



ONTWERPEXPLOITATIEPLAN

Erfstede

Behorend bij: bestemmingsplan 'Erfstede'

Kenmerk

2575.57-EP1d2/nv/s

Datum

27 november 2023

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Ontwerpexploitatieplan Erfstede
Opdrachtgever	Gemeente Nieuwegein
Kenmerk	2575.57-EP1d2/nv/s
Deskundigen	N.J.A.M. van Vugt BEc T. van Duren MSc
Status	Definitief
Datum	27 november 2023

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



INHOUDSOPGAVE

DEEL A: TOELICHTING	5
1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	5
1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Erfstede'	5
1.3. Leeswijzer	6
2. EXPLOITATIEGEBIED	7
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	7
2.2. Grondgebruik	8
3. EIGENDOMSSITUATIE	9
3.1. Te verwerven gronden	9
4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	10
4.1. Bouwrijp maken	10
4.2. Nutsvoorzieningen	10
4.3. Woonrijp maken	11
5. EISEN EN REGELS EXPLOITATIEPLAN	12
5.1. Fasering en koppelingen	12
5.2. Voorgenomen grondgebruik	12
5.3. Werken en werkzaamheden	13
5.4. Sociale woningbouw	13
5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	13
5.6. Particulier opdrachtgeverschap	14
5.7. 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	17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	20
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	32
3.1. Koppelingen	32
4. SLOTREGEL	33

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING (DEEL A)

1. Kaart 'Grondgebruikskaart', de datum 10 oktober 2023 (Tek/versie nr. 23.575.57c)
2. Kaart 'Eigendommen', de datum 12 oktober 2023 (Tek/versie nr. 23.575.57b)

BIJLAGEN BIJ DE EXPLOITATIEOPZET (DEEL B)

1. Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan "Erfstede" te Nieuwegein, de datum 22 november 2023
2. Exploitatieopzet, 2575.57-EPx1d1, de datum 20 november 2023
3. Kaart grondgebruik Complex City Nieuwegein, de datum 10 november 2023
4. Kostenraming sloop en bouw- en woonrijp maken, de datum 9 november 2023
5. Taxatierapport inbrengwaarde bovenwijkse voorzieningen exploitatieplan "Erfstede" te Nieuwegein, de datum 22 november 2023
6. Kostenraming investeringen in bovenwijkse voorzieningen
7. Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
8. Deskundigenadvies Grondprijzen voor exploitatieplan Erfstede, de datum 16 oktober 2023
9. Nota Grondprijzen 2023, vastgesteld door het college op 10 januari 2023, gemeente Nieuwegein

BIJLAGEN BIJ DE REGELS (DEEL C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', de datum 12 oktober 2023 (Tek/versie nr. 23.2575.57a)
2. Handboek Stedelijk Tapijt, Ontwerprichtlijnen voor openbare ruimte van Nieuwegein
3. Omgevingskwaliteitsplan Binnenstad (City) Nieuwegein, de datum 21 september 2021
4. Aanbestedingsbeleid "Nieuwegein & Inkoop", vastgesteld door het college op 19 november 2019, gemeente Nieuwegein
5. Nota grondbeleid 2020-2024, vastgesteld door de raad op 12 december 2019, gemeente Nieuwegein

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 'Erfstede'. Het Bestemmingsplan 'Erfstede' maakt een gemengde bestemming planologisch mogelijk. Hierbinnen kunnen maximaal 80 gestapelde woningen met een commerciële functie in de plint en een gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemmingen gerealiseerd worden.

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 twee particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan 'Erfstede' een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Erfstede vast te stellen.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Erfstede'

Het onderhavige Exploitatieplan Erfstede behoort bij het Bestemmingsplan 'Erfstede' en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Erfstede te ontwikkelen tot woongebied met een commercieel deel in de plint en gebouwde parkeervoorzieningen, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

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 'Erfstede' en het onderhavige Exploitatieplan Erfstede kunnen de particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming eventueel zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen bij de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied Erfstede, 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** Erfstede 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 Erfstede 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 Erfstede.

In deel B Exploitatieopzet is de Exploitatieopzet van dit Exploitatieplan opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Erfstede 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 Erfstede opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de eventueel reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Erfstede aan de orde.

In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de nadere locatie-eisen voor koppeling. 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. Dit laatste is ook het geval bij dit Exploitatieplan. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Erfstede 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 'Erfstede'. Het grondgebruik vormt in combinatie met de bouw mogelijkheden per perceel 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 ligging in het centrum van Nieuwegein met diverse winkels in de directe omgeving. Het gebied ligt ten noorden van de achterkant van winkelcentrum Cityplaza met bovenwoningen en ten zuiden van een woongebied. Erfstede fungeert als expeditie route voor Cityplaza en is goed ontsloten via Schouwstede.

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

- gedeelte van een 2-tal percelen met bestaande verharding: op dit deel van beide percelen zijn in het Bestemmingsplan geen bouwplannen opgenomen en er zijn geen te maken kosten dan wel te genereren opbrengsten voorzien, waardoor deze gedeelten van percelen geen onderdeel uitmaken van het Exploitatieplan.

Op de als **bijlage 1 bij deel C** van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn **zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Erfstede weergegeven**. Ter indicatie is in onderstaande 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: Ruimtelijke plannen, 2023

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan).

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

- Uitgeefbaar gebied;
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. verharding 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 Erfstede is nog een aantal gronden in eigendom van twee particuliere eigenaren c.q. private partijen. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven voor vaststelling van dit Exploitatieplan. Particuliere eigenaren c.q. 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 wanneer zij aan de voorwaarden voor zelfrealisatie voldoen.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Erfstede is weergegeven op de kaart 'Eigendommen', 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 3 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 2-tal particulieren c.q. private partijen naast de 2 percelen welke in eigendom van de gemeente Nieuwegein zijn.

De gemeente beoogt de gronden van de particulieren c.q. private partijen 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.

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere 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 'Erfstede' moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Erfstede 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 Erfstede zijn mogelijk 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 aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
- het afvoeren van grondwater en reguleren van grondwater;
- 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 mogelijk 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 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 mogelijk 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 waarschuwingsborden, bebakening en belijning;
- het aanleggen van groenvoorzieningen plus plantvakverbetering en watertoevoer / beluchtingsvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud hiervan;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

5. EISEN EN REGELS EXPLOITATIEPLAN

In een exploitatieplan Erfstede moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan Erfstede.

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 hoofdstuk 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 hoofdstuk 3.1 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor koppelingen van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen. In dit Exploitatieplan zijn **geen** regels voor fasering opgenomen.

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 uitteefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige openbare ruimte in het exploitatiegebied.

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

In dit Exploitatieplan zijn **geen** regels voor het voorgenomen grondgebruik van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

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. Sociale woningbouw

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen sociale woningbouw mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Sociale woningbouw betreft de woningbouwcategorieën sociale huur- en sociale koopwoningen.

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor sociale woningbouw door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

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

In dit Exploitatieplan zijn **geen** regels voor aangewezen bouwplannen voor sociale woningbouw in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden bestemd, bindend voor te schrijven in aantal en situering.

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

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

In dit Exploitatieplan zijn **geen** regels voor aangewezen bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.6. Particulier opdrachtgeverschap

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen particulier opdrachtgeverschap mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Particulier opdrachtgeverschap betreft zowel individueel particulier opdrachtgeverschap als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

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

In dit Exploitatieplan zijn **geen** regels voor aangewezen bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.7. 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 worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen van dit Exploitatieplan Erfstede. In bijlage 1 tot en met bijlage 9 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied Erfstede - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan 'Erfstede' onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2027.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 7 jaar en loopt van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2029. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2030 zal worden beëindigd en afgesloten.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de Exploitatieopzet is de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 1 jaar, te weten: 2027. De fasering van de getaxeerde inbrengwaarde en de geraamde planontwikkelingskosten zijn voorzien op t=0, zijnde 2023. De overige kosten zijn in het tijdvak van de Exploitatieopzet gefaseerd in afstemming met de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen.

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

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kosten									
Waarde van de gronden		100%							
Waarde van de opstallen		100%							
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					100%				
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					100%				
Kosten onderzoeken	56%	44%							
Kosten bodemsanering en grondwerken									
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied						20%		80%	
Kosten van maatregelen									
Kosten buiten het exploitatiegebied	21%			20%	40%	19%			
Kosten voor toekomstige exploitaties									
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		100%							
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	40%	60%							
Kosten ontwerpcompetities		100%							
Gemeentelijke apparaatskosten	16%	84%							
Kosten tijdelijk beheer (netto)		25%	25%	25%	25%				
Planschadekosten				20%	20%	20%	20%	20%	
Niet terugvorderbare belastingen									
Rentekosten / -opbrengsten	100%								
Opbrengsten									
Uitgifte gronden						100%			
Bijdragen en subsidies van derden				100%					
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		1-1-2023
NCW datum		1-1-2023
Einddatum exploitatie		1-1-2030
Prijspeildatum		1-7-2023
Kostenstijging	3,5%	2023
Kostenstijging	3,0%	2024
Kostenstijging	2,0%	vanaf 2025
Opbrengstenstijging	1,0%	per jaar
Rentekosten	1,19%	per jaar
Rente baten	1,19%	per jaar
Rente contante waarde	2,0%	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 hiervoor genoemde 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	€ 1.542.002	€ -	€ 1.542.002
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 1.375.000	€ -	€ 1.375.000
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 14.585	€ 1.159	€ 15.744
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 308.376	€ 24.504	€ 332.880
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 3.239.963	€ 25.663	€ 3.265.626

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 1 november 2023 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 € 1.542.002,00. 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 € 1.375.000,00. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve € 2.917.002,00.

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

Zoals beschreven in artikel 1.2 van deel B wordt de fasering van de getaxeerde inbrengwaarde en de geraamde planontwikkelingskosten voorzien op t=0, zijnde 2023. 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 0.5% over de geraamde posten onder 6.2.3.a en b. Het gaat dan bijvoorbeeld om de notariskosten.

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

Het geraamde bedrag heeft betrekking op het slopen van opstallen in het Exploitatiegebied, het in het Exploitatiegebied gelegen busstation en het opbreken van bestaande openbare ruimte.

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 juli 2023.

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 die 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	€ 5.335	€ -	€ 5.335
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 706.490	€ 96.533	€ 803.023
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 292.041	€ 18.400	€ 310.441
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	€ 115.645	€ -	€ 115.645
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 79.798	€ -	€ 79.798
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 104.370	€ -	€ 104.370
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 5.000	€ 213	€ 5.213
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 50.000	€ 5.074	€ 55.074
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 187.146	€ -	€ 187.146
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 1.545.824	€ 120.220	€ 1.666.045

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

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Erfstede, als opgenomen in tabel 4, zijn deels door de gemeente geraamd en deels door externe adviseurs en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen.

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 bijvoorbeeld bodem, geluid, ecologie, en archeologie.

Ad 6.2.4.c kosten aanleg voorzieningen in het gebied

De raming van de kosten voor het Bouw- en Woonrijp maken van het Exploitatieplangebied zijn door een externe adviseur geraamd en deze raming is opgenomen in bijlage 4 van deel B van dit Exploitatieplan.

Ad 6.2.4.e kosten buiten het exploitatiegebied

Onder deze post zijn de bovenwijkse investeringen voor voorzieningen van openbaar vervoer, langzaam verkeerroutes en groen opgenomen. Voor alle onderdelen is door een externe adviseur een kostenraming opgesteld voor de stichtingskosten, zie hiervoor bijlage 6 van Deel B van dit Exploitatieplan. Daarnaast is door een onafhankelijk taxateur de waarde bepaald van de grond die nodig is voor het realiseren van de bovenwijkse investeringen voor de voorzieningen van openbaar vervoer, langzaam verkeer en groen. Deze taxatie is terug te vinden in bijlage 5 van dit Exploitatieplan.

De toedeling van de bovenwijkse investeringen voor genoemde voorzieningen is bepaald aan de hand van de PTP-criteria. Als eerste is bepaald hoeveel toe te rekenen is aan het grotere plangebied City Nieuwegein waar het Exploitatiegebied Erfstede in ligt. Voor deze toerekening is uitgegaan van de onderbouwing welke is opgesteld door het adviesbureau Ecorys. Vervolgens is de uitkomst vermenigvuldigd met het aandeel te realiseren woningen in het Exploitatiegebied Erfstede ten opzichte van het totaal aantal te realiseren woningen in het plangebied City Nieuwegein. Hierdoor worden binnen geheel City Nieuwegein (inclusief Exploitatiegebied Erfstede) de kosten evenredig verdeeld over het totaal aantal te realiseren woningen.

Tot slot wordt het percentage wat na de vorige stap is ontstaan losgelaten op de geraamde kosten (van zowel de stichtingskosten als de waarde van de grond) en dat deel van de kosten is meegenomen in dit Exploitatieplan.

Voor de investeringen in bovenwijkse voorzieningen heeft de gemeente subsidies ontvangen. Ook deze worden naar rato toebedeeld aan Erfstede volgens dezelfde methodiek als hierboven beschreven. Bij de bepaling van de op te nemen raming in het Exploitatieplan worden deze in mindering gebracht op de geraamde stichtingskosten.

Deze berekeningen en de onderbouwing van Ecorys zijn terug te vinden in bijlage 6 van deel B van dit Exploitatieplan.

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

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten, ook wel de planontwikkelingskosten genaamd, zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen. Deze plankostenscan (vragenlijst, productenlijst en resultaat) is opgenomen in bijlage 7 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen.

Ad 6.2.4.l planschadekosten

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn recent geraamd in opdracht van de gemeente Nieuwegein.

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 1,19%.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 (Handboek Stedelijk Tapijt, Ontwerprichtlijnen voor de openbare ruimte van Nieuwegein) van deel C van dit Exploitatieplan.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 4.931.671,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 4.293.316,00.

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;
- die 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 Erfstede bevat de stedenbouwkundige opzet in totaal 2.676 m² uitgeefbaar, als volgt verdeeld:

- 22 appartementen sociale huur (van gem. 65 m ² gbo p/app)	673 m ² <i>relatieve footprint</i>
- 9 appartementen lage middendure huur (van gem. 70 m ² gbo p/app)	296 m ² relatieve footprint
- 6 appartementen reguliere middendure huur (van gem. 70 m ² gbo p/app)	198 m ² relatieve footprint
- 19 appartementen vrije sector huur (van gem. 75 m ² gbo p/app)	581 m ² relatieve footprint
- <u>18 appartementen vrije sector koop (van gem. 75 m² gbo p/app)</u>	593 m ² relatieve footprint
74 appartementen	
- 6 parkeerplaatsen sociale huur met onrendabele top	55 m ² relatieve footprint
- 18 parkeerplaatsen lage middendure huur met onrendabele top	165 m ² relatieve footprint
- 350 m ² bvo commerciële voorzieningen	116 m ² relatieve footprint

De *relatieve footprint* per opbrengstcategorie is bepaald aan de hand van de bvo's per opbrengstencategorie en per perceel vanuit de samenstelling van het woonprogramma. Hierbij is er vanuit gegaan dat alle verschillende type woningen en bijbehorende parkeerplaatsen evenredig over het Exploitatiegebied gerealiseerd worden rekening houdend met de verschillende bebouwingsmogelijkheden per perceel. Deze zijn vervolgens teruggerekend naar het aantal m² uitgeefbaar gebied per perceel. Voor deze toedeling is het totaal aantal bvo's en m² footprint gecorrigeerd voor de commerciële voorzieningen. Deze zijn in het Bestemmingsplan geheel op het gemeentelijk eigendom voorzien en daardoor ook enkel daaraan toegerekend.

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijs per categorie wordt verwezen naar bijlagen 2, 8 en 9 van deel B van dit Exploitatieplan.

In de Exploitatieopzet wordt een subsidie van derden voorzien. Dit betreft een subsidie voor Woningbouwimpuls vanuit de Rijksoverheid. De subsidie is beschikbaar gesteld voor het aantal toe te voegen sociale huurwoningen in heel het plangebied City Nieuwegein, waar het Exploitatiegebied Erfstede binnen valt. De subsidie is naar rato van het toe te voegen aantal sociale huurwoningen verdeeld over Exploitatiegebied Erfstede en de rest van het plangebied City Nieuwegein.

In tabel 5 op de volgende pagina wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 3.128.800	€ 127.042	€ 3.255.842
	<i>Uitgeefbare gronden eigenaar 1</i>	€ 1.253,15	1.959,00	m2	€ 2.454.918	€ 99.679	€ 2.554.597
	<i>Uitgeefbare gronden eigenaar 2</i>	€ 724,60	317,80	m2	€ 230.277	€ 9.350	€ 239.627
	<i>Uitgeefbare gronden eigenaar 3</i>	€ 1.110,68	399,40	m2	€ 443.605	€ 18.012	€ 461.617
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ 637.918	-	€ 637.918
	<i>* Subsidie rijksoverheid</i>						
	<i>Woningbouwimpuls (WBI)</i>	€ 637.918,22	1,00	post	€ 637.918		
TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 3.766.718	€ 127.042	€ 3.893.760

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 2, 8 en 9 van deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 3.893.760,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 3.389.752,00.

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 ten minste 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 € 4.293.316,00.

Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage en subsidies van derden van dit Exploitatieplan in mindering te worden gebracht, zijnde € 555.346,00.

Dit resulteert in een totaal aan **contante kosten** van dit Exploitatieplan ter grootte van **€ 3.737.970,00**.

De totale **contante opbrengsten**, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan **€ 2.834.406,00**.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Er is sprake van macro-aftopping conform artikel 6.16 Wro. Aldus kunnen niet alle contante kosten worden verhaald. De maximaal contant verhaalbare kosten zijn gelimiteerd tot de in dit Exploitatieplan contante opbrengsten ten bedrage van **€ 2.834.406,00**.

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. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.
5. 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. Voor de berekening van de eenheidsprijs o.b.v. Programma, zie pagina 4 van bijlage 2 van deel B.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	M2 uitgeefbaar	Eenheidsprijs o.b.v. Programma	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
				nominaal
<i>Uitgeefbare gronden eigenaar 1</i>	1.959,00	€ 1.253,15	1,73	3.388
<i>Uitgeefbare gronden eigenaar 2</i>	317,80	€ 724,60	1,00	318
<i>Uitgeefbare gronden eigenaar 3</i>	399,40	€ 1.110,68	1,53	612
Totaal gewogen eenheden				4.318
Maximaal contant verhaalbare kosten				2.834.406
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid				656,42

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.

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

1. De 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 dient deze netto Exploitatiebijdrage, binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn, aan de gemeente te voldoen.

Ten slotte 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 van de desbetreffende zelfrealisatie.

De hiervoor genoemde netto Exploitatiebijdrage is berekend op contantewaardedatum 1 januari 2023. 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 tabel 7 op de volgende pagina 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 Erfstede gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	500.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		800
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	3.741.073
G Totaal contante opbrengsten	€	2.834.406
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	2.834.406
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		4.318
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	656,42
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		800
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	525.136
A Inbrengwaarde perceel	€	500.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	300.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€	-
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning	€	225.136
Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen getaxeerde inbrengwaarde door gemeente		
A Inbrengwaarde perceel	€	500.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	200.000
O Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)	€	25.136

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.

Per startdatum van 1-1-2023 zijn alle percelen voor de investeringen in bovenwijkse voorzieningen verworven en zijn twee van de panden op deze percelen gesloopt. Van de op de investeringen in bovenwijkse voorzieningen geraamde subsidie is reeds een deel ontvangen. Daarnaast zijn er verschillende onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd waarvan we de kosten willen verhalen via dit Exploitatieplan. Op dit moment zijn er nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd.

Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2022	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 1.542.002	€ 1.175.402	76%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 1.375.000	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 15.744	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 332.880	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 5.335	€ 3.000	56%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 803.023	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 319.661	€ 60.287	19%
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	€ 115.645	€ -	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 79.798	€ 31.525	40%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 104.370	€ 16.975	16%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 5.213	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 55.074	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 182.716	€ 1.225	0,7%
Totaal kosten		€ 4.936.461	€ 1.288.413	26%
Opbrengstensonsoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 3.255.842	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ 637.918	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 3.893.760	€ -	

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 6.14, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.14, 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 indexerings;
- 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 het 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 ontwerpbestemmingsplan 'Erfstede'.
Bouwplan	Een aangewezen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro.
Bouwrijp maken	In het Exploitatiegebied zijn mogelijk 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 volgen 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 volgende de geldende wet- en regelgeving; - het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte; - het afvoeren van grondwater en gereguleerd van grondwater; - 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 2023. 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 ontwerpexploitatieplan Erfstede als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	Het exploitatiegebied Erfstede 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 mogelijk de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het 'Handboek Stedelijk Tapijt', Ontwerprichtlijnen voor de openbare ruimte van Nieuwegein, bijlage 2 van deel C: - aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van nutsvoorzieningen waaronder in ieder geval wordt verstaan: leidingen voor 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, waterwegen en groenvoorzieningen.
Uitgeefbare gronden	De gronden waarop één of meer Bouwplannen mogelijk zijn.
Woonrijp maken	In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn mogelijk 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, trottoirs, voet- en rijwielpaden en (definitieve) parkeerplaatsen; - het aanleggen van (definitieve) openbare verlichting; - het aanleggen van bluswatervoorzieningen of brandputten indien noodzakelijk vanuit veiligheidsdienst, waaronder begrepen brandkranen met aansluitingen; - het plaatsen van straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakening en belijning; - het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen; hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte; - het aanleggen van groenvoorzieningen plus plantvakverbetering en watertoevoer / beluchttingsvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud hiervan; - het aanleggen van geluidwerende voorzieningen; - en overige voorkomende werkzaamheden.

2. WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

- 2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in het Handboek Stedelijk Tapijt, Ontwerprichtlijnen voor de openbare ruimte van Nieuwegein, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd, alsmede (II) de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen, zoals vastgelegd in Omgevingskwaliteitsplan Binnenstad (City) Nieuwegein, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van milieucategorie Altijd toepasbaar (AW2000) Wonen en Industrie) tot maaiveldhoogte.
- 2.2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.3. De bestekken en tekeningen 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 en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.4. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen 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.
- 2.5. De uitvoering van werken en 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 toezichthouder zal tussentijdse inspecties uitvoeren. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.6. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.7. In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van de Openbare ruimte inclusief nutsvoorzieningen vindt direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie plaats. Hierbij zal getoets worden aan hetgeen gesteld in lid 2.1 tot en met lid 2.6 inclusief de genoemde stukken waarnaar wordt verwezen.
- 2.8. Ten behoeve van de eindinspectie dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking tot revisie en inspectie van de aangelegde riolering aan te worden geleverd.

- 2.9. Zodra de werken en 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.
- 2.10. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 2.11. 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 en tekeningen 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.
- 2.12. 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.
- 2.13. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar 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 4 bij deel C van dit Exploitatieplan.
- 2.14. Om te garanderen dat aan het in lid 2.13 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 centrale inkoop van de gemeente Nieuwegein, 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.
- 2.15. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.16. 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 2.15 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. LOCATIE-EISEN

3.1. Koppelingen

- 3.1.1. Met de uitvoering van een Bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit Bouwplan rechtstreeks ontsloten wordt via een (bouw)weg, die voldoet aan de in hoofdstuk 2 opgenomen eisen en regels voor werken en werkzaamheden behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.2. Met de uitvoering van een Bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, mag pas worden begonnen op het moment dat het volledige, bij het bouwblok behorende deelgebied, bouwrijp is gemaakt.
- 3.1.3. 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 3.1.2, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.4. 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.

4. **SLOTREGEL**

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Erfstede".