

Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest

projectnr. 247422
revisie 1.0
mei 2013

Gemeente Houten

Postbus 30
3990 DA HOUTEN

datum vrijgave

14-05-2013

beschrijving revisie

Exploitatieplan

goedkeuring

A. te Lindert MCD

vrijgave

drs. S.B.W. Hammink

Inhoud

blz.

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Doel exploitatieplan	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Status Exploitatieplan	4
2.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	4
2.2	Begrenzing exploitatiegebied	4
2.3	Voorgenomen grondgebruik	4
2.4	Eigendomssituatie	5
2.5	Citeertitel.....	5
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	6
3.1	Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 Bro).....	6
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen en inrichten openbare ruimte (art. 6.2.5 Bro)	6
4	Eisen en regels	8
4.1	Artikel 1: begripsbepalingen.....	8
4.2	Artikel 2: regels uitvoering werken en werkzaamheden.....	9
4.3	Artikel 3: fasering	11
4.4	Artikel 4: maximaal aantal woningen en aandeel sociaal	12
4.5	Artikel 5: verbods- en strafbepaling	12
4.6	Artikel 6: bijlagen.....	12
4.7	Artikel 7: slotbepaling.....	12
5	Exploitatieopzet	13
5.1	Uitgangspunten en parameters.....	13
5.2	Raming inbrengwaarde gronden	13
5.3	Raming van andere kosten	14
5.4	Raming van opbrengsten.....	16
5.5	Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan uit te geven gronden	17
5.6	Percentage gerealiseerde kosten	18
Bijlagen	19
Bijlage 1: Kaart exploitatieplangebied en fasering Hofstad III Loerik V Zuidwest		20
Bijlage 2: Exploitatieopzet		22
Bijlage 3: Beheereisen Inrichting Openbare Ruimte		24
Bijlage 4: Inbrengwaardetaxatie		26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied Hofstad III Loerik V is gelegen aan de zuidoostzijde van Houten. Het vigerende bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht. Op grond van artikel 3.1.2 van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan eens per tien jaar te worden herzien. Het vigerende plan is ouder dan 10 jaar.

De gemeente Houten heeft besloten om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het gebied Hofstad III en vijf deelgebieden in Loerik V. De aanleiding is, dat het vigerende bestemmingsplan verouderd is en hierdoor geen actueel beleidskader meer vormt voor toekomstige ontwikkelingen voor het gehele plangebied. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een actuele planologisch-juridische regeling aangeboden, die economisch en maatschappelijk haalbaar wordt geacht.

1.2 Doel exploitatieplan

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden in het bestemmingsplan waarin een bouwplan is opgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie 'anderszins' verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Indien de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden of de gemeente eigenaar is van alle gronden, is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd.

Het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V voorziet op de binnen de exploitatieplangrens opgenomen percelen in een directe woonbestemming. De gronden zijn eigendom van twee particuliere eigenaren. Met deze eigenaren is in 2002 de "Samenwerkingsovereenkomst Plangebieden Loerik V en Hofstad III en overige bouwgronden in Houten-Vinex" gesloten. Deze overeenkomst dateert van ruim vóór de inwerkingtreding van de Wro. Om extra zekerheid omtrent kostenverhaal te verkrijgen, heeft de gemeente besloten om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door de eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten die na vaststelling van dit exploitatieplan worden gesloten;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
- c. vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
- d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de status van het exploitatieplan. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden. De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 4 en de exploitatieopzet in hoofdstuk 5.

2 Status Exploitatieplan

2.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V', vastgesteld door de gemeenteraad op ... juni 2013.

TOELICHTING

Het voorliggende ontwerp exploitatieplan behoort bij het ontwerp bestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V'. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan. Het vaststellen van het exploitatieplan dient gelijktijdig te gebeuren met de vaststelling van het bijbehorende ruimtelijke besluit.

2.2 Begrenzing exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangebied en fasering Hofstad III Loerik V Zuidwest' die als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

TOELICHTING

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied 'Hofstad III Loerik V Zuidwest' geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het bestemmingsplangebied.

Het exploitatieplangebied omvat de deelgebieden Hofstad III en Loerik V Zuidwest. De bestaande woning Hoogdijk 3 valt niet binnen het exploitatieplangebied, omdat hier geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro.

Voor het perceel Lelietuin 31 is via een vrijstellingsprocedure artikel 19 van de oude WRO reeds vergunning verleend voor de bouw van 1 vrijstaande woning. Deze woning is niet gebouwd. Deze vergunning is verleend vóór de inwerkingtreding van de Wro. Op basis van artikel 9.1.10 van de Invoeringswet Wro blijft in dat geval de oude wetgeving van kracht. Het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V voorziet voor dit perceel niet in ruimere bouwmogelijkheden. Het perceel is hierdoor niet exploitatieplanplichtig en wordt buiten het exploitatieplangebied gelaten.

Ook voor de bouw van de woning Tulpentuin 27 is via een vrijstellingsprocedure vergunning verleend. Deze woning is nu in aanbouw. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Deze woning wordt daarom buiten het exploitatieplangebied gelaten.

Vanwege onvoldoende ruimtelijke en functionele samenhang met het gebied Hofstad III Loerik V Zuidwest wordt voor de deelgebieden Tulpentuin 10-16 even, Tulpentuin 25, 29 en 31 oneven en Tulpentuin 26-32 even een afzonderlijk exploitatieplan opgesteld ('Exploitatieplan percelen Tulpentuin'). Ingeval van één exploitatieplan zouden de percelen aan de Tulpentuin immers onevenredig belast worden met de kosten voor bouw- en woonrijp maken van het gebied Hofstad III Loerik V Zuidwest.

2.3 Voorgenomen grondgebruik

Voor de gronden gelegen binnen de grenzen van het exploitatieplangebied is nog geen verkavelingsplan beschikbaar. Het bestemmingsplan voorziet in een directe woonbestemming met verschillende woningtypen, de bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

2.4 Eigendomssituatie¹

De deelgebieden Hofstad III en het deelgebied Loerik V Zuidwest zijn in eigendom van diverse particuliere eigenaren.

No.	Eigenaar	Perceel	Grootte m2	Benodigd m2
	Gemeente Houten	B 3204, B 500, B 663, B 2462, B2606, B 2608, B 2587	23649	1843
1	Particulier 1	B 3145	134482	3242
2	Particulier 2	B 56, B 1360, B 430, B 50, B 459, B 442	84165	84386
3	Particulier 3	B 3143, B 3250	38962	176
4	Particulier 4	B 2889	50024	33696
5	Particulier 5	B 3030	11193	1367
6	Particulier 6	B 2996	5188	446

2.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: Exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest.

¹ Op basis van het taxatierapport met bijlagen Inbrengwaarde exploitatieplan "Hofstad III Loerik V" 1158.1-T2/rb/a-Houten mei 2013 Gloudemans

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied. Deze werken en werkzaamheden worden limitatief opgesomd in het Bro (artikel 6.2.4 en 6.2.5). Slechts de genoemde posten mogen deel uitmaken van de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan.

3.1 **Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 Bro)**

De volgende werken en werkzaamheden worden genoemd in het Bro:

- het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d en g tot en met n van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f van artikel 6.2.4 Bro, en in artikel 6.2.3 Bro, onder c en d;
- het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten.

3.2 **Aanleg nutsvoorzieningen en inrichten openbare ruimte (art. 6.2.5 Bro)**

In artikel 6.2.5 Bro worden de in artikel 6.2.4 onder c genoemde voorzieningen verder uitgewerkt:

- nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;

- infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

In het plangebied Hofstad III Loerik V Zuidwest is sprake van het verrichten van grondwerken, de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering, de aanleg van wegen, trottoirs en fietspaden, en de aanleg van groenvoorzieningen. De kosten hiervan zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

4 Eisen en regels

4.1 Artikel 1: begripsbepalingen

De definities uit het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V zijn ook van toepassing op dit exploitatieplan, tenzij in dit exploitatieplan anders is bepaald.

Aanbestedingsverslag

Een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Aanleg nutsvoorzieningen

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

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V.

Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

Bouwrijp maken

Het ophogen en egaliseren en voor zover nodig, het verwijderen van aanwezige opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en het opschonen van het exploitatiegebied, het verwijderen van begroeiing, het uitvoeren van grondwerkzaamheden (afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen), uitvoering van bodemsanering ter plaatse van de bouwpercelen.

Bouwweg

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

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bijlagen

De als zodanig benoemde en aan dit exploitatieplan gehechte bijlagen.

Eigenaar

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

Exploitant

De particuliere eigenaar van gronden gelegen in het Exploitatiegebied, die gronden in exploitatie brengt door middel van het verrichten van werken en werkzaamheden, dan wel het aanvragen van een bouwvergunning.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied

Het als zodanig op de kaart 'Exploitatieplangebied en fasering Hofstad III Loerik V Zuidwest', gevoegd als bijlage 1 bij dit Exploitatieplan, aangegeven gebied.

Gebouw

Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Inrichting openbare ruimte (woonrijp maken)

De aanleg van bouwwegen inclusief ontgraven van cunetten, de aanleg van een waterbergend funderingssysteem voor de berging en infiltratie van hemelwater onder de wegen, de aanleg van definitieve wegen, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen, de aanleg van nieuwe watergangen en –partijen met bijbehorende duikers, kade- en andere oeverconstructies en bruggen, het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen, het aanleggen van geluidswerende voorzieningen, aanleg van riolering (vuilwaterriool), pompputten en persleidingen, het planten van bomen en struiken in bermen langs wegen, aanleg van plantsoen, het aanbrengen van straatmeubilair, de aanleg van bluswatervoorzieningen, en het aanbrengen van bebording en bebakening.

Plangebied

Het op de plankaart aangegeven gebied.

Plankaart

Tekening met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangeven.

Voltooiingsverslag

Een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van nutsvoorzieningen.

4.2 Artikel 2: regels uitvoering werken en werkzaamheden

1. Op werken en werkzaamheden zijn van toepassing:

- a. Het Beeldkwaliteitsplan Hofstad III, Houten;
- b. het bestemmingsplan Hofstad III Loerik V;
- c. BIOR (Beheereisen Inrichting Openbare Ruimte), gemeente Houten, afdeling Openbare Werken, 2012;
- d. het document "Profielen, overzicht en profielen 1 tot en met 15, Houten Vinex Hofstad III (20 september 2012, TLU, laatst gewijzigd 8 januari 2013, Grontmij).

2. Bestek:

- a. Voordat met de uitvoering van werken en werkzaamheden kan worden gestart dient het bestek ter goedkeuring te worden voorgelegd aan en te zijn goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders.
- b. Het bestek dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de laatste versie van de Standaard RAW bepalingen, zoals uitgegeven door de CROW.
- c. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de activiteiten.

3. *Gunning van werken en werkzaamheden:*
 - a. Voorafgaand aan de gunning van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd. Dit voor zover de werken of werkzaamheden gelijk zijn aan de drempelbedragen van de in sub b. genoemde wet- en regelgeving of deze overschrijden en ze zijn te beschouwen als overheidsopdracht.
 - b. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004;
 - De nationale Aanbestedingswet en -regelgeving.
 - c. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over 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. *Melding van gunning van werken en werkzaamheden*
 - a. Uiterlijk 10 weken voor de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
 - b. Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een proces-verbaal van aanbesteding;
 - een kopie van het inschrijfformulier van de winnaar.
5. *Instemming met gunning van werken en werkzaamheden*
 - a. Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
 - b. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 2 leden 3 en 4.
 - c. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 3b bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.
6. *Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden*
 - a. zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2 lid 4 a betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
 - b. bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een opleveringsrapportage/proces-verbaal van oplevering;
7. *Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden*
 - a. een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders;
 - b. uiterlijk 6 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
8. *Toezicht:*
 - a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een gemeentelijk toezichthouder aan te stellen, belast met toezicht op de uitvoering van werken en werkzaamheden.
 - b. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het uit te voeren deelgebied. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

- c. De toezichthouder is bevoegd tot het geven van aanwijzingen dan wel het werk stil te leggen indien werken en werkzaamheden worden uitgevoerd afwijkend van het goedgekeurde bestek.
- d. Na afronding van de werkzaamheden dienen deze werkzaamheden gereed gemeld te worden aan de toezichthouder en zal er een opname plaatsvinden in aanwezigheid van de toezichthouder, welke opname schriftelijk wordt vastgelegd.
- e. Na herstel van de in de opnamestaat vermelde tekortkomingen en na goedkeuring hiervan door de toezichthouder kan het werk worden opgeleverd.

9. *Aansluiting stadsverwarming*

- a. Exploitant is verplicht om de te realiseren woningen aan te sluiten op het stadsverwarmingsnet.

TOELICHTING

Dit artikel bevat kwalitatieve eisen voor de werken en werkzaamheden. Hierbij is aansluiting gezocht bij de eisen die gemeente voor andere projecten hanteert. De kwaliteitseisen worden gesteld om:

- de vereiste kwaliteit zoals vastgelegd in bestemmingsplan te realiseren;
- te zorgen voor een zodanige kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen dat de duurzaamheid en veiligheid van het terrein ook op langere termijn is gewaarborgd en het toekomstige openbare gebied past binnen het onderhoudsbeleid van de gemeente;
- te voldoen aan de beleidsmatige en wettelijke regels betreffende de aanbesteding van werken.

Tevens zijn in dit artikel regels gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden, waaraan een ieder zich dient te houden bij de realisering van het bestemmingsplan.

Een toetsing en goedkeuring van het bestek voor het bouwproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om ervoor te zorgen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden moet te worden.

Op de aanbesteding is van toepassing het eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid evenals, in voorkomende gevallen, de nationale en Europese aanbestedingsregels. Om te waarborgen dat aanbestedingen conform de regelgeving worden uitgevoerd, is in dit artikel opgenomen dat voorgenomen gunningsbesluiten door Burgemeester en Wethouders worden getoetst op naleving van de regelgeving.

Het niet correct uitvoeren van de regelgeving leidt tot een verbod om te starten met de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Er kan een dagelijks toezichthouder van de gemeente aanwezig zijn. Dit kan van belang zijn indien niet de gemeente de opdrachtgever voor de werken en werkzaamheden is.

4.3 Artikel 3: fasering

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, met uitzondering van de aanleg van de bouwweg ten behoeve van de nog te bouwen woningen aan de Tulpentuin, mag niet eerder worden aangevangen dan het moment waarop voor de te bouwen woningen Tulpentuin 10-16 even, 25, 29 en 31 oneven, en 26-32 even een omgevingsvergunning is verleend.
2. Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet bij de fasering de volgende chronologie in acht worden genomen:
 - 1) deelgebied Loerik V Zuidwest;
 - 2) Hofstad III noordelijk deel:
 - a) noordoostelijk deel;
 - b) noordwestelijk deel;
 - 3) Hofstad III zuidelijk deel:
 - a) zuidoostelijk deel (langs Vijfwal);
 - b) zuidwestelijk deel.

De fasering is weergegeven op de kaart "Exploitatieplangebied en fasering Hofstad III Loerik V Zuidwest", die als bijlage 1 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

3. Burgemeester en Wethouders kunnen de fasering nader aanpassen.

TOELICHTING

Dit artikel bevat een regel over de volgorde waarin werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Voor een goed verloop van de ontwikkeling zijn afspraken over de fasering onvermijdelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. De fasering is zodanig gekozen dat de bouwstroom "de wijk uit" wordt gerealiseerd, mede ter voorkoming van het ontstaan van ongewenste open plekken met bouw kavels in de wijk.

4.4 Artikel 4: maximaal aantal woningen en aandeel sociaal

1. In het bestemmingsplan is opgenomen dat in het plangebied maximaal 330 woningen mogen worden gerealiseerd.
2. In deelgebied Hofstad III dienen minimaal 50 woningen in de sociale sector te worden gerealiseerd.

TOELICHTING

In dit artikel wordt per deelgebied een maximaal aantal te realiseren woningen vastgelegd. Tevens wordt een minimaal te realiseren aantal sociale woningen voorgeschreven. In de Nota Wonen van de gemeente Houten (vastgesteld door de raad in 2004) is aangegeven dat de gemeente voor de langere termijn streeft naar een verhouding in de woningvoorraad tussen vrije en sociale sector van 70% - 30%. Bij de recente ontwikkeling van de omliggende wijken in Houten-Vinex is deze verhouding als gevolg van marktontwikkelingen ca. 80% - 20% geweest. Om voor wat betreft het aandeel sociale woningbouw aan te sluiten bij de omliggende wijken is een minimum van 50 in de sociale sector te realiseren woningen opgenomen.

4.5 Artikel 5: verbods- en strafbepaling

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 4 gestelde eisen en regels.
2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

TOELICHTING

Dit artikel bevat enkele verbodsbepalingen. Met deze bepaling is handelen in afwijking of in strijd met de regels van het exploitatieplan te handhaven.

4.6 Artikel 6: bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Kaart exploitatieplangebied en fasering Hofstad III Loerik V Zuidwest, tekeningnummer 01-247422-TAX-HS-BL2-130503;
2. Exploitatieopzet, d.d. 01 mei 2013.
3. Beheereisen Inrichting Openbare Ruimte
4. Inbrengwaardetaxatie d.d. mei 2013.

4.7 Artikel 7: slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Hofstad III Loerik V Zuidwest'

5 Exploitatieopzet

5.1 Uitgangspunten en parameters

Einddatum

De einddatum van de exploitatie is voorzien op 31 december 2019.

Fasering en koppelingen

De aanduiding van de fasering en de koppeling in de berekening is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak te kunnen plaatsen. In de berekening is een aanname gedaan voor het tijdstip van de verwachte kosten en opbrengsten. Hierbij is aansluiting gezocht bij het rapport Bouwstenen woningbouwprogrammering Gemeente Houten (Companen, september 2012), waarin wordt gesteld dat de gemeente Houten een opnamecapaciteit heeft van ca. 180 woningen per jaar voor de komende tien jaar, en bij de gemeentelijke begroting, waarin rekening wordt gehouden met realisatie van ca. 150 woningen per jaar. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zal de fasering worden geactualiseerd naar aanleiding van de te ontvangen bouwaanvragen.

FASERING EN KOPPELINGEN								
Omschrijving	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Woningen	0	16	66	59	52	62	0	255
Percentage	0%	6%	26%	23%	20%	24%	0%	100%

Prijspeil

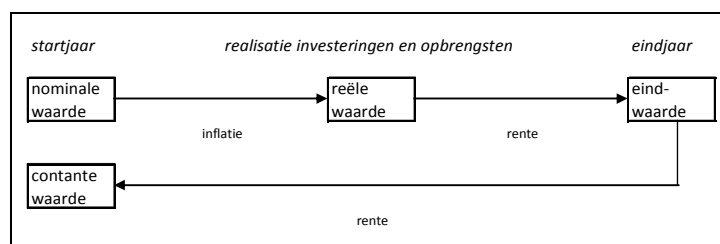
Het prijspeil van de investeringen en grondopbrengsten is 1 januari 2013.

Rente, opbrengsten- & kostenstijging

De rente voor zowel de kosten als de opbrengsten is 3%, conform de gemeentelijke rekenrente. De kostenstijging is 1% en de opbrengstenstijging 0%. Deze percentages worden gemeentebreed gehanteerd in de doorrekening van de grondexploitaties.

Netto contante waarde

In een exploitatieberekening worden kosten eerder gemaakt dan de opbrengsten. Om de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaardeberekening. Toekomstige kosten en opbrengsten wordt teruggerekend naar één prijspeildatum van 1 januari 2013.



5.2 Raming inbrengwaarde gronden

De inbrengwaarde van de grond wordt geraamd op: € 3.105.676,- op basis van € 24,81,- per m2. Er is geen sprake van sloopkosten.

INBRENGWAARDEN		
Omschrijving	Inbrengwaarde	Contante waarde per 1-1-2013
grond en opstellen	€ 3.105.675	€ 3.075.375
sloopkosten	€ -	€ -
Totaal	€ 3.105.675	€ 3.075.375

INBRENGWAARDEN				
Omschrijving	Inbrengwaarde	Contante waarde per 1-1-2013	Oppervlakte EP m2	IBW per m2
grond en opstellen	€ 3.105.675	€ 3.075.375	125.156 m2	€ 24,81
sloopkosten	€ -	€ -		
Totaal	€ 3.105.675	€ 3.075.375	125.156 m2	

TOELICHTING

De inbrengwaarde moet op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro worden bepaald aan de hand van de systematiek van de Ontheingingswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld volgens de waarde in het economische verkeer (artikel 40b tot en met 40f van de ontheingingswet). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen, of die op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de ontheingingswet. In het onderhavige geval is geen ontheingingsbesluit genomen, zodat de inbrengwaarde volgens de waarde in het economische verkeer dient te worden vastgesteld.

De inbrengwaarde is door een onafhankelijk taxateur vastgesteld en neergelegd in het rapport d.d. mei 2013.

5.3 Raming van andere kosten

De raming van de andere kosten in verband met de exploitatie is weergegeven in onderstaand overzicht.

INVESTERINGEN			
Artikel	Omschrijving	Nominaal	Contant
artikel 6.2.3,a-c bro	inbrengwaarde	€ 3.105.676	€ 3.075.376
artikel 6.2.4,k bro	tijdelijk beheer	€ -	€ -
artikel 6.2.3,d bro	sloop	€ -	€ -
artikel 6.2.4,a bro	onderzoeken	€ 380.000	€ 358.377
artikel 6.2.4,b bro	bodemsanering	€ 2.266.866	€ 2.137.877
artikel 6.2.4,b,c bro; 6.2.5,a-h bro	bouw- en woonrijp maken	€ 4.597.598	€ 4.278.528
artikel 6.2.4,d bro	planologische belemmeringen	€ -	€ -
artikel 6.2.4,e,f bro	bovenplanse voorzieningen	€ 5.252.185	€ 4.642.309
artikel 6.2.4,g-j bro	planontwikkeling, voorbereiding & toezicht	€ 2.535.562	€ 2.411.094
artikel 6.2.4,l bro	planschade	€ -	€ -
Totaal investeringen		€ 18.137.887	€ 16.903.561
Percentage reeds gedane investeringen			0,00%

TOELICHTING

In het Bro is een limitatieve kostensoortenlijst opgenomen van kostensoorten die de gemeente in het exploitatieplan kan opnemen en publiekrechtelijk op de exploitant kan verhalen. Kosten die niet op de lijst voorkomen, kunnen niet publiekrechtelijk verhaald worden. Kosten die bijvoorbeeld niet op de lijst voorkomen, zijn kosten van gemeentelijk beleid, procedurekosten planschade en de kosten van behandeling van bezwaar en beroep op het exploitatie- en bestemmingsplan.

Alle kostensoorten dienen een toets op profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit te ondergaan (ptp-toets). Dit betekent dat kosten, waarvan het exploitatieplangebied (gedeeltelijk) profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het exploitatieplangebied, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Bij elke kostensoort dient te worden bepaald of de grondexploitatie nut ondervindt van de voorziening/maatregel. Daarnaast moet er een causaal verband bestaan: de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan. Tenslotte moeten de kosten als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening/maatregel naar rato worden verdeeld.

Onderzoeken

De post onderzoek bevat de kosten voor archeologisch onderzoek, die zijn geraamd met als referentie de opgraving Castellum. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Bodemsanering

De locatie is beschikt als spoedeisend op basis van ecologische risico's. Onderzoek heeft aangewezen dat het gebied verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen. In de akte van levering, d.d. 5 juni 2009, verleden bij notaris mr. R.B.H. van Goor te Wierden, blijkt dat er voor de onderhavige percelen een aantekening kennisgeving, vordering bevel of beschikking Wet Bodembescherming bestaat. Dit wordt eveneens in de akte van levering d.d. 14 juli 2011, verleden voor notaris mr. J.R. Schuurman te Wierden, vermeld. Om woningbouw mogelijk te maken, moet het gebied gesaneerd worden. De kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Bouw- & woonrijp maken

De post bouw- en woonrijp maken behelst de kosten voor de aanleg van ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte in het gebied. Het gaat dan onder meer om de aanleg van bouwwegen, aanleg van riolering, verwijderen en/of (ver)plaatsen van kabels en leidingen, verwijderen van bestaande verharding, ontgraven en aanvullen van grond, de aanleg van rijbanen, parkeervakken, fietspaden en trottoirs, de aanleg van groenvoorzieningen, het planten van bomen, het plaatsen van lantaarnpalen, brandkranen, straatmeubilair, ondergrondse afvalvoorzieningen en speelvoorzieningen, en de aanleg van bruggen en/of duikers. Voor deze kosten is een elementenraming opgesteld op basis van de Beheerisen Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Houten. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Bovenwijkse voorzieningen

Het plangebied Hofstad III Loerik V Zuidwest maakt deel uit van de VINEX-ontwikkeling Houten Zuid. De planvorming hiervoor is vastgelegd in het Globaal Bestemmingsplan Houten-Vinex, dat in 1999 door de raad is vastgesteld. Hofstad III Loerik V Zuidwest vormt de laatste fase van de ontwikkeling van Houten-Vinex. Houten-Vinex wordt beschouwd als één complex, waarbinnen verschillende deelplannen zijn en worden ontwikkeld. Binnen de totale ontwikkeling van Houten-Vinex zijn en worden enkele grote infrastructurele werken en voorzieningen gerealiseerd, onder meer de aanleg van de Rondweg, aanleg bruggen, aanleg geluidsschermen langs het spoor, de inrichting van de stationsomgeving, aanleg waterpartijen, aanleg Park Schoneveld, aanleg fietspaden en aanleg Vijfwal. Deze voorzieningen zijn en worden aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van Houten-Vinex, en maken hier integraal onderdeel van uit. De kosten voor deze voorzieningen worden verdeeld over alle deelplannen van Houten-Vinex. Dit principe is vastgelegd in het 'Kostenverhaalsbesluit Vinex locatie Houten', zoals op 23 april 1996 door de raad vastgesteld. Aangezien Hofstad III Loerik V Zuidwest onderdeel uit maakt van de totale ontwikkeling Houten-Vinex is een deel van deze kosten ook aan dit deelplan toerekenbaar. Als verdeelsleutel is het aantal woningen gehanteerd. In Houten-Vinex worden in totaal 8.384 woningen

gerealiseerd, waarvan 255 in het plangebied Hofstad III Loerik V Zuidwest. Dit betekent dat de kosten voor 3% toerekenbaar zijn (nadere onderbouwing in bijlage 2).

Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht (micro-aftopping):

De plankosten worden geraamd op 35% van de kosten voor archeologie, sanering en bouw- en woonrijp maken. Dit percentage is gebaseerd op vergelijkbare projecten binnen de gemeente Houten en wordt algemeen gehanteerd bij kostenramingen binnen de gemeente. Ter controle zijn de plankosten tevens berekend conform de Regeling Plankosten Exploitatieplan. Deze controleberekening gaf geen aanleiding om de geraamde plankosten aan te passen. De kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Planschade

Een planschaderisicoanalyse-onderzoek is niet concreet uitgevoerd. Wel is er een inschatting gedaan waaruit geen planschade is voorzien, waardoor deze nu niet zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Wanneer er toch planschade voortvloeit uit de planontwikkeling dan zijn deze kosten 100% toerekenbaar aan het plangebied.

5.4 Raming van opbrengsten

De raming van de opbrengsten in verband met de exploitatie is in onderstaand overzicht weergegeven.

OPBRENGSTEN			
artikel 6.2.7, a bro		nominaal	contant
UITGIFTE			
Wonen			
	Totaal wonen	€ 19.775.000	€ 17.478.755
	Subtotaal wonen	€ 19.775.000	€ 17.478.755
	TOTAAL UITGIFTE	€ 19.775.000	€ 17.478.755
artikel 6.2.7, b,c bro			
BIJDRAGEN EN SUBSIDIES			
	...	€ -	€ -
	TOTAAL BIJDRAGEN EN SUBSIDIES	€ -	€ -
	TOTAAL BATENRAMING	€ 19.775.000	€ 17.478.755

TOELICHTING

Het Bro limiteert de ramingen van de opbrengsten tot drie soorten opbrengsten:

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

Uitgifte

In het plan is rekening gehouden met 255 woningen, verdeeld over verschillende woningcategorieën. Voor de raming van de opbrengsten is aangesloten bij de Nota Grondprijnsbeleid van de gemeente Houten.

Bijdragen en subsidies

Er zijn geen bijdragen en subsidies opgenomen.

Toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen opbrengsten uit toekomstige ontwikkelingen.

5.5 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan uit te geven gronden

In dit exploitatieplan is gekozen voor 1 woning als basiseenheid. Vervolgens is per woningtype een wegingsfactor geformuleerd. Vermenigvuldiging met het aantal te realiseren woningen levert het aantal gewogen eenheden. Dit is weergegeven in onderstaande tabel.

Berekening gewogen basiseenheden				
Woningtype	Basiseenheid	Wegingsfactor	Programma	Gewogen basiseenheden
Sociale huur, gestapeld	1	0,12	40	4,9
Sociale huur, rij	1	0,15	10	1,5
Koop rij, kavel < 135 m2	1	0,52	39	20,3
Koop rij, kavel < 155 m2	1	0,58	26	15,1
Koop rij of hoek, kavel < 175 m2	1	0,76	20	15,2
Koop hoek, kavel < 200 m2	1	0,83	20	16,6
Koop tweekap, kavel < 225 m2	1	1,00	22	22,0
Koop tweekap/vrijstaand, kavel < 250 m2	1	1,15	22	25,3
Koop tweekap/vrijstaand, kavel < 350 m2	1	1,40	20	28,1
Koop vrijstaand, kavel < 450 m2	1	1,64	20	32,8
Koop vrijstaand, kavel < 550 m2	1	1,87	11	20,6
Koop vrijstaand, kavel < 800 m2	1	2,18	5	10,9
TOTAAL			255	213,3

De te verhalen kosten worden op de onderstaande wijze toegerekend aan de uit te geven gronden (bedragen op contante waarde per 1-1-2013).

Totale inbrengwaarde	€ 3.075.375	
Totaal andere kosten	€ 13.828.186	
Bruto te verhalen kosten		€ 16.903.561
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies	€ -	
Totale opbrengsten naaste ontwikkeling	€ -	
Netto te verhalen kosten		€ 16.903.561
Totale opbrengsten van uitgiften		€ 17.478.755
Maximaal te verhalen kosten		€ 16.903.561

Maximaal te verhalen kosten	€ 16.903.561
Totaal van de gewogen eenheden	213,3
Maximaal verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	€ 79.239

Eigenaar	Gewogen basiseenheden
Particulier 1-6	213,3

TOELICHTING

Macro-aftopping

Indien in het exploitatieplan de totale investeringen, verminderd met de door de gemeente ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan de opbrengsten, kan de gemeente die

kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van de opbrengsten. Een eventueel tekort op de exploitatie is voor rekening van de gemeente.

Wijze van toerekening

De methode van toerekening vindt plaats via de opbrengstpotentie vertaald naar gewogen eenheden. Om de exploitatiebijdrage te bepalen worden uitgiftecategorieën vastgesteld en wordt per uitgiftecategorie een basiseenheid vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden bepaald. Deze gewogen eenheden worden bij elkaar opgeteld. De maximaal verhaalbare kosten gedeeld door de totale hoeveelheid gewogen eenheden vormt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Door per eigenaar het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de gewogen eenheden die deze eigenaar kan realiseren, kan de exploitatiebijdrage per eigenaar berekend worden.

De exploitatiebijdrage per eigenaar wordt gecorrigeerd met de inbrengwaarde en met de kosten die een eigenaar zelf voor zijn rekening neemt (art. 6.19 Wro). Dit zijn naar verwachting de kosten voor onderzoek en sanering, de kosten voor planschade, een deel van de kosten voor bouw- en woonrijp maken en een deel van de plankosten. Deze kosten kunnen voor de berekening niet hoger zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan. De definitieve exploitatiebijdrage zal bepaald worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning; B&W zullen een voorschrift tot betaling van de exploitatiebijdrage opnemen in de omgevingsvergunning.

5.6 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 0 procent.

TOELICHTING

Binnen 3 maanden na de uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan vast. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijke kosten. Als achteraf blijkt dat de werkelijk gemaakte kosten hoger uitvallen dan in de ramingen waren opgenomen, dan komt dit verschil voor rekening van de gemeente. Als blijkt dat de werkelijk gemaakte kosten lager uitvallen dan in de ramingen waren opgenomen, dan moet de gemeente de te veel betaalde exploitatiebijdrage terugbetalen voor zover dit verschil groter is dan 5%.

Bij het college van burgemeester en wethouders kan vroegtijdig een verzoek tot afrekening ingediend worden vanaf het moment dat tenminste 90% van de geraamde kosten als werkelijke kosten gerealiseerd is. Daarom dient vermeld te worden welk percentage van de kosten is gerealiseerd. Het percentage gerealiseerde kosten per 31-12-2012 is 0%.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Kaart exploitatieplangebied en fasering Hofstad III Loerik V Zuidwest, tekeningnummer 01-247422-TAX-HS-BL2-130503;
2. Exploitatieopzet, d.d. 1 mei 2013.
3. Beheereisen Inrichting Openbare Ruimte.
4. Inbrengwaardetaxatie d.d. mei 2013

Bijlage 1: Kaart exploitatieplangebied en fasering Hofstad III Loerik V Zuidwest

Bijlage 2: Exploitatieopzet

Bijlage 3: Beheereisen Inrichting Openbare Ruimte

Bijlage 4: Inbrengwaardetaxatie