

EXPLOITATIEPLAN De Kronkels-Zuid

Behorend bij: bestemmingsplan De Kronkels-Zuid

Opdrachtgever

BRO Boxtel

Kenmerk

1371.160-EP2d1/nv/a/s

Deskundigen

N.J.A.M. (Nicole) van Vugt

R.A.K.M. (Robbin) Bouten

Datum

3 november 2022

Status

Definitief



Titel	: Exploitatieplan De Kronkels-Zuid
Opdrachtgever	: BRO Boxtel
Kenmerk	: 1371.160-EP2d1
Deskundigen	: N.J.A.M. van Vugt BEc ir. R.A.K.M. Bouten MRICS
Datum	: 3 november 2022
Status	: Definitief
IMRO	: NL.IMRO.0313.KronkelsZd2100epkz-0301

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING	6
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	6
1.2. Koppeling met Bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid'	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	8
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	8
2.2. Grondgebruik.....	9
3. Eigendomssituatie.....	10
3.1. Te verwerven gronden	10
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	11
4.1. Bouwrijp maken	11
4.2. Nutsvoorzieningen.....	11
4.3. Woonrijp maken.....	12
5. Eisen en regels exploitatieplan	13
5.1. Fasering en koppelingen	13
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	13
5.3. Werken en werkzaamheden.....	14
5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	14
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	15
1. Exploitatieopzet.....	15
1.1. Aanduiding van het tijdvak	15
1.2. Aanduiding van de fasering.....	15
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	16
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	17
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	21
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	22
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	26
4. Herziening en afrekening Exploitatieplan	27
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	27
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	27
DEEL C: REGELS.....	28
1. Begrippen.....	28

2.	Werken en werkzaamheden.....	30
3.	Locatie-eisen.....	33
3.1.	Koppelingen.....	33
4.	Slotregel	34

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Grondgebruik', de datum 12-04-2022
2. Kaart 'Eigendommenkaart', de datum 22-02-2022

Bijlagen bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Deskundigenadvies inbrengwaarde, 1371.163-D1d1, de datum 23-02-2022
2. Exploitatieopzet, 1371.160-T1d1, de datum 12-04-2022
3. Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
4. Taxatierapport uitgifteprijzen, 1371.163-T1d, de datum 23-02-2022
5. Planschaderisicoanalyse, beknopte weergave, 1371.164-D1d1, de datum 18-02-2022

Bijlagen bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', de datum 22-02-2022
2. Kaart "Locatie-eisen, koppelingen", de datum 22-02-2021
3. Programma van Eisen voor inrichting openbare ruimte "Bedrijventerrein De Kronkels-Zuid", 01-07-2021
4. Beleidsregel: Inkoop- en aanbestedingsbeleid Bunschoten, 31-3-2020
5. Nota Grondbeleid 2019, gemeente Bunschoten, 20 juni 2019

Bijlage algemeen

1. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan "De Kronkels-Zuid"

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Wro") dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid'. Het Bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid' maakt de realisatie van bedrijventerrein De Kronkels-Zuid te Bunschoten planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Bro") bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van private partijen. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid te publiceren.

1.2. Koppeling met Bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid'

Het onderhavige Exploitatieplan De Kronkels-Zuid behoort bij het Bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid' en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid te ontwikkelen tot bedrijventerrein, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groen- en watervoorzieningen. De Kronkels-Zuid wordt een gemengd bedrijventerrein met verschillende type bedrijven, meer specifiek: ambachtelijke, industriële, groothandels- en distributiebedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid' en het onderhavige Exploitatieplan De Kronkels-Zuid kunnen private partijen de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** De Kronkels-Zuid bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan De Kronkels-Zuid verwerkt.

In deel A Toelichting worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie eisen van dit Exploitatieplan De Kronkels-Zuid.

In deel B Exploitatieopzet is de Exploitatieopzet van dit Exploitatieplan opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, raming van de andere kosten in verband met de exploitatie en raming van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid zal plaatsvinden. Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan De Kronkels-Zuid aan de orde.

In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen in dit Exploitatieplan opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de nadere locatie-eisen voor koppeling en fasering. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. In dit geval is het Exploitatiegebied kleiner dan het bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het Bestemmingsplan 'De Kronkels-Zuid'. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied kenmerkt zich door de situering van het open polderlandschap aan zowel de zuid- als westzijde. Het terrein grenst aan het polderlandschap van Arkemheen-Eemland, een nationaal landschap. Aan de westzijde bevindt zich de Eemlandhoeve, een bijzondere locatie waar diverse activiteiten plaatsvinden om burger en boer te verbinden, met als doel duurzaamheid. Het gebied grenst aan de noordzijde aan de Bisschopweg en bedrijventerrein De Kronkels. De oostgrens van het gebied grenst aan de bedrijfswoningen en de bedrijfsbebouwing gelegen langs de Amersfoortseweg. Het plangebied is momenteel overwegend agrarisch gebied, met aan de Bisschopsweg enkele woningen. Het plangebied maakt deel uit van polder De Haar.

Het Exploitatiegebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen kaart is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven. Het Exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied vanwege:

- wijzigingsbevoegdheden: voor enkele percelen gesitueerd aan de Amersfoortseweg, is in het Bestemmingsplan aan de oostzijde van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een goede planologische aansluiting. Deze gronden kunnen hierdoor niet in het Exploitatiegebied worden opgenomen. Indien aan de orde zal het kostenverhaal voor deze gronden met wijzigingsbevoegdheden verzekerd worden als van deze gronden de bestemming daadwerkelijk wijzigt. Deze gronden zijn daardoor buiten het Exploitatiegebied gehouden.

Ter indicatie is in de volgende afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (rood) en Exploitatiegebied (blauw)

Bron: Google Earth, 2021

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door BRO Boxtel een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan). Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie voor De Kronkels-Zuid die door de raad van Bunschoten is vastgesteld op 10 december 2020 en tevens is vertaald in het Bestemmingsplan.

Uit het stedenbouwkundig plan kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (uitgeefbaar binnenterrein en zichtlocatie);
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen);

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

De oppervlakten van het ruimtegebruik in het stedenbouwkundig plan kunnen soms enigszins afwijken van in het kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen die in het Exploitatieplan worden opgenomen zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid is nog een aantal gronden in eigendom van private partijen. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven voor vaststelling van dit Exploitatieplan. Private partijen met eigendom in het Exploitatiegebied hoeven hun gronden niet aan de gemeente te verkopen, zij kunnen op basis van dit Exploitatieplan ook een beroep op zelfrealisatie doen.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid is weergegeven op de 'Eigendommenkaart', die als bijlage 2 van deel A van dit Exploitatieplan is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Exploitatiegebied – in totaal 12 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 8-tal private partijen.

De gemeente beoogt (een deel van) deze gronden vóór vaststelling van het Exploitatieplan minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan te kunnen garanderen. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, beoogt de gemeente tevens na vaststelling van het Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid en het Exploitatieplan De Kronkels-Zuid (een deel van) deze eigendommen minnelijk te verwerven en/of het kostenverhaal te verzekeren door middel van posterieure grondexploitatieovereenkomst(en).

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk om het Bestemmingsplan te kunnen realiseren, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende private eigendom niet aan de orde is, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan en Exploitatieopzet, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het kwaliteitsniveau voor de realisatie van het Bestemmingsplan gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten, verhardingen, funderingen, kabels en leidingen en andere boven- en ondergrondse obstakels, inclusief afvoeren en storten volgens de geldende wet- en regelgeving;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein, inclusief afvoeren en storten volgens de geldende wet- en regelgeving;
- het verwijderen van struiken, gewassen, bomen en boomstronken, inclusief afvoeren en storten volgens de geldende wet- en regelgeving;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
- het afvoeren van grondwater en reguleren van grondwater;
- het aanleggen van duikers, rioleringen ((verbeterd) gescheiden stelsel) en (rioolafvoer)gemalen, persleidingen;
- het aanbrengen van wadi's en/of andere waterbergingsvoorzieningen inclusief eventueel noodzakelijke grondkerende constructie zoals beschoeiing en/of damwanden;
- het aanleggen van de aansluiting op het omliggende wegennet;
- het aanleggen van bouwwegen, (tijdelijke) openbare verlichting en (tijdelijke) parkeerplaatsen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van nutsvoorzieningen waaronder in ieder geval wordt verstaan: leidingen voor gas, water, elektra, datatelecom zoals glasvezel of kopernetwerk, inclusief de nodige onder- en bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen. Hierbij moet worden uitgegaan van standaard nutsinfra die wordt aangeboden. Er is geen sprake van extra nutsvoorzieningen die noodzakelijk zijn voor een bepaalde bedrijfsvoering.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen, aanpassen dan wel herstellen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen en bermen;
- het aanleggen van inritten, voet- en rijwielpaden en (definitieve) parkeerplaatsen;
- het aanleggen van (definitieve) openbare verlichting;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen of brandputten indien noodzakelijk vanuit veiligheidsdienst (VRU), waaronder begrepen brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakening en belijning;
- het aanleggen van groenvoorzieningen plus plantvakverbetering en watertoevoer / beluchttingsvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud hiervan;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In het Exploitatieplan De Kronkels-Zuid moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. Voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. Het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. Eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. De uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. De uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. Regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

De exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het Bestemmingsplan.

In paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

In paragraaf 3.1 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering en koppelingen van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

In dit Exploitatieplan zijn koppelingseisen opgenomen. Met de koppelingseisen wordt vastgelegd aan welke eisen voldaan moet worden, voordat een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, verleend mag worden. Indien bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, niet wordt voldaan aan de koppelingseis, dan kan deze omgevingsvergunning niet worden verleend door de gemeente Bunschoten.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het Bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige openbare ruimte in het exploitatiegebied.

In paragraaf 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

Voor dit Exploitatieplan zijn **regels** voor het voorgenomen grondgebruik niet van toepassing.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het exploitatiegebied, waardoor in het gehele exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 en 3 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het exploitatieplan mogen / moeten worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke posten tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen van dit Exploitatieplan De Kronkels-Zuid. In bijlage 1 tot en met bijlage 5 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan De Kronkels-Zuid rechtskracht heeft / onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2023.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 10 jaar en loopt van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2031. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2031 zal worden beëindigd en afgesloten. De gemeenteraad kan bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie deze looptijd jaarlijks aanpassen naar voortschrijdend inzicht hierover.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet binnen het aangeduide tijdsvak voor uitgifte wordt ingediend, als beschreven in deel C Regels, paragraaf 3.1. Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het tijdvak. Een aanvraag tot een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, kan tevens alleen worden verleend wanneer de regels van het Bestemmingsplan in acht worden genomen.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de Exploitatieopzet is de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 5 jaar, te weten: 2025 tot en met 2029. De fasering van de getaxeerde inbrengwaarde en de geraamde planontwikkelingskosten zijn voorzien op t=0, zijnde 2022. De overige kosten zijn in het tijdvak van de Exploitatieopzet gefaseerd in afstemming met de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen.

In tabel 1 op de volgende pagina is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de Exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Kosten											
Waarde van de gronden		100%									
Waarde van de opstallen		100%									
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		100%									
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen			50%	50%							
Kosten onderzoeken		100%									
Kosten bodemsanering en grondwerken			50%	50%							
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		4%	10%	30%	30%	5%	5%	4%	4%	4%	4%
Kosten van maatregelen											
Kosten buiten het exploitatiegebied		4%	10%	30%	30%	5%	5%	4%	4%	4%	4%
Kosten voor toekomstige exploitaties											
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%										
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%										
Kosten ontwerpcompetities											
Gemeentelijke apparaatskosten	100%										
Kosten tijdelijk beheer (netto)		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Planschadekosten				20%	20%	20%	20%	20%			
Niet terugvorderbare belastingen											
Rentekosten / -opbrengsten	100%										
Opbrengsten											
Uitgifte gronden					15%	25%	25%	25%	10%		
Bijdragen en subsidies van derden											
Bijdrage andere exploitaties											

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten Exploitatieopzet

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2022
Einddatum exploitatie		31-12-2031
Prijspeildatum		1-1-2022
Kostenstijging	2,5%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,5%	per jaar
Rentekosten	1,0%	per jaar
Rente baten	1,0%	per jaar
Rente contante waarde	1,0%	per jaar

Tabel 2: parameters Exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 6.281.000	€ -	€ 6.281.000
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 2.150.000	€ -	€ 2.150.000
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 170.000	€ -	€ 170.000
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 75.000	€ 3.803	€ 78.803
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 8.676.000	€ 3.803	€ 8.679.803

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden en sloopkosten

Ad 6.2.3.a en b waarde van de gronden en de opstallen

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de **inbrengwaarde** van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 23 februari 2022 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de **gronden** geraamd op € 6.281.000,00. De waarde van de **opstallen**, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 2.150.000,00. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve € 8.431.000,00.

De taxatie inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan.

Zoals beschreven in paragraaf 1.2 wordt de fasering van de getaxeerde inbrengwaarde en de geraamde planontwikkelingskosten voorzien op t=0, zijnde 2022. Voor deze kosten wordt daarom geen kostenstijging geraamd.

Ad 6.2.3 c Kosten vrijmaken gronden van rechten e.d.

Deze post omvat een raming voor de bijkomende kosten van de verwerving van de gronden en opstallen in de vorm van een percentage van 2% over de geraamde posten onder 6.2.3.a en b.

Ad 6.2.3 d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen

Het geraamde bedrag heeft met name betrekking op het slopen van opstallen in het Exploitatiegebied.

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2022.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 160.000	€ 1.988	€ 161.988
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 75.000	€ 3.803	€ 78.803
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 7.350.000	€ 724.872	€ 8.074.873
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 2.080.000	€ 205.134	€ 2.285.134
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 997.642	€ -	€ 997.642
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 224.765	€ -	€ 224.765
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 926.659	€ -	€ 926.659
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 25.000	€ 3.356	€ 28.356
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 135.000	€ 15.958	€ 150.958
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten	€ 732.980	€ -	€ 732.980
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 12.707.046	€ 955.111	€ 13.662.157

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Ad 6.2.4.a kosten van onderzoeken

Deze post omvat de raming voor de ten behoeve van het Bestemmingsplan benodigde onderzoeken in het kader van bodem, geluid, ecologie, stikstofdepositie, luchtkwaliteit, mobiliteit, water, archeologie et cetera.

Ad 6.2.4.b kosten bodemsanering en grondwerken

Op een klein deel in het Exploitatiegebied is uit bodemonderzoek gebleken dat de gronden gesaneerd moeten worden, hiervoor is een bedrag opgenomen in de Exploitatieopzet.

Ad 6.2.4.c kosten aanleg voorzieningen in het gebied

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen. Deze is verder uit te splitsen naar verschillende onderdelen die opgenomen zijn in tabel 4a, bovenaan de volgende pagina.

Het plangebied wordt aangesloten op de bestaande wegen Bisschopsweg en Amersfoortseweg. Beide wegen zijn hoofdverkeersroutes voor Bunschoten-Spakenburg. De Amersfoortseweg is daarbij ook nog veruit de belangrijkste (snel)fietsroute tussen Bunschoten-Spakenburg en Amersfoort. In de te treffen voorzieningen zijn bedragen opgenomen om de ontsluiting van De Kronkels-Zuid deugdelijk te organiseren waarbij verkeersveiligheid en goede doorstroming geborgd wordt.

Omschrijving	Bedrag nominaal
* Groot grondwerk	€ 1.421.959
* Riolering en infiltratie	€ 1.334.058
* Verharding	€ 1.532.003
* Groen	€ 1.013.642
* Water	€ 430.176
* Nutsvoorzieningen	€ 583.188
* Kunstwerken	€ 346.219
* Diversen	€ 687.632
* Afronding	€ 1.125
Totaal	€ 7.350.000

Tabel 4a onderverdeling 6.2.4.c

Ad 6.2.4.e kosten buiten het exploitatiegebied

Voor de afvoer van het afvalwater van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid wordt een nieuwe persleiding aangelegd naar de transportpersleiding van het waterschap (nabij Rengerswetering). De geraamde kosten voor de nieuwe persleiding en de nieuwe inprikker op de transportpersleiding van het waterschap zijn geraamd op € 225.000,00. Bij het definitieve ontwerp zal worden afgestemd op eventuele andere optimalisatiemogelijkheden in relatie tot het huidige watersysteem.

Voor de aansluiting op de Amersfoortseweg buiten het exploitatiegebied is een post opgenomen voor de aansluiting op de rotonde. Dit betreft kosten voor de wegaansluiting van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid op de rotonde Amersfoortseweg/Neerduist. Daarnaast zijn kosten geraamd voor het aanleggen van een tijdelijke fietsroute met een voorlopige oversteek van de ontsluitingsweg van De Kronkels-Zuid. De geraamde kosten bedragen € 110.000,00.

In afstemming op het definitieve ontwerp voor de aanpassing van de rotonde Amersfoortseweg-Neerduist zal voor het langzaam verkeer, met name fietsverkeer langs de route van de Amersfoortseweg, een veilige en duurzame verkeersoplossing worden geboden voor de kruising met de wegontsluiting van De Kronkels-Zuid. De voorgenomen oplossing bestaat uit een ongelijkvloerse verbinding. Het definitieve tracé van deze ongelijkvloerse verbinding is nog niet bepaald. Wel is op bijlage 1 van deel A bij dit Exploitatieplan de zone bepaald waarbinnen deze zal worden gerealiseerd. In afstemming daarop zijn kosten buiten het exploitatiegebied geraamd op € 1.725.000,00. Hierbij is uitgegaan van de aanname dat 80% van de kosten van de ongelijkvloerse verbinding buiten het exploitatiegebied vallen. Wanneer het ontwerp voor de ongelijkvloerse verbinding gereed is kan meer nauwkeurig worden bepaald welk deel van de kosten binnen en welk deel buiten het exploitatiegebied valt.

Als gevolg van de ontwikkeling van De Kronkels-Zuid gaat er areaal verloren dat in de huidige situatie beschikbaar is voor weidevogels. Om de negatieve effecten daarvan te mitigeren en compenseren is gekozen voor het nemen van maatregelen ter hoogte van de Ganzenput ten zuiden van het plangebied. De geraamde kosten bedragen € 22.000,00.

De hiervoor beschreven maatregelen worden helemaal veroorzaakt door de planologische wijziging in het Bestemmingsplan maar deze wegen liggen buiten het Exploitatiegebied waardoor een (groot) deel deze kosten valt onder categorie 6.2.4.e.

Het verkeersonderzoek laat zien dat een definitieve verkeersaansluiting op de Bisschopsweg pas kan worden gerealiseerd na en in combinatie met te nemen maatregelen op die kruising ter afwikkeling van de autonome verkeersgroei. Op grond daarvan zal ter hoogte van de Bisschopsweg vooralsnog alleen een functionele aansluiting worden gerealiseerd die, zonder aanvullende maatregelen, aansluit op de bestaande weg. Daarom zijn er geen extra kosten voor opgenomen buiten het exploitatiegebied. De definitieve verkeersoplossing op die kruising zal worden bepaald door en in overleg met de provincie. De planning daarvoor is nog niet bekend.

Ad 6.2.4. g, h en j kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten van het opstellen van ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten

Deze kosten, ook wel de planontwikkelingskosten genaamd, zijn met gebruik van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (Plankostenscan) voor het Exploitatiegebied bepaald. Deze Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst en resultaat) is opgenomen in bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan. De uitkomst in de plankostenscan heeft peildatum 1-1-2021, daarom is de uitkomst met 2,1% geïndexeerd conform de voorlopig gepubliceerde CAO-loonindex vanaf januari 2022.

Ad 6.2.4 l planschadekosten

Voor de raming van de planschadekosten als gevolg van de voorliggende planologische wijziging van het Exploitatiegebied is in opdracht van de gemeente een planschaderisicoanalyse opgesteld. De samenvatting van de planschaderisicoanalyse is opgenomen in bijlage 5 van deel B.

Ad 6.2.4 n rentekosten

Op basis van de onderdelen kostenraming, opbrengstenraming en de fasering ontstaan er kasstromen. Wanneer de kasstroom per jaar negatief is, "dient" over dit saldo rente betaald te worden: als het ware wordt dan rente betaald over het geleende werkkapitaal. Wanneer de kasstroom per jaar positief is, "wordt" over dit saldo rente ontvangen: als het ware wordt dan rente ontvangen over het gespaarde werkkapitaal. Er wordt gerekend met een rentepercentage van 1,0%.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 3 (Programma van Eisen) van deel C van dit Exploitatieplan.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 22.341.960,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 20.225.885,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

- Van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- Van bijdrage en subsidies van derden;
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het Exploitatiegebied De Kronkels-Zuid bevat de stedenbouwkundige opzet in totaal 74.988 m² uitgeefbaar bedrijventerrein. Hiervan is 27.363 m² gelegen op een zichtlocatie en 47.625 m² aan het binnenterrein.

In de Exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het uitgebrachte grondprijzadvies voor de uitgifteprijs voor De Kronkels-Zuid gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 20.692.710	€ 1.736.074	€ 22.428.784
	Bedrijven zichtlocatie	€ 295,00	27.363,00	m2	€ 8.072.085	€ 677.231	€ 8.749.316
	Bedrijven binnenterrein	€ 265,00	47.625,00	m2	€ 12.620.625	€ 1.058.843	€ 13.679.468
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
TOTAAL OPBRENGSTENRAMING			74.988	m2	€ 20.692.710	€ 1.736.074	€ 22.428.784

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijs per categorie wordt verwezen naar bijlage 4 van deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 22.428.784,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 20.304.486,00.

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de Exploitatieopzet, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de contante opbrengsten in de exploitatieopzet, verminderd met de contante waarde van ontvangen bijdragen en subsidies: de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een (deel van een) Bouwplan mogelijk is. Onder een Bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 20.225.885,00.

Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage en subsidies van derden van dit Exploitatieplan in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00.

Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van dit Exploitatieplan ter grootte van € 20.225.885,00.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 20.304.486,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle contante kosten worden verhaald.

De bruto Exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden berekend, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Per categorie wordt een gewichtsfactor vastgesteld, deze wordt bepaald door de laagste eenheidsprijs per m² op "1" te zetten en de overige eenheidsprijzen hieraan te relateren.
4. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
5. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.
6. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m ²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Bedrijven zichtlocatie	27.363,00	€ 295,00	1,11	30.461	31.284
Bedrijven binnenterrein	47.625,00	€ 265,00	1,00	47.625	48.913
Totaal (gewogen) eenheden	74.988,00			78.086	80.197
Maximaal contant verhaalbare kosten					20.225.885
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid, de bruto Exploitatiebijdrage					€ 252

Tabel 6: berekening verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van de in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen Bouwplannen kan de bruto Exploitatiebijdrage worden berekend. De bruto Exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

Bij zelfrealisatie wordt de bepaalde bruto Exploitatiebijdrage vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde conform de taxatie inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van de bovenstaande waarde van de Uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto Exploitatiebijdrage. Deze netto Exploitatiebijdrage is de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigd en hij dient deze netto Exploitatiebijdrage, binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn, aan de gemeente te voldoen.

Tot slot kan de netto Exploitatiebijdrage, voor de berekening van het saldo van de aanvrager van de omgevingsvergunning, worden verminderd met de aankoopwaarde voor de Openbare ruimte, conform de taxatie inbrengwaarde, van de desbetreffende zelfrealisatie.

De eerdergenoemde netto Exploitatiebijdrage is berekend op contante waardedatum 1 januari 2022. De netto Exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt, dat uit de vastgelegde berekeningssystematiek in de Wro voor de netto Exploitatiebijdrage volgt, dat bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten voorzien zijn, een netto Exploitatiebijdrage door de aanvrager van de omgevingsvergunning kan worden ontvangen. Terwijl bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een netto Exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Het kan voorkomen dat de in een exploitatieplan geraamde kosten op een bepaald eigendom de geraamde opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning recht op een te ontvangen netto Exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor Openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de netto Exploitatiebijdrage te verstrekken.

In de hierna volgende tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto Exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het Exploitatieplan De Kronkels-Zuid gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	200.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		3.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	20.225.885
G Totaal contante opbrengsten	€	20.304.486
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	20.225.885
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		80.197
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	252,20
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		3.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	756.603
A Inbrengwaarde perceel	€	200.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	120.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€	-
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning	€	636.603
Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen getaxeerde inbrengwaarde door gemeente		
A Inbrengwaarde perceel	€	200.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	80.000
O Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)	€	556.603

Tabel 7: voorbeeld netto Exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de Exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn reeds een gedeelte van de onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2021	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 6.281.000	€ 835.000	13%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 2.150.000	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 170.000	€ 1.441	1%
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 78.803	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 161.988	€ 77.547	48%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 78.803	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 10.360.006	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor be	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 997.642	€ 116.244	12%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 224.765	€ 197.427	88%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 926.659	€ 301.106	32%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 28.356	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 150.958	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 732.980	€ 8.295	1,1%
Totaal kosten		€ 22.341.960	€ 1.537.060	7%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 22.428.784	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 22.428.784	€ -	

Tabel 8: gerealiseerde kosten en opbrengsten Exploitatieplan

4. Herziening en afrekening Exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere Exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen Exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde Exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde Exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende Exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde Exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in dit Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende Exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende Exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan	: Het bestemmingsplan “De Kronkels-Zuid”.
Bouwplan	: Een aangewezen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro
Bouwrijp maken	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien: • het ontdoen van bebouwing, bouwresten, verhardingen, funderingen, kabels en leidingen en andere boven- en ondergrondse obstakels, inclusief afvoeren en storten volgens de geldende wet- en regelgeving; • het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein, inclusief afvoeren en storten volgens de geldende wet- en regelgeving; • het verwijderen van struiken, gewassen, bomen en boomstronken, inclusief afvoeren en storten volgens de geldende wet- en regelgeving; • het dempen van sloten en watergangen; • het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte; • het afvoeren van grondwater en reguleren van grondwater; • het aanleggen van duikers, rioleringen ((verbeterd) gescheiden stelsel en (rioolafvoer)gemalen, persleidingen; • het aanbrengen van wadi's en/of andere waterbergingsvoorzieningen inclusief eventueel noodzakelijke grondkerende constructie zoals beschoeiing en/of damwanden; • het aanleggen van de aansluiting op het omliggende wegennet; • het aanleggen van bouwwegen, (tijdelijke) openbare verlichting en (tijdelijke) parkeerplaatsen; • en overige voorkomende werkzaamheden.
Exploitatiebijdrage	: De door een aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2022. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
Exploitatieplan	: Het exploitatieplan De Kronkels-Zuid als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied De Kronkels-Zuid waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.

-
- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Programma van Eisen inrichting openbaar gebied, bijlage 3 van deel C:
- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van nutsvoorzieningen waaronder in ieder geval wordt verstaan: leidingen voor gas, water, elektra, datatelecom zoals glasvezel of kopernetwerk, inclusief de nodige onder- en bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen. Hierbij moet worden uitgegaan van standaard nutsinfra die wordt aangeboden. Er is geen sprake van extra nutsvoorzieningen die noodzakelijk zijn voor een bepaalde bedrijfsvoering.
- Openbare ruimte** : De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, watergangen en groenvoorzieningen.
- Uitgeefbare gronden** : De gronden waarop één of meer Bouwplannen mogelijk zijn.
- Woonrijp maken** : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:
- het aanleggen, aanpassen dan wel herstellen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen en bermen;
 - het aanleggen van inritten, voet- en rijwielpaden en (definitieve) parkeerplaatsen;
 - het aanleggen van (definitieve) openbare verlichting;
 - het aanleggen van bluswatervoorzieningen of brandputten indien noodzakelijk vanuit veiligheidsdienst (VRU), waaronder begrepen brandkranen met aansluitingen;
 - het plaatsen van straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakening en belijning;
 - het aanleggen van groenvoorzieningen plus plantvakverbetering en watertoevoer/beluchtingsvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud hiervan;
 - het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
 - het aanleggen van geluidwerende voorzieningen;
 - en overige voorkomende werkzaamheden.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken of gedetailleerde werkomschrijvingen en uitvoeringstekeningen voor de uitvoering van werken en (aanleg)werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte (= Woonrijp maken), dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd. Indien bij zelfrealisatie slechts een gedeelte van de openbare infrastructuur wordt aangelegd zal behalve aan de technische eisen ook worden getoetst of deze uit te voeren werkzaamheden doelmatig zijn in de zin dat ze geen onnodige meerkosten oproepen en dat de integraliteit en functionaliteit van het openbaar gebied als geheel kan worden geborgd.
- 2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1 en voldoen aan de geldende bodemkwaliteitseisen) zoals opgenomen in het vastgestelde beleidsdocument "Actualisatie bodemkwaliteitskaart Bunschoten-Spakenburg" met datum 2 augustus 2019 tot de vastgestelde maaiveldhoogte (minimaal 0,50 meter NAP in verband met aangrenzende omgeving en drooglegging), een en ander zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd. Bij dit onderdeel wordt nazetting van de ophoging voorkomen.
- 2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en (aanleg)werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek of gedetailleerde werkomschrijving inclusief uitvoeringstekeningen ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door of namens burgemeester en wethouders. Voor de aanleg van Nutsvoorzieningen geldt dat ook een vergunning volgens het beleid rondom het leggen van kabels en leidingen is aangevraagd en verstrekt. Een en ander dient te voldoen aan de vanaf 28 juli 2011 geldende "Beleidsregel kabels en leidingen Bunschoten 2011".
- 2.4. De bestekken of gedetailleerde werkomschrijvingen en uitvoeringstekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken of gedetailleerde werkomschrijvingen en uitvoeringstekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. De werken en (aanleg)werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken of gedetailleerde werkomschrijvingen en uitvoeringstekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken. Bij de uitvoering moet ervoor worden zorg gedragen dat na aanleg, zowel de onder- als bovengrondse infrastructuur een tweede ontsluitings- of aan-/afvoerroute heeft. Qua waterhuishouding gelden de eisen van het vastgestelde beleidsdocument "Waterstructuur De Kronkels-Zuid afvalwater, hemelwater, grondwater, oppervlaktewater" met datum 21 december 2018. Aanvullend geldt het beleid zoals is opgenomen in het door de gemeenteraad op 16 december 2021 vastgestelde "Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP) 2022-2026".

-
- 2.6. De uitvoering van werken en (aanleg)werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7. Partijen die de werken en (aanleg)werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt. Hierbij geldt dat tot het Woonrijp maken alle verantwoordelijkheden en risico's richting (weg)gebruikers liggen bij de Exploitant.
- 2.8. Zodra de werken en (aanleg)werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft. Bij de melding wordt van het aangelegde een revisie (digitaal en analoog) verstrekt en wordt een opleverdossier met certificaten, bonnen, onderzoeken en toetsingsrapporten beschikbaar gesteld. Gemeente toetst beschikbare informatie in het veld. Deze toetsing vindt plaats door de gemeentelijke toezichthouder en projectleider (Civiele Techniek).
- 2.9. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van of namens burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken of gedetailleerde werkomschrijvingen en uitvoeringstekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken. In navolging van hetgeen beschreven onder 2.8 geldt ook dat de toetsing in het veld akkoord is.
- 2.11. Voor exploitant geldt na overdracht van de Openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd waarvan de relevante delen zijn opgenomen als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan.
-

-
- 2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster inkoop/financiën van de gemeente Bunschoten, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol. In bijlage 4 van deel C is de op 31 maart 2020 door het college vastgestelde Beleidsregel: Inkoop- en aanbestedingsbeleid Bunschoten te vinden.
- 2.14. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het inkoop- en aanbestedingsbeleid waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Locatie-eisen

3.1. Koppelingen

- 3.1.1.** De omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor De Kronkels-Zuid, kan pas worden verleend, nadat Ontsluiting 1, Ontsluiting 2, Parkeren 1, Parkeren 2 én Groen 1 zijn gerealiseerd en die voldoen aan de in hoofdstuk 2 opgenomen eisen en regels voor werken en werkzaamheden behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.2.** De omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor De Kronkels-Zuid, kan pas worden verleend als dit Bouwplan rechtstreeks ontsloten wordt via een (bouw)weg die aansluit op Ontsluiting 1 of Ontsluiting 2, en die voldoet aan de in hoofdstuk 2 opgenomen eisen en regels voor werken en werkzaamheden behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.3.** Met de uitvoering van een Bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen op het moment dat het volledige, bij het Bouwperceel behorende deelgebied, bouwrijp is gemaakt.
- 3.1.4.** Het is verboden werken, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3.1.1 tot en met artikel 3.1.3, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.5.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan dan wel niet leidt tot een structurele aanpassing van het Exploitatieplan.

4. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan De Kronkels-Zuid".