

Exploitatieplan Iseldoks 2

versie 1 mei 2014

Inhoudsopgave

	pg.
1. Algemeen	3
2. Toelichting op de kaarten	6
3. Omschrijving van werken en werkzaamheden	7
4. Toelichting op de voorschriften	8
5. Voorschriften	9
6. Exploitatieopzet	16
7. Inspraak	22
8. Bijlagen	23

Hoofdstuk I

Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente ontwikkelt op het huidige bedrijventerrein bekend als Hamburgerbroek Noord een woonwijk. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Oude IJssel in het westen, de C. Missetstraat aan de noord- en oostzijde en het spoorlijn aan de zuidzijde. De naamgeving voor dit gebied is "Iseldoks 2". Het bestemmingsplan Hamburgerbroek - Iseldoks 2 - 2011 is niet gefaseerd, waardoor, het voorliggende exploitatieplan dus betrekking heeft op het gehele plangebied.

De gemeente heeft op diverse locaties binnen het bestemmingsplangebied de eigendommen reeds verworven. Maar niet alle gronden zijn in eigendom van de gemeente.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet nodig is. Afdeling 6.4 van de Wro gaat uit van het verhalen van kosten van werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om locatie-eisen en eisen aan woningbouwcategorieën te stellen.

In het geval van het bestemmingsplan Hamburgerbroek – Iseldoks 2 -2011 geldt dat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Verder vindt de gemeente het stellen van locatie-eisen en eisen aan woningbouwcategorieën nodig. Gelet hierop moet nu een exploitatieplan worden vastgesteld. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 van de Wro stelt de gemeente ten aanzien van deze nieuwe woonwijk daarom dit exploitatieplan vast en wel onder naam "Exploitatieplan Iseldoks 2".

1.2 Leeswijzer

In dit exploitatieplan komen in hoofdstuk I eerst de algemene onderdelen, waaronder de koppeling met het ruimtelijk besluit (§ 1.3), het doel en de functie van het exploitatieplan (§ 1.4), de begrenzing van het exploitatieplan (§ 1.5), de grondeigenaren en te verwerven gronden (§ 1.6) en de jaarlijkse herziening en eindafrekening (§ 1.7) aan de orde.

Vervolgens komt de toelichting op de kaarten aan de orde in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de toelichting op de voorschriften. Hoofdstuk 4 geeft de omschrijving van werken en werkzaamheden, waarna in hoofdstuk 5 de exploitatieopzet is opgenomen. Tenslotte zijn de voorschriften in hoofdstuk 6 opgenomen en de kaarten en bijlagen zijn te vinden in hoofdstuk 7.

1.3 Het planologisch besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld

Relatie met het bestemmingsplan

Dit exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan "Hamburgerbroek-Iseldoks 2-2011". Het grootste deel van het bestemmingsplangebied betreft de bestemming "Woongebied". Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de bestemmingen "Verkeer", "Water" en "Groen". Om dit mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig binnen het exploitatiegebied. Het exploitatieplan toont, door het kostenverhaal dat verzekerd wordt, mede de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan.

1.4 Uitgewerkt karakter bestemmingsplan en exploitatieplan

In het bestemmingsplan Hamburgerbroek – Iseldoks 2 - 2011 wordt de toekomstige bebouwing en het toekomstig gebruik van het plangebied vastgelegd. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan bebouwing wordt toegestaan.

Het plan is opgezet als een uitgewerkt bestemmingsplan met voldoende flexibiliteit voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In de algemene bepalingen zijn gebiedsaanduidingen opgenomen welke voorwaarden stellen aan de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de onderliggende gronden.

Er wordt gewerkt met een stedenbouwkundige opzet, die eveneens voor het opstellen van de exploitatieopzet bij dit exploitatieplan wordt gebruikt. Het exploitatieplan heeft om deze reden ook een uitgewerkt karakter.

1.5 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten zullen worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren. In dit exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de gemeente alle gronden bouwrijp maakt en de nutsvoorzieningen en de openbare voorzieningen laat aanleggen.

De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro. De vaststelling van dit exploitatieplan dient er derhalve toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen dan wel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

1.6 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatieplangebied is gelijk aan het bestemmingsplangebied. De gronden van het exploitatiegebied, zijn aangegeven op de kaart van het exploitatiegebied, bijlage I.

1.7 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Een gedeelte van het exploitatiegebied is in eigendom bij derden, die tot nog toe geen blijk hebben gegeven van hun wens de betreffende percelen voor eigen rekening en risico te willen ontwikkelen. Het uitgangspunt van de gemeente is het sluiten van een koopovereenkomst met deze eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet gesloten kan worden, wenst de gemeente, voor zover zij al geen eigenaar is van de overige gronden, de gronden welke zijn aangewezen voor openbare voorzieningen, na oplevering te verwerven om deze voorzieningen over te kunnen nemen in beheer.

1.8 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Jaarlijkse herziening

Artikel 6.15 van de Wro verplicht de gemeente om het exploitatieplan tenminste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt.

Eindafrekening

Indien kostenverhaal niet plaatsvindt op grond van een overeenkomst verloopt dit via de omgevingsvergunning. Aan de omgevingsvergunning wordt een betalingsvoorschrift verbonden. Het bedrag aan te verhalen kosten is gebaseerd op de ramingen in (de laatst toegepaste herziening van) het exploitatieplan.

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 van de Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20, lid 2 van de Wro. Lid 3 van dit 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

Toelichting op de kaarten

In hoofdstuk 1 van dit exploitatieplan is reeds verwezen naar de kaart voor de begrenzing van het exploitatiegebied. Bij dit exploitatieplan behoort nog een aantal andere kaarten die een visualisering van de exploitatieopzet vormen. De kaarten als geheel worden aangeduid als grondgebruikskaart. De functie per kaart wordt hierna toegelicht.

1) Kaart begrenzing plangebied

Deze is toegevoegd om het plangebied aan te geven. Dit betreft de tekening van het plangebied in verband met de exploitatie (exploitatiegebied). Dit exploitatieplan heeft betrekking op het plangebied zoals weergegeven op de exploitatiekaart, d.d. 27 juni 2014, omlijnd door een zwarte stippellijn.

Deze tekening is opgenomen als bijlage 1.

2) Kaart eigendommen

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart d.d. 27 juni 2014 heeft daarmee slechts een informatieve functie. Deze tekening is opgenomen als bijlage 2.

3) Kaart verwervingen

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de te verwerven percelen. Tussen gemeente en DS Smith Packaging Netherlands B.V. is nog geen overeenstemming bereikt over verplaatsing van dit bedrijf aan de Rivierstraat 2. De onderhandelingen zijn opgestart.

Deze tekening d.d. 27 juni 2014 is opgenomen als bijlage 3.

4) Inrichtingstekening

Deze bestaat uit de voorlopige stedenbouwkundige opzet d.d. 9 juli 2014.

Deze tekening is opgenomen als bijlage 4.

Hoofdstuk 3

Omschrijving van werken en werkzaamheden

3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

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

- De aanleg van tijdelijke bouwweg
- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem
- Tijdelijke aansluiting op bestaande wegen en tijdelijke verlichting

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

- De aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere kabels en leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten.
- Het aanbrengen van openbare verlichting door de aanleg van kabels en het plaatsen van definitieve lichtmasten/armaturen.

3.3 Inrichting openbare ruimte

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

- De aanleg van definitieve wegen, voetpaden, parkeerstroken en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen, en reconstructie; Achterpaden zijn geen eigendom van de gemeente en worden dus niet door de gemeente aangelegd;
- De aanleg van een jachthaven, bruggen en een gracht met kades aan weerszijden;
- De aanleg van riolering (vuilwaterriool en IT-riool);
- Het planten van bomen en struiken in bermen langs wegen;
- De aanleg van plantsoenen en parken;
- Het aanbrengen van straatmeubilair;
- De aanleg van bluswatervoorzieningen (primair en secundair);
- Bebording, bebakening en belijning;

Hoofdstuk 4

Toelichting op de voorschriften

4.1 Algemeen en verbodsbepaling

De realisatie van de het plan Iseldoks 2 is een langdurig project, dat vele werkzaamheden omvat en afhankelijk is van vele factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van diverse eigenaren in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in de uitwerking van dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De langdurigheid, de vele werkzaamheden, de vele afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen op dat moment redenen voor een opname van diverse gedetailleerde voorschriften. De voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken. Overtreding van de voorschriften is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

De voorschriften bij dit plan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 5. In deze toelichting wordt, als logisch vervolg op de inleidende hoofdstukken, aandacht besteed aan enkele hoofdonderwerpen uit die voorschriften.

4.2 Fasering en koppeling

De gemeente is voornemens om in het plangebied Iseldoks 2 in circa 10 jaar tijd +/- 350 woningen (grondgebonden en appartementen) met bijbehorende ((half) ondergrondse) parkeerplaatsen, een jachthaven met ongeveer 30 aanlegplaatsen inclusief een ondersteunende horecavoorziening (max. 200 m² b.v.o.) en commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen (max. 600 m² b.v.o.) en parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren. Het exploitatiegebied is verdeeld in vijf blokken. De voorlopige volgorde voor ontwikkeling is blok 3, blok 4, blok 2, blok 1 en tenslotte blok 5. Uitgangspunt voor de planning van de realisatie zal zijn dat de woonwijk in 2023 gereed is.

4.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Bij deze eisen valt te denken aan met name technische eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze eisen zullen mede ontleend worden aan de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied.

4.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

De gemeente stelt in dit exploitatieplan regels vast ten aanzien van bijvoorbeeld goedkeuring van plannen voor het bouwproces, van bestekken, van aanbesteding en van inspectie bij de overdracht van de voorzieningen van openbaar nut.

4.5 Regels omtrent woningbouwcategorieën

De Wro biedt de gemeente in artikel 6.13 lid 2 onder d de mogelijkheid om regels op te nemen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën. Het betreft dan de categorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap. De mogelijkheden voor de invulling hiervan zijn genoemd in artikel 6.2.10 van het Bro. In dit exploitatieplan, wordt er vanuit gegaan dat circa

26% van de appartementen valt in de categorie appartementen duur (> 250.000,-),
(52 appartementen);

56% van de appartementen valt in de categorie appartementen middelduur (200.000,-/
250.000,-) (114 appartementen);

18% van de appartementen valt in de categorie appartementen goedkoop (<200.000,-)
(36 appartementen);

Er zijn 92 kavels voor grondgebonden woningen (13% duur en 87% middelduur);

Er zijn 33 beneden- en bovenwoningen (27% middelduur en 73% goedkoop).

Hoofdstuk 5

Voorschriften

5.1 Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

Het plan Hamburgerbroek – Iseldoks 2 - 2011 van de gemeente Doetinchem, vervat in een verbeelding en regels.

Bouwweg:

Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter, ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in dit plan beschreven.

Eigenaar:

De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van, een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiegebied:

De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

Kaart met de bijbehorende verklaringen waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

5.2 Eisen aan de werken en werkzaamheden

- Voorafgaand aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden als genoemd in dit hoofdstuk, dienen de bestekken ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Dit voorschrift geldt voor de hierna te noemen eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden maar ook voor uitvoering van werken en werkzaamheden waarvoor geen specifieke eisen zijn opgenomen.
- Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen zich bij de uitvoering te houden aan de standaardnormen van de gemeente voor de uitvoering van openbare werken, zoals vastgelegd in de Standaard RAW Bepalingen 2010 van de CROW, incl U.A.V. 2012, ook wel “standaard 2010” genoemd. Voor zover deze standaardnormen voor het exploitatiegebied niet toereikend zijn geldt het gestelde in dit hoofdstuk.
- Het is verplicht gemeentelijk (steekproefsgewijs) toezicht op de uitvoering toe te staan.
- Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen in de fase van het bouwrijp maken van de wegen, parkeerstrook en voetpaden in de fase van het woonrijp maken tot 52 weken na de oplevering van de openbare werken aan de gemeente.

5.2.1. Eisen voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied

5.2.1.1 Te slopen en te rooien elementen

De volgende opstallen dienen te worden gesloopt:

Het politiebureau aan de C. Missetstraat 4 ;

De brandweerkazerne aan de C. Missetstraat 6;

6 woningen aan de Rivierstraat nummers 1-11;

Bedrijfsopstallen DS Smith Packaging Netherlands B.V. aan de Rivierstraat 2;

Bedrijfsopstallen en opslagloods, eigendom gemeente C. Missetstraat 20a en 20b, 28,32 en 34.

Slopen dient plaats te vinden door sloop en afvoer ofwel – indien ter plekke door de gemeente aangegeven - met behulp van een mobiele puinbreekinstallatie met dien verstande dat hiervoor vergunning dient te worden aangevraagd.

5.2.1.2 Grondwerkzaamheden voor zowel openbare voorzieningen als uitgifbare delen

- Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen uit te gaan van een peilhoogte voor de vloerhoogte van gebouwen op de begane grond. Deze peilhoogte wordt voor dit exploitatieplan als volgt vastgesteld, ontleend aan het waterhuishoudkundig plan en de hoogteligging het maaiveld en riolering. Uitgaande van het huidige maaiveldhoogte (dus weghoogte) moet worden gerekend met een planpeilhoogte van 12.20+NAP. Er wordt voldaan aan de gewenste drooglegging van 1,2 meter bij gemiddeld grond/oppervlakte waterpeil.
- Voor de fysische kwaliteit van het zand voor de grondwerkzaamheden (voor wegen, fiets- en voetpaden) dient te worden voldaan aan de eisen gesteld in de eerdergenoemde “standaard 2010”
- De waterdoorlatendheid van de bodem is bepaald door middel van een doorlatendheidmeting. De resultaten daarvan staan in de watertoets Waterhuishoudingsplan Hamburgerbroek-Noord te Doetinchem. Hieraan dient voldaan te worden.

5.2.1.3 Aanleg van bouwwegen (inclusief voet, fietspaden en bermen)

- Bouwwegen dienen overeenkomstig een te overleggen en door de gemeente goed te keuren verdichtingsproef c.q. proctorproef volgens de “standaard 2010” te worden aangelegd.
- Voor de bouwwegen dient gebruik te worden gemaakt van betonstraatstenen/straatbakstenen.

5.2.1.4 Aanleg riolering

- Riolering dient overeenkomstig een te overleggen en door de gemeente goed te keuren rioolberekening te worden aangelegd, met als aanvullende eis dat de rioolbuizen ter controle dienen te worden beproefd door visuele inspectie

Voor de aanleg van riolering dient een dwa en IT-riool te worden toegepast.

De riolering dient uitgevoerd te worden in beton / PP (kleur zwart (Ral 9011) voor VW en bruin voor IT-riool hemelwater en rinstijfheidsklasse SN 8). De minimale afmeting voor hoofdriolering is rond 250 mm.

- De rioleringsbuizen dienen zodanig te worden uitgevoerd dat de bovenkant zich 1.20 meter onder maaiveld bevindt (bedoeld wordt: het nieuw gecreëerde maaiveld). Zie Waterhuishoudkundigplan Hamburgerbroek-Noord te Doetinchem.

5.2.1.5 Werkzaamheden met betrekking tot sanering van bodem en/of grondwater en/of gebouwen.

In het voorkomend geval dient bij sanering – ook van eventueel asbest – te worden gehandeld conform de ter zake toepasselijke overheidsregelingen.

5.2.2 Eisen voor de aanleg van de nutsvoorzieningen

5.2.2.1 Aanleg en verleggen kabels en leidingen

Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, dienen te voorzien in de aanleg van kabels en leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, openbare verlichting en dienen zonodig te voorzien in de verlegging van bestaande kabels en leidingen.

5.2.2.2 Situering kabels en leidingen

De in dit artikel bedoelde kabels en leidingen dienen te worden gesitueerd zoals aangegeven op de kaart, houdende het “standaardprofiel 3 nutsvoorzieningen” en volgens de algemene voorwaarden 1996 UNOG (definitieve versie 1 mei 2009).

5.2.2.3 Plaatsen lichtmasten

Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen te voorzien in het plaatsen van lichtmasten voor verlichting van openbare wegen, fietspaden en voetpaden uitgaande van de standaard normen van de gemeente voor de armaturen en de intensiteit en uitgaande van het politiekeurmerk.

5.2.2.4 Aanleg telefoonkabels, telecommunicatienetwerk

Het exploitatiegebied dient te worden voorzien van telefoonkabels (en/of een eventueel ander telecommunicatienetwerk, waaronder mede begrepen glasvezel).

5.2.2.5 Toepassing mantelbuizen

Daar waar het onvermijdelijk is dat kabels en leidingen worden gelegd onder dan wel tussen boomwortels dient te worden voorzien in de toepassing van mantelbuizen teneinde beschadiging van en door boomwortels te voorkomen.

5.2.3 Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte

5.2.3.1. Woonrijp maken van bouwwegen naar wegen (inclusief onbebouwde parkeervoorzieningen, voet-, en fietspaden en bermen).

De wegen dienen te worden uitgevoerd betonstraatstenen en straatbakstenen volgens tekening.

5.2.3.2 Aansluiting gebouwen op riolering

Schone hemelwaterafvoer dient niet aangekoppeld te worden op het vuilwaterstelsel.

5.2.3.3 Aanleg en beplanting groenvoorzieningen en aanbrengen laanbomen

Groenvoorzieningen en laanbomen dienen in het voorkomende geval te worden aangebracht in soorten en hoeveelheden zoals aangegeven op de grondgebruikskarten voorts na de vereiste grondverbetering. Voor laanbomen dient de te hanteren stamomvang in overleg met de gemeente te worden bepaald.

5.2.3.4 Aanbrengen bluswatervoorzieningen

Bluswatervoorzieningen dienen te worden aangebracht met inachtneming van de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid september 2003 van het NVBR.

5.2.3.5 Zinkers dan wel gestuurde boringen bij aanleg riolering

Bij de aanleg van riolering dienen zinkers te worden aangebracht in geval van het kruisen van watergangen en gasleidingen.

5.2.3.6 Verkeerskundige voorzieningen

Verkeerskundige voorzieningen dienen te worden aangebracht zoals aangegeven op de grondgebruiksk kaart.

5.2.3.7 Verder dienen de plannen te voldoen aan de laatste versie van het “technisch programma van eisen openbare ruimte” van de gemeente Doetinchem, afdeling ingenieursbureau”, en voor wat betreft de realisatie tot het waterschap aan de “notitie omgaan met regenwater in nieuw stedelijk gebied”.

5.4 Regels omtrent de uitvoering van werken, werkzaamheden en bouwplannen

5.4.1 Faseringen en tijdvakken

De bouwkavels worden gefaseerd uitgegeven. Het streven is om in een periode van circa 8 jaar, 2016-2023, de bouwkavels uit te geven. De voorlopige volgorde voor ontwikkeling is blok 4, blok 3, blok 2, blok 1 en tenslotte blok 5.

5.4.2 Koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Zolang de in dit hoofdstuk genoemde openbare voorzieningen niet zijn aangebracht mogen de bouwactiviteiten niet worden gestart.

5.4.3 Aanbestedingsplicht aanleg en inrichting openbare ruimte

5.4.3.1 Het is verplicht de openbare voorzieningen, zoals beschreven in dit hoofdstuk 4 aan te besteden volgens nationaal geldende wet- en regelgeving.

5.4.3.2. Het is verplicht de openbare voorzieningen, zoals beschreven in dit hoofdstuk 4, openbaar aan te besteden volgens het gemeentelijk inkoopbeleid.

- 5.4.3.3 Het is verplicht de openbare voorzieningen, zoals beschreven in dit hoofdstuk 4 namens de gemeente (Europees) openbaar aan te besteden volgens de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114, dd. 30 april 2004, voor zover de geraamde prijzen van deze voorzieningen boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.
- 5.4.3.4 Om te garanderen dat aan de genoemde plicht wordt voldaan dienen de eigenaren hun ramingen van de door hen aan te leggen openbare voorzieningen dertien weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen.

5.4.4 Goedkeuring plan van aanpak bouwproces

- 5.4.4.1 Het proces van bouwrijpmaken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces.
- 5.4.4.2 Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het plan, als bedoeld in het eerste lid, ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders.
- 5.4.4.3 Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren in strijd met het door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurde plan voor het bouwproces.
- 5.4.4.4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van het plan voor het bouwproces.

5.4.5 Goedkeuring bestek

- 5.4.5.1 Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders.
- 5.4.5.2 Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent goedkeuring.
- 5.4.5.3 Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de in het eerste lid genoemde activiteiten.
- 5.4.5.4 Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.

5.5 (Overtreding van)verbodsbepalingen

Het is verboden de werken, werkzaamheden en bouwwerken, als omschreven in dit exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals beschreven in dit exploitatieplan. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten artikel 1a lid 2 (Wet ruimtelijke ordening, artikel 7.2).

5.6 Verbod uitvoering werken en werkzaamheden zonder uitwerkingsplan.

Voor het gehele plangebied is het verboden alle werken en werkzaamheden, zoals vastgelegd in dit exploitatieplan, uit te voeren zonder te voldoen aan de voorwaarden en eisen die vanuit dit exploitatieplan zullen worden gehecht aan een eventuele omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 6

Exploitatieopzet

Bij dit exploitatieplan behoort een uitgewerkte exploitatieopzet, die is opgenomen als bijlage 5.

6.1. Verklaring van de exploitatieopzet

6.1.1 Ruimtegebruik / Beschrijving uitgiftecategorieën.

Het exploitatiegebied is circa 55.660 m² groot. Het plan voorziet in circa 15.855 m² (28 %) uitgeefbaar gebied.

6.1.2 Vertaling uitgiftecategorieën naar basiseenheden

Voor de verschillende uitgiftecategorieën wordt de basiseenheid gehanteerd die in de exploitatieopzet is vermeld. Voor in de tekst van dit exploitatieplan niet anders aangeduid, gaat het om m² uitgeefbaar.

6.1.3 Toekenning gewichten per uitgiftecategorie

In de laatst vastgestelde grex is de gemiddelde grondprijs bepaald op circa € 49.000,- per woning. Deze gemiddelde grondprijs past binnen de kaders van het gemeentelijk grondprijzenbeleid.

6.1.4 Berekening totaal van de te verhalen kosten

De totaal te verhalen kosten zijn berekend vanuit de som van de totale kosten. Het totaal van de te verhalen kosten is groter dan de opbrengsten. Het totaal van de opbrengsten is derhalve bepalend voor het berekenen van de maximaal verhaalbare kosten. *(De te verhalen kosten per gewogen basiseenheid zijn te berekenen door de maximaal verhaalbare kosten te delen door de som van de gewogen basiseenheden. Vervolgens zijn per exploitant de te verhalen kosten te berekenen door het aantal gewogen basiseenheden per exploitant te vermenigvuldigen met de kosten per gewogen basiseenheid. De inbrengwaarde wordt daarop in mindering gebracht).*

Bij de bovenstaande berekeningen is rekening gehouden met het moment van realiseren van de kosten en de opbrengsten. Het gehanteerde prijspeil is 1 januari 2014. Voor de fasering van de kosten en opbrengsten wordt verwezen naar de desbetreffende bijlage. De volgende parameters zijn gehanteerd:

- rente 3.6 % (per jaar)
- kostenstijging 2.5 % per jaar
- opbrengstenstijging 0 % per jaar
- aantal jaren exploitatie: 10 (2014-2023)

6.2. Toelichting op de raming van de kosten van inbrengwaarden en van de kostensoorten

6.2.1 Inbrengwaarden

De waarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijk bureau, van Heijst en partners Advies te Zwolle d.d. 18-01-2012.

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, lid 1, sub c, onder 1, Wro, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

Als waardepeildatum is hier 1 januari 2014 gehanteerd, conform de grondexploitatie. Voor de taxatie van de gronden geldt weliswaar prijspeil 1 december 2011. De verwervingswaarde per laatstgenoemde datum is echter ten behoeve van de exploitatieopzet geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2014.

6.2.2 Kostenramingen

6.2.2.1 Kostensoorten

Tot de andere kosten, bedoeld in artikel 6.13, lid 1, sub c, onder 2, Wro, worden gerekend de ramingen van:

1. De kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieuonderzoek, archeologisch, cultuurhistorisch en flora en fauna-onderzoek;
2. De kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
3. De kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
4. De kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
5. De in artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.2.4 Bro, onder a tot en met d en g tot en met n, bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
6. De in artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.2.4 Bro, onder a tot en met d, bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
7. De kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld in artikel 6.2.3 Bro en artikel 6.2.4. Bro, onder a tot en met f;

8. De kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
9. De kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
10. De kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
11. De kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
12. De kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 Wro;
13. Niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd in artikel 6.2.4 Bro onder a tot en met l;
14. Rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Nadrukkelijk hier te benoemen zijn de volgende posten:

Onderzoeks- en saneringskosten (artikel 6.2.4 onder a en b Bro)

Voor het voorliggend plan zijn alle wettelijk verplichte onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. Daarnaast zijn de saneringskosten geraamd. De totale nominale kosten zijn geraamd op circa € 434.000,-.

Bouw- en woonrijpmaken (artikel 6.2.4 onder c Bro)

De kosten voor het bouwrijp- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van Aveco de Bondt, met toetsing door het ingenieursbureau van de gemeente. Deze ramingen zijn gebaseerd op de locatie-eisen die voor het plan gelden. Omdat de besteksvorbereiding en aanbesteding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met totaalramingen. Het bouwrijpmaken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige openbare straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn geraamd op circa € 3.600.000,-.

Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)

De plankostenscan wordt voorgeschreven via een ministeriele regeling. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen.

Dit leidt tot het volgende resultaat: circa € 1.900.000,-.

6.2.2.2 Voorzieningen waarvoor kosten kunnen worden opgenomen.

Blijkens artikel 6.2.5 Bro kunnen tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4 onder c Bro worden gerekend:

1. Nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
2. Riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
3. Wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
4. Infrastructuur voor openbaar vervoersvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt; groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
5. Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
6. Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
7. Gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
8. Uit milieuhygiënisch, archeologisch of volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

6.3. Toelichting op de raming van de opbrengsten: uitgifteprijzen c.a.

Blijkens artikel 6.2.7 Bro kunnen tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, lid 1, sub c, onder 3, Wro, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

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

6.4 Opbrengsten van gronduitgiften

Zoals hiervoor al aangegeven passen de grondprijzen binnen de kaders van het gemeentelijk grondprijzenbeleid. De gehanteerde specifieke niveaus zijn te motiveren vanuit verschillen in categorie en in ligging.

6.5 Verklaring bovenwijkse kosten

Er worden geen afdrachten bovenwijkse voorzieningen ten laste van het project gebracht, conform de laatst vastgestelde Nota bovenwijkse voorzieningen (2013-2014).

6.6 Percentage gerealiseerde kosten

De houder van een omgevingsvergunning (of zijn rechtsopvolger) kan een verzoek doen tot het opstellen van de afrekening indien tenminste 90% van de begrote kosten in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Om inzichtelijk te maken welke percentage van de geraamde kosten gerealiseerd is, wordt dit uitdrukkelijk opgenomen in het exploitatieplan. Overigens worden de kosten voor toekomstige grondexploitaties niet in de bepaling van het percentage betrokken.

6.7 Exploitatiebijdrage

Voor het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma nog omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. De gewogen eenheden bedragen 369 (zie Tabel I).

programma Iseldoks/berekening gewogen basiseenheid obv uitgifteprijzen					
	programma	uitgifteprijs per eenheid*	gewichtsfactoren	gewogen basiseenheden	grond- opbrengst
uitgeefbaar terrein					
blok 1	66	€ 51.262	1,2	78	€ 3.383.300
blok 2	57	€ 50.357	1,2	66	€ 2.870.350
blok 3	36	€ 43.244	1,0	36	€ 1.556.784
blok 4	73	€ 43.098	1,0	73	€ 3.146.150
blok 5	95	€ 52.839	1,2	116	€ 5.019.750
	327				
	327			369	€ 15.976.334

*) gemiddelde grondprijs per blok

Tabel I; Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

De exploitatiebijdrage per basiseenheid bedraagt € 35.282,-. Tabel 2 geeft aan hoe tot dit bedrag wordt gekomen. De totale kosten, inclusief inflatie, worden verminderd met opbrengsten uit subsidies. Dat leidt tot de netto te verhalen kosten. Vervolgens wordt er getoetst of de netto verhaalbare kosten hoger zijn dan de grondopbrengsten. Indien dat aan de orde is worden de maximaal te verhalen kosten gelijk gesteld aan de hoogte van de grondopbrengsten.

Vervolgens worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt.

Verschillen tussen het werkelijke exploitatieresultaat van de grondexploitatie en het resultaat volgens het exploitatieplan worden veroorzaakt doordat de werkelijke kosten in een aantal gevallen hoger zijn dan de verhaalbare kosten uit het exploitatieplan. Zo zijn de werkelijke verwervingskosten hoger (i.v.m. rentekosten) dan de verwervingskosten zoals getaxeerd ten behoeve van het exploitatieplan.

Tabel 2; Bedrag per gewogen basiseenheid

Maximaal te verhalen kosten / berekening exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid

maximaal te verhalen kosten / berekening exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid			
Bruto te verhalen kosten op contante waarde per 01-01-2014		€	23.199.413
Min subsidies en bijdragen		€	5.015.611
Netto te verhalen kosten op contante waarde 1-1-2014		€	18.183.802
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied		€	13.034.863
Maximaal te verhalen kosten per 01-01-2014		€	13.034.863
aantal gewogen basiseenheden			369
exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid op contante waarde per 01-01-2014		€	35.282

Hoofdstuk 7

Inspraak

7.1 Inspraakprocedure

Op 6 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpexploitatieplan Iseldoks 2. Vanaf 15 januari 2015 heeft het ontwerpexploitatieplan in het kader van de inspraak zes weken ter inzage gelegen. Alle eigenaren binnen het plangebied zijn per brief geïnformeerd over de terinzagelegging.

7.2 Ontvangen zienswijzen

Gedurende de inspraakperiode zijn geen zienswijzen op het ontwerpexploitatieplan ontvangen.

7.3 Conclusie

Eén en ander leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Hoofdstuk 8

Bijlagen

Bijlage 1 Exploitatiekaart, d.d. 27 juni 2014

Bijlage 2 Eigendommenkaart, d.d. 27 juni 2014

Bijlage 3 Verwervingskaart, d.d. 27 juni 2014

Bijlage 4 Inrichtingstekening, d.d. 9 juli 2014

Bijlage 5 Exploitatieopzet en fasering d.d. 18 juni 2014

Bijlage 6 Zienswijzen p.m.

Bijlage I, exploitatiekaart, d.d. 27 juni 2014

Bijlage 2, eigendommenkaart, d.d. 27 juni 2014

Bijlage 3, verwervingskaart, d.d. 27 juni 2014

Bijlage 4, inrichtingstekening, d.d. 9 juli 2014

Bijlage 5, exploitatieopzet en fasering, d.d. 18 juni 2014

Bijlage 6, zienswijzen p.m.