	7.365	3.307	3.066	-
Eigendom 4	33.709	16.362	12.551	4.778	18
Eigendom 5	19.976	7.191	4.746	6.427	1.612
Eigendom 6	19.735	9.211	6.863	3.124	537
Eigendom 7	18.860	7.582	5.191	6.087	-
Eigendom 8	29.306	8.249	4.695	13.298	3.064
Eigendom 9	17	-	-	17	-
Eigendom 10	1.233	-	608	625	-
Eigendom 11 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 12	15.511	8.481	5.223	1.807	-
Eigendom 13	10.068	4.074	3.871	2.123	-
Eigendom 14	4.766	2.389	1.352	1.025	-
Eigendom 15	62	-	36	26	-
Eigendom 16.1	248	-	173	75	-
Eigendom 16.2	675	-	302	371	2
Eigendom 17	1.491	-	983	508	-
Eigendom 18 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 19	360	-	226	134	-
Eigendom 19.2 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 19.3 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 20	246	-	164	82	-
Eigendom 21	2.726	-	1.816	910	-
Eigendom 22	6.078	-	3.457	2.621	-
TOTALEN	420.552	158.857	117.407	135.594	8.694

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 3. Binnen de eigendomsnummering ziet het eerste getal op de nummering van de eigenaren. Het volggetal ziet op de nummering van niet-aangrenzende eigendommen van dezelfde eigenaar. De gemeente is in de tabel opgenomen als eigenaar 1 en heeft zes eigendommen (eigendom 1.1 tot en met 1.6). De overige grondeigendommen zijn in handen van 19 eigenaren.

Waar sprake is van de vermelding "vervallen", betekent dit dat het betreffende eigendom aanvankelijk met het betreffende eigenaren- en eigendomsnummer was opgenomen in het ontwerpexploitatieplan, maar dat die aanduiding bij de vaststelling van het exploitatieplan is vervallen.

De digitaal ingemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

5.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 15,88 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- dure koop - hoek groot
- dure koop - tweekapper groot
- dure koop - tweekapper klein
- dure koop - vrijstaand
- middeldure huur - rij tussen midden
- middeldure huur - appartementen i.c.m. sociale koop laag - appartementen i.c.m. buurtfunctie
- sociale huur - bebo
- sociale huur - rij tussen klein
- sociale huur - rug aan rug
- sociale koop hoog - hoek klein
- sociale koop hoog - hoek midden
- sociale koop hoog - rij tussen groot
- sociale koop laag - rug aan rug
- sociale koop laag en midden - bebo
- sociale koop midden - rij tussen klein
- sociale huur - appartementen i.c.m. buurtfunctie
- maatschappelijk
- horeca

De indeling van deze uitgiftecategorieën in het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 7 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied. Voor een nadere verdeling van de uitgiftefasering wordt voorts verwezen naar de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 8).

Productieprogramma uitgezet in de tijd (prognose)							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dure koop - hoek groot	-	317	317	995	850	651	1.663
Dure koop - tweekapper groot	-	1.030	1.030	2.108	2.945	1.867	2.945
Dure koop - tweekapper klein	-	1.575	1.904	2.226	1.654	1.003	2.625
Dure koop - vrijstaand	-	2.248	2.248	4.765	3.536	1.019	2.709
Middeldure huur - rij tussen midden	-	680	680	680	595	595	595
Sociale huur - bebo	-	397	397	965	1.251	683	1.427
Sociale huur - rij tussen klein	-	332	332	332	795	795	1.708
Sociale huur - rug aan rug	-	714	714	714	-	-	-
Sociale koop hoog - hoek klein	-	1.096	1.096	1.747	1.106	456	1.308
Sociale koop hoog - hoek midden	-	513	513	513	467	467	467
Sociale koop hoog - rij tussen groot	-	437	437	1.066	1.284	656	1.219
Sociale koop laag - rug aan rug	-	-	-	-	235	235	235
Sociale koop laag en midden - bebo	-	-	-	392	392	-	234
Sociale koop midden - rij tussen klein	-	529	529	1.014	486	-	-
Middeldure huur - appartementen i.c.m. sociale koop laag - appartementen i.c.m. buurtfunctie	-	-	-	336	336	-	-
Sociale huur - appartementen i.c.m. buurtfunctie	-	-	-	288	288	-	-
Maatschappelijk	-	2.760	2.760	2.760	-	-	-
Horeca	-	33	33	33	-	-	-
TOTAAL	-	12.661	12.990	20.933	16.220	8.426	17.136

Productieprogramma uitgezet in de tijd (prognose)							
	2031	2032	2033	2034	2035	2036	TOTAAL
Dure koop - hoek groot	1.491	1.209	196	-	-	-	7.688
Dure koop - tweekapper groot	1.078	3.308	3.245	1.015	1.015	-	21.586
Dure koop - tweekapper klein	1.622	2.266	1.989	1.346	1.346	-	19.555
Dure koop - vrijstaand	1.690	3.191	5.356	3.856	3.856	-	34.475
Middeldure huur - rij tussen midden	-	747	1.600	854	854	-	7.877
Sociale huur - bebo	744	744	-	-	-	-	6.609
Sociale huur - rij tussen klein	913	1.484	1.712	1.141	1.141	-	10.685
Sociale huur - rug aan rug	-	-	447	447	447	-	3.482
Sociale koop hoog - hoek klein	852	1.786	2.287	1.354	1.354	-	14.442
Sociale koop hoog - hoek midden	-	661	1.463	803	803	-	6.669
Sociale koop hoog - rij tussen groot	564	564	135	135	135	-	6.632
Sociale koop laag - rug aan rug	-	-	324	324	324	-	1.678
Sociale koop laag en midden - bebo	234	234	-	-	-	-	1.485
Sociale koop midden - rij tussen klein	-	507	1.022	516	516	-	5.117
Middeldure huur - appartementen i.c.m. sociale koop laag - appartementen i.c.m. buurtfunctie	-	336	336	-	-	-	1.344
Sociale huur - appartementen i.c.m. buurtfunctie	-	288	288	-	-	-	1.152
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	-	8.281
Horeca	-	-	-	-	-	-	100
TOTAAL	9.189	17.322	20.401	11.789	11.789	-	158.857

De looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden bedraagt naar verwachting 11 jaar, waarbij de start van de uitgifte is voorzien in 2025.

5.5. De verhaalbare kosten van de grondexploitatie

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten per 1 januari 2024 bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	10.852.154
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	11.485.175
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	70.000
6.2.3 d)	kosten van sloop, verw ijdering en verplaatsing	€	200.801
6.2.3 a) +b)	bijkomende schadeloosstelling	€	98.804
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	128.535
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondw erken	€	-
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	35.856.652
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	943.277
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	2.573.448
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	173.119
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontw erpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	2.431.003
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanw ege de gemeente verw orven gronden	€	654.238
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoning van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de w et	€	768.000
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	209
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	66.235.415
	Kostenstijgingen	€	4.068.423
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	8.484.621
	Totaal verhaalbare kosten op eindw aarde per 31-12-2036	€	78.788.459
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2024		€	67.644.397

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt. Er zijn geen andere locaties waar sprake is van profijt van de in het kostenverhaal betrokken werken, werkzaamheden en maatregelen, waardoor de mate van proportionaliteit 100% bedraagt. Een uitzondering geldt voor de toerekening van de kosten van de buiten het exploitatieplangebied voorziene aanleg van een persleiding voor vuilwaterriolering. Voor laatstgenoemde kosten geldt dat deze niet volledig aan het exploitatieplangebied worden toegerekend. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.5.6.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

5.5.1. Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 onder a tot en met d Bro)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- 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 exploitatieplangebied 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 exploitatieplangebied.

Deze taxatie is verricht door de heer ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR/taxateur, als lid aangesloten bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – groot zakelijk Vastgoed onder nummer RT586908102 en de heer B.P. Joris MSc, vastgoedadviseur, als gezelschap aangesloten bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer MG984834587. De heren Te Winkel en Joris zijn verbonden aan Gloudemans B.V., gevestigd in Nuland.

De inbrengwaarde van de gronden is vastgesteld overeenkomstig de grondslag van artikel 6.13 lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro.

De totale inbrengwaarde van de gronden en van de te slopen opstallen inclusief bijkomende schade, kosten vrijmaken van persoonlijke rechten c.a. en sloopkosten binnen het exploitatieplangebied bedraagt € 22.706.934 (nominaal op prijspeil 1 januari 2024).

Het taxatierapport inbrengwaarde is opgenomen als bijlage 20 bij het exploitatieplan. Voorts wordt verwezen naar bijlage 11.1 (detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet).

Ad a en b. De waarde van de gronden en van niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied

Op basis van de taxatie van de inbrengwaarde bedraagt de raming van de waarde van de gronden en van de niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied, inclusief bijkomende schade € 22.436.133.

Ad c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten

Op basis van de taxatie van de inbrengwaarde bedragen de kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten, lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten € 70.000.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om te slopen (op)stallen op het grondgebied van eigendom 2, 7 en 8 (woning en agrarische bebouwing). Het totaal aan nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 200.801.

5.5.2. Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 onder a Bro)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan en het realiseren van het exploitatieplangebied, zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 128.535 (zie bijlage

11.1, detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet). De onderzoekskosten hebben betrekking op onder andere:

- akoestisch onderzoek
- ecologisch onderzoek
- planschaderisicoanalyse
- (verkenkende) bodemonderzoek(en)
- geuronderzoek
- stikstofonderzoek
- luchtonderzoek
- m.e.r.-beoordelingsnotitie
- waternotitie
- verkeersanalyse 't Hul noord
- quickscan Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2024 is sprake van een bedrag van € 70.875 aan gemaakte onderzoekskosten. De nog uit te voeren onderzoekskosten worden geraamd op € 57.660. In totaal derhalve € 128.535.

5.5.3. Bodemsanering (artikel 6.2.4 onder b Bro)

Voor de realisatie van het exploitatieplangebied zijn geen kosten met betrekking tot bodemsanering voorzien.

5.5.4. Grondwerken en aanleg voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder b en c Bro)

De raming voor de kosten voor grondwerken en de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied zijn gebaseerd op een civieltechnische raming opgesteld door civieltechnisch adviesbureau Nimas, gevestigd te Hilvarenbeek.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 11.1 (detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet) en bijlage 11.2 (raming civieltechnische kosten). Voorts wordt voor een nadere omschrijving van deze werken en werkzaamheden verwezen naar hoofdstuk 3 van het exploitatieplan. In de exploitatieopzet zijn de ramingen opgenomen van de directe kosten inclusief opslagen.

Grondwerken

Voor de werkzaamheden inzake grondwerk is in de kostenraming rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- het verwijderen en afvoeren van opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
- het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het dempen van bestaande watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen.

Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van (onder meer):

- de aanleg van de Bovenweg (binnen de functie bovenweg zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaart) alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- de aanleg van de hoofdweg (binnen de functie hoofdweg zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaart), alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- de aanleg van de woonstraten ten behoeve van de ontsluiting van bouwpercelen binnen de ontwikkelvelden naar het aansluitpunt op de hoofdweg (binnen de functie woonstraat zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaart) alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- de aanleg van waterbergingsvoorzieningen (binnen de functies water(berging) en groen-waterretentie, zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaart);
- de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de afvoer van hemelwater naar de waterbergingsvoorzieningen;
- de aanleg van openbare vuilwaterriolering inclusief rioolpompgemaal en verdere bijbehorende werken;
- de aanleg van parkeerterreinen (binnen de op de ruimtegebruikskaart aangegeven functie 'parkeerterrein'), parkeerkofters (binnen de op de ruimtegebruikskaart aangegeven functie 'parkeerkofter'), openbare parkeerplaatsen, trottoirs, fietspaden (binnen de op de ruimtegebruikskaart aangegeven functie 'fietspad') en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- het aanleggen van groenvoorzieningen (binnen de op de ruimtegebruikskaart aangegeven functies groen-hoofdstructuur en groen-ontwikkelveld) inclusief het verzorgen van het eerste jaar onderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van civiele (waterstaatkundige) kunstwerken, waaronder bruggen, gemalen, stuwen en beschoeiingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden, bebakeningen, belijning en verkeersregelininstallaties;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen;
- de aanleg voor voorzieningen van openbaar vervoer.

Voor de aanleg gelden de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 23).

Het totaal van de verhaalbare kosten voor grondwerken en aanleg voorzieningen bedraagt € 35.856.652.

Voor alle binnen het exploitatieplangebied te realiseren grondwerken en voorzieningen geldt dat de kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit volledig aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend.

5.5.5. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (artikel 6.2.4 onder d Bro)

Voor de realisatie van het exploitatieplangebied zijn geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

5.5.6. Kosten met betrekking tot voorzieningen respectievelijk maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro)

In onderstaand overzicht zijn de kosten van voorzieningen buiten het exploitatieplangebied opgenomen, die op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn toegerekend aan het exploitatie-

plangebied. Een nadere omschrijving van deze voorzieningen is opgenomen in paragraaf 3.5. In onderstaand overzicht is de indeling van de voorzieningen, zoals opgenomen in paragraaf 3.5, aangehouden.

Element	totale aanlegkosten	aandeel proportionaliteit	totale toerekenbare aanlegkosten	VTU	totale toerekenbare kosten incl. vtu
Aanleg persleiding vuilwaterriolering	€ 503.710	61,70%	€ 310.767	€ 22.180	€ 332.947
persleiding vuilw aterriolering ø 200	€ 265.500	27,33%	€ 72.557	€ 5.178	€ 77.736
persleiding vuilw aterriolering ø 250	€ 196.350	100,00%	€ 196.350	€ 14.014	€ 210.364
bijbehorende werkzaamheden	€ 41.860	100,00%	€ 41.860	€ 2.988	€ 44.848
Aanleg voorzieningen tbv goed functioneren watersysteem	€ 487.938	100,00%	€ 487.938	€ 34.824	€ 522.762
1. Duikerconstructie Molenw eg	€ 20.139	100,00%	€ 20.139	€ 1.437	€ 21.576
2. Duikerconstructie Hulbeek	€ 20.139	100,00%	€ 20.139	€ 1.437	€ 21.576
- Omzetting bestaande overstort naar persleiding	€ 447.660	100,00%	€ 447.660	€ 31.950	€ 479.610
Aanpassing aansluiting op bestaande wegen, fiets- en voetpaden	€ 81.735	100,00%	€ 81.735	€ 5.833	€ 87.568
3. Aansluiting fiets- en voetpad	€ 7.639	100,00%	€ 7.639	€ 545	€ 8.184
4. Aansluiting fiets- en voetpad	€ 22.916	100,00%	€ 22.916	€ 1.636	€ 24.552
5. Aansluiting fietspad	€ 12.986	100,00%	€ 12.986	€ 927	€ 13.913
6. Aansluiting fiets- en voetpad	€ 7.639	100,00%	€ 7.639	€ 545	€ 8.184
7. Aansluiting fietspad	€ 7.639	100,00%	€ 7.639	€ 545	€ 8.184
8. Knip locatie Molenw eg	€ 11.458	100,00%	€ 11.458	€ 818	€ 12.276
9. Knip locatie Oude Zeew eg	€ 11.458	100,00%	€ 11.458	€ 818	€ 12.276
Totaal	€ 1.073.382		€ 880.440	€ 62.838	€ 943.277

De kosten voor de voorzieningen, als weergegeven in bovenstaande tabel, betreffen de aanlegkosten en VTU (voorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering werken).

Voorts wordt verwezen naar het als bijlage 11.1 bij dit exploitatieplan gevoegde kostenoverzicht.

De kosten van buiten het exploitatieplangebied aan te leggen werken voor:

- voorzieningen ten behoeve van het goed functioneren van het watersysteem, en
- aanpassing aansluitingen op bestaande wegen, fiets- en voetpaden

dienen op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit volledig te worden toegerekend aan het exploitatieplangebied.

Voor de kosten voor de aanleg van een persleiding voor vuilwaterriolering geldt dat deze ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit gedeeltelijk aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend.

Ten behoeve van de koppeling van de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen hoofdrioleringsstructuur voor vuilwaterriolering inclusief rioolpompgemaal aan de bestaande openbare riolering is het noodzakelijk dat een persleiding wordt aangelegd naar de aansluiting op de openbare riolering nabij de Bovenweg/N310. Voor het tracé ten noorden van het exploitatieplangebied tot aan de Molenweg betreft dit een leiding van rond 200, vanaf de Molenweg tot aan de aansluiting op de openbare riolering nabij de Bovenweg/N310 betreft dit een leiding van rond 250.

De kosten voor het deel van de aan te leggen persleiding van rond 200 gelegen ten noorden van het exploitatieplangebied en ten westen van het nieuw aan te leggen rioolpompgemaal (gelegen binnen het exploitatieplangebied nabij de Kolmansweg) tot aan de bestaande persleiding ter hoogte van de Waterweg zijn niet toerekenbaar aan het exploitatieplangebied. Voor de kosten voor het deel van de ten noorden van

het exploitatieplangebied aan te leggen persleiding van rond 200 ten oosten van het rioolpompgemaal tot aan de Molenweg, en voor de aan te leggen persleiding van rond 250 vanaf de Molenweg tot de aansluiting op de openbare riolering nabij de Bovenweg op de N310 geldt dat deze volledig aan het exploitatieplangebied dienen te worden toegerekend.

De mate van proportionaliteit van de toe te rekenen kosten van de persleiding ten noorden van het exploitatieplangebied van rond 200 is bepaald op de verhouding in lengtemeters van het ten oosten van het rioolpompgemaal aan te leggen tracé ten opzichte van de totale lengte van dit tracé. Dit komt uit op een aandeel van 27,33% (verhouding 490/1.793 m¹). De aanleg van de persleiding voor vuilwaterriolering bestaat verder uit bijkomende werken waarvan de kosten volledig dienen te worden toegerekend aan het exploitatieplangebied.

De totale aanlegkosten voor de persleiding voor vuilwaterriolering bedragen € 503.710. Hiervan kan een bedrag van € 310.767 worden toegerekend aan het exploitatieplangebied.

De kosten VTU voor de buiten het exploitatieplangebied gelegen voorzieningen zijn bepaald op basis van het verhoudingsgetal van 7,1% (de verhouding tussen de totale kosten VTU (= uitkomst van de plankosten-scan) en totale kosten voor aanleg grondwerk (exclusief sanering), voorzieningen en sloop binnen het exploitatieplangebied, vermenigvuldigd met de aanlegkosten van de buiten het exploitatieplangebied gelegen voorzieningen. De totale verhaalbare kosten van VTU over alle toerekenbare buitenplanse voorzieningen bedragen € 62.838.

Het totaalbedrag van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen kosten van buitenplanse voorzieningen bedraagt € 943.277.

5.5.7. Kosten toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 onder f Bro)

Voor de realisatie van het exploitatieplangebied zijn geen kosten met betrekking tot kosten voor toekomstige grondexploitaties voorzien.

5.5.8. Plankosten (artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

Onder de plankosten vallen de kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de werken voor het bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte.

Bij besluit van 30 januari 2017 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Regeling plankosten exploitatieplan vastgesteld (*Stcrt.* 2017, 6470). De regeling is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is gebruikgemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling op basis van de beschikbare 'plankostenscan'. Verwezen wordt naar bijlage 19, waarin de vragen- en productenlijst en het resultaatsoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de plankosten. De totale verhaalbare plankosten bedragen op basis van de plankostenscan € 5.177.571 op prijspeil 1 januari 2017, en is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- voorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering werken *binnen* het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4.g Bro);
- opstellen gemeentelijke plannen (ruimtelijke ordening in plankostenscan) (artikel 6.2.4.h Bro);

- plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (artikel 6.2.4.j Bro).

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een raming die gebaseerd is op het prijspeil 1 januari 2017. Ingevolge artikel 6 van de ministeriële regeling dienen de plankosten in de exploitatieopzet te worden opgenomen in het jaar van eerste vaststelling van het exploitatieplan.

Het samenvattende overzicht van de resultaatsheet uit de plankostenscan is hieronder opgenomen.

Resultaat invulling	Art. Wro	Resultaat
ministeriele regeling plankosten 2017		plankostenscan
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 173.119
Vorbereiding en Toezicht Uitvoering	(art. 6.2.4.g)	€ 2.573.448
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 2.431.003
Totaal		€ 5.177.571

Op basis van de plankostenscan wordt onder meer het forfaitaire bedrag bepaald voor kosten VTU ten behoeve van de aanleg van voorzieningen die zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied.

De totale te verhalen plankosten en VTU bedragen € 5.177.571 (nominaal per 1 januari 2024). Dit is exclusief de kosten van VTU over de buiten het exploitatieplangebied gelegen en aan het exploitatieplan-gebied toe te rekenen kosten van voorzieningen. Voor de kosten van VTU over deze buitenplanse voorzieningen zie paragraaf 5.5.6.

5.5.9. Kosten van tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 onder k Bro)

De kosten bestaan uit de tijdelijke voorzieningen en tijdelijke werkzaamheden tijdens de fase van uitvoering van de ontwikkeling. Dit zijn onder meer beheerkosten en kosten van onderhoud van gronden (zoals maai-werkzaamheden, beheer en onderhoud bouwrijpfase openbare ruimte etc.) gedurende de realisatie van het plan. De totale kosten voor tijdelijk beheer bedragen € 654.238.

5.5.10. Kosten van planschade (artikel 6.2.4 onder l Bro)

Op basis van een uitgevoerde risicoanalyse planschade is een kostenraming opgenomen van € 768.000 voor indirecte planschade. De rapportage planschaderisicoanalyse is opgenomen als bijlage 22 bij het exploitatieplan.

5.5.11. Kosten van niet-terugvorderbare en/of niet-compensabele omzetbelasting etc. (artikel 6.2.4 onder m Bro)

In de exploitatieopzet wordt geen rekening gehouden met kosten voor niet-terugvorderbare respectievelijk niet-compensabele omzetbelasting en andere belastingen.

5.5.12. Rentekosten (artikel 6.2.4 onder n Bro)

De totale verhaalbare rentekosten vanuit de gerealiseerde verhaalbare kosten tot en met 1 januari 2024 bedragen € 209. Voor de geraamde kosten vanaf 1 januari 2024 geldt dat de verhaalbare kosten per 1 januari 2024 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

5.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit de grondexploitatie die in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen, zijn limitatief omschreven in artikel 6.2.7 Bro. Deze opbrengsten bestaan naast de verkoop van uitgeefbaar gebied (vanuit de wettelijke fictie van gemeentelijke gronduitgifte) uit eventuele subsidies/bijdragen van derden en opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

Wat betreft de ontwikkeling van het exploitatieplangebied is er geen sprake van van derden ontvangen subsidies/bijdragen en opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten		
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€ 54.847.362
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€ -
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€ -
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€ 54.847.362
	Opbrengstenstijgingen	€ 6.638.636
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€ 4.769.399
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2036	€ 66.255.398
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2024		€ 56.884.047

5.6.1. Opbrengsten uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 onder a Bro)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte).

De uitgifteprijsen zijn gebaseerd op een analyse naar marktconforme gronduitgifteopbrengsten. Het advies is opgesteld door de heer E.F. Halter, MSc MRICS RT, taxateur, als lid aangesloten bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – groot zakelijk Vastgoed onder nummer RT729574258 en aangesloten bij NVM. De heer Halter is verbonden aan Gloudemans B.V., gevestigd in Nuland.

Het door Gloudemans uitgebrachte advies is opgenomen als bijlage 21 bij dit exploitatieplan. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn, onderscheiden naar uitgiftecategorie, in onderstaande tabel weergegeven:

In paragraaf 5.4 is een toelichting gegeven op het ontwikkelprogramma. Binnen het exploitatieplangebied is ca. 158.857 m² aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- dure koop - hoek groot
- dure koop - tweekapper groot
- dure koop - tweekapper klein
- dure koop - vrijstaand
- middeldure huur - rij tussen midden
- middeldure huur - appartementen i.c.m. sociale koop laag - appartementen i.c.m. buurtfunctie
- sociale huur - bebo
- sociale huur - rij tussen klein
- sociale huur - rug aan rug
- sociale koop hoog - hoek klein
- sociale koop hoog - hoek midden
- sociale koop hoog - rij tussen groot
- sociale koop laag - rug aan rug
- sociale koop laag en midden - bebo
- sociale koop midden - rij tussen klein
- sociale huur - appartementen i.c.m. buurtfunctie
- maatschappelijk
- horeca

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 7).

Op basis van het programma en de bovenstaande uitgifteprijsen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 54.847.362 nominaal op prijspeil 1 januari 2024. Voor een nadere specificatie van de opbrengsten wordt verwezen naar de toelichting raming opbrengsten exploitatieopzet (bijlage 12).

5.6.2. *Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 onder c Bro)*

Voor de realisatie van het exploitatieplangebied zijn geen opbrengsten met betrekking tot opbrengsten voor toekomstige grondexploitaties voorzien.

5.7. *De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten*

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 exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, lager zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de verhaalbare kosten (verminderd met subsidies en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties).

Als de totale netto contante verhaalbare kosten, na aftrek van subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige 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 macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	67.644.397
Af: opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
Af: pbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2024)</i>	€	<i>67.644.397</i>
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2024)</i>	€	<i>56.884.047</i>
Maximum te verhalen kosten	€	56.884.047

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn lager dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor niet volledig worden verhaald op gronden behorende tot het uitgeefbaar gebied. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 56.884.047 (netto contante waarde per 1 januari 2024).

Hiermee is sprake van een tekort in de exploitatieopzet van het exploitatieplan van € 10.760.350 (netto contante waarde per 1 januari 2024). In paragraaf 5.9 wordt ingegaan op de wijze waarop het tekort in de exploitatieopzet wordt gedekt.

In bijlage 13 (jaarschijven kosten en opbrengsten exploitatieopzet) is een overzicht opgenomen van de spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd. Het overzicht van de macroaftopping is voorts nader toegelicht in bijlage 17 (overzicht macroaftopping).

5.8. Exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar

5.8.1. De omslag van de in het kostenverhaal betrokken kosten

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbaar gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettelijke regeling achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3), het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1. Uitgiftecategorieën

Zoals aangegeven in paragraaf 5.4, is er binnen het uitgeefbaar gebied sprake van de volgende uitgifte-categorieën:

- dure koop - hoek groot
- dure koop - tweekapper groot
- dure koop - tweekapper klein
- dure koop - vrijstaand
- middeldure huur - rij tussen midden
- middeldure huur - appartementen i.c.m. sociale koop laag - appartementen i.c.m. buurtfunctie
- sociale huur - bebo
- sociale huur - rij tussen klein
- sociale huur - rug aan rug
- sociale koop hoog - hoek klein
- sociale koop hoog - hoek midden

- sociale koop hoog - rij tussen groot
- sociale koop laag - rug aan rug
- sociale koop laag en midden - bebo
- sociale koop midden - rij tussen klein
- sociale huur - appartementen i.c.m. buurtfunctie
- maatschappelijk
- horeca

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 7).

Met de indeling naar deze uitgiftecategorieën kan voor de uitwerking van de omslagmethode niet worden volstaan. Dit zou wel het geval zijn geweest indien voor elke uitgiftecategorie één standaard uniforme uitgifteprijs per basiseenheid zou hebben gegolden gespreid in de tijd. Deze situatie doet zich evenwel niet voor.

De toepassing van het prijsadvies (uitgifteprijsen) van Gloudemans (bijlage 21) heeft tot gevolg dat er binnen een uitgiftecategorie sprake kan zijn van verschillende uitgifteprijsen per bouwperceel of per m². Dit heeft te maken met de omvang van het bouwperceel. Hierdoor ontstaat de noodzaak de uitgiftecategorieën in te delen naar subcategorieën.

Een en ander heeft tot gevolg dat per onderscheiden uitgiftecategorie een verdere indeling naar subcategorieën is gemaakt om de verschillen binnen een uitgiftecategorie nader tot uitdrukking te brengen. Deze nadere indeling is eveneens aangegeven op de kaart uitgiftecategorieën.

In het prijsadvies van Gloudemans wordt een advies over de marktconforme uitgifteprijs afgegeven voor de verschillende uitgiftecategorieën die voorkomen binnen het uitgeefbaar gebied van het exploitatieplangebied. Per afzonderlijke uitgiftecategorie is op basis van een gemiddelde bouwperceelgrootte en met inachtneming van een daarbij aangegeven bandbreedte in de oppervlakte van bouwpercelen, een gemiddelde uitgifteprijs bepaald per m² bouwperceel. Op basis van de gehanteerde indeling van de kaart uitgiftecategorieën is voor een aantal uitgiftecategorieën sprake van bouwpercelen met onderling verschillende oppervlaktes. Hierdoor ontstaan afwijkingen ten opzichte van de in het prijsadvies van Gloudemans gehanteerde (gemiddelde) oppervlakte.

In de situatie dat de afwijking in bouwperceeloppervlak groter is dan de in het advies gehanteerde bandbreedte van 10% (ten opzichte van in het prijsadvies gehanteerde gemiddelde oppervlak), is er sprake van een staffeling van de uitgifteprijs voor het betreffende bouwperceel. Voor het gedeelte van de oppervlakte dat buiten de bandbreedte ligt (grotere oppervlakte bouwperceel), wordt uitgegaan van m²-prijs van 50% van de bepaalde (gemiddelde) uitgifteprijs per m² bouwperceel. Deze toepassing geldt voor de uitgiftecategorieën met woningen in het koopsegment (dure koop, sociale koop hoog, sociale koop midden en sociale koop laag etc.). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het prijsadvies.

Onderstaand een voorbeeld van de bepaling van de uitgifteprijs voor een bouwperceel zoals opgenomen in de kaart uitgiftecategorieën op basis van het prijsadvies.

Voorbeeld

Uit het prijsadvies voor uitgiftecategorie 'dure koop – vrijstaand' geldt een uitgifteprijs van € 216.000 exclusief btw. Dit voor een bouwperceel met een gemiddelde oppervlakte van 539 m². Dit leidt tot een gemiddelde uitgifteprijs ter hoogte van € 400,99 per m² voor bouwpercelen die behoren tot deze uitgiftecategorie. In het prijsadvies geldt daarbij een bandbreedte van 10% voor de oppervlakte van het bouw-

perceel in deze uitgiftecategorie. Dit betekent dat tot een bouwperceeloppervlakte van 593 m² (539 m² + 10%) een uitgifteprijs van € 400,99 per m² wordt gehanteerd (zie tabel 1).

Tabel 1

uitgiftecategorie:	oppervlak bouwperceel (m ²)	(basis) uitgifteprijs per m ² bouwperceel	uitgifteprijs bouwperceel	maximaal oppervlak bouwperceel 10% afwijking (m ²)
Dure koop - vrijstaand -0	539	€ 400,99	€ 216.000	593

Binnen het uitgeefbaar gebied is in uitgiftecategorie 'dure – koop vrijstaand' een bouwperceel gelegen ter grootte van 823 m². De bepaling van de uitgifteprijs van dit bouwperceel is, op grond van het prijsadvies, als volgt. Voor de eerste 593 m² (= maximale oppervlakte bouwperceel inclusief gehanteerde bandbreedte) geldt de uitgifteprijs ter hoogte van € 400,99 per m². Voor het resterende deel (230 m²) geldt een uitgifteprijs van 50% van de (basis)uitgifteprijs per m² voor deze categorie, wat neerkomt op € 200,49 per m² (50% van € 400,99). Dit leidt vervolgens tot een totale uitgifteprijs voor het bouwperceel van € 283.806. Voor dit bouwperceel ter grootte van 823 m² is de uitgifteprijs daarmee € 344,84 per m² (zie tabel 2).

Tabel 2

Uitgiftecategorie:	oppervlak bouwperceel (m ²)	maximaal oppervlak bouwperceel 10% afwijking (m ²)	(basis) uitgifteprijs per m ² bouwperceel	(basis) uitgifteprijs per bouwperceel	Aantal m ² bouwperceel groter dan maximale oppervlak bouwperceel	50% van (basis) uitgifteprijs per m ² bouwperceel	uitgifteprijs per bouwperceel op basis van staffel	(basis) uitgifteprijs per m ² bouwperceel	uitgifteprijs bouwperceel - totaal
Dure koop - vrijstaand -2	823	593	€ 400,99	€ 237.600	230	€ 200,49	€ 46.206	€ 344,84	€ 283.806

Omdat er hierdoor sprake is van verschillende uitgiftepreizen per m² binnen één uitgiftecategorie, wordt een nadere indeling naar subcategorieën gehanteerd, waarbij elk bouwperceel is voorzien van een cijfer-aanduiding op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 7). Daarbij heeft de 'basisuitgiftecategorie' een codering '-0'. Mocht er sprake zijn van een afwijkende uitgifteprijs per m² binnen eenzelfde uitgiftecategorie, dan zijn deze bouwpercelen voorzien van een codering '-1, -2, -3' etc.).

Op de kaart uitgiftefasering (bijlage 8) is zichtbaar gemaakt in welke jaren de (fictieve) gemeentelijke grond-uitgifte naar verwachting zal plaatsvinden.

Lid 2. Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende (sub)categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd.

Lid 3. Gewichten

De gewichtsfactor betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgifte(sub)categorieën, met inachtneming van de in lid 1 beschreven nadere indeling, geldende uitgiftepreizen per basiseenheid.

Lid 4. Totaalaantal gewogen eenheden

De uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgifte(sub)categorie. Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2024 komt uit op 227.536 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 15 (overzicht gewogen eenheden totale uitgeefbaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2024 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2024.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid		
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)		227.536
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	56.884.047
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)		€ 250,00

Het bedrag van verhaalbare kosten bedraagt daarmee € 250,00 per gewogen eenheid per datum netto contante waarde van 1 januari 2024.

5.8.2. De berekening van de (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2024, op basis van een rente van 1,18% per jaar.

In bijlage 16 (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 18 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen en per eigendom uitgesplitst naar uitgiftecategorie de berekening van de bruto- en netto-exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

In onderstaand overzicht is dit uitgewerkt voor eigendom 1.2 (zie voor de nummering van het eigendom de eigendommenkaart, bijlage 3).

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 1.2

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	1.609	250,00	402.327
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	9,31%	€ 752.063	€ 70.047
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 332.280

De netto-exploitatiebijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2024 en geldt als exploitatiebijdrage die opgenomen wordt als een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, dit tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kosten-

verhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.17 Wro). De netto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2024, op basis van een rente van 1,18% per jaar.

5.9. De wijze waarop het tekort in de exploitatieopzet wordt gedekt

In paragraaf 5.7 is aangegeven dat er sprake is van een tekort in de macroaftopping. Het gevolg hiervan is dat een bedrag van € 10.760.350 (netto contante waarde per 1 januari 2024) van de verhaalbare kosten niet kan worden verhaald.

Ingevolge artikel 6.2.11 onder m Bro dient in het exploitatieplan te worden toegelicht op welke wijze dit tekort wordt gedekt. De exploitatieopzet van een exploitatieplan vormt een juridische fictieve exploitatieopzet, die tot functie heeft te dienen als instrument voor de bepaling van de ingevolge de toepassing van het exploitatieplan te verhalen kosten. De exploitatieopzet van een exploitatieplan dient hiermee uitdrukkelijk te worden onderscheiden van de interne grondexploitatie van de gemeente.

De gemeente heeft binnen het exploitatiegebied diverse gronden in eigendom. Dit zijn gronden die momenteel onderdeel zijn van het openbare gebied, maar ook gronden die de gemeente de afgelopen jaren heeft verworven met het oog op de ontwikkeling van 't Hul Noord. Deze actieve grondpolitiek wenst de gemeente voort te zetten. Dit blijkt ook uit het eerder gevestigde voorkeursrecht door de gemeente. Door het vaststellen van het bestemmingsplan 't Hul Noord wordt dit voorkeursrecht verlengd.

Gelet op de grondpositie van de gemeente en de actieve grondpolitiek opent de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan een gemeentelijke interne grondexploitatie. Deze interne grondexploitatie laat een negatief resultaat zien. Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten schrijft voor dat een verliesvoorziening moet worden gevormd op het moment dat een gemeentelijke grondexploitatie verliesgevend is. Bij het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie vormt de gemeente een verliesvoorziening ter hoogte van het verwachte verlies. Deze verliesvoorziening wordt gedekt uit deels de reserve grondexploitatie, deels uit de reserve grote projecten en deels uit de algemene reserve.

De verliesvoorziening ter afdekking van het verlies van de gemeentelijke grondexploitatie kan tevens worden aangemerkt als dekking voor het tekort uit de macroaftopping van het exploitatieplan. De hoogte van het tekort in de macroaftopping is bij vaststelling van het exploitatieplan groter dan het verwachte verlies van de gemeentelijke grondexploitatie. De algemene reserve heeft een voldoende omvang om het verschil tussen de hoogte van de verliesvoorziening en de omvang van het tekort in de macroaftopping op te vangen. Het toekomstige resultaat van zowel de gemeentelijke grondexploitatie als de omvang van het resultaat van de macroaftopping in het exploitatieplan kan muteren. De reserve grondexploitatie, de reserve grote projecten en de algemene reserve hebben voldoende omvang om eventuele toekomstige negatieve mutaties in de verliesvoorziening en de macroaftopping op te vangen.

Als door mutaties de verliesvoorziening moet worden opgehoogd en/of een groter deel van de algemene reserve moet worden aangewend voor een tekort in de macroaftopping van het exploitatieplan en de omvang van de algemene reserve hiervoor onvoldoende is, dan zal de uitvoering van het plan 't Hul Noord de voorkeur genieten boven eventuele andere investeringen waarvoor (gedeeltelijke) dekking uit de algemene reserve nodig is, zodat de omvang van de algemene reserve van afdoende omvang is om het eventuele aanvullende deel voor de macroaftopping af te dekken. Daarmee is het tekort gedekt.

Door het gemeentebestuur is voor het project 'Hul Noord een uitkering ingevolge het Besluit Woningbouwimpuls 2020 aangevraagd. Dit betreft een uitkering in het publieke tekort, dat wil zeggen het tekort dat voor de gemeente resteert nadat toepassing is gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht.

5.10. Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vastgelegd welk percentage van de totale kosten, daarvan uitgezonderd de kosten van toekomstige grondexploitaties, op de peildatum is gerealiseerd.

Per 1 januari 2024 is een bedrag van € 71.084 (exclusief inbrengwaarden, plankosten en kosten toekomstige grondexploitaties) van de totale verhaalbare kosten ter grootte van € 38.350.910 (de inbrengwaarde, de plankosten en de kosten toekomstige grondexploitaties daarvan uitgezonderd) als gerealiseerde kosten aan te merken. Dit komt neer op 0,2% van de totale nominale geraamde kosten.

Uit de vergelijking van de gerealiseerde kosten ten opzichte van de totale verhaalbare kosten volgt dat de inbrengwaarde van de gronden niet is aangemerkt als gerealiseerde kosten per 1 januari 2024. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek waarbij de inbrengwaarde als raming wordt ingebracht op een vastgestelde peildatum.

Ook de verhaalbare plankosten zijn niet in deze vergelijking opgenomen. De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan, zoals die op 1 april 2017 in werking is getreden. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, dat in zijn geheel wordt ingebracht in het jaar van vaststelling van het exploitatieplan. Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ministeriële regeling) buiten beschouwing te laten.

Wordt uitgegaan van de verhouding van de gerealiseerde kosten per 1 januari 2024 van € 71.084 (exclusief inbrengwaarden, plankosten en kosten toekomstige grondexploitaties) ten opzichte van de totale verhaalbare kosten inclusief inbrengwaarde en plankosten (en exclusief kosten toekomstige grondexploitaties) ter grootte van € 66.235.415, dan bedraagt dit percentage 0,11%.

Wordt ten slotte uitgegaan van de totale gerealiseerde kosten per 1 januari 2024 inclusief inbrengwaarden en plankosten (en exclusief kosten toekomstige grondexploitaties) ter grootte van € 22.778.018 ten opzichte van de totale verhaalbare kosten van € 66.235.415 (inclusief inbrengwaarden en plankosten maar exclusief kosten toekomstige grondexploitaties), dan bedraagt dit percentage 34,4%.

5.11. Wijze van kostenverhaal

Onder de Wro

Indien publiekrechtelijk kostenverhaal op grond van het exploitatieplan aan de orde is onder de Wro, verhalen burgemeester en wethouders de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8.

Op de bruto-exploitatiebijdrage worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en kunnen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden vaststellen omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

Onder de Ow

Indien publiekrechtelijk kostenverhaal op grond van het exploitatieplan aan de orde is onder de Ow, verhalen burgemeester en wethouders, voordat kan worden gestart met de bouwactiviteit, de kosten op de aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking. De exploitatiebijdrage wordt berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8.

Met de inwerkingtreding van de Ow per 1 januari 2024 heeft de daarbij geldende overgangsregeling tot gevolg dat het exploitatieplan onderdeel wordt van het omgevingsplan Nunspeet. Ingevolge artikel 1.6 van de Vangnetregeling Omgevingswet (*Stcrt.* 6 december 2023, 32876) wordt de exploitatieopzet van een exploitatieplan aangemerkt als kostenverhaalsregels van het omgevingsplan, zoals bedoeld in artikel 13.14 lid 1 Ow. De uitvoering van de kostenverhaalsplicht vindt vanaf dat moment, in geval van particuliere exploitatie, plaats via:

- het sluiten van een overeenkomst over kostenverhaal, dit met inachtneming van de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, of
- een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.18 Ow, dit eveneens met inachtneming van de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan.

Voor een nadere toelichting wordt voorts verwezen naar paragraaf 1.9 van het exploitatieplan.

Op de bruto-exploitatiebijdrage worden de volgende zaken in mindering gebracht (zie artikel 13.18 lid 2 Ow):

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het omgevingsplan. De aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het omgevingsplan stelt. Van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Burgemeester en wethouders nemen in de kostenverhaalsbeschikking een voorwaarde op over de termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Ingevolge artikel 13.12 Ow is het verboden met de kostenverhaalsplichtige activiteit te starten voordat de verschuldigde exploitatiebijdrage is betaald. In de kostenverhaalsbeschikking kan worden bepaald dat gehele of gedeeltelijke betaling van de exploitatie-

bijdrage na de start van de bouw plaatsvindt, in welk geval de kostenverhaalsbeschikking ook voorwaarden bevat omtrent het stellen van (aanvullende) zekerheden door de aanvrager van de beschikking (zie artikel 13.19 Ow).

6. REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan "t Hul Noord"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "t Hul Noord"', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanbestedingskader: het als bijlage 24 bij het exploitatieplan opgenomen normenkader voor het aanbesteden van leveringen, werken en diensten betreffende de inrichting van de openbare ruimte.
 - b. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte wordt aanbesteed.
 - c. Aanleg nutsvoorzieningen: het geheel van werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
 - d. Aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm: het geheel van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 3.4.1 sub 1 van het exploitatieplan, en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
 - e. Aanleg van de hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg: het geheel van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.1 sub 2 van het exploitatieplan, en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
 - f. Aanleg van waterbergingswerken ten behoeve van een bouwperceel: het geheel van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.1 sub 3 van het exploitatieplan, en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
 - g. Aanleg van openbare vuilwaterriolering ten behoeve van een bouwperceel: het geheel van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.1 sub 5 van het exploitatieplan, en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
 - h. Aanleg van de woonstraat als bouwweg in het ontwikkelveld waarbinnen het bouwperceel is gelegen: het geheel van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.1 sub 4 van het exploitatieplan, en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
 - i. Bestemmingsplan: het voor het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan "t Hul Noord" met identificatienummer NL.IMRO.0302.BP01218-VG01.
 - j. Bestek: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart, de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan naar:
 1. een definitief ontwerp, en
 2. een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen, en
 3. een directieraming;dit alles opgesteld en opgemaakt op basis van de eisen, zoals gesteld in de Standaard RAW-bepalingen 2020, zoals uitgegeven door CROW, gevestigd te Ede, op 25 mei 2020, dan wel

een daarvoor in de plaats komende versie van de Standaard RAW-bepalingen, zoals deze is uitgegeven door CROW te Ede ten tijde van de indiening van een verzoek tot instemming met een bestek zoals bedoeld in artikel 5.2.

- k. **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge het bestemmingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied.
- l. **Bouwrijp maken van de openbare ruimte:** het geheel van werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte zoals omschreven in paragraaf 3.4.1 van het exploitatieplan.
- m. **Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel:** het geheel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
 - 1. de aanleg van de hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg, en
 - 2. de aanleg van de woonstraat als bouwweg in het ontwikkelveld waarbinnen het bouwperceel is gelegen, en
 - 3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering ten behoeve van een bouwperceel; en
 - 4. de aanleg van waterbergingswerken ten behoeve van een bouwperceel.
- n. **Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied:** het geheel van werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
- o. **Bouwweg:** een openbare weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied, en die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
- p. **Bovenweg:** de aan te leggen openbare weg als onderdeel van de openbare ruimte-hoofdstructuur binnen het gebied dat op de ruimtegebruikskaart is aangeduid met de functie bovenweg, die binnen het exploitatieplangebied de hoofdontsluiting vormt vanaf de hoofdweg naar de bestaande N310/Noordelijke Randweg met inbegrip van bijbehorende werken.
- q. **Burgemeester en wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van Nunspeet.
- r. **Cluster:** samenstel van ontwikkelvelden, onderscheiden naar cluster 1 tot en met 6, die als zodanig zijn aangeduid op de kaart clusters ontwikkelvelden.
- s. **Deelgebied:** een gedeelte van het exploitatieplangebied, zoals aangeduid op de kaart clusters ontwikkelvelden.
- t. **Exploitatieplan:** het exploitatieplan 't Hul Noord', met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0302.EP01218-VG01.
- u. **Exploitatieplangebied:** het gebied waarop het exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat is aangeduid op de kaart exploitatieplangebied.
- v. **Geliberaliseerde woning voor middenhuur:** woning als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
- w. **Gemeente:** de gemeente Nunspeet.
- x. **Hoofdweg:** de aan te leggen wijkverbindingsweg als onderdeel van de openbare ruimte-hoofdstructuur binnen het gebied dat op de ruimtegebruikskaart is aangeduid met de functie hoofdweg, ten behoeve van de verbinding van de ontwikkelvelden en van de ontwikkelvelden naar de Bovenweg, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- y. **Inrichting van de openbare ruimte:** het geheel van werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, bestaande uit het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4 van het exploitatieplan.
- z. **Inrichtingsplan:** een uitwerking van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving naar:

1. een voorlopig ontwerp, en
 2. een omschrijving van de op basis van het voorlopig ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen.
- aa. Kaart clusters ontwikkelvelden: de als bijlage 5 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - bb. Kaart exploitatieplangebied: de als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - cc. Kaart woningbouwcategorieën: de als bijlage 6 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - dd. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen als bijlage 23 bij het exploitatieplan.
 - ee. Ontwikkelveld: een gedeelte van het exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - ff. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als (toekomstig) openbaar gebied, onderverdeeld naar de hoofdfuncties openbare ruimte-ontwikkelveld en openbare ruimte-hoofdstructuur, en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - gg. Openbare ruimte-hoofdstructuur: gedeelte van de openbare ruimte dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als (toekomstig) openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein en fietspad, en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - hh. Openbare ruimte-ontwikkelveld: gedeelte van de openbare ruimte dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als (toekomstig) openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies groen-ontwikkelveld, woonstraat, parkeerkoffer en fietspad, en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - ii. Particulier opdrachtgeverschap: situatie als zodanig omschreven in artikel 1.1.1 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening.
 - jj. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "t Hul Noord"'.
 - kk. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 4 bij het exploitatieplan behorende kaart voor het ruimtegebruik.
 - ll. Sociale huurwoning: woning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
 - mm. Sociale koopwoning: woning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.
 - nn. Sociale koopwoning laag: sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 215.000,—.
 - oo. Sociale koopwoning midden: sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 265.000,—.
 - pp. Sociale koopwoning hoog: sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 355.000,—.
 - qq. Toetsingskader wijziging ruimtegebruik ontwikkelveld: het als bijlage 25 bij het exploitatieplan opgenomen toetsingskader voor de beoordeling van een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken van het exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 11.3 van de regels.
 - rr. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van bouwpercelen, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - ss. Voorzieningen: de werken bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied worden gerealiseerd.

- tt. Waterbergingswerken: het geheel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van de openbare ruimte:
 - 1. de aanleg van de centrale watergang, binnen het gebied dat in de ruimtegebruiksk kaart is aangeduid met de functie 'water(berging)', en
 - 2. de aanleg van het groen-waterretentievoorziening, binnen het gebied dat in de ruimtegebruiksk kaart is aangeduid met de functie 'groen-waterretentie', en
 - 3. de aanleg van werken en voorzieningen ten behoeve van de afvoer van hemelwater vanuit bouwpercelen naar de centrale watergang en/of de groen-/waterretentievoorzieningen.
 - uu. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.
 - vv. Woonrijp maken van de openbare ruimte: het geheel van werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 3.4.2 van het exploitatieplan.
 - ww. Zone horeca: gedeelte van het exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder een hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Koppelingen

- 2.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een ontwikkelveld mag niet worden verleend voordat de aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm én het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid, met dien verstande dat:
- a. de eis van aanleg van de Bovenweg in definitieve vorm niet geldt voor een bouwperceel dat is gelegen in ontwikkelveld 13, 14, 24, 25 of 26;
 - b. de eis van aanleg van een hoofdweg in bruikbare vorm als bouwweg niet geldt voor een bouwperceel dat is gelegen in ontwikkelveld 13, 14, 24, 25 of 26;
 - c. de eis van aanleg van de woonstraat als bouwweg in het ontwikkelveld waarbinnen het bouwperceel is gelegen, niet geldt voor een bouwperceel dat is gelegen in ontwikkelveld 1.
- 2.2. Met het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen een ontwikkelveld behorende tot cluster 2 of een cluster met een hoger nummer, welke nummering is aangegeven op de kaart clusters ontwikkelvelden, mag niet worden begonnen:
- a. voor zover het ontwikkelveld behoort tot cluster 2: voordat voor het geheel van de gronden sociale huurwoningen, gronden sociale koopwoningen laag, gronden sociale koopwoningen midden, gronden sociale koopwoningen hoog en gronden geliberaliseerde woningen midden-huur gelegen binnen het geheel van de ontwikkelvelden die onderdeel uitmaken van cluster 1 en zoals aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
 - b. voor zover het ontwikkelveld behoort tot cluster 3: voordat voor het geheel van de gronden sociale huurwoningen, gronden sociale koopwoningen laag, gronden sociale koopwoningen midden, gronden sociale koopwoningen hoog en gronden geliberaliseerde woningen midden-huur gelegen binnen het geheel van de ontwikkelvelden die onderdeel uitmaken van cluster 1 en 2 en zoals aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
 - c. voor zover het ontwikkelveld behoort tot cluster 4: voordat voor het geheel van de gronden sociale huurwoningen, gronden sociale koopwoningen laag, gronden sociale koopwoningen midden, gronden sociale koopwoningen hoog en gronden geliberaliseerde woningen midden-huur gelegen binnen het geheel van de ontwikkelvelden die onderdeel uitmaken van cluster 1

- tot en met 3 en zoals aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.
- d. voor zover het ontwikkelveld behoort tot cluster 5: voordat voor het geheel van de gronden sociale huurwoningen, gronden sociale koopwoningen laag, gronden sociale koopwoningen midden, gronden sociale koopwoningen hoog en gronden geliberaliseerde woningen midden-huur gelegen binnen het geheel van de ontwikkelvelden die onderdeel uitmaken van cluster 1 tot en met 4 en zoals aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën, omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.
 - e. voor zover het ontwikkelveld behoort tot cluster 6: voordat voor het geheel van de gronden sociale huurwoningen, gronden sociale koopwoningen laag, gronden sociale koopwoningen midden, gronden sociale koopwoningen hoog en gronden geliberaliseerde woningen midden-huur gelegen binnen het geheel van de ontwikkelvelden die onderdeel uitmaken van cluster 1 tot en met 5, en zoals aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.

Artikel 3. Ruimtegebruik

- 3.1. De oprichting van gebouwen ten behoeve van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Woongebied', zoals bedoeld in de regels van het bestemmingsplan, dient plaats te vinden binnen de in de ontwikkelvelden als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 3.2. De oprichting van gebouwen voor horecavoorzieningen binnen de in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding 'horeca', zoals bedoeld in de regels van het bestemmingsplan, dient plaats te vinden binnen de in de zone horeca als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden, waarbij dit uitgeefbaar gebied in zijn geheel flexibel kan worden gepositioneerd binnen de zone horeca.
- 3.3. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein, fietspad, groen-ontwikkelveld, woonstraat en parkeerkoffer, dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruiksk kaart voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden.

Artikel 4. Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte

- 4.1. Het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig een in artikel 5 bedoeld inrichtingsplan en bestek, waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.1 en 5.2 is ingestemd.

Artikel 5. Inrichtingsplannen en bestekken

- 5.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden betreffende het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte dient een inrichtingsplan te worden opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een inrichtingsplan dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Een inrichtingsplan dient wat betreft:
 - a. het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het schaalniveau te hebben van een cluster dan wel, voor zover het uitgeefbaar gebied is gelegen binnen de zone horeca, van het totale uitgeefbaar gebied binnen de zone horeca;
 - b. de aanleg van de Bovenweg, het schaalniveau te hebben van het gebied dat in de ruimtegebruiksk kaart is aangeduid met de functie 'bovenweg';

- c. de aanleg van de hoofdweg, het schaalniveau te hebben van het gebied dat in de ruimtegebruikskaart is aangeduid met de functie 'hoofdweg';
- d. de aanleg van werken en werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte-hoofdstructuur, uitgezonderd de hiervoor genoemde onderdelen b en c, het schaalniveau te hebben van het gebied dat in de ruimtegebruikskaart is aangeduid met de hoofdfunctie 'openbare ruimte-hoofdstructuur', met uitzondering van de hiervoor onder b en c genoemde gebieden;
- e. de aanleg van werken en werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte-ontwikkelveld, het schaalniveau te hebben van een cluster.

De instemming wordt geweigerd indien het inrichtingsplan niet voldoet aan het vereiste schaalniveau en/of in strijd is met de kwaliteitsomschrijving.

- 5.2. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden betreffende het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte respectievelijk het woonrijp maken van de openbare ruimte dient, nadat de instemming op het inrichtingsplan als bedoeld in artikel 5.1 is verkregen, een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan waarmee ingevolge artikel 5.1 door burgemeester en wethouders is ingestemd. Een bestek dient, wat betreft:
- a. het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het schaalniveau te hebben van een ontwikkelveld dan wel, voor zover het uitgeefbaar gebied is gelegen binnen de zone horeca, van het totale uitgeefbaar gebied binnen de zone horeca;
 - b. de aanleg van de Bovenweg, het schaalniveau te hebben van het geheel van werken en werkzaamheden dat betrekking heeft op de aanleg van de Bovenweg met inbegrip van bijbehorende werken;
 - c. de aanleg van de hoofdweg, het schaalniveau te hebben van het geheel van werken en werkzaamheden dat betrekking heeft op de aanleg van de hoofdweg met inbegrip van bijbehorende werken, voor zover dat is gelegen binnen een deelgebied;
 - d. de aanleg van werken en werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte-hoofdstructuur, uitgezonderd de hiervoor genoemde onderdelen b en c, het schaalniveau te hebben van het geheel van werken en werkzaamheden dat betrekking heeft op aanleg van de genoemde onderdelen van de openbare ruimte-hoofdstructuur, voor zover dat is gelegen binnen een deelgebied;
 - e. de aanleg van werken en werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte-ontwikkelveld, het schaalniveau te hebben van een ontwikkelveld.

De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek niet voldoet aan het vereiste schaalniveau en/of in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of in strijd is met het voor het betreffende werk/werkzaamheid opgestelde inrichtingsplan waarmee ingevolge artikel 5.1 is ingestemd.

- 5.3. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 5.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming met het inrichtingsplan en het bestek als bedoeld in artikel 5.1 respectievelijk 5.2 heeft plaatsgevonden.
- 5.4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen 8 weken na ontvangst van het in artikel 5.1 bedoelde inrichtingsplan respectievelijk het in artikel 5.2 bedoelde bestek of met het inrichtingsplan respectievelijk bestek wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met 6 weken.

Artikel 6. Aanbesteding

- 6.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing.
- 6.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met bepaalde in artikel 6.1.
- 6.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen 8 weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met 6 weken.
- 6.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd, indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het aanbestedingsprotocol waarmee ingevolge artikel 6.2 is ingestemd. Het bepaalde in artikel 6.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 6.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 6.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.

Artikel 7. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 7.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ter zake de uitvoering van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en de oplevering van de bouw- en woonrijp gemaakte openbare ruimte aan of ten behoeve van de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving, alsmede aan het inrichtingsplan en bestek, waarmee tevoren is ingestemd.
- 7.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen voor de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 7.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 8. Regels met betrekking tot de uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid

- 8.1. Ter uitwerking van het bepaalde in artikel 7.2.4 van de regels van het bestemmingsplan zijn:
 - a. de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'gronden sociale huurwoningen' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van sociale huurwoningen;

- b. de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'gronden sociale koopwoningen laag' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van sociale koopwoningen laag, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.8;
 - c. de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'gronden sociale koopwoningen midden' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van sociale koopwoningen midden, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.8;
 - d. de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'gronden sociale koopwoningen hoog' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van sociale koopwoningen hoog, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.8;
 - e. de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van geliberaliseerde woningen voor middenhuur;
 - f. de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'gronden particulier opdrachtgeverschap' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van woningen onder particulier opdrachtgeverschap, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.8.
- 8.2. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Woongebied' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 8.1 onder a sprake is van de aanduiding 'gronden sociale huurwoningen', mogen uitsluitend het op de kaart woningbouwcategorieën met betrekking tot die aanduiding genoemde aantal sociale huurwoningen worden gebouwd.
- 8.3. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Woongebied' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 8.1 onder b sprake is van de aanduiding 'gronden sociale koopwoningen laag', mogen uitsluitend het op de kaart woningbouwcategorieën met betrekking tot die aanduiding genoemde aantal sociale koopwoningen laag worden gebouwd, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.8.
- 8.4. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Woongebied' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 8.1 onder c sprake is van de aanduiding 'gronden sociale koopwoningen midden', mogen uitsluitend het op de kaart woningbouwcategorieën met betrekking tot die aanduiding genoemde aantal sociale koopwoningen midden worden gebouwd, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.8.
- 8.5. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Woongebied' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 8.1 onder d sprake is van de aanduiding 'gronden sociale koopwoningen hoog', mogen uitsluitend het op de kaart woningbouwcategorieën met betrekking tot die aanduiding genoemde aantal sociale koopwoningen hoog worden gebouwd, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.8.
- 8.6. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Woongebied' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 8.1 onder e sprake is van de aanduiding 'gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur', mogen uitsluitend het op de kaart woningbouwcategorieën met betrekking tot die aanduiding genoemde aantal geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gebouwd.
- 8.7. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Woongebied' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 8.1 onder f sprake is van de aanduiding 'gronden particulier opdrachtgeverschap', mogen uitsluitend het in de aanduiding genoemde aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.8.
- 8.8. In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.1 sub b tot en met d en f, alsmede artikel 8.3 tot en met 8.5 en artikel 8.7, geldt dat de bouw van sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden of sociale koopwoningen hoog plaatsvindt in combinatie met de toepassing van particulier opdrachtgeverschap voor de gronden die op de kaart woningbouwcategorieën zijn aangeduid als 'gronden particulier opdrachtgeverschap' in combinatie met de aanduiding 'gronden sociale koopwoningen laag' dan wel 'gronden sociale koopwoningen midden' dan wel 'gronden sociale koopwoningen hoog'.

Artikel 9. Prijsvorming bouwpercelen particulier opdrachtgeverschap

- 9.1. Ten aanzien van een voorgenomen verkoop van een bouwperceel dat is gelegen binnen de aanduiding 'gronden particulier opdrachtgeverschap' zoals bedoeld in artikel 8.1 sub f, en niet tevens gelegen is binnen de aanduiding 'gronden sociale koopwoningen laag', 'gronden sociale koopwoningen midden' of 'gronden sociale koopwoningen hoog', zoals bedoeld in artikel 8.1 sub b tot en met d, dienen, zolang de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een zodanig bouwperceel niet is verleend, de navolgende regels met betrekking tot de bepaling van de verkoopprijs van een zodanig bouwperceel in acht te worden genomen:
- a. Van een voorgenomen verkoop van een bouwperceel wordt, voorafgaand aan de start van een verkoopprocedure, door de eigenaar schriftelijk melding gedaan burgemeester en wethouders. Gelijktijdig met de melding wordt door de eigenaar aan burgemeester en wethouders verzocht tot het opstellen van een taxatie van de verkoopprijs van het in de vorige volzin bedoelde bouwperceel.
 - b. Burgemeester en wethouders geven na ontvangst van de melding en het verzoek opdracht aan een door hen te kiezen onafhankelijk taxateur voor de taxatie van de verkoopprijs van een onder a bedoeld bouwperceel. Deze taxatieopdracht, die voor rekening komt van de eigenaar, wordt uiterlijk binnen 2 weken na ontvangst van de melding verstrekt. Burgemeester en wethouders doen schriftelijk mededeling aan de eigenaar van de opdrachtverstrekking aan de eigenaar.
 - c. Van de taxatie bedoeld onder b, wordt een taxatierapport opgesteld, welk rapport uiterlijk binnen 6 weken na verstrekking van de onder b bedoelde opdracht door de taxateur wordt toegezonden aan burgemeester en wethouders alsmede aan de eigenaar.
 - d. Uiterlijk binnen 4 weken na verzending van het onder c bedoelde taxatierapport wordt door de eigenaar aan burgemeester en wethouders schriftelijk aangegeven of de uitkomst van het onder c bedoelde taxatierapport wordt aanvaard.
 - e. Indien de eigenaar aangeeft de uitkomst van het onder c bedoelde taxatierapport te aanvaarden, wordt door burgemeester en wethouders binnen 4 weken na ontvangst van de mededeling schriftelijk aangegeven of de uitkomst van het onder c bedoelde taxatierapport wordt aanvaard. Indien door de eigenaar en burgemeester en wethouders de bedoelde uitkomst is aanvaard, mag het bouwperceel uitsluitend ter verkoop worden aangeboden tegen een vraagprijs van ten hoogste de uitkomst van het taxatierapport.
 - f. Indien de eigenaar aangeeft de uitkomst van het onder c bedoelde taxatierapport niet te aanvaarden, dan heeft de eigenaar gedurende 6 weken de gelegenheid om:
 1. gemotiveerd aan te geven wat de redenen zijn van het niet aanvaarden van de uitkomst van taxatierapport onder c, dit onder overlegging van een door de eigenaar aanvaard tegentaxatierapport, opgesteld door in opdracht van en voor rekening van de eigenaar aangestelde onafhankelijk taxateur, aan burgemeester en wethouders;
 2. aan te geven of gebruik wordt gemaakt van de veilingprocedure zoals bedoeld onder k tot en met l;
 3. aan te geven dat wordt afgezien van het starten van de verkoopprocedure van het bouwperceel.
 - g. In geval van toepassing van f.1 wordt uiterlijk binnen 4 weken na ontvangst van het onder f.1 bedoelde tegentaxatierapport, door burgemeester en wethouders besloten of met de uitkomst van het tegentaxatierapport wordt ingestemd. Burgemeester en wethouders doen hiervan schriftelijk mededeling aan de eigenaar.

- h. Indien burgemeester en wethouders besluiten de uitkomst van het onder f.1 bedoelde tegentaxatierapport te aanvaarden, is het bepaalde in de slotzin onder e van overeenkomstige toepassing.
- i. Indien burgemeester en wethouders besluiten de uitkomst van het onder c bedoelde taxatie-rapport en/of het onder f.1 bedoelde tegentaxatierapport niet te aanvaarden, kan het bouw-perceel uitsluitend worden verkocht volgens de veilingprocedure zoals bedoeld onder k tot en met l.
- j. Voor zover de aanbidding ter verkoop binnen een periode van 26 weken, ondanks voldoende inspanningen tot verkoop van het bouwperceel door de eigenaar, niet leidt tot een door de eigenaar en de koper ondertekende overeenkomst van koop en verkoop van het bouwperceel, is, ingeval de eigenaar voornemens is het bouwperceel opnieuw ter verkoop aan te bieden, het bepaalde onder a tot en met i opnieuw van toepassing, tenzij door de eigenaar wordt aangegeven gebruik te willen maken van de veilingprocedure zoals bedoeld onder k tot en met l. Van 'voldoende inspanningen tot verkoop van het bouwperceel' is sprake als de eigenaar ten minste tweemaal met tussenliggende perioden van ten minste zes weken geadverteerd heeft in een regionaal of landelijk verschijnend dag- of nieuwsblad.
- k. In geval van toepassing van:
 1. het bepaalde onder f.2, waarbij de eigenaar aangeeft de uitkomsten van het taxatierapport onder c niet te aanvaarden, en het voornemen tot verkoop van het bouwperceel te handhaven door middel van een veilingprocedure, dan wel
 2. het bepaalde onder i, waarbij de eigenaar heeft aangegeven de uitkomst van de onder c bedoelde taxatie te aanvaarden en waarbij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde onder e hebben besloten de uitkomst van deze taxatie niet te aanvaarden, waarbij de eigenaar heeft aangegeven het voornemen tot verkoop van het bouwperceel te handhaven, dan wel
 3. het bepaalde onder i, waarbij burgemeester en wethouders hebben besloten de uitkomst van het onder f.1 bedoelde tegentaxatierapport niet te aanvaarden, en de eigenaar aangeeft het voornemen tot verkoop van het bouwperceel te handhaven, dan wel
 4. de eigenaar ingevolge het bepaalde onder j zulks aangeeft,

geschiedt de verkoop van het bouwperceel door middel van een openbare veiling, waarbij de veiling plaatsvindt bij opbod.

De verkoop van het bouwperceel vindt alsdan plaats aan de hoogste bidder, met dien verstande dat de eigenaar gerechtigd is daarbij een bodemprijs aan te houden en af te zien van verkoop indien geen bieding boven deze bodemprijs wordt uitgebracht. Een te hanteren bodemprijs dient ten minste 2 weken voor de geplande datum van de veiling door de eigenaar schriftelijk te worden gemeld aan de aangewezen notaris alsmede aan burgemeester en wethouders.
- l. De onder k bedoelde veiling vindt plaats onder toezicht en leiding van een door de eigenaar aan te wijzen notaris en voor rekening van de eigenaar. De aanwijzing van de notaris vindt uiterlijk plaats binnen 2 weken nadat door de eigenaar mededeling is gedaan zoals bedoeld onder k.1, k.2, k.3 of k.4. De veiling vindt plaats uiterlijk 8 weken nadat de aanwijzing van de notaris heeft plaatsgevonden. Van de datum en plaats van de veiling, alsmede van de uitkomst van de veiling, wordt door de notaris mededeling gedaan aan burgemeester en wethouders.
- m. De eigenaar/verkoper doet binnen 2 weken nadat de verkoop van een bouwperceel heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijke mededeling aan burgemeester en wethouders, dit onder overlegging van een afschrift van de door partijen ondertekende koopovereenkomst.
- n. In afwijking van het bepaalde onder a tot en met m geschiedt, ingeval de gemeente in haar hoedanigheid van eigenaresse voornemens is over te gaan tot verkoop van een bouwperceel

zoals bedoeld in de eerste volzin van dit artikel, de verkoop tegen een koopprijs van ten hoogste de door een onafhankelijk taxateur schriftelijk vastgestelde verkoopprijs voor het betreffende bouwperceel.

Artikel 10. Verbodsbepaling

- 10.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 9 opgenomen regels en eisen.
- 10.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 10.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 11. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels

- 11.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 9, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd.
- 11.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, openbare ruimte (en de daarbinnen voor de respectievelijke functies groen-hoofdstructuur, groen-waterretentie, water(berging), bovenweg, hoofdweg, parkeerterrein, fietspad, groen-ontwikkelveld, woonstraat en parkeerkoffer onderscheiden gronden) en uitgeefbaar gebied alsmede van de zone horeca, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 3 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikkaart, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.
- 11.3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.3, waar het gaat om het binnen een ontwikkelveld wijzigen van de indeling en de omvang van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte-ontwikkelveld, alsmede van de indeling en de omvang van de binnen de openbare ruimte-ontwikkelveld gelegen functie woonstraat, parkeerkoffer en groen-ontwikkelveld. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de wijziging van de indeling voldoet aan de eisen als opgenomen in het toetsingskader wijziging ruimtegebruik ontwikkelveld.
- 11.4. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1, waar het gaat om het binnen een ontwikkelveld geheel of gedeeltelijk verschuiven van de situering van de aanduiding(en) 'gronden sociale huurwoning' en/of 'gronden sociale koopwoning laag' en/of 'gronden sociale koopwoning midden' en/of 'gronden sociale koopwoning hoog' en/of 'gronden geliberaliseerde woning voor middenhuur' en/of 'gronden particulier opdrachtgeverschap' op de kaart woningbouwcategorieën. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:
 - a. het op de kaart woningbouwcategorieën voor dat ontwikkelveld opgenomen aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen laag, sociale koopwoningen midden, sociale koopwoningen hoog, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en woningen onder particulier opdrachtgeverschap niet wijzigt, en
 - b. de verschuiving van de situering van de aanduidingen plaatsvindt binnen het uitgeefbaar gebied van het betreffende ontwikkelveld, en
 - c. de verschuiving van de situering van de aanduidingen bijdraagt aan een doelmatige verkaveling van het betreffende ontwikkelveld, en

- d. voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan.

Artikel 12. Slotbepalingen

- 12.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "t Hul Noord"'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 42,06 ha. Door de gemeente Nunspeet wordt voor de gebiedsontwikkeling van 't Hul Noord een actieve grondpolitiek gevoerd. In dat kader is door de gemeente ook voorkeursrecht gevestigd op een groot gedeelte van de gronden in eigendom van derden binnen het exploitatieplangebied.

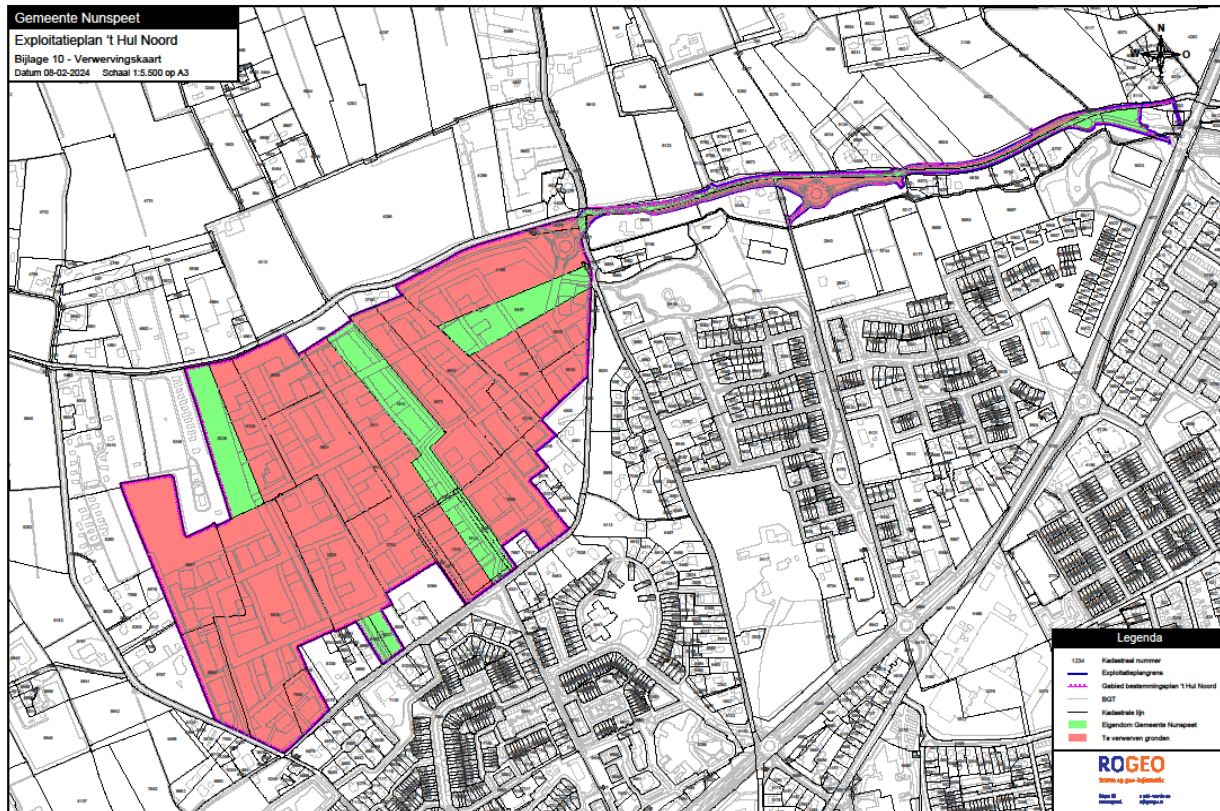
Op basis van de peildatum van 1 januari 2024 kent de gemeentelijke grondpositie in het exploitatieplangebied een omvang van circa 71.889 m².

De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 348.663 m² en kennen de volgende eigendomssituatie per 1 januari 2024:

Code eigendom	Oppervlakte in m ²
2	169.858
3	13.738
4	33.709
5	19.976
6	19.735
7	18.860
8	29.306
9	17
10	1.233
11	vervallen
12	15.511
13	10.068
14	4.766
15	62
16.1	248
16.2	675
17	1.491
18	vervallen
19	360
19.2	vervallen
19.3	vervallen
20	246
21	2.726
22	6.078
Totaal	348.663

De indeling van de eigendomscodering is opgenomen op de eigendommenkaart (bijlage 3).

De gemeente wenst de eigendommen van de derden te verwerven om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein op zich te kunnen nemen. Op de verwervingskaart zoals deze als bijlage 10 bij dit exploitatieplan is opgenomen, is de ligging van de per 1 januari 2024 te verwerven percelen nader aangeduid.



Integrale planuitvoering door de gemeente is nodig om de inrichting van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied op elkaar af te kunnen stemmen en de verschillende ontwikkelvelden op een gestructureerde wijze in ontwikkeling te kunnen brengen en daarvoor tegelijk de daarop betrekking hebbende werken en werkzaamheden als geheel te kunnen aanleggen/uitvoeren. De eigendomsposities doorsnijden de grenzen van de binnen de openbare ruimte voorziene werken en functies. Wanneer het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte niet op een gestructureerde en doelmatige wijze kan worden gerealiseerd, leidt dit tot een aanzienlijk kostenefficiëncyverlies. Dat leidt tot hogere kosten dan nodig is, wat zich doorvertaalt in de exploitatiebijdragen op basis van dit exploitatieplan.

Ook voor de ontwikkeling van het uitgeefbaar gebied is het noodzaak dat gekomen wordt tot een consistente en doelmatige ontwikkeling. Ook daarbij is in de ontwikkelvelden van het exploitatieplangebied sprake van een versnipperde eigendomspositie. Voor de gemeente geldt dat zij alle ontwikkelvelden op een gestructureerde wijze tot ontwikkeling wenst te brengen.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

bijlage 1.	Kaart exploitatieplangebied
bijlage 2.	Kaart gekoppeld bestemmingsplan
bijlage 3.	Eigendommenkaart
bijlage 4.	Ruimtegebruikskaart
bijlage 5.	Kaart clusters ontwikkelvelden
bijlage 6.	Kaart woningbouwcategorieën
bijlage 7.	Kaart uitgiftecategorieën
bijlage 8.	Kaart fasering gronduitgifte
bijlage 9.	Kaart bestaande situatie
bijlage 10.	Verwervingskaart
bijlage 11.	Toelichting raming kosten exploitatieopzet
bijlage 11.1.	Detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet
bijlage 11.2.	Raming civieltechnische kosten
bijlage 11.3.	Overzicht parameters exploitatieopzet
bijlage 12.	Toelichting raming opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 13.	Jaarschijven kosten en opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 14.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 15.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
bijlage 16.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom
bijlage 17.	Overzicht macroaftopping
bijlage 18.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
bijlage 19.	Plankostenscan
bijlage 20.	Taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 21.	Advies uitgifteprijzen
bijlage 22.	Planschaderisicoanalyse
bijlage 23.	Kwaliteitsomschrijving
bijlage 24.	Aanbestedingskader
bijlage 25.	Toetsingskader wijziging ruimtegebruik ontwikkelveld