

EXPLOITATIEPLAN GOMMERWIJK WEST WEST GEMEENTE ENKHUIZEN

Versie 10 mei 2022.

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	6
1.4 doel en functie van het exploitatieplan	6
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	7
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	9
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	10
2.1 Bouwrijp maken	10
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen.....	10
2.3 Woonrijp maken.....	10
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	11
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	14
4.1 Ruimtegebruik.....	14
4.2 Eigendomssituatie	15
4.3 Programma.....	15
4.4 Kosten van inbrengwaarden	18
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro)	18
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)	18
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	19
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden	19
4.5 Overige kosten	20
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	20
4.5.2 Bodemsanering en kosten van maatregelen (artikel 6.2.4.b en D Bro)	20
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	21

4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	21
4.5.5 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)	24
4.5.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	25
4.5.7 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	25
4.5.8 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)	25
4.6 Opbrengsten	25
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	25
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)	26
4.6.3 Overzicht opbrengsten	27
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik	27
4.8 Resultaat	28
4.8.1 Parameters	29
4.8.2 Fasering	29
4.8.3 Netto contante waarde	31
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	31
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	32
4.10.1 Gewogen eenheden en bruto-bijdrage per kavel	33
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar	34
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	35
5.1 Algemeen en begrippen	35
5.2 Voorgenomen grondgebruik	35
5.3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden	36
5.4 procedures over het uitvoeren van werken en werkzaamheden	36
5.5 Faseringsregels en koppelingsregels	37
5.6 verbodsbepalingen	40
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	41
1 Begrenzing van het exploitatiegebied	43
2 Exploitatieopzet	43
3 Regels	50

Artikel 1 Begripsbepalingen	50
Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik.....	52
Artikel 3 Eisen aan de werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren ervan	52
Artikel 4 Procedures over het uitvoeren van werken en werkzaamheden	52
Artikel 5 Faseringen en koppelingen	53
Artikel 6 Verbodsregel.....	54
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	55

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Enkhuizen wil het gebied Gommerwijk West-West ontwikkelen voor woningbouw in een groene en waterrijke omgeving. Het gebied is een uitbreiding van het bestaande Gommerwijk West. Voorafgaand aan deze ontwikkeling heeft het gebied overwegend agrarische functie. Met het oog op de ontwikkeling heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een uitwerkingsplan “Gommerwijk West West” waarin de plannen voor dit gebied planologisch en juridisch verder zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is onder meer aangegeven op welke gronden er mag worden gebouwd en welke gronden bedoeld zijn voor openbare functies.

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

1.2 LEESWIJZER

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

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

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

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

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

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het uitwerkingsplan “Gommerwijk West West”. Dit uitwerkingsplan heeft het karakter van een globaal eindplan; een eindplan in die zin dat het bouwtitels verschaft aan de uitgeefbare gronden; globaal in die zin dat er weliswaar onderscheid is gemaakt naar bestemmingen voor wonen en voor openbare functies zoals verkeer, groen en water, maar er geen woningtypen of woningcategorieën zijn aangewezen.

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

Het exploitatieplan wordt vastgesteld bij het bestemmingsplan ter gelegenheid van de vaststelling van het uitwerkingsplan onder de Wro. Het uitwerkingsplichtige bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld onder de WRO (oud) en voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Wro. Ten tijde van de vaststelling van het uitwerkingsplan vigeert de Wro en kan het instrumentarium voor kostenverhaal, zoals dat gold onder de WRO (oud), niet meer worden toegepast. De regeling van de Wro is niet meer van toepassing op de vaststelling van een uitwerkingsplan. Uit de Memorie van toelichting op de Invoeringswet Wro bij artikel 9.1.5 van die wet (p. 85) volgt dat het stelsel van de publiekrechtelijke grondexploitatie van toepassing is op uitwerkingsplannen die moeten worden vastgesteld als het bestemmingsplan onder de WRO (oud) is vastgesteld. Om die reden wordt bij het uitwerkingsplan een exploitatieplan vastgesteld.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

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

Aangezien voor een deel van die gronden niet met alle partijen een anterieure overeenkomst is gesloten, is het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel via gemeentelijke grondverkoop of anterieure overeenkomsten verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld.

Het is voor dit gebied verder van belang dat er locatie-eisen worden gesteld door het vastleggen van het voorgenomen grondgebruik, van de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de

aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (zowel voor de ligging als voor de kwaliteit ervan) en een fasering van de ontwikkeling. In het onderhavige exploitatieplan zijn daarvoor regels opgenomen.

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

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan. Een dergelijke overeenkomst wordt ook wel aangeduid als posterieure overeenkomst. Dit in onderscheid van anterieure overeenkomsten, welke worden gesloten voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Bedragen die in anterieure overeenkomsten worden afgesproken, worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (art. 6.17 lid 1 Wro).

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De woningbouwlocatie Gommerwijk West-West is een uitbreidingswijk aan de westkant van Enkhuizen. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt tussen het Streekbos en de bebouwingsgrens van 2021. Ten noorden van het plangebied ligt de Haling en aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Gouw. Het exploitatieplangebied bestaat uit de aangewezen bouwplannen (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd en de gronden voor aanleg van openbaar gebied.

De begrenzing is aangegeven op de Grondgebruikskaart, bijlage 1. Hierop zijn met grijze arcering de gebieden te zien die buiten het exploitatieplan zijn gelaten. Het betreft gebieden waar geen bouwplannen worden aangewezen (anders gezegd: waar de bestaande bestemmingsmogelijkheden conserverend zijn bestemd) en gebieden waarin geen aanpassing van de openbare ruimte is voorzien.



Figuur 1: Exploitatieplangebied (op Grondgebruikskaart)

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

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

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

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

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

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

- Opschonen exploitatiegebied;
- Graven watergangen inclusief beschoeiingen;
- Het verwijderen en verleggen van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Aanleg van vuilwater- en regenwaterriolering;
- Aanleg bouwwegen;
- Aanleg bruggen en duikers.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

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

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

2.3 WOONRIJP MAKEN

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

- Aanleg groen-, speel- en watervoorzieningen;
- Realisatie parkeerterrein;
- Aanleg wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer;
- Aanleg fiets- en voetgangersbruggen.

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN EN VERWERVING

De eigendomssituatie is aangegeven op de Eigenarenkaart, bijlage 5, ook weergegeven op de figuur hieronder. Hier zijn de eigenaren aangeduid met nummers.



Figuur 2: Eigenarenkaart

De gemeente wenst de volgende eigendommen te verwerven: de percelen die op de Grondgebruikskaart, bijlage 1 (zie ook figuur 1) zijn aangeduid als weg, trottoir, voetpad, fietspad, parkeren, groen, bos, rietland, water, speelplaats, althans voor zover die zijn gelegen in deelgebied Zuid, zoals dat deelgebied is aangegeven op de Faseringskaart, bijlage 3.

De reden voor deze beoogde verwervingen is dat in deelgebied Zuid de projectie van deze voorzieningen van openbaar nut de eigendommen van private eigenaren doorsnijdt. Zij kunnen deze voorzieningen niet aanleggen omdat ze niet beschikken over voldoende aaneengesloten grond. Daarom ziet de gemeente zich genoodzaakt ze zelf aan te leggen en daarom de gronden te verwerven.

Voor enkele openbare voorzieningen van kleinere omvang geldt dat ze op sommige plaatsen wel passen binnen een eigendom (parkeerplaatsen en speelplekken). In zulke gevallen is een eigenaar mogelijk wel in staat en bereid zulke voorzieningen zelf te realiseren. Dan is er voor de gemeente weliswaar geen noodzaak ze te realiseren, maar heeft de gemeente wel de wens dat te doen. De reden daarvoor is dat er dan sprake is van één opdrachtgever voor alle openbare voorzieningen, hetgeen ten goede komt aan de afstemming van de momenten van aanleg in het geheel van het proces van woonrijp maken.

Voorzover eigenaren niet bereid zijn de bedoelde gronden voor openbaar gebied in eigendom aan de gemeente over te dragen zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten. Daarbij zal de gemeente het genoemde onderscheid tussen 'noodzakelijk te verwerven grond' en 'wenselijke verwervingen' hanteren. Het instrument van onteigening wordt alleen ingezet voor 'noodzakelijk te verwerven grond'. De inzet van het instrument van onteigening geldt ook voor de uitgeefbare gronden wanneer blijkt dat de eigenaren niet binnen de jaren van de faseringsregel over (willen) gaan tot ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. Volgens art. 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

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

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

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

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

Leeswijzer

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

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is aangegeven op de Luchtfoto, bijlage 6. Het exploitatieplangebied is 312.084 m² groot.

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

Het beoogde ruimtegebruik is wonen en verkeer (wegen, parkeren), groen, water, rietland en bos. Eén en ander is weergegeven op de Grondgebruikskaart (zie ook figuur 1).

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

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

Ruimtegebruik	Oppervlak (m2)
Wegen	23.523
Parkeren	8.464
Troittoir	9.879
Fietspad	37
Voetpad	4.652
Water	36.364
Groen	29.410
Bos	55.445
Riet	20.050
Uitgeefbaar	124.260
Totaal	312.084

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

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

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

Nr	Eigenaar	Grondoppervlak (m2)
1	Eigenaar 1	94.207
2	Eigenaar 2	730
3	Eigenaar 3	88.641
4	Eigenaar 4	60.920
5	Eigenaar 5	33.400
6	Eigenaar 6	27.607
7	Eigenaar 7	980
8	Eigenaar 8	980
9	Eigenaar 9	970
10	Eigenaar 10	859
11	Eigenaar 11	835
12	Eigenaar 12	820
13	Eigenaar 13	1.135
	Totaal	312.084

4.3 PROGRAMMA

Met de rekenaannames voor het programma inclusief het openbaar gebied wordt voortgebouwd op het stedenbouwkundig plan, bijlage 7. Het betreft een aangenomen programma dat verdeeld is in 388 kavels met 510 woningen zoals deze zijn aangegeven op de Verkavelingskaart, bijlage 2. Qua programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde toekomstig ruimtegebruik. Voor het uitgeefbaar gebied is gerekend met de

volgende verdeling in aantallen en prijscategorieën conform de Verkavelingskaart, zoals hierna weergegeven in figuur 4 en tabel 3.



Figuur 3: Uitgiftecategorieën (op Verkavelingskaart)

Tabel 3: Programma volgens de Verkavelingskaart

Nr	Woningtype	Segment	Aantal
1	Rijwoning	Goedkope huur	50
2	Bebo	Goedkope huur	20
3	Rug-aan-rug	Goedkope huur	30
4	Appartement	Middeldure huur	20
5	Rijwoning hoek	Middeldure koop	44
6	Rijwoning tussen	Middeldure koop	56
7	2^1 kap klein	Middeldure koop	42
8	Terraswoning	Middeldure koop	6
9	Appartement	Middeldure koop	50
10	2^1 kap groot	Dure koop	52
11	Waterwoning	Dure koop	19
12	Appartement	Dure koop	50
13	Vrije kavel (< 700 m2)	Dure koop	44
14	Vrije kavel (> 700m2)	Dure koop	27
	Totaal		510

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

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

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke en deskundige taxateur, de heer ing. R. Th. Homan, MRICS, rentmeester NVR, registertaxateur NRVt en geregistreerd onteigeningsdeskundige (register DOBS), en door de heer ing. J.H. Kooijman, rentmeester NVR, registertaxateur NRVt en geregistreerd onteigeningsdeskundige (register DOBS), beide verbonden aan het bureau Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8.

De inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarden, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met onteigening. Onteigening wordt niet uitgesloten, maar is ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan niet aan de orde. De gemeente zal bij een herziening van het exploitatieplan uitgaan van de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet wanneer op dat moment aannemelijk is dat onteigend zal moeten worden. De inbrengwaarden zijn bepaald op de complexwaarde. Daarbinnen heeft een enkel perceel een hogere waarde vanwege een bijzondere geschiktheid.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Voor zover aan de orde zijn de kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden als genoemd in de vorige paragraaf. Hiertoe heeft de

taxateur de kosten voor de pachtontbindingen geraamd op circa € 3,50 tot € 4,00 per m2. Deze zijn in de complexwaarde verwerkt.

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

Er is geen sprake van opstallen die gesloopt moeten worden

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen van de inbrengwaarden

Tabel 4: Inbrengwaarden (per 01-01-2022)

Nr	Eigenaar	Grondoppervlak (m2)	Waardering (€/m2)	Inbrengwaarde
1	Eigenaar 1	94.207	€ 50	€ 4.710.350
2	Eigenaar 2	730	€ 50	€ 36.500
3	Eigenaar 3	88.641	€ 50	€ 4.432.050
	Eigenaar 3	kosten vrijmaken zakelijke rechten		€ 250.000
4	Eigenaar 4	60.920	€ 50	€ 3.046.000
5	Eigenaar 5	33.400	€ 50	€ 1.670.000
6	Eigenaar 6	26.784	€ 50	€ 1.339.200
	Eigenaar 6	823	€ 90	€ 74.070
7	Eigenaar 7	980	€ 50	€ 49.000
8	Eigenaar 8	980	€ 50	€ 49.000
9	Eigenaar 9	970	€ 50	€ 48.500
10	Eigenaar 10	859	€ 50	€ 42.950
11	Eigenaar 11	835	€ 50	€ 41.750
12	Eigenaar 12	820	€ 50	€ 41.000
13	Eigenaar 13	1.135	€ 50	€ 56.750
	Totaal	312.084		€ 15.887.120

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De volgende onderzoeken zijn verricht in verband met het bestemmingsplan:

- Flora & Fauna, en milieu á € 7.485
- Bodem á € 3.807
- Waterhuishouding á € 13.205
- Verkeer á € 2.450
- Woningmarkt á € 13.480

De volgende onderzoeken moeten nog worden verricht:

- Archeologisch onderzoek, bestaande uit bureauonderzoek, booronderzoek, proefsleuvenonderzoek, historisch onderzoek. Verder bestaat het uit opgravingen/veldwaarnemingen voor het gehele plangebied. De kosten hiervoor worden na overleg met de archeologische dienst geraamd op € 2.226.181, gebaseerd op een bedrag van € 6 per m2, verhoogd met een post onvoorzien á 10%, in totaal derhalve € 7,15 per m2.
- Geluid á € 10.000, geraamd op basis van vergelijkbare projecten.
- Fijn- en stikstof á € 10.000, geraamd op basis van vergelijkbare projecten.
- Externe veiligheid á € 5.000, geraamd op basis van vergelijkbare projecten.

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

Op basis van onderzoeken zijn er geen saneringskosten te verwachten. Mocht, na vaststelling van uitwerkingsplan en exploitatieplan, uit nader onderzoek blijken dat er toch sprake zal kunnen zijn van bodemsaneringskosten, dan zullen die kosten in een herziening van het exploitatieplan worden opgenomen.

Op basis van de thans bekende gegevens kan worden verwacht dat er sprake is van kosten van archeologische maatregelen.

Uit het nog te verrichten archeologisch onderzoek kan blijken dat er van meer kosten voor archeologische maatregelen te verwachten vallen. Die zullen te zijner tijd worden meegenomen in een herziening van het exploitatieplan.

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

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

De geraamde bedragen zijn opgenomen in het Overzicht overige kosten, bijlage 9. Het betreft allemaal werken, werkzaamheden en maatregelen die alleen voor het exploitatieplangebied worden uitgevoerd en die alleen voor dit gebied profijt hebben. De kosten worden dan ook voor 100% toegerekend.

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

Het betreft kosten voor de volgende voorzieningen:

1. Bruggen, duikers en dammen. Deze zijn op de Grondgebruikskaart aangegeven met de nummers 1, 3, 4, 5, 7, 14, 16 en 24;
2. Een persleiding. De situering is voorzien op de plaats zoals aangegeven op de figuur verderop in deze paragraaf.
3. Een onderdoorvaarbare brug en een onderdoorvaarbare dam. Deze is voorzien iets ten westen van deelgebied Zuid, aangegeven op de Grondgebruikskaart met de nummers 25 en 26.

De geraamde bedragen zijn hierna weergegeven in tabel 5.

Voor de toerekening van de buitenplanse kosten is een toets uitgevoerd op de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Ad 1. Voor de bruggen en duikers buiten het plangebied geldt, evenzeer als voor de bruggen en duikers binnen het plangebied dat ze alleen voor het exploitatieplangebied worden aangelegd en alleen voor het exploitatieplangebied profijt hebben. De kosten ervan worden daarom voor 100% toegerekend.

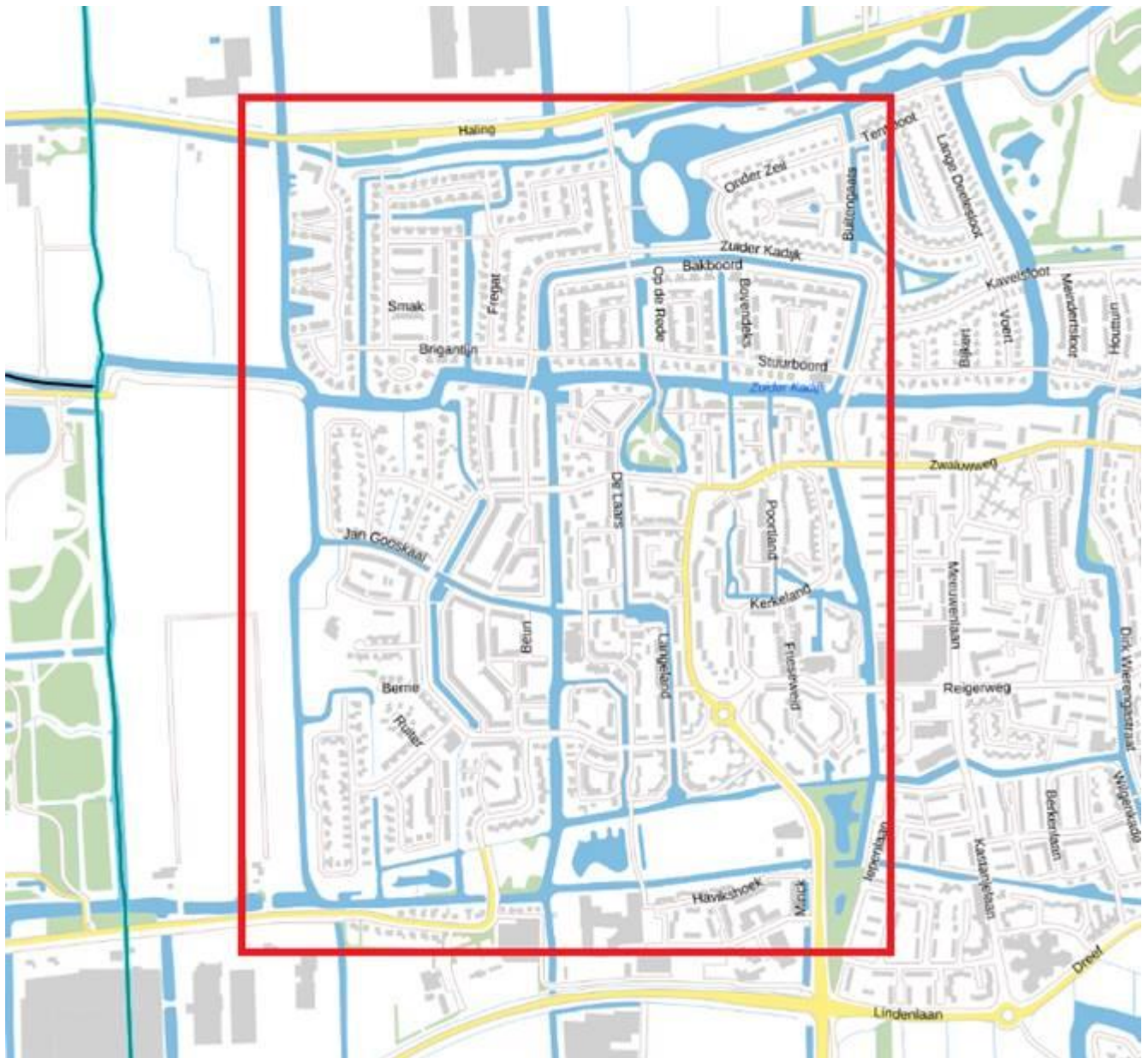
Ad 2. Ook voor de persleiding geldt dat er geen andere gebieden profijt van hebben. Hier worden geen andere woningen dan die van Gommerwijk West West op aangesloten.

Gommerwijk WestWest is voorzien ten westen van de bestaande woonwijken. Ten tijde van het realiseren van de reeds bestaande woonwijken was er geen sprake van verdere uitbreiding van Enkhuizen in westelijke richting. Bij de aanleg van de riolering is destijds dan ook geen rekening gehouden met verdere uitbreiding van het rioolstelsel. Dit heeft tot gevolg dat Gommerwijk WestWest een eigen rioolstelsel moet krijgen met een centraal rioolgemaal wat op het hoofdrioolgemaal van Enkhuizen moet worden aangesloten. Het hoofdrioolgemaal van Enkhuizen aan de Iepenlaan ligt op een behoorlijke afstand van Gommerwijk West-West. Vanwege de grote afstand is het niet mogelijk om de riolering onder verval aan te leggen en zal het rioolafvalwater met een persleiding vanuit Gommerwijk West-West moeten worden geperst naar het hoofdrioolgemaal. Voor de aanleg van de persleiding is het noodzakelijk dat de bestaande infrastructuur wordt opgebroken. Op die plaatsen waar dit niet mogelijk is zal de persleiding door de ondergrond moeten worden geboord. Omdat Gommerwijk West West waterrijk is zullen er diverse kleinere gemalen moeten worden geplaatst die vervolgens worden aangesloten op het nieuw te plaatsen centrale rioolgemaal.

De situering van het tracé is op de volgende figuur aangegeven.



Ad 3. De onderdoorvaarbare brug en de onderdoorvaarbare dam worden aangelegd ten behoeve van de recreatiemogelijkheden vanuit het exploitatieplangebied naar het Streekbos. Kleine bootjes kunnen daardoor vanuit het exploitatieplangebied een groter bevaarbaar gebied bevaren. Deze recreatiemogelijkheden worden daarmee ook vergroot voor bestaande woningen. Het profiterende gebied kan (vanuit logische vaarroutes) worden afgebakend op woningen dat aan bevaarbaar water grenst dat een doorgaande verbinding heeft of krijgt met deze voorzieningen. Voor bestaand bebouwd gebied wordt dat aantal gezien dat binnen 1 kilometer ligt gerekend vanuit deze voorzieningen. Om te komen tot een proportionele toerekening wordt gekeken naar het aantal woningenst West binnen deze straal, te weten 390 versus het aantal in van Gommerwijk West West, te weten 156. Het aandeel van Gommerwijk West-West is aldus 29%. Het bedoelde gebied binnen een straal van 1 kilometer is aangeduid in onderstaande figuur.



Een samenvatting van de kosten buiten het exploitatieplangebied is weergegeven in tabel 5

Tabel 5: Totaaloverzicht kosten buiten plangebied

Nr	Werk	Kosten	Type
1	Brug middel	€ 330.000	Buitenplans
3	Brug smal	€ 55.000	Buitenplans
4	Duiker	€ 4.400	Buitenplans
5	Duiker 1000 mm x 15 m	€ 4.400	Buitenplans
7	Duiker 1000 mm x 20 m	€ 4.400	Buitenplans
14	Brug smal	€ 55.000	Buitenplans
16	Brug smal	€ 55.000	Buitenplans
24	Dam	€ 11.000	Buitenplans
k	Persleiding	€ 66.330	Buitenplans
25	Bovenwijkse brug smal	€ 15.950	Bovenwijks 29%
26	Duiker onderdoorvaarbaar	€ 15.950	Bovenwijks 29%
	Totaal	€ 617.430	

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

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van plankosten in werking getreden. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 10 'Invulling plankostenscan'. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen leidt tot de volgende resultaten, weergegeven in tabel 6a voor de plankosten voor het exploitatiegebied en in tabel 6b voor de plankosten voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

Tabel 6a: Plankosten binnenplanse investeringen

Onderdeel	Kosten
Plankosten (overig)	€ 1.751.728
Civiel en cultuur techniek	€ 1.859.234
Totaal	€ 3.610.962

De (eind)bedragen uit de plankostenscan uit 2018 ad € 3.471.806 (bijlage 10) zijn met 6,4% geïndexeerd tot 2021. Aangezien het exploitatieplan gekoppeld is aan het uitwerkingsplan en niet aan een bestemmingsplan is de plankostenscan voor de indexatie eerst nog gecorrigeerd door het geraamde bedrag hiervoor (€ 78.045) eruit te halen. Zo resteert een bedrag van € 3.610.962.

Tabel 7b: Plankosten buitenplanse investeringen

Onderdeel		Kosten
V&T buitenplanse voorzieningen	€	87.830
V&T bovenwijkse voorzieningen	€	1.388
Totaal	€	89.217

Bovenstaande kosten zijn berekend op basis van een gangbaar kengetal van 15% over de kosten van de werken.

4.5.6 TIJDELIJK BEHEER (ARTIKEL 6.2.4.K BRO)

Die zijn hier van toepassing: De kosten voor tijdelijk beheer zijn op geraamd op basis van een kengetal (2,5 % van de civiel- en cultuurtechnische investeringen), á € 129.422.

4.5.7 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

Op grond van de planschaderisico-analyse, bijlage 13, wordt geen in planschade verwacht.

4.5.8 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.6 OPBRENGSTEN

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

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals genoemd in par. 4.3.

Voor de grondprijzen van de sociale huurwoningen is een prijs van € 150 per m2 gehanteerd ingeval van grondgebonden woningen, en van € 175 per m2 ingeval van bebo's en rug-aan-rug woningen.

De grondprijs voor de middeldure huurappartementen is berekend op een middeldure huurstelling (€ 850-950/mnd) en een BAR van 4,5%. Vervolgens is de grondwaarde berekend op basis van een grondquote (zie hieronder).

Voor de grondprijzen van de koopwoningen en de vrije kavels is een taxatie uitgevoerd door CMK-makelaars te Enkhuizen, bijlage 11. Daarin is voor de koopwoningen een vrij-op-naam-prijs gehanteerd en voor de vrije kavels een bedrag per m2 grond. Voor het bepalen van de grondprijzen van de koopwoningen zijn grondquotes

toegepast op de v.o.n.-prijzen. Het betreft de volgende grondquotes (dit betreft getallen binnen bandbreedtes van ervaringsgegevens):

- Een quote van 22% voor woningen in de middeldure prijs categorie
- Een quote van 25% voor woningen in de dure prijs categorie (> € 385.000 v.o.n.)
- Een quote van 23% voor de waterwoningen (dure prijs categorie, echter met minder m2 kavel)
- Een quote van 20% voor de appartementen

Dit leidt tot de grondprijzen als vermeld in onderstaande tabel.

Tabel 8: Grondprijzen

Nr	Woningtype	Segment	Kavelprijs per eenheid (excl btw)
1	Rijwoning	Goedkope huur	€ 150/m2
2	Bebo	Goedkope huur	€ 175/m2
3	Rug-aan-rug	Goedkope huur	€ 175/m2
4	Appartement	Middeldure huur	€ 37.190
5	Rijwoning hoek	Middeldure koop	€ 59.091
6	Rijwoning tussen	Middeldure koop	€ 52.727
7	2^1 kap klein	Middeldure koop	€ 72.727
8	Terraswoning	Middeldure koop	€ 50.000
9	Appartement	Middeldure koop	€ 37.190
10	2^1 kap groot	Dure koop	€ 90.909
11	Waterwoning	Dure koop	€ 85.537
12	Appartement	Dure koop	€ 45.455
13	Vrije kavel (< 700 m2)	Dure koop	€ 370/m2
14	Vrije kavel (> 700m2)	Dure koop	Eerste 700 m2 € 350/erboven € 185/m2

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

Van subsidies en bijdragen van derden is geen sprake.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten samengevat.

De opbrengsten per kavel zijn opgenomen in het Overzicht exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 12.

Tabel 9: Programma en grondopbrengsten

Nr	Woningtype	Segment	Grondopbrengsten per type	
1	Rijwoning	Goedkope huur	€	1.258.350
2	Bebo	Goedkope huur	€	297.500
3	Rug-aan-rug	Goedkope huur	€	530.950
4	Appartement	Middeldure huur	€	743.802
5	Rijwoning hoek	Middeldure koop	€	2.718.182
6	Rijwoning tussen	Middeldure koop	€	3.093.595
7	2^1 kap klein	Middeldure koop	€	3.054.545
8	Terraswoning	Middeldure koop	€	300.000
9	Appartement	Middeldure koop	€	1.859.504
10	2^1 kap groot	Dure koop	€	4.727.273
11	Waterwoning	Dure koop	€	1.625.207
12	Appartement	Dure koop	€	2.272.727
13	Vrije kavel (< 700 m2)	Dure koop	€	9.057.456
14	Vrije kavel (> 700m2)	Dure koop	€	7.593.099
Totaal			€	39.132.189

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

De exploitatiebijdragen worden bepaald door uit te gaan van verschillen in grondwaarde per functie. In termen van de afdeling Grondexploitatie van de Wro wordt gesproken over gewogen eenheden en bedragen per gewogen eenheid. Gerekend wordt met aantallen m2 uitgeefbare grond (zoals die uitgeefbare grond per kavel is aangegeven op de Verkavelingskaart).

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

Bij wijze van service wordt in dit exploitatieplan daarnaast ook zichtbaar gemaakt wat de exploitatiebijdrage bruto zou zijn wanneer een eigenaar voor al zijn eigendommen en eigendomsaandelen vergunningen voor het bouwen zou kunnen verkrijgen. Deze service is van belang omdat in dit exploitatieplan sommige kavels van de Verkavelingskaart doorsneden worden met meerdere eigendommen (dus eigendom zijn van meerdere

eigenaren). Door het beoogde programma te projecteren op de eigendomssituatie is af te leiden welk beoogd ruimtegebruik per eigenaar is aangenomen. Per eigenaar is bepaald welk aandeel van het programma (binnen het uitgeefbaar gebied) op de betreffende kavels is aangenomen. Dat is gedaan door per kavel van de Verkavelingskaart het eigendomsaandeel toe te passen op het programma (dat wil zeggen: de prijscategorie) van de betreffende kavel. Dit eigendomsaandeel is het aantal m2 eigendom grond van één eigenaar ten opzichte van het totaal aantal m2 grondeigendom van de betreffende kavels. Dit aandeel wordt vermenigvuldigd met de potentiële grondopbrengst (anders gezegd: de opbrengstpotentie) van het veronderstelde programma van de betreffende kavels. Voor de gevallen waarin een kavel meerdere eigenaren heeft is op de Verkavelingskaart ter weerszijden van de daar opgenomen eigendomslijn de oppervlakte per eigenaar aangegeven.

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

Tabel 10: Grondgebruik per eigenaar

Nr	Eigenaar	Grondoppervlak (m2)	Uitgeefbaar (m2)	%	Openbaar (m2)	%
1	Eigenaar 1	94.207	40.695	43%	53.512	57%
2	Eigenaar 2	730	-	0%	730	100%
3	Eigenaar 3	88.641	29.349	33%	59.292	67%
4	Eigenaar 4	60.920	27.916	46%	33.004	54%
5	Eigenaar 5	33.400	11.635	35%	21.765	65%
6	Eigenaar 6	27.607	10.861	39%	16.746	61%
7	Eigenaar 7	980	-	0%	980	100%
8	Eigenaar 8	980	-	0%	980	100%
9	Eigenaar 9	970	501	52%	469	48%
10	Eigenaar 10	859	513	60%	346	40%
11	Eigenaar 11	835	835	100%	-	0%
12	Eigenaar 12	820	820	100%	-	0%
13	Eigenaar 13	1.135	1.135	100%	-	0%
	Totaal	312.084	124.260		187.824	

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2022.

4.8.1 PARAMETERS

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

Tabel 11: Parameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2021
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2022
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2029
Einddatum exploitatie	31 december 2029
Aantal jaar exploitatieduur	8
Aantal jaar contant maken	8
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	1,30%
Opbrengstenstijging	1,50%
Kostenstijging	2,00%

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

4.8.2 FASERING

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

aangegeven op de Faseringskaart. Binnen die fasering hanteert de gemeente een planning voor de voortgang van de ontwikkeling, welke is weergegeven in onderstaand faseringsschema:

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen vergunning bouw	Woonrijp maken
Noord	2023	2024 - 2025	2025 - 2026
Zuid	2025-2027	2026 - 2028	2027 - 2029

Er is verder rekening gehouden met een onderverdeling in deelgebieden binnen 'Noord' en 'Zuid': twee deelgebieden in 'Noord' (fasen 1 en 2) en drie deelgebieden in 'Zuid' (fasen 3, 4 en 5). Deze onderverdeling is opgenomen in de Faseringskaart. De reden van deze nadere onderverdeling heeft te maken met het volgen van een logische volgorde in de ontwikkeling en het hanteren van een gesloten grondbalans. Daarbij speelt het graven van waterpartijen en het ophogen van de rest van de gronden een belangrijke rol. Dit mede in relatie met het verhogen van het waterpeil in het gebied. De waterpartijen moeten als waterstructuur aanwezig zijn en de gronden moeten zijn opgehoogd voordat er gebouwd wordt. De vrijkomende grond moet worden gebruikt voor het ophogen van de uitgeefbare gebieden. Met deze nadere indeling wordt de grondbalans zo vergaand mogelijk gesloten. Daarmee worden onnodige kosten van aan- en afvoer van grond van en naar elders voorkomen. Met de indeling in deze vijf deelgebieden is een logische volgorde mogelijk van graven, ophogen en bouwen. De indeling is mede gebaseerd op de afzet van circa 100 woningen per jaar op de markt, met in elk deelgebied omstreeks 100 woningen (uitgaande van woningen op de kavels op de Verkavelingskaart).

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het netto contante resultaat per 1/1/2022 weergegeven.

Tabel 12: Financieel resumé

Opbrengsten	Waarde
Opbrengsten Woningbouw	€ 39.132.189
Overige opbrengsten	€ -
Totale opbrengsten	€ 39.132.189
Kosten	
Inbrengwaarden	€ 15.887.120
Onderzoek en milieukosten	€ 2.244.905
Grondwerk	€ 1.753.796
Bouwrijpmaken	€ 3.136.179
Woonrijpmaken	€ 6.037.164
Civiele constructies	€ 5.176.882
Tijdelijke beheer	€ 129.422
Plankosten	€ 1.751.728
Vorbereiding & toezicht	€ 1.947.063
Bovenwijkse voorzieningen	€ 10.639
Totale kosten	€ 38.074.897
Resultaat (nominaal)	€ 1.057.292
Indexaties	€ 119.618
Resultaat (eindwaarde)	€ 937.675
Resultaat (NCW)	€ 845.623

De tabel laat zien dat de exploitatie-opzet positief sluit op afgerond € 0,85 miljoen.

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

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

Tabel 13: Maximaal te verhalen kosten

Projectnaam	Gommerwijk West West																
Projectnummer	401183																
Projectomschrijving	Gommerwijk West West																
Printdatum	18-1-2022																
Berekening aftopping																	
<table> <tr> <th>Macro aftopping</th><th>NCW per 1-1-2022</th></tr> <tr> <td>Totaal inbrengwaarde van de gronden</td><td>€ 15.683.238</td></tr> <tr> <td>Totaal andere kosten</td><td>€ 22.692.184</td></tr> <tr> <td>Bruto te verhalen kosten</td><td>€ 38.375.422</td></tr> <tr> <td>Totaal van overige opbrengsten</td><td>€ 0</td></tr> <tr> <td>Netto te verhalen kosten</td><td>€ 38.375.422</td></tr> <tr> <td>Totale opbrengsten uitgiften</td><td>€ 39.221.045</td></tr> <tr> <td>Maximaal te verhalen kosten</td><td>€ 38.375.422</td></tr> </table>		Macro aftopping	NCW per 1-1-2022	Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 15.683.238	Totaal andere kosten	€ 22.692.184	Bruto te verhalen kosten	€ 38.375.422	Totaal van overige opbrengsten	€ 0	Netto te verhalen kosten	€ 38.375.422	Totale opbrengsten uitgiften	€ 39.221.045	Maximaal te verhalen kosten	€ 38.375.422
Macro aftopping	NCW per 1-1-2022																
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 15.683.238																
Totaal andere kosten	€ 22.692.184																
Bruto te verhalen kosten	€ 38.375.422																
Totaal van overige opbrengsten	€ 0																
Netto te verhalen kosten	€ 38.375.422																
Totale opbrengsten uitgiften	€ 39.221.045																
Maximaal te verhalen kosten	€ 38.375.422																

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

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

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

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

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

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

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

Op basis van artikel 6.22 Wro heeft een exploitant recht op een financiële bijdrage als de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd, overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling aan de

gemeente is ingediend. Het moet dan werken, werkzaamheden en maatregelen betreffen die niet reeds (op grond van het hiervoor genoemde artikel 6.19 Wro) in aftrek zijn gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Praktisch gesproken kan dit betrekking hebben op:

- werken, werkzaamheden en maatregelen in het uitgeefbaar gebied die nog niet waren afgerond c.q. waarvoor nog geen factuur voorhanden was op het moment van de aanvraag om een vergunning tot bouwen voor het betreffende uitgeefbare gebied, of
- werken en werkzaamheden in het openbaar gebied (aangezien de vergunning tot bouwen daar geen betrekking op heeft).

De aanvrager zal zelf de bewijsstukken van de gemaakte kosten moeten meeleveren met de gegevens voor zijn verzoek om een financiële bijdrage.

Wanneer het verzoek om een financiële bijdrage betrekking heeft op werken, werkzaamheden en maatregelen in het openbaar gebied beoordeelt de gemeente of voldaan is aan de kwaliteit en de overige eisen die aan deze werken, werkzaamheden en maatregelen zijn gesteld in dit exploitatieplan. Voorwaarde voor het verstrekken van de gevraagde financiële bijdrage is dat aan die kwaliteit en overige eisen is voldaan. Voorwaarde is verder dat de aanvrager de eigendom van de gronden voor het openbaar gebied aan de gemeente overdraagt en daartoe een overeenkomst van koop en verkoop sluit. Voor de koopsom van die grond zal worden uitgegaan van de inbrengwaarde voor de betreffende gronden, zoals die in dit exploitatieplan zijn opgenomen.

4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN EN BRUTO-BIJDRAGE PER KAVEL

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend met basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden. Dat is gedaan door per kavel de geraamde grondopbrengsten te nemen en die op te tellen. Dit geeft het totaal aantal gewogen eenheden aan. Vervolgens geeft de opbrengst van elke kavel aan welk aandeel (welk aantal gewogen eenheden) deze bevat ten opzichte van het totaal aantal gewogen eenheden. Hierbij worden de grondprijzen gehanteerd zoals opgenomen in par. 4.6. Voor zover daar een prijs per m² wordt gehanteerd zijn deze prijzen vermenigvuldigd met het aantal m² kavel zoals aangegeven op de Verkavelingskaart. De uitkomst ervan is opgenomen het Overzicht exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 12.

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

Dit levert een overzicht op van het totaal aantal gewogen eenheden van 15.065 met een te verhalen bedrag van € 2.547,31 per eenheid. Dat is vertaald naar een bruto-exploitatiebijdrage per kavel, conform de verkaveling van de Verkavelingskaart. Daarnaast is ook de betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning per kavel weergegeven door de bruto bijdrage te verrekenen met de inbrengwaarde per kavel.

Dit alles is opgenomen in het Overzicht exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 12.

Bij de bepaling van de bruto bijdrage is de verhouding grondwaarde per woning ten opzichte van de totale grondwaarde een andere dan die op basis van de gewogen eenheden. Dit komt doordat bij de berekening op basis van de gewogen eenheden niet de totale grondwaarde (€ 39.221.045 NCW) de basis is, maar de maximale te verhalen kosten (€ 38.375.422 NCW). De verhouding tussen aandeel gewogen eenheden en aandeel maximaal te verhalen kosten kloppen dan vervolgens wel weer. Bijvoorbeeld bij Kavel 2 (2[^]kap):

- Bruto bijdrage € 88.813, is 0,231 % van de totaal te verhalen kosten € 38.375.422
- Aantal gewogen eenheden is 35, is eveneens 0.231% van het totaal van 15.065 aan gewogen eenheden.

Het te verhalen bedrag per eenheid (€ 2.577) komt tot stand door de totaal te verhalen kosten (€ 38.375.4220) te delen door het totaal aantal gewogen gewichten (15.065).

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

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

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de bruto- exploitatiebijdrage voor elke eigenaar (netto contante waarde per 1 januari 2022).

Tabel 1314: Exploitatiebijdrage per eigenaar

Eigenaar	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning
Eigenaar 1	5.321	2.547	€ 13.553.831	€ 2.008.638	€ 11.545.193
Eigenaar 2	-	2.547	€ -	€ -	€ -
Eigenaar 3	3.791	2.547	€ 9.656.353	€ 1.530.331	€ 8.126.023
Eigenaar 4	2.974	2.547	€ 7.575.853	€ 1.377.887	€ 6.197.966
Eigenaar 5	1.277	2.547	€ 3.251.695	€ 574.284	€ 2.677.411
Eigenaar 6	1.246	2.547	€ 3.173.639	€ 548.866	€ 2.624.773
Eigenaar 7	-	2.547	€ -	€ -	€ -
Eigenaar 8	-	2.547	€ -	€ -	€ -
Eigenaar 9	61	2.547	€ 155.648	€ 24.729	€ 130.920
Eigenaar 10	62	2.547	€ 157.695	€ 25.321	€ 132.374
Eigenaar 11	105	2.547	€ 266.299	€ 41.214	€ 225.085
Eigenaar 12	103	2.547	€ 263.198	€ 40.474	€ 222.724
Eigenaar 13	126	2.547	€ 321.211	€ 56.022	€ 265.189
Totaal	15.065		€ 38.375.422	€ 6.227.765	€ 32.147.657
NCW 01-01-2022					

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

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

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

De Grondgebruikskaart geeft een verdeling tussen enerzijds uitgeefbaar gebied en anderzijds openbaar gebied. Voor het openbaar gebied zijn openbare voorzieningen aangegeven met de aanduidingen weg, trottoir, voetpad, fietspad, parkeren, groen, bos, rietland, water, speelplaats. De Verkavelingskaart geeft aan met welke prijscategorieën is gerekend in de exploitatieopzet en welke kavelgrenzen en oppervlaktes worden toegepast. Het rekenen met prijscategorieën heeft een toelichtende functie (om de exploitatiebijdragen te bepalen); het vastleggen van kavelgrenzen en oppervlaktes heeft een bindende functie.

Ad artikel 2.1 Inrichting volgens de functies van de Grondgebruikskaart

Artikel 2.1 bepaalt dat de gronden mogen alleen worden gebruikt voor de functies zoals deze zijn aangegeven op de Grondgebruikskaart. Dat betekent dat vergunningen voor het bouwen van woningen alleen mogen worden verleend op de gronden die zijn aangeduid met de term 'uitgeefbaar'. De gronden die zijn aangeduid voor een openbare voorzieningen mogen alleen worden ingericht voor die functie die de Grondgebruikskaart voor die gronden aangeeft.

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

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

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

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

Aangezien het waterpeil met 80 centimeter wordt verhoogd, dienen de uitgeefbare gronden te worden opgehoogd. Dit dient plaats te vinden in het stadium van het bouwrijp maken. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van gronden uit het gebied zelf, namelijk doordat er waterpartijen worden gegraven. Er mag ook geen andere grond dan deze vrijkomende grond worden gebruikt voor het ophogen. Dit heeft twee redenen: in verband met het beperken van stikstof moet voorkomen worden dat grond van elders wordt aangevoerd. Verder is het goedkoper om grond uit het gebied zelf te benutten in plaats van het van elders te laten aanvoeren. Aanvoer van elders zou onnodig hoge kosten met zich meebrengen, zodat de exploitatiebijdragen onnodig hoog zouden uitvallen.

5.4 PROCEDURES OVER HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Eisen omtrent het uitvoeren van werken, werkzaamheden en maatregelen zijn beperkt tot het openbaar gebied. De gemeente heeft, bij vaststelling van het exploitatieplan, nog geen plan vastgesteld voor de inrichting van het openbaar gebied (inrichtingsplan). De gemeente is voornemens in een later stadium een inrichtingsplan vast te stellen, mede vanuit de wens om alle onderdelen van het openbaar gebied zelf aan te leggen. Het is de bedoeling dat inrichtingsplan, bij een herziening van het exploitatieplan, als toetsingskader op te nemen in de regels van het exploitatieplan. Voor zover ontwikkelende partijen met een recht tot zelfrealisatie onderdelen van het openbaar gebied zouden kunnen en willen aanleggen en dat zouden kunnen doen voordat bedoeld inrichtingsplan via een herziening is opgenomen in de regels, zullen ontwikkelende partijen zelf een inrichtingsplan moeten opstellen en ter goedkeuring moeten overleggen aan het college van burgemeester en wethouders.

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

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

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

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

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

5.5 FASERINGSREGELS EN KOPPELINGSREGELS

Ad artikel 5.1 Fasering deelgebieden Noord en Zuid

Artikel 5.1 regelt de fasering van de deelgebieden Noord en Zuid. De volgende redenen zijn van belang bij de keus voor deze fasering.

1. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State d.d.26-08-09: GWW wordt gefaseerd uitgevoerd, van noord naar zuid

Op 26 augustus 2009 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak in de beroepszaak tegen het besluit van GS van Noord-Holland in zake de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Enkhuizen bij besluit van 19 februari 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Gommerwijk West-West".

In de tekst van genoemde uitspraak is o.a. het volgende weergegeven:

“Uit hetgeen ter zitting naar voren is gekomen, leidt de Afdeling af dat het plan gefaseerd wordt uitgevoerd. Gelet op het in de taakstelling vermelde aantal woningen dat jaarlijks moet worden gerealiseerd, heeft het college aannemelijk gemaakt, dat in het plangebied Gommerwijk-West West weliswaar per fase zal worden bekeken of de mogelijkheid bestaat om in dit plangebied in verband met de economische haalbaarheid de voorziene woningbouw te realiseren met een lagere woningdichtheid dan de voorgenomen 22 woningen per hectare, maar dat deze fasering geen invloed zal hebben op de realisatie van het plan binnen de planperiode.

Het college heeft zich voorts op het standpunt gesteld dat een onderzoek de financiële haalbaarheid van het plan heeft aangetoond. Dit standpunt is niet onaannemelijk. Daarbij is in aanmerking genomen dat, gelet op het globale karakter van het plan, een gedetailleerde exploitatieopzet nog niet nodig is en de exploitatie per fase nader zal worden ingevuld waarbij zo nodig verrekend wordt met andere fasen.

Ter zitting heeft het college verder toegelicht dat het plangebied van noord naar zuid in ontwikkeling wordt genomen. Met betrekking tot het meest noordelijk gelegen plandeel stelt het college dat met een projectontwikkelaar een overeenkomst is gesloten en dat de voorziene woningbouw in dit plandeel van start is gegaan [opm.: wijk Kadijken]. In verband met de gefaseerde uitvoering zullen de meest zuidelijk gelegen gronden van het plangebied ter plaatse van het perceel van [appellant] [GWW-Zuid] volgens de huidige planning omstreeks 2017 in ontwikkeling worden genomen [opm. actuele planning: omstreeks 2025]. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, is aannemelijk dat de met het plan beoogde woonbestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Met betrekking tot het perceel van [appellant] overweegt de Afdeling voorts dat, nu de gronden van [appellant] in het zuidelijke deel van het plangebied zijn gelegen en deze locatie als laatste zal worden ontwikkeld, het niet onredelijk is dat de onderhandeling met [appellant] over de aankoop van dit perceel, waarop een voorkeursrecht is gevestigd, nog niet is gestart.”

Het beroep is door de Afdeling ongegrond verklaard. Op deze historische redenen voor de toen onderbouwde fasering is sindsdien voortgeborduurd. Bij de huidige stand van zaken gelden bovendien de volgende overwegingen voor fasering.

2. Motivatie voor fasering: Grondexploitatie

Met de mogelijkheid om markttechnisch 80 tot 100 woningen per jaar 'weg te zetten' is er een gezonde verhouding van vraag en aanbod, zodat er marktconforme grondprijzen gerealiseerd kunnen worden. Die marktconforme grondprijzen zijn nodig om een verantwoord grondexploitatie te verkrijgen. Bij deze stand van zaken is het van belang dat de markt niet overvoerd wordt doordat er teveel woningen tegelijk worden aangeboden. Om die reden is gefaseerde ontwikkeling belangrijk. Om onderstaande redenen zal GWW-Noord als eerste ontwikkeld worden, GWW-Zuid in een latere fase

3. Motivatie voor faseringsvolgorde

3.1 Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig gezien is fasering van noord naar zuid de meest voor de hand liggende volgorde. Ten noord-oosten van GWW is fase 1A van GWW (wijk Kadijken) reeds gerealiseerd. De enige eerstvolgende uitbreiding van Kadijken is (stedenbouwkundig) voorzien in westelijke richting, te weten met GWW-Noord (tussen Haling en Weelenpad). In het Werkboek Gommerwijk West-West is daarom ook een wijkontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer voorzien tussen de wijk Kadijken en GWW-Noord. GWW-Noord kan vervolgens uitgebreid kan worden in zuidelijke richting, te weten GWW-Zuid (tussen Weelenpad en De Gouw).

3.2 Grondposities

Fasering van noord naar zuid ligt het meest voor de hand gezien de grondposities. In Noord is sprake van aaneengesloten grondposities zodat de openbare ruimte daar door één partij integraal kan worden aangelegd. Aangezien integrale aanleg nodig is, wenst de gemeente dit aan te (laten) leggen, hetgeen in Noord direct kan plaatsvinden.

In Zuid is er sprake van versnipperd grondeigendom. De aan te leggen openbare ruimte doorsnijdt tal van eigendomsposities. Ook hier geldt dat integrale aanleg nodig is, zodat de eigendommen in één hand moeten zijn. Vanwege genoemde versnippering kan integrale aanleg niet plaatsvinden dan nadat de daarvoor benodigde gronden zijn verworven. Ook hier wenst de gemeente die integrale aanleg te verzorgen. Er zal tijd nodig zijn voor deze verwervingen. Dit kan enkele jaren in beslag nemen.

Daar komt bij dat ook de stedenbouwkundig gewenste verkaveling doorsneden wordt door eigendomsposities. Dat betekent dat niet geheel Zuid kan worden gerealiseerd zonder grondtransacties tussen de eigenaren. Ook dat zal tijd kosten. Die tijd verhindert een soepele en voortvarende voortgang. Deze belemmering speelt in Noord geen rol. Wanneer in Noord wordt begonnen kan in de tussentijd in Zuid worden gewerkt aan het opheffen van ongewenste eigendomsdoorsnijdingen.

3.3 Civieltechnisch

Daar komt bij dat, om bevaarbare waterwegen in het GWW te verkrijgen, moet het peilniveau van het oppervlakte water verhoogd worden. Hiervoor dient in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier afstemming plaats te vinden met belanghebbende grondeigenaren en zullen er waarschijnlijk de nodige waterstaatkundige maatregelen getroffen moeten worden. Deze maatregelen zullen in hoofdzaak in en rond GWW-Zuid getroffen moeten worden, zoals bijvoorbeeld door het recreatieschap Westfriesland (eigenaar recreatieterrein Streekbos, gelegen naast GWW-Zuid). Geconcludeerd kan dus worden dat GWW-

Noord i.c. minder complex is, minder tijd kost en het voor de voortgang bevorderlijk is om te starten met GWW-Noord.

Een uitzondering geldt voor de kavels die met de nummers 385 tot en met 388 zijn aangeduid op de Verkavelingskaart. De reden is dat het hier een zeer beperkt aantal kavels in deelgebied Zuid betreft, direct ontsloten aan bestaande wegen.

Ad artikel 5.2 Fasering in tijd

De ontwikkeling wordt in tijd gefaseerd volgens het onderstaande faseringsschema:

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen vergunning bouw	Woonrijp maken
Noord	2023	2024 - 2025	2025 - 2026
Zuid	2025-2027	2026 - 2028	2027 - 2029

Het doel van dit artikel is dat het de voortgang aangeeft die de gemeente voor ogen staat voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Daarmee is tegelijk ook de urgentie aangegeven van de voortgang. In de fase van het bouwrijp maken is ervan uitgegaan dat de waterstructuur eerst moet zijn gegraven en aangelegd en bouwwegen eerst moeten zijn aangelegd voordat er vergunningen voor het bouwen worden verleend. De realisatie van de waterstructuur en de bouwwegen zijn onderdeel van de werken en werkzaamheden in de fase van het bouwrijp maken. Dat betekent dat de gemeente in de jaartallen zoals genoemd in de kolom bouwrijp maken van het faseringsschema dient te beschikken over de eigendom van de grond. Wanneer tijdige verwerving niet minnelijk slaagt zal onteigening van de betreffende gronden (zoals aangegeven op de Grondgebruikskaart) nodig zijn en dient de onteigening uiterlijk plaats te hebben in de jaartallen zoals genoemd in de kolom bouwrijp maken van het faseringsschema. Een uitzondering voor het tijdvak voor het bouwrijp maken van Zuid geldt voor het aanbrengen van aanvullende waterberging. Deze is nodig om voor Noord bijtijds over voldoende waterberging te beschikken. Het is mogelijk deze waterberging aan te brengen op gronden in eigendom van de gemeente, zodat ook het tijdig aanbrengen van deze berging geborgd is. Op de Grondgebruikskaart zijn drie watergangen aangegeven die in oost-westrichting zijn voorzien, welke aansluiten op de grotere watergang die in noord-zuidrichting is voorzien. Wanneer deze drie watergangen op gemeentegrond worden aangelegd is er ten behoeve van Noord voldoende aanvullende waterberging gecreëerd.

Ad artikel 5.3 Koppeling aan de mate van voortgang in deelgebied Noord

Artikel 5.3 bepaalt dat in deelgebied Zuid niet mag worden gestart met het bouwrijp maken van de gronden voordat voor 40% van de gronden in deelgebied Noord een vergunning voor het bouwen is verleend. In deelgebied Noord zijn 222 woningen voorzien. Dit ten opzichte van een totaal van 514 woningen. Dat is 43%. Wanneer 40% van de vergunningen is verleend, zijn er vergunningen voor de bouw van 206 woningen verleend. Bij een afzet van – in het begin - 100 woningen per jaar, duurt het circa twee jaar voordat voor alle woningen in deelgebied Noord de vergunningen zijn verleend. In het tweede jaar van vergunningverlening kunnen uitgifbare gronden in deelgebied Zuid bouwrijp worden gemaakt. Vervolgens kunnen dan aansluitend de vergunningen voor het bouwen in deelgebied Zuid worden verleend. Op deze wijze is er continuïteit in de ontwikkeling van de deelgebieden Noord en Zuid, ook qua bouwstroom.

Ad artikel 5.4 Koppeling aan de voortgang van aanleg openbare voorzieningen

Zoals in paragraaf 4.8.2 is aangegeven is het eerst nodig dat de waterstructuren worden gegraven en dat de gronden worden opgehoogd voordat er gebouwd wordt. Daarom worden deze werkzaamheden gekoppeld aan het verlenen van een vergunning voor het bouwen. Deze koppeling geldt per fase. Dat wil zeggen dat de waterstructuren in heel 'Noord' moeten zijn uitgegraven en dat heel 'Noord' moet zijn opgehoogd voordat er vergunningen voor het bouwen mogen worden verleend. Voor 'Zuid' geldt hetzelfde. Artikel 5.3 bepaalt dat in deelgebied Zuid dienen eerst een aantal openbare voorzieningen moet zijn aangelegd voordat in dat deelgebied vergunningen voor het bouwen worden verleend.

Ad artikel 5.5 Uitzondering op faserings- en koppelingsregels

Voor de kavels 385 tot en met 388 van de Verkavelingskaart (zuidzijde van het exploitatieplangebied) geldt een uitzondering op het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel. Het betreft kavels die reeds ontsloten zijn op bestaande wegen. Daarom hoeven voor deze kavels niet eerst bouwwegen te worden aangelegd. Ook hoeft er niet te worden gewacht op aanleg van de waterstructuur. Daarbij geldt dat het hier om een klein aantal kavels gaat waardoor de bebouwing ervan geen verstoring van de jaarlijkse hoeveelheid op de markt af te zetten woningen plaatsvindt, zoals die is bedoeld in de toelichting op artikel 5.1.

5.6 VERBODSBEPALINGEN

Het handelen in strijd met de voorgaande Regels is verboden. Overtreding van één van deze Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

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

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

Toelichting bijlagen deel A

1. *Eigenarenkaart, bijlage 5*

Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Deze nummers corresponderen met de namen zoals genoemd in hoofdstuk 3 van deel A.

2. *Luchtfoto, bijlage 6*

Op deze kaart is aangegeven hoe de oorspronkelijke situatie van het gebied was voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld.

3. *Stedenbouwkundig plan, bijlage 7*

Deze bijlage bevat stedenbouwkundige invullingen die gebruikt zijn als onderlegger voor het uitwerkingsplan “Gommerwijk West West” en voor het verder bepalen van de invulling van het grondgebruik in dit exploitatieplan.

4. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8*

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

5. *Overzicht overige kosten, bijlage 9*

Deze bijlage biedt een overzicht van enerzijds ramingen van nog te maken kosten en anderzijds de werkelijke kosten van reeds gerealiseerde investeringen. Het betreft ramingen en gerealiseerde kosten van alle overige kostensoorten (dus uitgezonderd de inbrengwaarden). Voor de nog te maken kosten bevat deze bijlage onderbouwingen.

6. *Invulling plankostenscan, bijlage 10*

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

7. *Taxatie toekomstige woningwaarden, bijlage 11*

Dit betreft het taxatierapport van CMK-makelaars te Enkhuizen.

8. *Overzicht exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 12*

De exploitatiebijdragen zijn in de exploitatieopzet weergegeven per kavel. De bijlage maakt duidelijk welke bruto-exploitatiebijdrage voor welke kavel in rekening wordt gebracht.

9. *Planschaderisico-analyse, bijlage 13*

Rapport van Langhout Wiarda waarin geanalyseerd wordt of en zo ja in hoeverre er sprake kan zijn van planschade.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Grondgebruikskaat, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.

Op deze kaart zijn tevens de situeringen van de onderdelen van het openbaar gebied opgenomen. Deze kaart is bindend; op de aangeduide plaatsen mogen alleen de functies worden aangelegd zoals ze daar zijn weergegeven. Deze kaart geeft verder aan waar de bruggen, duikers en dammen buiten het plangebied zijn voorzien.

2. *Verkavelingskaart, bijlage 2*

Op deze kaart zijn de kavels met hun onderlinge grenzen aangegeven. Deze kaart is bindend; vergunningen voor het bouwen worden alleen verleend voor de kavels zoals ze op deze kaart zijn aangegeven met hun nummers en oppervlakten. Is een kavel eigendom van meerdere eigenaren dan is per eigenaar de oppervlakte aangegeven. Dat is gedaan om de exploitatiebijdragen ook per eigenaar te kunnen laten zien.

3. *Faseringskaart, bijlage 3*

Op deze kaart is de grens tussen deelgebied Noord en deelgebied Zuid aangegeven. Deze kaart is bindend vanwege de faseringsregel in dit exploitatieplan. Binnen de fasen Noord en Zuid zijn deelgebieden op deze kaart aangegeven. Die zijn niet bindend.

4. *Handboek openbaar gebied, bijlage 4*

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

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven op de Grondgebruikkaart.

2 EXPLOITATIEOPZET

Voor de toelichting op de exploitatieopzet wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de Toelichting op dit exploitatieplan.

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald op het bedrag zoals opgenomen in het Overzicht met bruto-exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 12, tot stand gekomen door de stappen zoals gezet in de paragrafen 4.1 tot en met 4.10.1 van de Toelichting op dit exploitatieplan.

Tabel 15: Toekomstig ruimtegebruik

Ruimtegebruik	Oppervlak (m2)
Wegen	23.523
Parkeren	8.464
Troittoir	9.879
Fietspad	37
Voetpad	4.652
Water	36.364
Groen	29.410
Bos	55.445
Riet	20.050
Uitgeefbaar	124.260
Totaal	312.084

Tabel 16: Eigendomspositie (per 1-7-2021)

Nr	Eigenaar	Grondoppervlak (m2)
1	Eigenaar 1	94.207
2	Eigenaar 2	730
3	Eigenaar 3	88.641
4	Eigenaar 4	60.920
5	Eigenaar 5	33.400
6	Eigenaar 6	27.607
7	Eigenaar 7	980
8	Eigenaar 8	980
9	Eigenaar 9	970
10	Eigenaar 10	859
11	Eigenaar 11	835
12	Eigenaar 12	820
13	Eigenaar 13	1.135
	Totaal	312.084

Tabel 17: Programma volgens de Verkavelingskaart

Nr	Woningtype	Segment	Aantal
1	Rijwoning	Goedkope huur	50
2	Bebo	Goedkope huur	20
3	Rug-aan-rug	Goedkope huur	30
4	Appartement	Middeldure huur	20
5	Rijwoning hoek	Middeldure koop	44
6	Rijwoning tussen	Middeldure koop	56
7	2^1 kap klein	Middeldure koop	42
8	Terraswoning	Middeldure koop	6
9	Appartement	Middeldure koop	50
10	2^1 kap groot	Dure koop	52
11	Waterwoning	Dure koop	19
12	Appartement	Dure koop	50
13	Vrije kavel (< 700 m2)	Dure koop	44
14	Vrije kavel (> 700m2)	Dure koop	27
	Totaal		510

Tabel 18: Inbrengwaarden (per 01-01-2022)

Nr	Eigenaar	Grondoppervlak (m2)	Waardering (€/m2)	Inbrengwaarde
1	Eigenaar 1	94.207	€ 50	€ 4.710.350
2	Eigenaar 2	730	€ 50	€ 36.500
3	Eigenaar 3	88.641	€ 50	€ 4.432.050
	Eigenaar 3	kosten vrijmaken zakelijke rechten		€ 250.000
4	Eigenaar 4	60.920	€ 50	€ 3.046.000
5	Eigenaar 5	33.400	€ 50	€ 1.670.000
6	Eigenaar 6	26.784	€ 50	€ 1.339.200
	Eigenaar 6	823	€ 90	€ 74.070
7	Eigenaar 7	980	€ 50	€ 49.000
8	Eigenaar 8	980	€ 50	€ 49.000
9	Eigenaar 9	970	€ 50	€ 48.500
10	Eigenaar 10	859	€ 50	€ 42.950
11	Eigenaar 11	835	€ 50	€ 41.750
12	Eigenaar 12	820	€ 50	€ 41.000
13	Eigenaar 13	1.135	€ 50	€ 56.750
	Totaal	312.084		€ 15.887.120

Tabel 19: Totaaloverzicht kosten buiten plangebied

Nr	Werk	Kosten	Type
1	Brug middel	€ 330.000	Buitenplans
3	Brug smal	€ 55.000	Buitenplans
4	Duiker	€ 4.400	Buitenplans
5	Duiker 1000 mm x 15 m	€ 4.400	Buitenplans
7	Duiker 1000 mm x 20 m	€ 4.400	Buitenplans
14	Brug smal	€ 55.000	Buitenplans
16	Brug smal	€ 55.000	Buitenplans
24	Dam	€ 11.000	Buitenplans
k	Persleiding	€ 66.330	Buitenplans
25	Bovenwijkse brug smal	€ 15.950	Bovenwijks 29%
26	Duiker onderdoorvaarbaar	€ 15.950	Bovenwijks 29%
	Totaal	€ 617.430	

Tabel 20a: Plankosten binnenplanse investeringen

Onderdeel	Kosten
Plankosten (overig)	€ 1.751.728
Civiel en cultuur techniek	€ 1.859.234
Totaal	€ 3.610.962

Tabel 21b: Plankosten buitenplanse investeringen

Onderdeel		Kosten
V&T buitenplanse voorzieningen	€	87.830
V&T bovenwijkse voorzieningen	€	1.388
Totaal	€	89.217

Tabel 22: Grondprijzen

Nr	Woningtype	Segment	Kavelprijs per eenheid (excl btw)
1	Rijwoning	Goedkope huur	€ 150/m2
2	Bebo	Goedkope huur	€ 175/m2
3	Rug-aan-rug	Goedkope huur	€ 175/m2
4	Appartement	Middel dure huur	€ 37.190
5	Rijwoning hoek	Middel dure koop	€ 59.091
6	Rijwoning tussen	Middel dure koop	€ 52.727
7	2^1 kap klein	Middel dure koop	€ 72.727
8	Terraswoning	Middel dure koop	€ 50.000
9	Appartement	Middel dure koop	€ 37.190
10	2^1 kap groot	Dure koop	€ 90.909
11	Waterwoning	Dure koop	€ 85.537
12	Appartement	Dure koop	€ 45.455
13	Vrije kavel (< 700 m2)	Dure koop	€ 370/m2
14	Vrije kavel (> 700m2)	Dure koop	Eerste 700 m2 € 350/erboven € 185/m2

Tabel 23: Programma en grondopbrengsten

Nr	Woningtype	Segment	Grondopbrengsten per type	
1	Rijwoning	Goedkope huur	€	1.258.350
2	Bebo	Goedkope huur	€	297.500
3	Rug-aan-rug	Goedkope huur	€	530.950
4	Appartement	Middeldure huur	€	743.802
5	Rijwoning hoek	Middeldure koop	€	2.718.182
6	Rijwoning tussen	Middeldure koop	€	3.093.595
7	2^1 kap klein	Middeldure koop	€	3.054.545
8	Terraswoning	Middeldure koop	€	300.000
9	Appartement	Middeldure koop	€	1.859.504
10	2^1 kap groot	Dure koop	€	4.727.273
11	Waterwoning	Dure koop	€	1.625.207
12	Appartement	Dure koop	€	2.272.727
13	Vrije kavel (< 700 m2)	Dure koop	€	9.057.456
14	Vrije kavel (> 700m2)	Dure koop	€	7.593.099
Totaal			€	39.132.189

Tabel 24: Grondgebruik per eigenaar

Nr	Eigenaar	Grondoppervlak (m2)	Uitgeefbaar (m2)	%	Openbaar (m2)	%
1	Eigenaar 1	94.207	40.695	43%	53.512	57%
2	Eigenaar 2	730	-	0%	730	100%
3	Eigenaar 3	88.641	29.349	33%	59.292	67%
4	Eigenaar 4	60.920	27.916	46%	33.004	54%
5	Eigenaar 5	33.400	11.635	35%	21.765	65%
6	Eigenaar 6	27.607	10.861	39%	16.746	61%
7	Eigenaar 7	980	-	0%	980	100%
8	Eigenaar 8	980	-	0%	980	100%
9	Eigenaar 9	970	501	52%	469	48%
10	Eigenaar 10	859	513	60%	346	40%
11	Eigenaar 11	835	835	100%	-	0%
12	Eigenaar 12	820	820	100%	-	0%
13	Eigenaar 13	1.135	1.135	100%	-	0%
	Totaal	312.084	124.260		187.824	

Tabel 25: Parameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2021
Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Contante waarde datum	1 januari 2022
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2029
Einddatum exploitatie	31 december 2029
Aantal jaar exploitatieduur	8
Aantal jaar contant maken	8
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	1,30%
Opbrengstenstijging	1,50%
Kostenstijging	2,00%

Tabel 28: Exploitatiebijdrage per eigenaar

Eigenaar	Aantal gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Betalingsvoorwaarde bij omgevingsvergunning
Eigenaar 1	5.321	2.547	€ 13.553.831	€ 2.008.638	€ 11.545.193
Eigenaar 2	-	2.547	€ -	€ -	€ -
Eigenaar 3	3.791	2.547	€ 9.656.353	€ 1.530.331	€ 8.126.023
Eigenaar 4	2.974	2.547	€ 7.575.853	€ 1.377.887	€ 6.197.966
Eigenaar 5	1.277	2.547	€ 3.251.695	€ 574.284	€ 2.677.411
Eigenaar 6	1.246	2.547	€ 3.173.639	€ 548.866	€ 2.624.773
Eigenaar 7	-	2.547	€ -	€ -	€ -
Eigenaar 8	-	2.547	€ -	€ -	€ -
Eigenaar 9	61	2.547	€ 155.648	€ 24.729	€ 130.920
Eigenaar 10	62	2.547	€ 157.695	€ 25.321	€ 132.374
Eigenaar 11	105	2.547	€ 266.299	€ 41.214	€ 225.085
Eigenaar 12	103	2.547	€ 263.198	€ 40.474	€ 222.724
Eigenaar 13	126	2.547	€ 321.211	€ 56.022	€ 265.189
Totaal	15.065		€ 38.375.422	€ 6.227.765	€ 32.147.657
NCW 01-01-2022					

Op de bruto-exploitatiebijdrage worden twee posten in mindering gebracht:

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

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

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

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

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

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan “Gommerwijk West West”.

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

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

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

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Grondgebruikskaart exploitatiegebied, bijlage 1 van dit exploitatieplan.

Faseringskaart: Kaart waarop de fasering van de deelgebieden Noord en Zuid zijn aangegeven, zoals weergegeven in bijlage 3 van dit exploitatieplan.

Grondgebruikskaart: Kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven, zoals weergegeven in bijlage 1 van dit exploitatieplan

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

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

Overzicht overige kosten: Het overzicht van enerzijds ramingen van nog te maken kosten en anderzijds de werkelijke kosten van reeds gerealiseerde investeringen dat als bijlage 9 deel uitmaakt van de toelichting van het exploitatieplan.

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als openbare voorziening. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

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

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

Verkavelingskaart: kaart waarop de uitgeefbare gebieden in kavels is verdeeld in woningtypen en prijscategorieën, met welke verdeling in de exploitatieopzet is gerekend. Deze kaart behoort als bijlage 2 tot de toelichting van het exploitatieplan.

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

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

2.1 Voorgenomen grondgebruik ten aanzien van het openbaar gebied

De gronden mogen alleen worden gebruikt voor de functies zoals deze zijn aangegeven op de Grondgebruikskaart. De inrichting van de gronden voor openbare voorzieningen vindt plaats zoals aangegeven op de Grondgebruikskaart.

2.2 Voorgenomen grondgebruik ten aanzien van de verkaveling van uitgeefbaar gebied

Vergunningen voor het bouwen worden geweigerd wanneer aanvragen voor gebouwen niet passen binnen de kavelgrenzen van de kavels zoals aangegeven op de Verkavelingskaart

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

3.1 Eisen aan de inrichting van het openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied, zoals de diverse functies daarvan zijn aangegeven op de Grondgebruikskaart, moet voldoen aan de bepalingen van het Handboek openbaar gebied.

3.2 Eisen aan het bouwrijp maken van de uitgeegbare gronden

De als uitgeefbaar aangegeven gronden op de Grondgebruikskaart dienen te worden opgehoogd met grond die vrijkomt van de binnen het exploitatiegebied gegraven waterpartijen.

ARTIKEL 4 PROCEDURES OVER HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

4.1 Goedkeuring inrichtingsplan

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

4.2 Goedkeuring bestek

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in artikel 4.1 bedoelde inrichtingsplan.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het bestek.
3. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek

4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

4.3 Aanbesteding

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

4.4 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

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

ARTIKEL 5 FASERINGEN EN KOPPELINGEN

5.1 Fasering in deelgebieden Noord en Zuid

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied geldt de fasering in fase Noord en fase Zuid, zoals aangegeven op de Faseringskaart, waarbij fase Noord eerst mag worden ontwikkeld en daarna fase Zuid.

5.2 Fasering in tijd

5.2.1 Faseringsschema

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied geldt de fasering in tijd volgens onderstaand faseringsschema:

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlenen vergunning bouw	Woonrijp maken
Noord	2023	2024 - 2025	2025 - 2026
Zuid	2025-2027	2026 - 2028	2027 - 2029

5.2.2 Uitzondering

Het aanbrengen van een waterberging in Zuid geldt als uitzondering op het onderdeel bouwrijp maken in Zuid. Deze waterberging mag vóór 2025 worden aangebracht op de gronden in eigendom van de gemeente, op de Grondgebruikskaart aangeduid als water.

5.3 Koppeling volgens de mate van voortgang in deelgebied Noord

In deelgebied Zuid mag niet worden gestart met het bouwrijp maken van de gronden voordat voor 40% van de gronden in deelgebied Noord een vergunning voor het bouwen is verleend.

5.4 Koppeling van de vergunningverlening aan de voortgang van het bouwrijp maken van de gronden in een fase

Per fase dienen eerst de waterstructuren, zoals aangegeven op de Grondgebruikskaart, te zijn gegraven en dienen eerst de gronden te zijn opgehoogd voordat binnen die fase omgevingsvergunningen voor het bouwen mogen worden verleend:

5.5 Uitzondering op faserings- en koppelingsregels

Een uitzondering op het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel geldt voor de kavels in deelgebied Zuid die met de nummers 385 tot en met 388 zijn aangeduid op de Verkavelingskaart.

ARTIKEL 6 VERBODSREGEL

Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2 tot en met 5 van de Regels.

4 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEGEBIED, DE EXPLOITATIEOPZET EN DE REGELS

- 1 Grondgebruikskaart, bijlage 1
- 2 Verkavelingskaart, bijlage 2
- 3 Faseringskaart, bijlage 3
- 4 Handboek openbaar gebied, bijlage 4