

Exploitatieplan Rengerswetering 2014

NL.IMRO.0313.Rengerswet1300ep-V001

Vastgesteld

Gemeente Bunschoten
Postbus 200
3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 16 april 2015

Verantwoording

Titel : Exploitatieplan Rengerswetering 2014
Subtitel : NL.IMRO.0313.Rengerswet1300ep-V001
Projectnummer : 328566
Referentienummer : GM-0158633
Revisie : Vastgesteld
Datum : 16 april 2015

Auteur(s) : M.J.R. (Marc) Braaksma, J. Dijcker, J.H. Smits

E-mail adres : marc.braaksma@grontmij.nl

Gecontroleerd door : J. Scholten

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Krom

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 72 850 26 57
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Noodzaak voor het vaststellen van het exploitatieplan	8
2	Exploitatieplan en bestemmingsplan	9
2.1	Doel van het exploitatieplan	9
2.2	Relatie met het bestemmingsplan	9
2.3	Masterplannen	11
2.3.1	Stedenbouwkundig masterplan	11
2.3.2	Masterplan waterstructuur	12
2.4	Stedenbouwkundig plan	12
2.5	Uitwerking bestemmingsplan en consequenties exploitatieplan	13
3	Het exploitatiegebied	15
3.1	Ligging en begrenzing exploitatiegebied	15
3.2	Huidige eigenaren	16
3.3	Ruimtegebruik	18
3.4	Mogelijkheden voor particuliere ontwikkeling	20
4	Locatie-eisen	21
4.1	Uit te voeren werken en werkzaamheden	21
4.1.1	Referenties	21
4.1.2	Bouwrijp maken	21
4.1.3	Aanleg nutsvoorzieningen	22
4.1.4	Woonrijp maken	22
4.1.5	Procedure voor werken en werkzaamheden	22
4.1.5.1	Plan van Aanpak	22
4.1.5.2	Vorbereiding en goedkeuring bestekken	23
4.1.5.3	Vorbereiding van de realisatie en aanbesteding	23
4.1.5.4	Uitvoering en oplevering. Toezicht op de werken en eindinspectie	23
4.2	Regels omtrent woningbouwcategorieën	24
4.2.1	Woningbouwcategorieën en differentiatie in het bestemmingsplan	24
5	Fasering en koppeling	25
5.1	Tijdvak	25
5.2	Fasering en koppelingen	26
5.2.1	Algemeen	26
5.2.2	Fase 0, tweede eiland	26
5.2.3	Fase 1, derde eiland	27
5.2.4	Fase 2, vierde eiland	27
5.2.5	Fase 3, vijfde eiland	27
5.2.6	Fase 4, nader uit te werken	27
6	Rekentechnische uitgangspunten	28
6.1	Rekentechnische uitgangspunten	28
6.1.1	Eenheidsprijzen	28
6.1.2	Peildatum en rente	28

6.1.3	Kostensoorten	29
6.1.4	Gronden en opstallen	29
6.1.4.1	Planschaderisicoanalyse (artikel 6.2.4.l Bro).....	29
6.1.4.2	Sloop en verwijderingen ondergrond (6.2.3.d Bro)	29
6.1.5	Kosten binnen het exploitatiegebied	29
6.1.5.1	Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	29
6.1.5.2	Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro).....	29
6.1.5.3	Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro resp. 6.2.5. Bro)	30
6.1.5.4	Milieu-, veiligheidsmaatregelen, rechtshandelingen (artikel 6.2.4.d Bro).....	32
6.1.6	Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro).....	32
6.1.6.1	Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	32
6.1.6.2	Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro).....	32
6.1.6.3	Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro resp. 6.2.5. Bro)	32
6.1.6.4	Milieu-, veiligheidsmaatregelen, rechtshandelingen (artikel 6.2.4.d Bro).....	32
6.1.7	Kosten voor gronden buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4.e Bro).....	32
6.1.8	Planontwikkelingskosten (artikel 6.2.4.g tot en met j Bro).....	35
6.1.8.1	Ontwerpcompetities (art. 6.2.4.i Bro).....	35
6.1.8.2	Ruimtelijke plannen (art. 6.2.4.h Bro).....	35
6.1.8.3	Projectkosten (artikel 6.2.4.j Bro	35
6.1.9	Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro).....	35
6.1.10	Belastingen (artikel 6.2.4.m Bro).....	35
6.1.11	Rente (artikel 6.2.4.n Bro).....	35
6.1.12	Percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8.Bro).....	36
6.2	Overzicht van de kosten	36
6.3	Opbrengsten	37
6.3.1	Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro).....	37
6.3.2	Bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.2.7.b Bro).....	37
6.3.3	Bijdragen uit andere exploitaties (artikel 6.2.7.c Bro).....	38
7	Berekening exploitatiebijdrage.....	39
7.1	Toerekening van kosten	39
7.1.1	Maximaal te verhalen kosten	39
7.1.2	Gewogen basiseenheden per exploitant	41
7.1.3	Bruto exploitatiebijdrage	42
7.1.4	Van bruto naar netto exploitatiebijdrage.....	43
8	Juridische aspecten.....	44
8.1	Rechtsgevolgen	44
8.2	Procedures.....	44
8.2.1	Bestemmingsplan.....	44
8.2.2	Exploitatieplan.....	44
8.2.3	Herzieningsprocedure	45
8.2.3.1	Niet-structurele herziening.....	45
8.2.3.2	Structurele herziening.....	45
8.2.4	Eindafrekening exploitatiebijdrage	46
9	Voorschriften en regels.....	47

Bijlage 1: Exploitatiegebied

Bijlage 2: Masterplan

Bijlage 3: Stedenbouwkundig plan

Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 5: Waterstructuurplan

- Bijlage 6: Kaart met eigendommen
- Bijlage 7: Rioleringsplan
- Bijlage 8: Geotechnisch en geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 9: Algemeen programma van eisen openbare ruimte
- Bijlage 10: Fasering
- Bijlage 11: Taxatie inbrengwaarden
- Bijlage 12: Planschaderiscoinventarisatie
- Bijlage 13: Plankostenscan
- Bijlage 14: Verdeling woningbouwprogramma
- Bijlage 15: Rapport onderbouwing grondprijzen Rengerswetering
- Bijlage 16: Exploitatieopzet
- Bijlage 17: Onderbouwing civieltechnische kosten en bijdragen uit exploitatie
- Bijlage 18: Juridische aanvulling uitvoeringsprogramma Toekomstvisie 2015 d.d. 2 juli 2009
- Bijlage 19: Nota bovenplanse voorzieningen d.d. april 2009
- Bijlage 20: Raadsbesluit splitsing exploitatie Rengerswetering
- Bijlage 21: Deelgebied overstijgende kosten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bunschoten heeft in 2001 in haar Toekomstvisie het gebied aan de oostzijde van Bunschoten aangewezen als te ontwikkelen woningbouwgebied om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In 2004 heeft de Provincie Utrecht dit in haar streekplan 2005 - 2015 overgenomen als stedelijke uitbreidingslocatie. Ook wordt hier aangegeven dat de totale capaciteit van deze uitbreiding 1.600 woningen mag bedragen. De ontwikkeling van het gebied is gecontinueerd in het coalitieakkoord 2010 - 2014 van 21 april 2010, waarin de volgende tekst is opgenomen: *'De coalitie stemt in met concentratie van de uitbreiding van de bebouwing in Rengerswetering en de Zuyderzee. Gezien de verscheidenheid in behoefte wordt gestreefd naar differentiatie in de bouw van woningen. Er moet op basis van onderzoek evenwicht zijn tussen goedkopere en duurdere woningen, ruime en minder ruime woningen. Er zal oog zijn voor duurzaamheid'*.

Op grond van de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2014 is er een nieuw coalitieakkoord (periode 2014 - 2018) vastgesteld. In dit akkoord is aangegeven dat wordt ingezet op de realisatie van de aangewezen ontwikkelingslocaties en lopende projecten.

In het gehele gebied Rengerswetering, dat wordt begrensd door de Oostelijke Randweg, de Nijkerkerweg, de Rengerswetering en de achterzijde van de woningen aan de Zuidwenk, is een totaal van 1.600 woningen beoogd.

In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan

Een deel van de 1.600 woningen is reeds gebouwd en verkocht. Dit zijn de woningen in het zuidelijke wooneiland van de Zuidelijke Kampen. De overige gronden worden in verschillende fasen gerealiseerd. In 2005 is een bestemmingsplan vastgesteld dat de bouw van de woningen mogelijk maakte. Hierin is een uit te werken bestemming opgenomen voor de te bouwen woningen, zodat deze woningen gerealiseerd konden worden na uitwerking van het plan. Een deel van het bestemmingsplan uit 2005 is in 2009 uitgewerkt. Dit betreft de twee meest zuidelijke wooneilanden. Bestemmingsplannen moeten conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) iedere tien jaar worden geactualiseerd. Omdat het geldende bestemmingsplan voor het plangebied zoals aangegeven in figuur 1.1 uit 2005 stamt, is een actualisatie nodig voor het jaar 2015. Het bij dit exploitatieplan behorende bestemmingsplan vormt deze actualisatie.

De gemeente is volgens de Wro (artikel 6.12) verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, als het kostenverhaal van het te ontwikkelen gebied niet anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is of het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels noodzakelijk is. Deze situatie doet zich hier voor.

Een exploitatieplan kan echter meer onderwerpen regelen. In de Wro is bepaald dat een exploitatieplan eisen kan bevatten voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Ook kunnen regels aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden worden gesteld, zoals een fasering, en regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, waaronder het programma voor sociale bouw en kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

1.2 Noodzaak voor het vaststellen van het exploitatieplan

In het exploitatiegebied van het bestemmingsplan bevinden zich eigenaren waarmee de gemeente, op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan, geen overeenkomst over de grondexploitatie heeft gesloten. Op de gronden van één particuliere eigenaar wordt in het bestemmingsplan het realiseren van bouwplannen met een directe bouwtitel (artikel 6.12, lid 1 Wro juncto, artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk gemaakt. Het is een smalle strook grond, echter kan niet uitgesloten worden dat hierop zelfstandig ontwikkeld kan worden omdat hierop circa 32 woningen zijn geprojecteerd. De gemeente moet in deze situatie het kostenverhaal verzekeren door dit exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan geeft tegelijkertijd het financiële en inhoudelijke kader aan voor een exploitatieovereenkomst die na vaststelling wordt afgesloten.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan een gebied met een uit te werken woonbestemming, dat vrijwel geheel in particuliere handen is. Bij de uitwerking zal blijken of er exploitatieovereenkomsten zijn gesloten met alle eigenaren of dat de gemeente de gronden inmiddels zelf heeft verworven. Indien dat niet of niet geheel het geval is, dan zal gelijk met de uitwerking van het bestemmingsplan, een uitwerking van dit exploitatieplan nodig zijn. In dit exploitatieplan wordt die verplichting van uitwerking opgenomen, waarmee het verhaal van kosten voor de publieke voorzieningen op de opbrengsten van de uit te geven gronden is verzekerd.

2 Exploitatieplan en bestemmingsplan

2.1 Doel van het exploitatieplan

De gemeente moet, om tot vaststelling te komen van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan, kosten maken. Ook zijn werken en werkzaamheden noodzakelijk voor de realisatie en bebouwing en van openbare voorzieningen. Hiervoor moeten eveneens kosten worden gemaakt. De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, dienen op grond van afdeling 6.4 van de Wro op de eigenaren van de gronden te worden verhaald. Met dit exploitatieplan wordt de systematiek van het kostenverhaal vastgelegd.

In afdeling 6.4 van de Wro is tevens bepaald dat in een exploitatieplan locatie- en faseringseisen opgenomen kunnen worden. De gemeente wenst in het plan Rengerswetering gebruik te maken van deze mogelijkheid. Het betreft een relatief grote gebiedsontwikkeling met 'eilanden', die gefaseerd wordt uitgevoerd. De gemeente wenst daarom de regie te voeren om te waarborgen dat het plan binnen de daarvoor voorgeziena tijd en kwaliteit wordt uitgevoerd.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dient de gemeente de aanvraag te toetsen aan het exploitatieplan. Tevens dient de exploitatiebijdrage bij de aanvrager van de omgevingsvergunning in rekening te worden gebracht. Voldoet een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet aan de eisen die het exploitatieplan stelt, dan is het de gemeente niet toegestaan om een omgevingsvergunning te verlenen. De in het exploitatieplan opgenomen eisen en regels hebben bovendien rechtstreekse werking, hetgeen betekent dat deze ook gelden zonder dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd.

2.2 Relatie met het bestemmingsplan

Het exploitatieplan Rengerswetering 2014 vormt samen met het bestemmingsplan Rengerswetering 2014 het juridisch, planologische en financieel economische kader voor de ontwikkeling conform de Wro. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal, de fasering en locatie-eisen vast.

De geldende bestemmingsplannen voor het plangebied waren:

1. Bestemmingsplan "Nieuwe begraafplaats De Akker", vastgesteld op 27 september 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 mei 2002, onherroepelijk bij Kroonbesluit op 13 november 2002.
2. Bestemmingsplan "Rengerswetering", vastgesteld op 2 juni 2005, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 januari 2006, grotendeels onherroepelijk op 28 februari 2007.
3. Bestemmingsplan "Rengerswetering, 1^e partiële herziening", vastgesteld op 13 maart 2008, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 juni 2008, onherroepelijk op 7 augustus 2008.
4. Uitwerkingsplan "Rengerswetering uitwerking De Zuidelijke Kampen", vastgesteld op 2 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 2009 en onherroepelijk op 2 september 2009.

In figuur 1.2 is per gebied binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangegeven welk bestemmingsplan vigeert.

De partiële herziening van het bestemmingsplan Rengerswetering uit 2005 ziet op de wijziging in de regel over het aantal woningen dat binnen het gehele plangebied mogelijk wordt gemaakt. Hier is de voorwaarde dat moet worden voldaan aan het migratiesaldo nul, geschrapt, als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over dit aspect van het plan. Daarnaast zijn ondergeschikte wijzigingen aangebracht ten aanzien van de hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied en de woningtypologie.



Figuur 2 Vigerende plannen binnen plangebied

Het kostenverhaal waar dit exploitatieplan voor opgesteld wordt, is niet van toepassing op de delen van het bestemmingsplan waarvoor op grond van de vigerende bestemming een bouwvergunning had kunnen worden verleend, als er bij herziening geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld (art. 9.1.20 Invoeringswet Wro). Die situatie doet zich voor in het gebied van de Zuidelijke kampen: Uitwerkingsplan “Rengerswetering uitwerking De Zuidelijke Kampen”, en in het Bestemmingsplan “Nieuwe begraafplaats De Akker”.

Voor de Zuidelijke Kampen heeft de raad bij vaststelling van de uitwerking op 2 december 2008 besloten geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal afdoende was verzekerd. De vaststelling van het bestemmingsplan Rengerswetering 2014 brengt daar geen verandering in nu de regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan van 2008 en de samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar voor deze gronden nog steeds van toepassing is. Deze samenwerkingsovereenkomst kwalificeert zich als overeenkomst als genoemd in 6.24 Wro. Het kostenverhaal is eveneens verzekerd voor het bestemmingsplandeel dat betrekking heeft op de Nieuwe Begraafplaats De Akker. Ook hier wordt conserverend bestemd en zijn geen bouwplannen ex 6.2.1. Bro aan de voorschriften toegevoegd.

2.3 Masterplannen

2.3.1 Stedenbouwkundig masterplan

Voor de inrichting van Rengerswetering is in 2007 een Masterplan Rengerswetering Bunschoten opgesteld. Dit plan van 22 mei 2007 (bijlage 2) is op 5 juli 2007 door de raad vastgesteld. Het planconcept is daarin als volgt omschreven:

'Door het landschap als belangrijkste inspiratiebron voor het ontwerp te kiezen, is de hoofdrichting van de verkaveling vastgelegd in oost-west lopende lijnen, evenwijdig aan en tussen de Smeerweg en Nijkerkerweg. Tussen de lijnen liggen de eilanden, in totaal zeven stuks in het zuidelijke deel. Het gebied direct ten noorden van de Smeerweg neemt een bijzondere positie in. Hier zullen enkele voorzieningen worden gerealiseerd (waaronder een kerk en een sporthal), maar ook een redelijk groot aantal woningen. In het noordelijke deel van het plangebied is een verknoping met de bestaande dorpsstructuur gemaakt. Dat kan hier, omdat hier geen open groenstrook tussen dorp en nieuwe uitbreiding ligt en de intensiteit van de Oostelijke Randweg aanmerkelijk lager is dan in het zuidelijke deel. Hier is een hoofdopzet gekozen die enerzijds recht doet aan de richting van het onderliggende landschap, maar die tegelijkertijd goed aansluit op de openbare ruimtes uit Koenraadswetering en Zuidwenk Zuid'.

Dit planconcept is uitgewerkt in de structuur zoals die op onderstaand figuur is weergegeven:



Figuur 3 Indeling plangebieden volgens masterplan Rengerswetering Bunschoten

Voor het vaststellen van de begrenzing van het exploitatiegebied is de conclusie:

Num mer	Plandeel	Nieuwe bouwtitels art. 6.2.1. Bro	Opnemen in exploitatieplan
1.	Zuidelijke Kampen, eiland 1	Nee, gerealiseerd	Nee
2.	Zuidelijke Kampen, eiland 2	Nee, uitwerkingsplan, in 2008 vastgesteld, 1-op-1 overgenomen.	Nee
3.	Noordelijke Kampen, eiland 3	Ja, direct bestemd in dit bestem- mingsplan	Ja.
4.	Zuiderland, centrale voorzieningen	Ja, direct bestemd in dit bestem- mingsplan	Ja.
5.	Zuidelijke Hoven, eiland 5	Ja, direct bestemd in dit bestem- mingsplan	Ja.
6.	Rengerswetering Noord	Nee, nader uit te werken	Ja.
7.	Begraafplaats	Nee, reeds bestemd in 2001	Nee.

2.3.2 Masterplan waterstructuur

Het waterstructuurplan voor Rengerswetering van Kuiper Compagnons (bijlage 5) is een integraal document dat als basis dient voor het ontwerp van het stedelijk watersysteem in het plan-gebied. Hierin zijn de eisen vastgelegd waaraan het watersysteem moet voldoen, alsmede een aantal aandachtspunten voor het definitieve ontwerp. De componenten van het watersysteem en -keten die hierbij zijn betrokken betreffen: oppervlaktewater, grondwater en riolering. Afstemming met meerdere functies van omgeving is belangrijk:

- natuurbeheer en ecologische verbindingszone (EHS);
- recreatieve mogelijkheden;
- stedenbouwkundige opgave is enerzijds leidend en anderzijds is goede waterstructuur een meerwaarde voor woningbouw;
- waterberging als compensatie voor stedenbouw met haar toegenomen waterafvoer;
- goede landschappelijke inpassing.

2.4 Stedenbouwkundig plan

Het masterplan is alleen voor de drie zuidelijke eilanden, De Zuidelijke en Noordelijk Kampen, uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan van Amer Adviseurs B.V. 15 juli 2008 (bijlage 3) ligt, samen met het Masterplan, ten grondslag aan de het nieuwe bestemmingsplan.



Figuur 4: Verbeelding stedenbouwkundig plan

Het eerste eiland, de Zuidelijke kampen, is vrijwel geheel gerealiseerd. Het tweede eiland is in 2013 in productie gegaan. Het derde eiland, Noordelijke kampen, wordt in productie genomen als het tweede eiland nagenoeg is verkocht. Alleen dit derde eiland valt binnen het exploitatiegebied van dit exploitatieplan.

De rest van het bestemmingsplan c.q. exploitatiegebied heeft nog geen stedenbouwkundige uitwerking gekregen.

2.5 Uitwerking bestemmingsplan en consequenties exploitatieplan

De Wro bepaalt (artikel 6.13, derde lid) dat voor gronden, waarvoor nog een uitwerking (artikel 3.6, eerste lid, onder b) moet worden vastgesteld of waar door de fasering geen omgevingsvergunning (artikel 6.17, eerste lid) kan worden verleend, de onderdelen van het exploitatieplan, een globale inhoud kunnen hebben.

In dit exploitatieplan is een W-U (Wonen – Uit te werken) bestemming in het bestemmingsplan opgenomen voor plandeel 6 Regerswetering Noord. Van dit gebied is alleen een voornemen bekend om, van 2021 tot 2025, woningbouw te plegen. Er is nog geen stedenbouwkundig plan vastgesteld en ook de differentiatie is nog niet bekend. In de komende 7 jaren kan er nog zo veel veranderen op het gebied van gebiedsinrichting, woningbouw en regelgeving dat het opzetten van een berekening van kostenverhaal nu niet onderbouwd kan worden. De uitwerking van dit gebied is derhalve even globaal als het bestemmingsplan: nader uit te werken.

Deelplannen 4 en 5, het Zuiderland en de Noordelijke hoven in dit exploitatieplan, zijn globaal bestemd. Ook hiervan is nog geen stedenbouwkundig plan opgesteld, maar wel een globaal ruimtegebruiks- en bouwprogramma in het masterplan. Op basis hiervan is een globale exploitatie opgesteld. Deze exploitatie en het daarmee samenhangende kostenverhaal, zal gelijk met het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt en gepreciseerd. Overigens is de gemeente zelf eigenaar van deze gronden en vindt er geen kostenverhaal op particulieren plaats voor deze eilanden.

We constateren dat uitsluitend het derde eiland, Noordelijke Kampen en eerste fase in dit exploitatieplan, is uitgewerkt in het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan. Dit eiland wordt in dit exploitatieplan ook uitgewerkt.

Gelet op het ontbreken van stedenbouwkundig kader voor de overige deelplannen, zal dit exploitatieplan bepalen dat voor de andere delen van het bestemmingsplan eerst een uitwerking moet plaats vinden, die vervolgens in een herziening van dit exploitatieplan worden uitgewerkt, indien de raad zich op het standpunt stelt dat het kostenverhaal nog immer niet is verzekerd.

3 Het exploitatiegebied

3.1 Ligging en begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied omvat die delen van het bestemmingsplan die nog in exploitatie genomen moeten worden. Dit gebied is aangeduid in onderstaande figuur en bijlage 1.



Figuur 5 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied bestaat uit twee delen. Een noordelijk deel aangeduid met 'UW', gescheiden door de begraafplaats, waarvan de bestemming in het bestemmingsplan en hier de exploitatie in het exploitatieplan nog uitgewerkt moet worden. En een zuidelijk deel dat in het bestemmingsplan actief bestemd is. De begraafplaats zelf valt buiten het exploitatiegebied omdat de regels in dit deel met herziening van het bestemmingsplan niet zijn gewijzigd voor wat de bouwplannen betreft.

3.2 Huidige eigenaren

De gronden in het exploitatiegebied waarvan de bestemming nog moet worden uitgewerkt zijn in eigendom van:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlakte in uit te werken gebied	Kavel eigenaar
Buschoten	N	1438	8	Gemeente Bunschoten
Buschoten	N	1	19.730	Gemeente Bunschoten
Buschoten	N	2	8.445	M. Beekhuis
Buschoten	N	3	6.944	K. Huijgen
Buschoten	N	4	4.640	Gemeente Bunschoten
Buschoten	N	5	7.111	S. Huijgen
Buschoten	N	6	7.112	G.J. Veldhuizen
Buschoten	N	7	7.112	J. Veldhuizen
Buschoten	N	56	16.600	Vahstal
Buschoten	N	578	43.621	Schaap
Buschoten	N	24	4.989	Gemeente Bunschoten
Buschoten	N	1430	6.481	Gemeente Bunschoten
Buschoten	N	707	110.750	Schaap
Buschoten	N	61	8.320	Van Halteren
Buschoten	N	99	11.890	Van Halteren
			263.753	

Figuur 6 Eigenaren in het uit te werken deel van het bestemmingsplan/exploitatiegebied

Kadastrale gemeente	Sectie	Nr.		Kadastrale oppervlakte	Kavel eigenaar/ gerechtigde
Deelgebied 3					
Bunschoten	N	64	Geheel	2.54.00 ha.	Gemeente Bunschoten
Bunschoten	N	102	Geheel	1.95.65 ha.	Gemeente Bunschoten
Bunschoten	N	1079	Geheel	0.05.25 ha.	L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV (eigendom belast met opstal), gemeente Bunschoten (recht van opstal)
Bunschoten	N	1080	Geheel	0.16.21 ha.	L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV
Bunschoten	N	1081	Geheel	0.26.61 ha.	L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV (eigendom belast met opstal), gemeente Bunschoten (recht van opstal)
Bunschoten	N	1082	Geheel	1.29.22 ha.	L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV
Bunschoten	N	1083	Geheel	0.09.06 ha.	L.Visser, Spui Bunschoten Vastgoed BV (eigendom belast met opstal), gemeente Bunschoten (recht van opstal)
Bunschoten	N	1121	Gedeeltelijk	0.22.47 ha.	Gemeente Bunschoten, De Bunte Vastgoed BV, stichting Woningcorporaties Het Gooi en Omstreken
			<i>Sub. Totaal</i>	<i>6.58.47 ha.</i>	
Deelgebied 4					
Bunschoten	N	706	Gedeeltelijk	7.12.61 ha.	Gemeente Bunschoten
Deelgebied 5					
Bunschoten	N	706	Gedeeltelijk	6.33.04 ha.	Gemeente Bunschoten
Bestaande sloot					
Bunschoten	N	63	Gedeeltelijk	0.15.64 ha.	Waterschap Vallei en veluwe
Oost. Randweg					
Bunschoten	N	1416	Gedeeltelijk	Ca. 1.01.80 ha.	Gemeente Bunschoten
Bunschoten	N	1429	Gedeeltelijk	Ca. 0.08.75 ha.	Gemeente Bunschoten
			<i>Sub. Totaal</i>	<i>1.10.55 ha.</i>	
Totaal exploitatiegebied				21.30.31 ha.	

Figuur 7 Eigenaren in het actief bestemde exploitatiegebied

De eigendommen zijn op onderstaande kaart geprojecteerd (zie ook bijlage 6)



Figuur 8 Eigendommen

Er is alleen een inbrengwaarde geraamd van de gronden waarvan het bestemmingsplan voorziet in een directe bouwtitel. Het is nu niet nodig (artikel 6.13 eerste lid onder c, ten eerste Wro) om van de nader Uit te Werken (UW) bestemmingen een raming van de inbrengwaarde op te stellen. Dit uit te werken gebied is dermate globaal en de woningmarkt dermate onzeker, dat het bepalen van een inbrengwaarde pas zinvol is, als het programma is uitgewerkt en er een raming van andere kosten (artikel 6.13 eerste lid onder c, ten tweede Wro) kan worden bepaald om naast een comperatieve ook een residuele complexwaarde te kunnen maken. Hiervoor zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan, ook een uitwerking van het exploitatieplan met raming van inbrengwaarden, worden opgesteld. Een en ander staat gepland voor 2021.

De enige particuliere eigenaar in het gebied met directe bouwtitels wordt in het vervolg van dit exploitatieplan aangeduid als **Eigenaar A**.

3.3 Ruimtegebruik

Van het nog uit te werken (UW) gedeelte is nog geen ruimtegebruik bekend. Van de wel uitgewerkte delen met een directe bouwtitel, het zuidelijke deel op de tekening, is het volgende ruimtegebruik vastgesteld.

Het ruimtegebruik is van belang om tot een goede toerekening van kosten te komen. In dit exploitatieplan loopt het eigendom van de particulier dwars door het stedenbouwkundig plan heen van het derde eiland 'Noordelijke Kampen'. In de tabel van het ruimtegebruik is een verbijzondering opgenomen van het ruimtegebruik bij de particulier en de gemeente als eigenaar van de overige gronden.

Ruimtegebruik Rengerswetering [m2] exclusief randweg	Noordelijke Kampen (3)	Noordelijke Kampen (3) Eigenaar A	Noordelijke Kampen (3) gemeentelijk eigendom	Zuiderland (4)	Zuidelijke Hoven (5)	Totaal plangebied
Uitgeefbaar	33.266	8.943	24.323	21.111	32.649	87.026
Openbaar						
rijweg	4.493	2.144	2.349	4.712	6.224	15.429
parkeren	3.405	927	2.478	1.184	3.982	8.571
water	8.902	2.159	6.743	18.545	10.406	37.853
groen	6.280	2.047	4.233	24.803	6.610	37.693
fietspad	987	320	667	1.059	943	2.989
voetpad	7.416	2.095	5.321	902	4.097	12.415
totaal	64.749	18.635	46.114	72.316	64.911	201.976
Randweg (kadastraal)						11.055
Totaal exploitatiegebied						213.031
Kadastrale gegevens						213.031
Verschil					0,00%	-

Figuur 9 Tabel ruimtegebruik



Figuur 10 Exploitatiegebied (rood) en particulier eigendom (blauw) geprojecteerd op bestemmingsplan-kaart met actief bestemde gebieden.

3.4 Mogelijkheden voor particuliere ontwikkeling

Eigenaar A heeft op zijn grond beperkte mogelijkheden om tot zelfrealisatie van het bestemmingsplan over te gaan. Ter informatie hebben wij op onderstaande kaart aangeduid welke gehele kavels met een bestemming voor een bouwplan door de eigenaar ontwikkeld zouden kunnen worden. Alle kavels waar de eigenaar slechts een gedeelte van in eigendom heeft, kunnen niet door de eigenaar worden ontwikkeld conform het stedenbouwkundig plan. Hetzelfde geldt voor de openbare voorzieningen. Alleen gehele stukken weg, riolering, nutsvoorzieningen e.d. welke aangelegd moeten worden voor de bouwplannen die de eigenaar zelf kan realiseren, kunnen door de eigenaar gerealiseerd worden om zijn percelen te ontsluiten. Alle andere stukken eigendom zijn gedeelde stukken openbare voorzieningen of bouwkegel. De gemeente wenst deze te verwerven. Het ruimtegebruik is dan als volgt:

Ruimtegebruik Noordelijke Kampen Eig. A.	Noordelijke Kampen Eig. A realiseerbaar		Noordelijke Kampen Eig. A. te verwerven		Totaal	
Uitgeefbaar	4.788	46%	4.155	50%	8.943	48%
Openbaar						
rijweg	1.524	15%	620	8%	2.144	12%
parkeren	632	6%	295	4%	927	5%
water	841	8%	1.318	16%	2.159	12%
groen	1.267	12%	780	9%	2.047	11%
fietspad	115	1%	205	2%	320	2%
voetpad	1.210	12%	885	11%	2.095	11%
totaal	10.377	100%	8.258	100%	18.635	100%

Figuur 11 Verbijzondering ruimtegebruik particulier A op Noordelijke Kampen

Het ruimtegebruik dat de particulier zelf kan realiseren is op onderstaande figuur aangegeven:



Figuur 12: Indicatie ontwikkelmogelijkheden particulier met in grijs het deel dat de gemeente wenst in eigendom te verkrijgen.

Er is altijd de mogelijkheid om binnen het raamwerk van dit exploitatieplan een overeenkomst te sluiten waarin afspraken worden gemaakt over het kopen en verkopen van nog in exploitatie te nemen gronden. In de berekeningen verderop in dit exploitatieplan is gerekend met de uitgeefbare vierkante meters waarop deze particulier zelfstandig een bouwplan kan realiseren, zoals hierboven op tekening is aangegeven. Zijn exploitatiebijdrage komt overeen met het programma dat hier op mogelijk is.

4 Locatie-eisen

De Wro maakt het mogelijk om eisen te stellen aan de ligging en kwaliteit van de inrichting van de locatie. Dit is van belang als een particuliere partij zelf wenst over te gaan tot het bouwrijp maken van de grond en de realisatie van het openbare gebied. De eisen kunnen zowel betrekking hebben op de uitgeefbare grond als het openbare gebied. Daarnaast maakt de Wro het mogelijk om naast locatie-eisen ook regels te stellen voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. De gemeente wenst gebruik te maken van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels om regie te kunnen voeren met betrekking tot de kwaliteit van de werken en werkzaamheden en over de wijze waarop de grondexploitatie wordt gevoerd.

4.1 Uit te voeren werken en werkzaamheden

4.1.1 Referenties

De inrichting van het gebied van de zuidelijke eilanden, waarvan er één binnen het exploitatiegebied valt, staat gedetailleerd omschreven in:

- Stedenbouwkundig plan, Amer Adviseurs 2008, bijlage 3;
- Beeldkwaliteitsplan van Amer Adviseurs 2008 bijlage 4;
- Waterstructuurplan van Kuiper Compagnons 2007, bijlage 5;
- Rioleringsplan Rengerswetering fase 1, gemeente Bunschoten, 5 augustus 2008, bijlage 7;
- Geotechnisch en geohydrologische onderzoek van Fugro, bijlage 8.

Hierop is door de gemeente het Algemeen programma van eisen 'Woonwijk Rengerswetering' geschreven (bijlage 9). Hierin zijn heel specifieke aanvullingen opgenomen over de kwaliteit van de openbare en de nutsvoorzieningen. De gemeente geeft er de voorkeur aan de openbare werken en voorzieningen per eiland in één werkgang aan te leggen, veelal ook omdat nutsvoorzieningen zoals rioleringen, zich niet laten opdelen, maar één integraal stelsel vormen.

4.1.2 Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van al die werkzaamheden en werken waardoor de grond geschikt is om te bebouwen, inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen. Hieronder vallen onder andere de volgende werkzaamheden:

- verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en het opschonen van het 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;
- voorzieningen voor het afvoeren van regenwater;
- het aanleggen van waterhuishoudkundige maatregelen;
- aanleg van nutsvoorzieningen;
- aanleg bouwwegen en tijdelijke bouwwegen inclusief ontgraven cunetten en aanbrengen fundering;
- aanleg bouwontsluiting;
- aanleg van tijdelijke duikers;
- aanleg riolen voor droogweerafvoer en hemelwater, controleputten, drainage (indien nodig), gemalen en persleiding naar hoofdgemaal;

- aanbrengen van huisaansluitingen van de droogweerafvoerriolering en hemelwaterafvoer vanaf het hoofdriool tot de perceelsgrens;
- aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en waterafvoerende sloten;
- plaatsen van tijdelijke straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden;
- aanleg tijdelijke inritten vanaf de kavels naar de openbare weg op het moment dat de woning gereed is;
- de aanleg van tijdelijke oriënterende openbare verlichting.

4.1.3 *Aanleg nutsvoorzieningen*

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

- aanleg van onder andere leidingen voor water (waaronder ook bluswatervoorzieningen), elektra, data- en communicatie systeem, lichtmasten, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten;
- indien van toepassing het verplaatsen of aanpassen van onder andere bestaande leidingen voor gas, water (waaronder ook bluswatervoorzieningen), data- en communicatie systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten.

4.1.4 *Woonrijp maken*

Onder woonrijp maken wordt verstaan het definitief inrichten van het openbare gebied. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbrengen van definitieve verhardingen op wegen, fietspaden, enzovoort, maar ook om de inrichting hiervan, zoals het aanbrengen van straatmeubilair, openbare verlichting, verkeersborden en dergelijke. Het woonrijp vindt plaats zo spoedig mogelijk plaats, afhankelijk van de bouwfaserings, nadat de (woning-)bouw gereed is gemeld en er maatregelen getroffen kunnen worden waardoor er geen bouwverkeer meer door betreffende straat gaat.

In de fase van het woonrijp maken worden voor de inrichting van het openbaar gebied de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (een en ander conform de fasering zoals is weergegeven in de bijlagen):

- aanleg definitieve wegen, pleinen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen en inritten;
- planten van bomen en struiken in bermen langs wegen;
- aanleg plantsoenen en pleinen;
- aanbrengen straatmeubilair;
- aanleg openbare voorzieningen voor afvalverzameling;
- aanleg ondergrondse huisvuilcontainers bij gestapelde bouw;
- aanleg definitieve parkeerkoffers met afgrenzende hagen;
- aanleg overige openbare parkeerplaatsen;
- aanleg openbare verlichting;
- bebording, bebakening en belijning;
- de bouw van bruggen en dammen met duikers;
- aanleg speelvoorzieningen.

4.1.5 *Procedure voor werken en werkzaamheden*

4.1.5.1 *Plan van Aanpak*

De gemeente is voornemens om het (toekomstige) openbare gebied zelf bouw- en woonrijp te maken. Mocht een ontwikkelaar deze werkzaamheden uitvoeren dan gelden eisen aan het proces om te komen tot het ontwerp en de uitvoering van deze werkzaamheden.

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering overeenkomstig de eisen en regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt ten aanzien van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

Om te voorkomen dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden handhavend opgetreden moet worden, is het opstellen van een plan van aanpak noodzakelijk. Hierin moet onder andere aandacht worden besteed aan de procesmatige kant van de uitvoering. Het plan van aanpak heeft voorafgaand aan de uitvoering de goedkeuring nodig van het College van Bunschoten. Het plan van aanpak dient te voldoen aan de eisen en documenten die in dit hoofdstuk zijn opgesomd en in de bijlagen zijn opgenomen.

4.1.5.2 Voorbereiding en goedkeuring bestekken

Het betreft hier de bestekken van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Voorafgaand aan de uitvoering dient een plan van aanpak te worden opgesteld. Het plan van aanpak behoeft de voorafgaande goedkeuring van het College van Bunschoten.

4.1.5.3 Voorbereiding van de realisatie en aanbesteding

Op grond van Europees recht en – in lijn daarmee – op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012. In de Aanbestedingswet 2012 zijn de desbetreffende Europese regels en beginselen voor Nederland vervat. Ingevolge artikel 6.2.9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn deze regels ook van toepassing op dit exploitatieplan.

4.1.5.4 Uitvoering en oplevering. Toezicht op de werken en eindinspectie

De definitieve inrichting van de openbare ruimte voorziet in het aanbrengen en aanleggen van openbare voorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Na de aanleg van de werken en werkzaamheden vindt een eindinspectie plaats. Tijdens het proces van uitvoering van de werken is toezicht en directievoering nodig. De gemeente dient te allen tijde vrije toegang te hebben tot het exploitatiegebied. Haar inspecterende bevoegdheid is daarmee niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte, tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer en het streven naar een gesloten grondbalans. Na gereedkomen van de werkzaamheden toetst de gemeente het resultaat aan het gestelde gemeentelijk beleid, eisen en vereiste kwaliteit.

4.2 Regels omtrent woningbouwcategorieën

4.2.1 Woningbouwcategorieën en differentiatie in het bestemmingsplan

In de exploitatieopzet wordt rekening gehouden met het volgende programma op basis van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan:

Programma		
Categorie	Aantal	Eenheid
Programma sub totaal		
-		
Sociaal		
A Appartement koop	48	appartementen
B Appartement huur	49	appartementen
C Rijwoning	77	stuks
D Rijwoning huur	61	stuks
Marktsector		
E Appartement duur (huur)	16	appartementen
F Appartement koop (middelduur)	36	appartementen
G Appartement koop (duur)	5	appartementen
H Rijwoning huur (duur)	23	stuks
I Rijwoning koop (middelduur)	54	stuks
J Rijwoning koop (duur)	7	stuks
K Tweekapper koop goedkoop	15	stuks
L Tweekapper koop (middel duur)	51	stuks
M Tweekapper koop (duur)	12	stuks
N Vrijstaand koop (middelduur)	13	stuks
O Vrijstaand koop (duur)	38	stuks
Overige functies		
R Woon & werken (super / winkel	1500	m2 bvo
S Maatschappelijke functies	2500	m2 bvo

Figuur 13: Bouwprogramma

Uit dit programma volgt dat er een aandeel sociale bouw is voorgenomen. De situering hiervan is nog niet uitgewerkt en wordt in dit exploitatieplan ook niet verder uitgewerkt. De reden daarvoor is enerzijds dat de gemeente geen verordening als genoemd in artikel 1.1.1. Bro heeft vastgesteld waarin de doelgroepen voor deze categorieën zijn omschreven. Anderzijds zal voor de gronden waarop deze bouw wordt voorgenomen een geringer aantal basiseenheden worden vastgesteld, waardoor het kostenverhaal pro rata gelijk, maar de facto veel lager is. Voor de particulier is het uit oogpunt van de exploitatiebijdrage niet van belang welke woningbouwcategorie er wordt gerealiseerd. Gelet op de grootte van het plan en het bescheiden oppervlak in particulier bezit, is er geen aanleiding om te veronderstellen dat het gehele programma niet gerealiseerd zou kunnen worden, ongeacht welk deel de particulier op zijn kavels zal realiseren.

Er zijn geen kavels opgenomen waarvoor de verplichting geldt dat deze uitgegeven moeten worden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Dat wil niet zeggen dat dit niet is toegestaan. De gemeente staat positief tegenover de verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap, zowel individueel als collectief. In de wijze van uitgifte van haar eigen gronden is de gemeente vrij.

5 Fasering en koppeling

5.1 Tijdvak

De fasering is in onderstaande tabel opgenomen. De nummers van de fase corresponderen met de kaart in de volgende figuur, die ook in de bijlage 10 is opgenomen.

Fasering Rengerswetering					
Fase	Eiland	Naam	Van	Tot	Woningen
0	2e	De Zuidelijke Kampen Noord	2013	2015	190
1	3e	De Noordelijke Kampen	2016	2020	189
2	4e	Zuiderland - woningbouw	2016		121
3	5e	Zuidelijke Hoven	2016	2020	197
4a en 4b	Uit te werken	Rengerswetering Noord	2021	2025	660
Aantal woningen in exploitatiegebied fase 1 t/m 4					1167
Aantal woningen in exploitatiegebied fase 0 t/m 4					1357

Figuur 14: Faseringstabel

Deze fasering heeft betrekking op afgifte van de omgevingsvergunningen voor woningbouw. Als gebruikelijk kan tot twee jaar voor de uitgifte van de eerste omgevingsvergunningen voor de bouw begonnen worden met de technische werkzaamheden in het betreffende gebied, waaronder begrepen het obstakel vrij maken van het gebied, voorbelasten indien nodig, het aanleggen van de waterstructuur en kunstwerken.

De afwerking van de straten tot een gereed eindproduct dient binnen drie maanden na de ingebruikneming van de aan de straat liggende bebouwing te zijn afgerond, mits het bouwverkeer over betreffende straat of deel van de straat geweerd kan worden.

De groenvoorzieningen worden gelijk met de oplevering van de woningen aangelegd. Vrij staande bomen die geen relatie hebben met de ontwikkeling van de bouw, worden bij voorkeur zo snel mogelijk geplant, de overige beplantingen hoeven pas te worden aangelegd als ook de bebouwing is voltooid. Met betrekking tot de aanleg van groenvoorzieningen dient rekening gehouden te worden met het plantseizoen.

De fasering van het 3^e tot en met het 5^e eiland is niet verder gedifferentieerd. De ontwikkeling is binnen vier jaar voorzien en gelet op het gemengde karakter van de woningtypes, is geen belemmering opgeworpen. Het vierde eiland is bedoeld voor voorzieningen voor het hele plan en heeft om die reden geen einddatum.



Figuur 15: Faseringskaart

De faseringskaart bevat een fase 0 (nul) die buiten het exploitatiegebied ligt. Dit betreft het tweede eiland 'De Zuidelijke Kampen Zuid' in het bestemmingsplan. Aanduiding van deze fase is van belang omdat er een koppeling ligt tussen de realisatie van het bestemmingsplan en de start van de bouw in het exploitatiegebied.

5.2 Fasering en koppelingen

5.2.1 Algemeen

De exploitatieberekening in het exploitatieplan, gaat ervan uit dat er steeds één eiland ontwikkeld wordt. Echter wordt niet uitgesloten dat omwille van het aanbod al begonnen wordt met een volgend eiland indien op een van de eilanden onvoldoende programma beschikbaar is. Het vierde eiland, Zuiderland, hier fase 2, is bedoeld voor de algemeen voorzieningen van de wijk, zoals een park, detailhandel en onderwijs, en maar beperkt woningbouw. Dit eiland staat wat 'losser' gefaseerd.

5.2.2 Fase 0, tweede eiland

Dit eiland valt buiten het exploitatiegebied, wel in het bestemmingsplan en dient als toetsingskader voor het kunnen starten met de eerste fase.

5.2.3 *Fase 1, derde eiland*

Voor dit gedeelte is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat ten grondslag ligt aan dit exploitatieplan. Echter kan niet eerder begonnen worden met het verlenen van omgevingsvergunningen voor woningbouw, dan nadat 80% van de omgevingsvergunningen voor woningbouw in de vorige fase 0 zijn verleend.

5.2.4 *Fase 2, vierde eiland*

Dit onderdeel van het exploitatieplan is nog niet uitgewerkt. De voorzieningen in dit deel zullen pas worden aangelegd nadat een stedenbouwkundig plan is vastgesteld.

Het eiland bevat naast woningen, voor de het hele plangebied Rengerswetering centrale voorzieningen. De uitwerking van de voorzieningen is afhankelijk van de behoefte. Het zijn voorzieningen van uiteenlopende aard: maatschappelijke, zorg-, sport-, en speelvoorzieningen zoals een school en overige voorzieningen zoals een supermarkt. Het bestemmingsplan biedt een juridische regeling met een directe bestemming zonder uitwerkingsplicht. Het moment waarop dit vierde eiland mag worden uitgewerkt is in dit exploitatieplan daarom onbepaald. Het is als het ware 'niet in fase'.

5.2.5 *Fase 3, vijfde eiland*

Ook voor dit eiland is nog geen stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Tot de vaststelling van een stedenbouwkundige uitwerking, mogen geen omgevingsvergunningen voor woningbouw worden verleend. Omgevingsvergunningen voor andere doeleinden dan voor woningbouw worden buiten beschouwing gelaten bij deze beoordeling.

5.2.6 *Fase 4, nader uit te werken*

Deze fase bestaat uit het nog uit te werken deel van het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan kunnen binnen deze fases bij uitwerking deel-fases onderscheiden worden. Uitwerking is echter niet eerder aan de orde dan nadat de omgevingsvergunningen voor woningbouw van alle voorgaande fases voor 80% zijn verleend.

6 Rekentechnische uitgangspunten

6.1 Rekentechnische uitgangspunten

De gemeente heeft voor de delen van het bestemmingsplan, waarvoor een directe bouwtitel geldt, een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan zoals in de bijlage opgenomen. Voor de fase 2 tot en met 4, zoals in paragraaf 5.1 aangegeven, bevat de gemeentelijke grondexploitatie uitgangspunten voor het ruimtegebruik en het programma. Deze uitgangspunten zijn integraal overgenomen in dit exploitatieplan. De grondexploitatie is nader opgedeeld naar de verschillende deelgebieden. In het exploitatieplan is op basis van de ruimtegebruik analyse een verdeling van kosten per eigenaar aangegeven. Voor fase 4A en 4B, nader uit te werken, is geen grondexploitatie opgesteld. Voor de verdere uitgangspunten, als onderbouwing voor de herziening van de grondexploitatie wordt verwezen naar paragraaf 4.1 'Uit te voeren werken en werkzaamheden'. In bijlage 15 is de exploitatieopzet van dit exploitatieplan weergegeven.

6.1.1 Eenheidsprijzen

De civieltechnische kosten zijn gebaseerd op eenheidsprijzen waarin opgenomen:

- arbeid;
- materiaal;
- materieel;
- eenmalige kosten.

Eenmalige kosten betreft onder andere bouwplaatsinrichting en opruimen, transport materieel, aansluitkosten et cetera.

Bovenop deze 'kale' eenheidsprijs is een percentage van 20% toeslagen opgenomen voor de volgende kosten:

- winst en risico;
- algemene kosten;
- uitvoeringskosten.

Nb. Kosten met betrekking tot voorbereiding en toezicht maken onderdeel uit van de planontwikkelingskosten en zijn opgenomen in de plankostenscan (zie paragraaf 6.1.9).

6.1.2 Peildatum en rente

Het gehanteerde prijspeildatum en startdatum van de gemeentelijke grondexploitatie d.d. 30 augustus 2011 is 1 januari 2011. Voor het exploitatieplan is de grondexploitatie getoetst en zijn de vermelde kostensoorten geïndexeerd naar 1 januari 2014. De rente is gelijk aan de rente die de gemeente berekend over haar kapitaalgoederen als grondexploitaties: 3,5%.

Voor de kostenstijging is dezelfde indexering opgenomen als in de gemeentelijke grondexploitatie, te weten:

- kostenstijging 2,5%;
- opbrengstenstijging 2,5%.

Een kostenstijging van 2,5% per jaar is conform de consumenten inflatie van de afgelopen jaren en nipt boven het streven van de Europese Centrale Bank tot het beperken van een kerninflatie van 2% per jaar.

De opbrengsten zijn opnieuw getoetst aan de markt per 1-1-2014. Een onderbouwing hiervan treft u aan in bijlage 14. Vanuit het huidige dal waarin de grondprijzen zich bevinden, gaan wij ervan uit dat een opbrengstenstijging gelijk aan de kosteninflatie van 2,5% haalbaar is.

Uit de jaarlijkse herzieningen zal blijken wat de werkelijke inflatie zal zijn.

6.1.3 *Kostensoorten*

De kostenverdeling binnen het exploitatieplan is opgesteld op basis van de kostensoortenlijst. In het overzicht van het exploitatieplan is per kostensoort de koppeling gelegd naar de relevante wetgeving (Wro en Bro).

6.1.4 *Gronden en opstallen*

De inbrengwaarde van de grond vertegenwoordigt de waarde van de grond in huidige staat bij aanvang van de exploitatieperiode. Volgens het Bro (art. 6.2.3) bestaat deze waarde uit:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De waarde is door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur vastgesteld. Het rapport is in de bijlage 11 opgenomen.

6.1.4.1 *Planschaderisicoanalyse (artikel 6.2.4.I Bro)*

Grontmij heeft voor het exploitatieplangebied Rengerswetering een planschaderisico-analyse opgesteld (rapport: 'Advies, inzake het eventueel ontstaan van schade aan 36 objecten als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van de inwerkingtreding van het concept bestemmingsplan 'Rengerswetering 2014 te Bunschoten'). In de opdrachtformulering is het aantal objecten beperkt tot 36 specifiek benoemde objecten. Het rapport is opgenomen als bijlage 12.

Op basis van het rapport wordt geconcludeerd dat de kans op planschade ten gevolge van de planontwikkeling nihil is. Conclusie, er ontstaat geen schade die boven het normaal maatschappelijke risico van 2% komt. Er is dan ook geen planschade die voor vergoeding in aanmerking komt. In de kostenopstelling is rekening gehouden met onderzoekskosten ten aanzien van planschade.

6.1.4.2 *Sloop en verwijderingen ondergrond (6.2.3.d Bro)*

In het gebied bevinden zich geen opstallen welke gesloopt dienen te worden. De kosten voor verwijderen van obstakels als dammen en duikers zijn in de post bouwrijp maken meegenomen.

6.1.5 *Kosten binnen het exploitatiegebied*

6.1.5.1 *Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)*

In de kostenopstelling is ten behoeve van onderzoekskosten een bedrag opgenomen van € 110.658,00. Deze kosten zijn als volgt te specificeren:

- grondonderzoeken;
- maatregelen ten aanzien van fauna.

6.1.5.2 *Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)*

Opschonen terrein

Er is rekening gehouden met beperkte kosten voor het opschonen van het terrein, het verwijderen van verharding en het dempen van sloten.

Sanering

Ten aanzien van de kosten met betrekking to eventueel noodzakelijke sanering is vooralsnog een PM post opgenomen.

Voorbelasting en grondwerken

Ten aanzien van het bouwrijp maken van het terrein is uitgegaan van partieel ophogen. De uit de cunetten en watergangen vrijgekomen grond wordt gebruikt voor het ophogen van de uitgeefbare terreinen en de groengebieden. Voor het ophogen van de uitgeefbare terreinen is voorsnog een toeslag gerekend om een deel met (te leveren) zand te kunnen ophogen. De cunetten worden ontgraven tot de vaste zandlaag en vervolgens aangevuld met (te leveren) zand. De kosten hiervan zijn sterk afhankelijk van de bodemgesteldheid. Voorsnog is uitgegaan van een 2,3 m dik zandpakket, inclusief overhoogte (voorbelasting). Dit is gebaseerd op de bodemgegevens van De Zuidelijke Kampen. Op basis van nader grondonderzoek moet de definitieve dikte van het zandpakket, per deelgebied, worden bepaald. Voor het oppervlak van de zandophoging is gerekend is met het oppervlak van de rijwegen (inclusief toeslag in verband met breder cunet), de parkeerplaatsen en de voet- en fietspaden. De uitkomende humusachtige grond wordt getransporteerd naar een tijdelijk depot, binnen het plangebied, om uiteindelijk weer te gebruiken voor de leeflaag binnen het plangebied.

De totale kosten voor de post 'bodemsanering en grondwerken' bedragen € 2.754.717,00.

6.1.5.3 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro resp. 6.2.5. Bro)

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn onder te verdelen naar de volgende posten.

Riolering en infiltratie

Er is uitgegaan van een gescheiden rioolsysteem (droogweerafvoer en hemelwaterafvoer). In de eenheidsprijzen zijn tevens de kosten voor putten en uitstroomvoorzieningen opgenomen. Er is nog geen rioleringsplan voor de betreffende deelgebieden. Aangesloten wordt bij de gehanteerde uitgangspunten in het 'Rioleringsplan Rengerswetering fase 1, gemeente Bunschoten, d.d. 5 augustus 2008'. De benodigde rioollengte is afgeleid van de weglengte. Uitgangspunt is dat het zand voor de rioolsleuf al aanwezig is, als gevolg van de aanvulling en ophoging van de cunetten met zand tot aan de vaste zandlaag.

Per eiland is rekening gehouden met de aanleg van een klein pompgemaal voor de droogweerafvoer, inclusief een korte persleiding. Voor de afvoer van het regenwater is gekozen voor aanleg van een riool. Ten aanzien van de plaatsing van kolken is uitgegaan van een hart op hart 18 meter aan beide kanten van de woonstraat worden geplaatst. Per woning is gerekend met een aansluiting op het DWA-riool en een aansluiting op het HWA-riool. Tot slot is nog een beperkt budget opgenomen voor overige afwateringsvoorzieningen.

Verharding

Voor de bouwwegen wordt een tijdelijke verharding toegepast van puinfundering. Deze fundering zal tevens dienst doen als fundering voor de definitieve verharding. De woonstraten en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in gebakken klinkers, uitgezonderd de parkeerhoven, waar betonstraatstenen worden toegepast. Voor trottoirs worden tegels toegepast. Voor de voetpaden in de groenzone wordt asfalt toegepast. Fietspaden worden in rood asfalt uitgevoerd.

Groen

Voor de groenvoorzieningen is uitgegaan van 'basisgroen' bestaande uit:

- een groot aandeel gazon;
- lage beplanting;
- hagen.

In Zuiderland is voor de grote groenzone uitgegaan van een hoger kwaliteitsniveau, gericht op een inrichting als 'park'. Daarnaast zijn apart posten voor bomen opgenomen, waarbij wordt uitgegaan van jonge bomen (maat 18-20, 0,5 stuks/wng). 60% van de bomen wordt in groen geplaatst en 40% in verharding. Hiervoor zijn meerkosten gerekend ten behoeve van bodemverbetering en eenvoudige boomroosters. In de post '*Voorbelasting en grondwerken*' is het overgrote deel van het grondwerk reeds opgenomen. In de begroting is nog rekening gehouden met aanvullende grondwerken, zoals aanvulling met grond afkomstig uit ontgravingen binnen het plan.

Water

De ontgravingsdiepte van de watergangen is maximaal 1,9 m, gerekend vanaf het huidige maaiveld. Deze kosten zijn gerekend bij het groot grondwerk, zie de post '*Voorbelasting en grondwerken*'. Langs de watergangen is rekening gehouden met het aanbrengen van een beschoeiing. Daarnaast is in elk deelgebied een stelpost opgenomen voor de aanleg van waterkerende constructies. Verder is een post opgenomen voor inlaat-/opstelplaatsen voor een maai-boot.

Nutsvoorzieningen

Ten aanzien van de kosten voor nutsvoorzieningen is geen rekening gehouden met de kosten welke voor rekening komen van de nutsbedrijven (elektra, gas, water en kabel). Het betreft uitsluitend de bekostiging van gemeentelijke nutsvoorzieningen, brandkranen en verzwaren van de VRU leidingen. Voor het verwijderen en verleggen van kabels en leidingen is een stelpost opgenomen. Er is verder geen rekening gehouden met het verleggen van hoofdtracés.

In de exploitatie is rekening gehouden met de plaatsing van gemiddeld 2,5 brandkranen per hectare exploitatiegebied. Voor lichtmasten is uitgegaan van enkelzijdige plaatsing langs de woonstraten met een hart op hart afstand van 20 m. Daarnaast zijn lichtmasten gerekend in de parkeerhoven en langs vrij liggende paden.

Kunstwerken

Er is rekening gehouden met aansluitingen op de bestaande infrastructuur. Dit betreft:

- een aansluiting op de bestaande rotonde bij deelgebied Zuiderland;
- een aansluiting op overige kruisingen en aansluitingen.

In het plangebied wordt voorzien in de aanleg van bruggen. Deze zijn als volgt te onderscheiden:

- verkeersbruggen, 3 stuks;
- calamiteitenverkeersbruggen, 3 stuks;
- voetgangers-/fietsbruggen, 4 stuks.

Uitgangspunt is een uitvoering in 'basiskwaliteit'. Dit betekent vaste bruggen, een licht getoogd brugdek, voornamelijk uitgevoerd in beton (verkeerbruggen met gemetselde landhoofden en langzaam verkeer bruggen ten behoeve van calamiteiten) of hout (langzaam verkeer bruggen). In verband met een variërend waterpeil binnen het plangebied zijn de volgende werken voorzien:

- overige kunstwerken zoals kleine duikers en dergelijke.

Opgemerkt wordt dat op basis van eisen te stellen door het waterschap (in verband met beheersbaarheid) besloten kan worden een elektrische stuw te plaatsen.

Diversen, inrichtingselementen en meubilair

Er is rekening gehouden met kosten voor:

- bebording;
- overig straatmeubilair;
- speelvoorzieningen (6 speelplekken voor de leeftijdscategorie 0-6 jaar en 2 speelplekken voor de leeftijdscategorie 6-12 jaar);
- een trapveld (post buurtgroen);
- inzamelcontainers;
- tijdelijke maatregelen.

Voor tijdelijke maatregelen en tijdelijk beheer is een percentage van 3% over de kosten voor het bouw- en woonrijp maken aangehouden. In de begrotingspost '*Bijdrage aan gemeente (algemene dienst)*' is nog aanvullende bijdragen toegerekend voor herstelwerkzaamheden tijdens de bouw voor een bedrag ter grootte van € 90.963,00.

Ter plaatse van de appartement locaties zijn ondergrondse afval inzamelcontainers opgenomen. Hiervoor zijn de volgende bedragen gereserveerd:

- eiland 3 € 30.000;
- eiland 4 € 40.000;
- eiland 5 € 30.000.

Voor de post 'bouw- en woonrijp maken' is een totaalbedrag opgenomen van € 10.414.147,00.

6.1.5.4 Milieu-, veiligheidsmaatregelen, rechtshandelingen (artikel 6.2.4.d Bro)
Kosten ten laste van deze kostensoort zijn niet in de grondexploitatie opgenomen.

6.1.6 *Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)*

6.1.6.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)
Kosten ten laste van deze kostensoort zijn niet in de grondexploitatie opgenomen.

6.1.6.2 Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)
Kosten ten laste van deze kostensoort zijn niet in de grondexploitatie opgenomen.

6.1.6.3 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro resp. 6.2.5. Bro)
De deelgebied overstijgende kosten zijn verwerkt in de post 'Bijdragen uit exploitatie'.

6.1.6.4 Milieu-, veiligheidsmaatregelen, rechtshandelingen (artikel 6.2.4.d Bro)
Kosten ten laste van deze kostensoort zijn niet in de grondexploitatie opgenomen.

6.1.7 *Kosten voor gronden buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4.e Bro)*
Onder de post 'bijdragen uit exploitatie' in de exploitatieopzet zijn de volgende posten gevat:

- Gebied overstijgende kosten
- Bijdragen aan de gemeente
- Bijdragen aan fondsen en voorzieningen

De totale kosten bedragen totaal € 5.207.178,00. Navolgend is dit bedrag nader gespecificeerd.

Bijdrage Gebied overstijgende kosten

De gebied overstijgende kosten betreffen kosten ten behoeve van de ontwikkeling van het Masterplan en kosten ten behoeve van de ontwikkeling van Zuid.

De raad heeft op 26 januari 2012 besloten Rengerswetering op te knippen in twee exploitaties: Noord en Zuid per 1-1-2011. Dit besluit is opgenomen in bijlage 20. Kosten van vóór 2011, welke gemaakt zijn t.b.v. het Masterplan, planontwikkeling en planschade, zijn verdeeld over het gehele oorspronkelijke bestemmingsplan. Kosten waarvan uitsluitend Rengerswetering Zuid profijt heeft, zijn toegerekend aan Zuid. Kosten die na 1-1-2011 zijn gemaakt voor Rengerswetering Zuid, zijn als zodanig verantwoord en verdeeld over de 5 eilanden/deelgebieden. In bijlage 21 is een specificatie van de verdeling opgenomen waaruit kan worden opgemaakt welke kosten ten laste komen van het exploitatiegebied.

Kosten gemaakt voor het Masterplan, groot € 528.670,60 betreffen:

- Planschade
- Planontwikkeling

De kosten gemaakt voor Rengerswetering Zuid als geheel, groot € 4.855.160,63 betreffen:

- planschade;
- schadeloosstelling nertsfarm;
- plankosten, voorbereiding, derden kosten
- ontsluiting Zuid
- bijdrage in ondergrond park;

De totale gemaakte plankosten bedragen € 796.717,23. Hiervan komt € 315.385,39 ten laste van het exploitatiegebied. Dat is als boekwaarde verantwoord bij de paragraaf plankosten.

Daarnaast is er nog een reservering ter grootte van € 2.072.738,00 voor nog te verrichten werkzaamheden.

Deze reservering van deelgebied overstijgende kosten betreffen:

- Oostelijke Randweg, fietspad noordelijk deel, inclusief verlichting;
- aanleg dijk, inclusief voet- en fietspad;
- dynamische stuw;
- tijdelijke voorziening voor scheiding inlaat sloot bestaande kern;
- tijdelijke stuwconstructie voor afvoer stedelijk water in Rengerswetering;
- deelgebied overstijgende kosten groenvoorzieningen;
- overige bijdragen (inlaat, haveninrichting en trapveld).

De inlaatvoorzieningen, aan de west- en oostkant van het plangebied ter plaatse van Zuiderland, worden onderling verbonden door een sloot met hetzelfde waterpeil als buiten het plangebied (sifon).

De kosten zijn gebaseerd op een raming van de gemeente d.d. december 2012 en is geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2014.

De verdeling van alle deelgebied overstijgende kosten als volgt:



Figuur 16: Verdeling deelgebied overstijgende kosten

Eiland	Toerekening bovenplanse kosten Masterplan (t/m 2010)	Toerekening bovenplanse kosten Zuid (vanaf 2011)
1. Zuidelijke kampen, eiland 1	12%	22%
2. Zuidelijke kampen, eiland 2	12%	22%
3. Noordelijke kampen, eiland 3	12%	22%
4. Zuiderland centrale voorzieningen, eiland 4	6%	12%
5. Zuidelijke hoven, eiland 5	12%	22%
6. Rengerswetering Noord, deelgebied 6 uit te werken.	46%	

Figuur 17: Deelgebied overstijgende kosten: procentuele verdeling

In bijlage 21 is een uitgebreide specificatie van de bedragen en de verdeling opgenomen. Voor het exploitatiegebied is de uitkomst als volgt:

Deelgebiedsoverstijgende kosten					
		3	4	5	
	Te verdelen	Noord.Kampen	Zuiderland	Zuidelijke Hoven	
Resumé voor exploitatieplan, eilanden 3, 4 en 5					
Toerekenbaar aan exploitatiegebied					
Gerealiseerde gebiedsoverstijgende kosten excl. plankosten	€ 2.562.105,74	€ 1.006.596,58	€ 548.912,58	€ 1.006.596,58	
Gerealiseerde plankosten gebiedsoverstijgende kosten	€ 315.385,39	€ 124.979,23	€ 65.426,93	€ 124.979,23	
Begroting nog te maken gebiedsoverstijgende kosten	€ 1.160.733,28	€ 456.002,36	€ 248.728,56	€ 456.002,36	
	€ 4.038.224,41	€ 1.587.578,17	€ 863.068,07	€ 1.587.578,17	

Figuur 18: Uitwerking deelgebied overstijgende kosten naar eiland en categorie (deel van bijlage 21)

Bijdrage aan gemeente (algemene dienst)

De bijdrage aan de gemeente betreffen door de gemeente gemaakte kosten voor het bouwrijp kunnen maken en herstel van door de bouw van Rengerswetering Zuid veroorzaakte schade aan de openbare infrastructuur. De opgenomen kosten bedragen totaal € 178.949,00.

Bijdragen aan fondsen en voorzieningen, bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro)

Mede voor dit exploitatieplan worden investeringen gedaan voor een aantal aanpassingen van de openbare ruimte. Het exploitatiegebied heeft daar profijt van. Een deel van de kosten van deze investeringen is in de exploitatieopzet opgenomen. Eén en ander is verwoord in ten eerste de 'Juridische aanvulling uitvoeringsprogramma Toekomstvisie 2015', vastgesteld door de raad van de gemeente Bunschoten op 2 juli 2009, in welk vaststellingsbesluit deze aanvulling is aangemerkt als structuurvisie in de zin van artikel 2 Wro (bijlage 18) en in ten tweede de Nota bovenplanse voorzieningen (bijlage 19). In deze nota is een bedrag ten aanzien van het aandeel Rengerswetering opgenomen van € 5.376.250,00 (prijsspeil 01-01-2009), zie navolgende tabel.

De nota Bovenplanse voorzieningen wordt binnen afzienbare tijd herzien. Bij de herziening van het exploitatieplan zal dan aangesloten worden op deze herziene Nota. In de vigerende nota zijn ten laste van Rengerswetering de volgende kostenposten opgenomen:

Bovenplanse voorzieningen		
specificatie onderbouwing herziene versie bovenplanse voorzieningen		
omschrijving	aandeel Rengerswetering	in % van totaal
bovenwijkse trapvelden	€ 150.000,00	50%
verbetering infrastructuur zuidzijde		
Oost. Randweg/Amersfoortseweg	€ 1.925.000,00	50%
Projecten IVBP	€ 943.750,00	50%
Bijdragen aan St. Gelderse Vallei	€ 100.000,00	50%
Aanleg uniforme bewegwijzering	€ 150.000,00	50%
Projecten Spakenburg Centrum		
o.a. parkeerregulering	€ 2.062.500,00	50%
Bijdragen aan Nationaal Landschap	€ 45.000,00	30%
	€ 5.376.250,00	
Basis: Oorspronkelijk plan Rengerswetering met totaal 339728 m ² uitgeefbaar terrein		
(geen rekening gehouden met gestapelde bouw)		

Figuur 19: overzicht onderbouwing bovenplanse voorzieningen.

Voor het fonds stadsuitleg is een post van € 1.315.230,00 opgenomen, wat overeenkomt met € 15,00 per m² uitgeefbaar.

Kosten voor gronden buiten het exploitatiegebied samengevat.

De in deze paragraaf opgesomde kosten voor gronden buiten het exploitatiegebied zijn als volgt weer te geven:

Bijdrage uit exploitatie	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 5	Totaal
Gerealiseerde deelgebied overstijgende kosten:				
planschade, schadeloosstelling nertsfarm en ontsluitingskosten Zuid, ondergrond park	€ 1.006.597	€ 548.913	€ 1.006.597	€ 2.562.106
Begrote deelgebied overstijgende kosten:				
- Oostelijke randweg, fietspad noordelijk deel				
- Aanleg dijk ter hoogte van eiland 4,5 en 6				
- Dynamische stuw				
- Tijdelijke voorzieningen inlaat	-			
Bijdrage groenvoorziening, haven inrichting en trapveld	€ 456.002	€ 248.729	€ 456.002	€ 1.160.733
Bijdragen aan gemeente (algemene dienst)	€ 50.988	€ 48.106	€ 79.855	€ 178.949
Bijdragen aan fondsen en voorzieningen	€ 498.990	€ 316.665	€ 489.735	€ 1.305.390
Totaal nog te maken kosten	€ 1.005.980	€ 613.500	€ 1.025.592	€ 2.645.072

Figuur 20: Overzicht bijdragen uit exploitatie

Deze bedragen vindt u terug in de exploitatieopzet onder “bijdragen uit exploitatie”.

6.1.8 Planontwikkelingskosten (artikel 6.2.4.g tot en met j Bro)

De planontwikkelingskosten zijn op basis van de plankostenscan opgenomen in het exploitatieplan in bijlage 13. Het totaal bedrag aan plankosten bedraagt € 3.682.095,00. Op dit bedrag worden de reeds gemaakte plankosten, de boekwaarden ter grootte van € 62.466,00 in mindering gebracht. Hierdoor wordt er een bedrag van € 3.619.629,00 opgenomen in de kosten.

6.1.8.1 Ontwerpcompetities (art. 6.2.4.i Bro)

Er zijn geen kosten opgenomen voor ontwerp competities.

6.1.8.2 Ruimtelijke plannen (art. 6.2.4.h Bro)

De kosten voor ruimtelijke plannen zijn opgenomen in de plankostenscan.

6.1.8.3 Projectkosten (artikel 6.2.4.j Bro)

De kosten van de projectorganisatie zijn opgenomen in de plankostenscan

6.1.9 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Deze kosten zijn opgenomen in de post 'Diversen, inrichtingselementen en meubilair'.

6.1.10 Belastingen (artikel 6.2.4.m Bro)

Er zijn geen kosten opgenomen met betrekking tot belastingen.

6.1.11 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)

Op basis van de reeds gemaakte kosten zijn rentelasten doorberekend. Deze rentelasten hebben betrekking op:

- planschade;
- onteigening nertsfarm;
- onsluiting Masterplan
- kosten ondergrond park;
- kosten in kader masterplan;
- diverse kosten als planvoorbereiding MP.

De rentelasten hebben betrekking op de periode 2007 tot en met 2013. Dit resulteerde in de volgende verdeling van de rentelasten:

- deelgebied 3: € 634.504,00;
- deelgebied 4: € 995.091,00;
- deelgebied 5: € 1.337.487,00.

Totaal is een bedrag aan rentelasten opgenomen van € 2.967.082,00.

6.1.12 Percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8.Bro)

Op basis van de geactualiseerde grondexploitatie kan geconcludeerd worden dat er circa 50% van de te maken kosten reeds zijn gerealiseerd. Dit overzicht ziet er als volgt uit.

MACRO AFTOPPING	Totaal contant	Totaal nominaal	Boekwaarde	Percentage - gerealiseerd
A. INBRENGWAARDEN	9.088.920	9.088.920	9.088.920	100%
B. BEGROTING VOORZIENINGEN	22.103.381	22.569.590	3.339.150	15%
C. BIJDAGEN EN SUBSIDIES	2.062.687	2.062.687	2.062.687	100%
VERHAALBARE KOSTEN (= A+B-C)	29.129.614	29.595.823		50%

Figuur 21: overzicht percentage gerealiseerde kosten (onderdeel tabel van macro aftopping)

Indien een exploitatiebijdrage gefaseerd betaald wordt, streeft de gemeente er naar tenminste dit percentage van de verhaalbare kosten bij de eerste termijn in rekening te brengen, onder aftrek van de reeds gerealiseerde eigen werken, zoals de inbrengwaarde van de grond.

6.2 Overzicht van de kosten

Het totaal overzicht van kosten met betrekking tot het exploitatieplan ziet er op hoofdkostensoorten als volgt uit.

KOSTEN						Boekwaarde
Jaartal				Totaal	Totaal	31-12-2013
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal	-
INBRENGWAARDEN	Subtotaal			9.088.920	9.088.920	9.088.920
Gemeente Bunschoten			6.2.3 a b c	8.179.965	8.179.965	8.179.965
Waterschap			6.2.3 a b c	70.380	70.380	70.380
Eigenaar A			6.2.3 a b c	838.575	838.575	838.575
				0	0	0
OVERIGE KOSTENSOORTEN	Subtotaal			22.103.381	22.569.590	3.339.150
onderzoek (gebiedsonderzoeken)	6.13.1 c.2	6.2.4 a		109.567	110.658	0
bodemsanering en grondwerken	6.13.1 c.2	6.2.4 b		2.698.988	2.756.272	0
nutsvoorzieningen	6.13.1 c.2	6.2.4 c	6.2.5 a	561.660	581.606	0
riolering	6.13.1 c.2	6.2.4 c	6.2.5 b	2.008.314	2.042.695	0
verharding, kunstwerken en water	6.13.1 c.2	6.2.4 c	6.2.5 c	5.335.886	5.498.649	0
infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	6.13.1 c.2	6.2.4 c	6.2.5 d	0	0	0
groenvoorzieningen	6.13.1 c.2	6.2.4 c	6.2.5 e	1.278.431	1.337.428	0
openbare verlichting en brandkranen	6.13.1 c.2	6.2.4 c	6.2.5 f	0	0	0
straatmeubilair	6.13.1 c.2	6.2.4 c	6.2.5 g	924.833	953.815	0
opstellen ruimtelijke plannen (of plankosten)	6.13.1 c.2	6.2.4 h		3.682.095	3.682.095	377.851
vergoeding voor prijsvragen en ontwerpco	6.13.1 c.2	6.2.4 i		0	0	0
plankosten voor voorzieningen en werken	6.13.1 c.2	6.2.4 j		0	0	0
tijdelijk beheer	6.13.1 c.2	6.2.4 k		0	0	0
planschade	6.13.1 c.2	6.2.4 l		46.800	46.800	46.800
niet terugvorderbare BTW	6.13.1 c.2	6.2.4 m		0	0	0
rente boekwaarde	6.13.1 c.2	6.2.4 n		352.393	352.393	352.393
				0	0	0
Bijdragen uit exploitatie				5.104.413	5.297.178	2.562.106
Totaal kosten excl. inflatie				31.192.301	31.658.510	12.428.070

Figuur 22: overzicht kosten

De onderbouwing van de civieltechnische kosten en de bijdragen uit exploitatie zijn opgenomen in bijlage 17.

6.3 Opbrengsten

Voor de opbrengsten van de deelgebieden 3, 4 en 5 zijn de transacties van deelgebied 2 als referentie gebruikt. Ook ten aanzien van ruimtegebruik en VON opbrengsten en bouwvolume van de verschillende woningtypen is het stedenbouwkundig plan van deelgebied 2 als referentie gehanteerd. Daarnaast zijn de marktomstandigheden meegewogen. Een vierde uitgangspunt is het beschikbare oppervlak aan uitgeefbare m² in de betreffende deelgebieden 3, 4 en 5.

Op basis van deze uitgangspunten en kengetallen is een residuele berekening opgezet met betrekking tot de te hanteren opbrengsten per woningtype. Voor de sociale woningen is een vaste grondprijs gehanteerd. Deze zijn gebaseerd op indexering van eerder gehanteerde bedragen uit de gemeentelijke grondexploitatie van 2011. Voor de goedkope koopwoningen is afgeweken van het gestelde grensbedrag voor sociale woningen en is een residuele benadering gekozen.

6.3.1 Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)

In paragraaf 4.2.1 is het programma gedetailleerd weergegeven.

Met betrekking tot de opbrengsten in het plangebied van eigenaar A is als uitgangspunt gehanteerd het programma wat is opgenomen in het aanbod van de gemeente d.d. 8 februari 2012, met dien verstande dat aan deze eigenaar alleen de opbrengsten zijn toegerekend die zelfstandig kunnen worden ontwikkeld (zie kaart paragraaf 3.4). Dit betreft in totaal 32 woningen.

De post 'overige functies', zijn gesitueerd in deelgebied 4, Zuiderland en bestaan uit:

- wonen & werken (super/winkels);
- maatschappelijke functies.

Het totaal aan opbrengsten is als volgt onder te verdelen.

Programma					
Categorie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal nominaal	NCW
Programma subtotaal				€ 32.466.911	€ 31.457.494
Sociaal					
A Appartement koop	48	appartementen	€ 15.138	€ 726.624	€ 704.577
B Appartement huur	49	appartementen	€ 15.138	€ 741.762	€ 719.122
C Rijwoning	77	stuks	€ 49.251	€ 3.792.327	€ 3.667.733
D Rijwoning huur	61	stuks	€ 18.209	€ 1.110.749	€ 1.077.636
Marktsector					
E Appartement duur (huur)	16	appartementen	€ 72.072	€ 1.153.152	€ 1.119.323
F Appartement koop (middelduur)	36	appartementen	€ 49.410	€ 1.778.760	€ 1.726.585
G Appartement koop (duur)	5	appartementen	€ 72.072	€ 360.360	€ 349.791
H Rijwoning huur (duur)	23	stuks	€ 76.687	€ 1.763.801	€ 1.715.788
I Rijwoning koop (middelduur)	54	stuks	€ 70.990	€ 3.833.460	€ 3.716.879
J Rijwoning koop (duur)	7	stuks	€ 87.185	€ 610.295	€ 594.080
K Tweekapper koop goedkoop	15	stuks	€ 85.677	€ 1.285.155	€ 1.247.462
L Tweekapper koop (middelduur)	51	stuks	€ 92.345	€ 4.709.595	€ 4.573.259
M Tweekapper koop (duur)	12	stuks	€ 107.684	€ 1.292.208	€ 1.255.333
N Vrijstaand koop (middelduur)	13	stuks	€ 132.609	€ 1.723.917	€ 1.678.468
O Vrijstaand koop (duur)	38	stuks	€ 151.617	€ 5.761.446	€ 5.593.874
Overige functies					
R Woon & werken (super / winkel)	1500	m2 bvo	€ 897	€ 1.345.800	€ 1.267.770
S Maatschappelijke functies	2500	m2 bvo	€ 191	€ 477.500	€ 449.814

Figuur 23: overzicht opbrengsten

6.3.2 Bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.2.7.b Bro)

Ten behoeve van levering van bouwrijpe grond door de gemeente aan de oorspronkelijke eigenaar van perceel N64 is een bedrag ontvangen van € 220.000,00. Deze bijdrage is opgenomen in de boekwaarde van deelgebied 3, de Noordelijke Kampen.

Daarnaast wordt er voor deelgebied 4 een bijdrage ontvangen ten behoeve van de deelgebied overstijgende kosten ten behoeve van de aanleg van de ondergrond van het park. Dit betreft conform opgave gemeente een bedrag van € 1.842.687,00. De totale bijdrage betreft zo € 2.062.687,00.

6.3.3 *Bijdragen uit andere exploitaties (artikel 6.2.7.c Bro)*

Er worden geen bijdrage uit andere exploitaties gerekend tot de opbrengsten.

7 Berekening exploitatiebijdrage

7.1 Toerekening van kosten

7.1.1 Maximaal te verhalen kosten

Bij de berekening van de exploitatiebijdrage wordt ook rekening gehouden met de factor tijd in de zin dat kosten worden teruggerekend naar netto contante waarde per 1-1-2014 en dat het aandeel (de Wro spreekt van basiseenheden) in opbrengsten per eigendom eveneens naar netto contante waarde per 1-1-2014 wordt teruggerekend.

Conform deze systematiek zullen onderstaande bedragen op netto contante waarde worden gepresenteerd. Alle investeringen en opbrengsten voor het exploitatieplangebied zijn in figuur 17 weergegeven op nominale waarde en netto contante waarde per 1-1-2014. De kosten voor toekomstige locaties (art. 6.2.4.f. Bro) en de Opbrengsten voor toekomstige locaties (art. 6.2.7.c. Bro) zijn in het resultaat en de macro-aftopping niet opgenomen. Deze kosten zijn vervat onder Bijdragen en subsidies (deel C).

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie of Rijk) en subsidies hoger zijn dan de geraamde opbrengstpotentie van alle uitgeefbare m² grond, kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van die opbrengstpotentie. Dit wordt macro aftopping genoemd. Daarbij zijn de kosten en opbrengsten berekend naar de waarde op 1 januari 2014 (netto contante waarde).

MACRO AFTOPPING		Totaal	Totaal
	Bro	contant	nominaal
A. INBRENGWAARDEN	6.2.3. lid a t/m lid d	9.088.920	9.088.920
B. BEGROTING VOORZIENINGEN	6.2.4. lid a t/m lid n	22.103.381	22.569.590
C. BIJDRAGEN EN SUBSIDIES	6.2.3. lid b t/m lid d	2.062.687	2.062.687
VERHAALBARE KOSTEN (= A+B-C)	1-1 2014	29.129.614	29.595.823
D. GRONDOPBRENGSTEN	6.2.3. lid a	31.457.494	32.466.911
MAXIMAAL TE VERHALEN		29.129.614	

Figuur 24: Macro aftopping

De conclusie voor het exploitatieplan Rengerswetering is dat de verhaalbare kosten lager zijn dan de opbrengsten. De maximaal te verhalen kosten bedragen € 29.129.614,00 (netto contante waarde per 1-1-2014)

Omslagmethode

Artikel 6.18 Wro geeft aan op welke wijze de toedeling van te verhalen kosten wordt berekend. De toedeling dient plaats te vinden per uitgiftecategorie basiseenheden, vermenigvuldigd met de aan die categorieën verbonden gewogen eenheden. De basiseenheid is vastgesteld op de uitgifteprijs per uitgiftecategorie gedeeld door 1.000.

In de onderstaande tabel is de basiseenheid per uitgiftecategorie weergegeven.

Toerekening verhaalbare kosten per eigenaar								
Categorie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Gewicht per basiseenheid	Totaal gewogen basiseenheden (nominaal)	Totaal gewogen basiseenheden (contant)	Verhaalbare kosten per eenheid (contant)	
Programma sub totaal				Opbrengst/1.000		32.467	31.457	€ 29.129.614
A Appartement koop	48	appartementen	€ 15.138	15,138	48	727	705	€ 13.592
B Appartement huur	49	appartementen	€ 15.138	15,138	49	742	719	€ 13.590
C Rijwoning	77	stuks	€ 49.251	49,251	77	3.792	3.668	€ 44.108
D Rijwoning huur	61	stuks	€ 18.209	18,209	61	1.111	1.078	€ 16.359
E Appartement duur (huur)	16	appartementen	€ 72.072	72,072	16	1.153	1.119	€ 64.781
F Appartement koop (middelduur)	36	appartementen	€ 49.410	49,410	36	1.779	1.727	€ 44.412
G Appartement koop (duur)	5	appartementen	€ 72.072	72,072	5	360	350	€ 64.781
H Rijwoning huur (duur)	23	stuks	€ 76.687	76,687	23	1.764	1.716	€ 69.079
I Rijwoning koop (middelduur)	54	stuks	€ 70.990	70,990	54	3.833	3.717	€ 63.738
J Rijwoning koop (duur)	7	stuks	€ 87.185	87,185	7	610	594	€ 78.588
K Tweekapper koop goedkoop	15	stuks	€ 85.677	85,677	15	1.285	1.247	€ 77.010
L Tweekapper koop (middelduur)	51	stuks	€ 92.345	92,345	51	4.710	4.573	€ 83.036
M Tweekapper koop (duur)	12	stuks	€ 107.684	107,684	12	1.292	1.255	€ 96.870
N Vrijstaand koop (middelduur)	13	stuks	€ 132.609	132,609	13	1.724	1.678	€ 119.558
O Vrijstaand koop (duur)	38	stuks	€ 151.617	151,617	38	5.761	5.594	€ 136.314
P Kantoor	-	m2 uitgeefbaar	€ -	0,000	0	-	-	
Q Bedrijventerrein	-	m2 uitgeefbaar	€ -	0,000	0	-	-	
R Woon & werken (super / winkel)	1.500	m2 bvo	€ 897	0,897	1.500	1.346	1.268	€ 783
S Maatschappelijke functies	2.500	m2 bvo	€ 191	0,191	2.500	478	450	€ 167
				Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid (contant):				€ 926

Figuur 25: Berekening gewogen eenheid

De gewogen eenheden zijn vervolgens in de tijd gezet en teruggerekend naar 1 januari 2014 (NCW). Dit geeft de netto contante waarde van het aantal gewogen basiseenheden. Het exploitatieplan heeft 31.457 contante gewogen eenheden. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid is € 926,00.

In bijlage 16 is een tabel opgenomen met de verdeling van het programma tussen de eigenaren. De verdeling heeft plaatsgevonden op basis van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan.

7.1.2 Gewogen basiseenheden per exploitant

Op basis van de verdeling het programma zijn in de onderstaande tabel de basiseenheden per eigenaar weergegeven.

Programma per eigenaar		0	1	2	3	4	5	6
	NCW gewogen basiseenheden per eigenaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Categorie								
Gemeente Bunschoten	29.530	0	4.704	4.738	7.603	5.655	5.988	1.823
A Appartement koop	630	-	91	91	167	151	151	-
B Appartement huur	659	-	91	91	197	151	151	-
C Rijwoning	3.522	-	394	394	1.034	887	936	-
D Rijwoning huur	1.078	-	200	200	273	219	219	-
E Appartement duur (huur)	977	-	144	144	288	216	216	-
F Appartement koop (middelduur)	1.532	-	247	247	395	346	346	-
G Appartement koop (duur)	279	-	72	-	72	72	72	-
H Rijwoning huur (duur)	1.489	-	307	307	307	307	307	-
I Rijwoning koop (middelduur)	3.717	-	639	639	994	781	781	-
J Rijwoning koop (duur)	594	-	174	87	174	87	87	-
K Tweekapper koop goedkoop	1.163	-	171	257	257	257	257	-
L Tweekapper koop (middelduur)	4.118	-	739	739	923	923	923	-
M Tweekapper koop (duur)	1.043	-	108	215	323	215	215	-
N Vrijstaand koop (middelduur)	1.417	-	265	265	530	133	265	-
O Vrijstaand koop (duur)	5.594	-	1.061	1.061	1.668	910	1.061	-
P Kantoor	-	-	-	-	-	-	-	-
Q Bedrijventerrein	-	-	-	-	-	-	-	-
R Woon & werken (super / winkel)	1.268	-	-	-	-	-	-	1.346
S Maatschappelijke functies	450	-	-	-	-	-	-	478
Eigenaar A	1.928	-	1.037	919	-	-	-	-
A Appartement koop	74	-	30	45	-	-	-	-
B Appartement huur	60	-	30	30	-	-	-	-
C Rijwoning	145	-	49	99	-	-	-	-
D Rijwoning huur	-	-	-	-	-	-	-	-
E Appartement duur (huur)	142	-	72	72	-	-	-	-
F Appartement koop (middelduur)	195	-	99	99	-	-	-	-
G Appartement koop (duur)	71	-	-	72	-	-	-	-
H Rijwoning huur (duur)	227	-	153	77	-	-	-	-
I Rijwoning koop (middelduur)	-	-	-	-	-	-	-	-
J Rijwoning koop (duur)	-	-	-	-	-	-	-	-
K Tweekapper koop goedkoop	85	-	86	-	-	-	-	-
L Tweekapper koop (middelduur)	455	-	277	185	-	-	-	-
M Tweekapper koop (duur)	212	-	108	108	-	-	-	-
N Vrijstaand koop (middelduur)	261	-	133	133	-	-	-	-
O Vrijstaand koop (duur)	-	-	-	-	-	-	-	-
P Kantoor	-	-	-	-	-	-	-	-
Q Bedrijventerrein	-	-	-	-	-	-	-	-
R Woon & werken (super / winkel)	-	-	-	-	-	-	-	-
S Maatschappelijke functies	-	-	-	-	-	-	-	-

Figuur 26: Gewogen basiseenheden per exploitant naar woningtype

Door het totaal aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1-1-2014 te delen door de te verhalen kosten ontstaat een tarief per gewogen eenheid (NCW). Dit tarief bedraagt € 1.000,00 per gewogen eenheid (NCW).

7.1.3 Bruto exploitatiebijdrage

Door de gewogen eenheden per eigendom (NCW) vervolgens te vermenigvuldigen met het tarief per eenheid ontstaat de bruto exploitatiebijdrage per eigendom (NCW). Met deze methodiek wordt voldaan aan de in artikel 6.18 Wro vastgelegde methode voor berekenen van het aandeel kostenverhaal per eigenaar (zie Memorie van Toelichting blz. 27 TK 30312).

Programma per eigenaar							
Categorie	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Contante opbrengsten	Contante gewogen basiseenheden per eigenaar	Verhaalbare kosten/eenheid	Bruto Exploitatiebijdrage
Gemeente Bunschoten	Subtotaal	0	0	€ 29.529.967	29.530		€ 27.344.725
A Appartement koop	43	appartementen	€ 15.138	€ 630.082	630,1	926	583.455
B Appartement huur	45	appartementen	€ 15.138	€ 659.466	659,5	926	610.665
C Rijwoning	74	stuks	€ 49.251	€ 3.522.408	3.522,4	926	3.261.747
D Rijwoning huur	61	stuks	€ 18.209	€ 1.077.636	1.077,6	926	997.890
E Appartement duur (huur)	14	appartementen	€ 72.072	€ 977.313	977,3	926	904.991
F Appartement koop (middelduur)	32	appartementen	€ 49.410	€ 1.531.870	1.531,9	926	1.418.511
G Appartement koop (duur)	4	appartementen	€ 72.072	€ 279.139	279,1	926	258.482
H Rijwoning huur (duur)	20	stuks	€ 76.687	€ 1.488.756	1.488,8	926	1.378.587
I Rijwoning koop (middelduur)	54	stuks	€ 70.990	€ 3.716.879	3.716,9	926	3.441.827
J Rijwoning koop (duur)	7	stuks	€ 87.185	€ 594.080	594,1	926	550.118
K Tweekapper koop goedkoop	14	stuks	€ 85.677	€ 1.162.633	1.162,6	926	1.076.598
L Tweekapper koop (middelduur)	46	stuks	€ 92.345	€ 4.117.916	4.117,9	926	3.813.187
M Tweekapper koop (duur)	10	stuks	€ 107.684	€ 1.043.153	1.043,2	926	965.959
N Vrijstaand koop (middelduur)	11	stuks	€ 132.609	€ 1.417.176	1.417,2	926	1.312.304
O Vrijstaand koop (duur)	38	stuks	€ 151.617	€ 5.593.874	5.593,9	926	5.179.923
P Kantoor	-	m2 uitgeefbaar	€ -	€ -	-	926	-
Q Bedrijventerrein	-	m2 uitgeefbaar	€ -	€ -	-	926	-
R Woon & werken (super / winkel)	1.500	m2 bvo	€ 897	€ 1.267.770	1.267,8	926	1.173.954
S Maatschappelijke functies	2.500	m2 bvo	€ 191	€ 449.814	449,8	926	416.528
Eigenaar A	Subtotaal	0	0	€ 1.927.527	1.928		€ 1.784.889
A Appartement koop	5	appartementen	€ 15.138	€ 74.495	74,5	926	68.983
B Appartement huur	4	appartementen	€ 15.138	€ 59.656	59,7	926	55.241,1
C Rijwoning	3	stuks	€ 49.251	€ 145.324	145,3	926	134.570,4
D Rijwoning huur	-	stuks	€ 18.209	€ -	-	926	-
E Appartement duur (huur)	2	appartementen	€ 72.072	€ 142.010	142,0	926	131.501,4
F Appartement koop (middelduur)	4	appartementen	€ 49.410	€ 194.714	194,7	926	180.305,4
G Appartement koop (duur)	1	appartementen	€ 72.072	€ 70.652	70,7	926	65.423,6
H Rijwoning huur (duur)	3	stuks	€ 76.687	€ 227.031	227,0	926	210.230,9
I Rijwoning koop (middelduur)	-	stuks	€ 70.990	€ -	-	926	-
J Rijwoning koop (duur)	-	stuks	€ 87.185	€ -	-	926	-
K Tweekapper koop goedkoop	1	stuks	€ 85.677	€ 84.829	84,8	926	78.551,3
L Tweekapper koop (middelduur)	5	stuks	€ 92.345	€ 455.343	455,3	926	421.647,2
M Tweekapper koop (duur)	2	stuks	€ 107.684	€ 212.180	212,2	926	196.478,5
N Vrijstaand koop (middelduur)	2	stuks	€ 132.609	€ 261.292	261,3	926	241.956,3
O Vrijstaand koop (duur)	-	stuks	€ 151.617	€ -	-	926	-
P Kantoor	-	m2 uitgeefbaar	€ 85.677	€ -	-	926	-
Q Bedrijventerrein	-	m2 uitgeefbaar	€ 92.345	€ -	-	926	-
R Woon & werken (super / winkel)	-	m2 bvo	€ 132.609	€ -	-	926	-
S Maatschappelijke functies	-	m2 bvo	€ 151.617	€ -	-	926	-

Figuur 27: Bruto exploitatiebijdrage

De bovenstaande tabel laat zien op welke wijze de bruto exploitatiebijdrage per eigendom is bepaald. De bruto exploitatiebijdrage is de per eigendom toegerekende totaal te verhalen kosten, zonder correctie voor door de eigenaren zelf te verrichten werkzaamheden en zonder correctie voor de inbrengwaarde van zijn of haar uitgeefbare m² grond. De toerekening per eigendom vindt plaats op basis van de NCW van het aantal gewogen eenheden van het eigendom vermenigvuldigd met het tarief (€ 926,00). Dit resulteert in de gemiddelde bruto exploitatiebijdrage per eigendom.

7.1.4 Van bruto naar netto exploitatiebijdrage

De bruto exploitatiebijdrage is niet het bedrag dat als financiële voorwaarde, gekoppeld aan een omgevingsvergunning, in rekening wordt gebracht. Dit bedrag moet worden verminderd met de inbrengwaarde van de gronden voor het uitgeefbare deel en indien van toepassing de door betreffende grondeigenaar zelf verrichte werkzaamheden. Het resultaat (netto contante waarde per 1-1-2014) is de netto exploitatiebijdrage per exploitant (NCW). De berekening is weergegeven in de onderstaande tabel en uitgebreider in te zien in bijlage 16, exploitatieopzet.

Programma per eigenaar					
Categorie	Bruto Exploitatie-bijdrage	Aftrek inbrengwaarde uitgeefbaar gebied	Aftrek zelfverrichte werkzaamheden	Netto Exploitatie-bijdrage	
Gemeente Bunschoten	€ 27.344.725	€ 3.700.710	€ -	€ 23.644.015	
Eigenaar A	€ 1.784.889	€ 215.460	€ -	€ 1.569.429	
A Appartement koop	68.983				
B Appartement huur	55.241,1				
C Rijwoning	134.570,4				
D Rijwoning huur	-				
E Appartement duur (huur)	131.501,4				
F Appartement koop (middelduur)	180.305,4				
G Appartement koop (duur)	65.423,6				
H Rijwoning huur (duur)	210.230,9				
I Rijwoning koop (middelduur)	-				
J Rijwoning koop (duur)	-				
K Tweekapper koop goedkoop	78.551,3				
L Tweekapper koop (middelduur)	421.647,2				
M Tweekapper koop (duur)	196.478,5				
N Vrijstaand koop (middelduur)	241.956,3				
O Vrijstaand koop (duur)	-				
P Kantoor	-				
Q Bedrijventerrein	-				
R Woon & werken (super / winkel)	-				
S Maatschappelijke functies	-				

Figuur 28: Netto exploitatiebijdrage (per 1-1-2014, op basis van uitsluitend inbreng gronden)

8 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de rechtsgevolgen van het exploitatieplan, de vaststellingsprocedure en de herzieningsprocedure.

8.1 Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het belangrijkste rechtsgevolg is dat aan de omgevingsvergunning een voorschrift kan worden verbonden tot betaling van een exploitatiebijdrage. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan (artikel 2.10 Wabo). In artikel 3.5 van de Wabo wordt eveneens geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het College van burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden. Wordt in strijd gehandeld met bepalingen uit het exploitatieplan, dan is het college op grond van artikel 7 Wro en artikel 5.2 van de Wabo bevoegd om handhavend op te treden.

8.2 Procedures

8.2.1 Bestemmingsplan

In artikel 3.1, lid 2 Wro is geregeld dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van tien jaar. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, indien hij van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, in afwijking van het tweede lid, te besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar. Het toenmalige Ministerie van VROM is van oordeel dat uit de jurisprudentie moet worden afgeleid dat, uit het oogpunt van rechtszekerheid, een nieuwe bestemming binnen tien jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen tien jaar. Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen. Een bestemmingsplan moet er daarom in voorzien dat er binnen tien jaar moet zijn gestart met de realisatie. Het exploitatieplan gaat uit van een ontwikkeling binnen een periode van de bedoelde tien jaar en van afronding van de grondexploitatie in het elfde jaar.

8.2.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan wordt voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de ter inzage legging tevens geschiedt aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan liggen gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Bunschoten. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen bij de gemeenteraad. Vervolgens zal de gemeenteraad het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan Rengerswetering vaststellen en bekend maken. Na bekendmaking van de vaststelling van het exploitatieplan kan binnen zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het exploitatieplan. Verder wordt voor alle kadastrale percelen waarvoor de verplichting bestaat aan een omgevingsvergunning een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

8.2.3 Herzieningsprocedure

Het exploitatieplan moet ten minste eenmaal per jaar worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden.

Er zijn twee soorten herzieningen:

- een herziening van uitsluitend niet-structurele onderwerpen;
- een herziening die (mede) structurele onderwerpen van het exploitatieplan betreft.

Een herziening heeft geen gevolgen voor reeds verleende omgevingsvergunningen, maar wel voor nog niet verleende omgevingsvergunningen waarbij een exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht.

8.2.3.1 Niet-structurele herziening

Er is sprake van een niet-structurele herziening voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- aanpassing van de ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexerings;
- vervanging van de ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten;
- andere niet-structurele onderdelen.

Een niet-structurele herziening van een exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en treedt in werking na bekendmaking in een huis-aan-huisblad of op een andere gebruikelijke wijze. De herziening is vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en er is geen bezwaar of beroep mogelijk.

8.2.3.2 Structurele herziening

Indien geen sprake is van een niet-structurele herziening, zoals hiervoor is aangegeven, dan is er sprake van een structurele herziening. Deze herziening dient te worden voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de ter inzage legging tevens geschiedt aan degenen die in het Kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van de herziening dient gedurende een periode van zes weken ter inzage te worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen. Na vaststelling en bekendmaking van de herziening kan binnen zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van de herziening.

8.2.4 Eindafrekening exploitatiebijdrage

Een aanvrager van een omgevingsvergunning betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die gebaseerd is op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Het kan zijn dat achteraf de totale kosten van de exploitatie lager blijken te zijn, waardoor de aanvrager een te hoge bijdrage heeft betaald. Aan het einde van de exploitatieperiode stellen burgemeester en wethouders binnen drie maanden na de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). De betaalde exploitatiebijdragen worden herberekend volgens artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan 5%, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger). Indien de uiteindelijke kosten hoger zijn dan de betaalde bijdrage, is dit risico voor rekening van de gemeente. Indien de aanvrager een overeenkomst met de gemeente heeft gesloten, vindt geen terugbetaling van het verschil plaats, tenzij ter zake in de overeenkomst hiervoor bepalingen zijn opgenomen. Deze bepalingen kunnen dan ook eventuele bijbetalingen regelen.

9 Voorschriften en regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities en begrippen die in het bestemmingsplan Rengerswetering zijn opgenomen ook voor het exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder.

Aanbestedingsprotocol: Een document waarin staan aangegeven voor welke werken en werkzaamheden welke vorm van aanbesteding wordt gekozen.

Aanbestedingsverslag: Een document waarin staat aangegeven hoe het proces van aanbesteding is verlopen en waarin een voorgenomen besluit tot gunning van de werken en werkzaamheden zijn opgenomen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening, inclusief hierin aangebrachte wijzigingen.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan Rengerswetering 2014 van de gemeente Bunschoten, bestaande uit regels, een toelichting en een plankaart.

Bouwweg: Een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van de kavels in het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen zoals in de voorschriften van dit hoofdstuk zijn gesteld.

Deelfase: fase zoals aangeduid op de bijlage fasering.

Eigenaar: De rechthebbende van een eigendom die ingeschreven staat bij het Kadaster.

Exploitatiegrens: De grens van het exploitatiegebied zoals weergegeven op bijlage 1 van dit exploitatieplan.

Fasering: Ontwikkeling van het plangebied in de tijd zoals opgenomen in de paragraaf 5.1 en in bijlage 10.

Flora- en faunawet: Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten.

Locatie-eisen: Eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van dit exploitatieplan en in de bijlagen 2 tot en met 5 en 7 tot en met 9.

Masterplan Rengerswetering: het plan van Kuipercompagnon zoals opgenomen in bijlage 2.

Stedenbouwkundig plan: het stedenbouwkundig plan van Amer Adviseurs als opgenomen in bijlage 3.

Beeldkwaliteitsplan: het beeldkwaliteitsplan van Amer Adviseurs als opgenomen in bijlage 4

Waterstructuurplan: het waterstructuurplan van Kuiper Compagnons als opgenomen in bijlage 5.

Rioleringsplan: het rioleringsplan van de gemeente Bunschoten als opgenomen in bijlage 7.

Geotechnisch plan: het geotechnische en geohydrologisch plan als opgenomen in bijlage 8.

Algemeen programma van eisen: het programma van eisen als opgenomen in bijlage 9.

Wet ruimtelijke ordening (Wro): Wet van 20 oktober 2006, bevattende regels omtrent de ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Faseringen en koppelingen

Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken

Voor de fasering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen en het woonrijp maken gelden de faseringen met bijbehorende tijdvakken zoals opgenomen in figuur 10, de toelichting in daarop in paragraaf 5.1. en zoals aangegeven op de kaart faseringen, bijlage 10.

Artikel 2.2 Koppelingen

- 1 Een omgevingsvergunning voor woningbouw voor een deelfase wordt niet verleend zolang het bouwrijp maken van de desbetreffende deelfase niet is afgerond. Omgevingsvergunningen voor bouwen worden niet eerder verleend dan het beginjaartal zoals aangegeven in figuur 12 van paragraaf 5.1.
- 2 Een omgevingsvergunning voor woningbouw voor een deelfase wordt niet verleend zolang nog geen 80% van de te verstrekken omgevingsvergunningen van de voorgaande fase als genoemd in de tabel van figuur 12 in paragraaf 5.1. is verleend.
- 3 In een deelfase kan niet eerder worden gestart met bouwrijp maken of met woonrijp maken dan twee jaren voor het beginjaartal zoals voor de desbetreffende deelfase is aangegeven in tabel van figuur 12 in paragraaf 5.1.

Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals genoemd in hoofdstuk 4, en de bijlagen 2, 3, 4, 5, 7, 8 en 9.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals genoemd het algemeen programma van eisen zoals opgenomen in bijlage 9.

Artikel 3.3 Aanleg waterstructuur

De aanleg van het water respectievelijk de waterstructuur in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals genoemd in het waterstructuurplan in bijlage 5.

Artikel 3.4 Woonrijp maken en inrichten openbare ruimte

- 1 Het woonrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplan vindt plaats volgens de eisen zoals genoemd hoofdstuk 4 en de bijlagen 4 en 9.
- 2 Het woonrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplan vindt plaats binnen per straat, drie maanden na de gereedmelding van betreffende woningen aan de gemeente.
- 3 De gemeente geeft bij omgevingsvergunning voor de woningbouw aanwijzingen over het indelen van het gebied welke in samenhang woonrijp moeten worden gemaakt.

Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1 Goedkeuring plan van aanpak

- 1 Het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen, woonrijp maken en inrichten openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan van aanpak. Dit plan dient te voldoen aan 'Algemeen programma van eisen 'Woonwijk Rengerswetering'.
- 2 Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden, als bedoeld in het eerste lid van onderhavig artikel, voordat het plan van aanpak ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 3 Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, als bedoeld in het eerste lid van onderhavig artikel, uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in het eerste lid van onderhavig artikel.

Artikel 4.2 Aanbesteding

- 1 Het is verboden opdrachten aan derden te verstrekken die in strijd zijn met de Europese regels en beginselen die voor aanbesteding gelden, zoals vervat in de Aanbestedingswet 2012.
- 2 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan burgemeester en wethouders ter goedkeuring voorgelegd.
- 3 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 4 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaald in lid 1.
- 5 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in het vierde lid van dit artikel. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin van dit artikel.
- 6 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in het vierde lid bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 4.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de naleving van de voorschriften van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats. 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. In het document 'Algemeen programma van eisen 'Woonwijk Rengerswetering' staat omschreven welke eisen hieraan worden gesteld (bijlage 9).

De inspecteurs van de gemeente dienen te allen tijde vrije toegang te hebben tot het exploitatiegebied inclusief de uitteefbare gronden.

Artikel 4.4 Verkaveling en programma

- 1 Het is verboden voor de eerste fase af te wijken van de in bijlage 2 opgenomen verkaveling van het stedenbouwkundig plan en van het in bijlage 14. opgenomen woningbouwprogramma.
- 2 In afwijking van het eerste lid van onderhavig artikel valt een afwijking met een marge van maximaal 20% van het in de verkaveling en het woningbouwprogramma niet onder de verbodsbepaling.

Artikel 5 Verbods- en ontheffingsbepalingen

- 1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsvoorschriften.
- 2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in de artikelen 3 en 4 genoemde voorschriften.
- 3 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in het exploitatiegebied dat is aangeduid met "UW" uit te werken.
- 4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van verbodsbepalingen in dit artikel indien de ontheffing dienstbaar is aan het realiseren dit exploitatieplan en aan de bestemmingen van het bestemmingsplan en/of daar geen inbreuk op maken.

Artikel 6 Slotbepalingen

- 1 Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2, 4 en 5 is een strafbaar feit.
- 2 Deze voorschriften en regels kunnen worden aangehaald als 'Voorschriften en regels exploitatieplan Rengerswetering'.