

EXPLOITATIEPLAN VINKENHOEF

GEMEENTE AMERSFOORT



Status: ontwerp

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: exploitatieplan 'Vinkenhoeft'

Identificatiecode: NL.IMRO.0307.EP00001-0201

Opdrachtgever: gemeente Amersfoort

Versie: 1.0

Status: ontwerp

Datum: 24 november 2020

Kenmerk: 2017021

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Leeswijzer	5
1.3.	Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan	6
1.4.	Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	11
1.5.	Doel en functie van het exploitatieplan	12
1.6.	Begrenzing exploitatieplangebied	14
1.7.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	15
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN	17
2.1.	Toelichting op de planontwikkeling	17
2.2.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan	20
3.	OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	24
3.1.	Inleiding	24
3.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	25
3.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	26
3.4.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte	26
3.5.	Omschrijving van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied	29
3.6.	Reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan	29
4.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	31
4.1.	Toelichting bij de regels over begrippen	31
4.2.	Toelichting bij de regels over koppelingen	32
4.3.	Toelichting bij de regels over ruimtegebruik	34
4.4.	Toelichting bij de regels over eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte	35
4.5.	Toelichting bij de regels over werkomschrijvingen	35
4.6.	Toelichting bij de regels over aanbesteding	36
4.7.	Toelichting bij de regels over eindinspecties en (tussentijdse) inspecties	37
4.8.	Toelichting bij de regels over bindende verkaveling	38
4.9.	Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling	38
4.10.	Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels	38

4.11.	Toelichting bij de regels over slotbepalingen	39
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	40
5.1.	Inleiding	40
5.2.	Rekentechnische uitgangspunten	40
5.3.	Ruimtegebruik	41
5.4.	Programma	42
5.5.	Eigendomssituatie en inbrengwaarden	43
5.6.	De kosten van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte	45
5.7.	De overige verhaalbare kosten	48
5.8.	De opbrengsten	51
5.9.	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	52
5.10.	De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel	54
5.11.	Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	57
5.12.	Wijze van kostenverhaal.....	58
6.	DE REGELS	59
7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	65
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	67

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde 'aangewezen bouwplannen' (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een bestemmingsplan waarin de bouw van een of meer woningen of een ander hoofdgebouw mogelijk wordt gemaakt.

Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen over onder meer ruimtegebruik en over eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan leidt uitzondering, indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden met aangewezen bouwplannen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is verzekerd, en
- b. er geen noodzaak is tot het stellen van regels over een of meerdere onderwerpen inzake de genoemde locatie-eisen.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Het exploitatieplan voorziet daardoor (tevens) in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

1.2. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan 'Vinkenhoeft', is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de toelichting op de wettelijke plicht tot vaststelling van het exploitatieplan, de relatie met het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, het doel en de functie van het exploitatieplan en de begrenzing van het exploitatieplan-gebied. Voorts is een toelichting opgenomen met betrekking tot de jaarlijkse herziening en eindafrekening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2, toelichting op het exploitatieplan en de bijlagen. Hierin wordt een toelichting gegeven op de samenhang tussen de ontwikkeling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 3, omschrijving van de werken en werkzaamheden. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 4, toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.

- Hoofdstuk 8. Tot het exploitatieplan behoren 23 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan 'Vinkenhoeft' bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 3, 5 en 6. De hoofdstukken 1, 2, 4 en 7 hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen (hoofdstuk 8) is in paragraaf 2.2 aangegeven.

1.3. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan

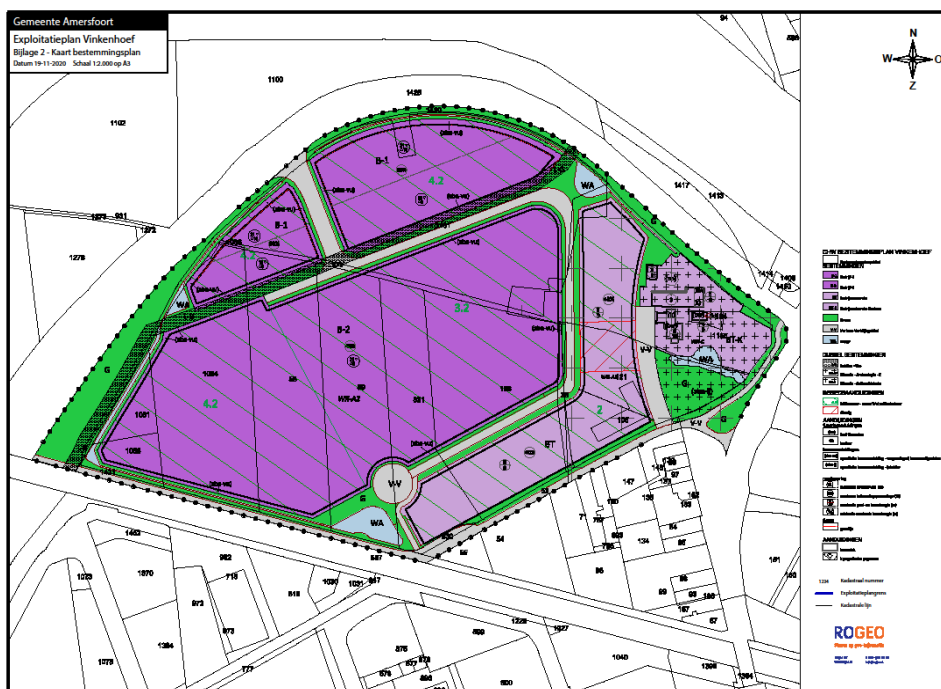
Wettelijke plicht om exploitatieplan vast te stellen

Het exploitatieplan 'Vinkenhoeft' is verbonden aan het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft'. Het betreft een zogenoemd 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' zoals bedoeld in artikel 7c juncto 7g Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: BuChw). De gemeente Amersfoort beschikt voor haar grondgebied over de experimentstatus om daarin bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte vast te stellen (zie artikel 7g lid 4 onder s BuChw).

Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, waarin ruimte wordt geboden voor verschillende vormen van bedrijvigheid met inbegrip van daaraan verbonden voorzieningen (zoals wegen, water, groen etc.). Voorts vormt het bestemmingsplan de basis voor de planologische inpassing van de voormalige modelboerderij Vinkenhoeft (opgenomen op de rijksmonumentenlijst).

Binnen het gebied van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' wordt voorzien in de bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2' en 'Bedrijventerrein', met in totaal circa 8,99 ha uitgeefbaar terrein. Binnen deze bestemmingen is de ontwikkeling mogelijk van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro.

Het bestemmingsplan kent de volgende verbeelding:



Daarnaast bestaat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak is tot onder meer:

- a. het opnemen van een faseringsregeling met betrekking tot de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
- b. het opnemen van een koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
- c. het stellen van eisen en/of opnemen van regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro.

Er is een noodzaak tot het opnemen van regels over de onderwerpen genoemd onder b en c, waardoor ook in dat kader de plicht is ontstaan een exploitatieplan vast te stellen.

Er doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over een koppeling tussen de gewenste samenhang tussen de aanleg van de werken voor de inrichting van de openbare ruimte en de op te richten bebouwing van de uitgeefbare gronden.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning op een bouwperceel binnen het uitgeefbaar gebied, zoals dat is aangegeven op de ruimtegebruikskaart (zie bijlage 3), is ingevolge artikel 2 van de regels vereist dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid. De omschrijving van het samenstel van de werken en werkzaamheden betreffende het *bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel* is opgenomen in artikel 1.2 onder g van de regels en verder omschreven in paragraaf 3.4 van het exploitatieplan.

Daarnaast is voorzien in een aanvullende koppelingsregeling voor zover het een bouwperceel betreft in de zone bindende verkaveling. De zone bindende verkaveling betreft een gedeelte van het uitgeefbaar gebied en is als zodanig aangeduid op de kaart bindende verkaveling (zie bijlage 9). Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwperceel in de zone bindende verkaveling, is vereist dat de aanleg van het bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone is voltooid. De landschappelijke overgangszone betreft een gedeelte van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied, die als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart. De omschrijving van het samenstel van de werken en werkzaamheden betreffende het *bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone* is opgenomen in artikel 1.2 onder h van de regels en verder omschreven in paragraaf 3.2 en 3.4 van het exploitatieplan.

Er is verder een noodzaak tot het stellen van eisen voor en regels over de uitvoering van de uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Een gedeelte van de gronden waarop bijvoorbeeld de aanleg van openbare ruimte etc. is voorzien binnen het exploitatieplangebied, is in handen van derden. Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan is daarvoor onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden is, zoals hiervoor aangegeven, in het exploitatieplan ook vastgelegd het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatieplangebied, waarin de indeling naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is aangegeven. Deze ruimtegebruikskaart is opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan.

In dat kader ontstaat de noodzaak om eisen voor en regels over de wijze van uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (onderscheiden naar bouwrijp maken en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) in het exploitatieplan op te nemen.

Naast de regels over ruimtegebruik zien de regels op:

- a. de in acht te nemen inhoudelijke (kwaliteits)eisen voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
- b. de verplichting tot, voorafgaand aan de start van de aanleg van werken voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, het opstellen van werkschrijvingen die door het gemeentebestuur dienen te worden getoetst aan de eisen onder a;
- c. door of vanwege het gemeentebestuur uit te voeren inspecties van de aanleg van werken voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte;
- d. de bij de uitvoering van werken/werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte in acht te nemen aanbestedingsregels.

Ook vanuit de noodzaak regels te stellen over de hiervoor genoemde onderwerpen is er de plicht een exploitatieplan vast te stellen.

Voorts bevat het exploitatieplan een bindende verkaveling voor een daartoe aangewezen zone. Deze zone bindende verkaveling heeft betrekking op het gedeelte van het uitgeefbaar gebied, dat als zodanig is aangeduid op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9).

Dit gedeelte van het uitgeefbaar gebied is in het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' bestemd tot 'Bedrijf-2'. Ingevolge de bestemmingsregeling zijn deze gronden bestemd voor de vestiging van één bedrijf.

Binnen de zone bindende verkaveling is sprake van een versnipperde eigendomspositie (zie de als bijlage 4 opgenomen eigendommenkaart).

Dit is reden voor het gemeentebestuur om een bindende verkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen.

Regeling overgangsrecht exploitatieplannen niet van toepassing

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 Wro tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12 lid 1 Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. Deze situatie doet zich niet voor bij de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Het exploitatieplangebied is aangeduid op bijlage 1 van het exploitatieplan. De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' in:

- a. Deels het vigerende bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoeft' (datum vaststelling 12 maart 2002). De gronden kennen daarin de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken)' en 'Groenvoorzieningen'.

Ingevolge dit bestemmingsplan kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen' voor op te richten hoofdgebouwen etc. als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Tevens kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden I

(uit te werken)' voor op te richten hoofdgebouwen etc. als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, nu sprake is van een uit te werken bestemming met een bouwverbod totdat een uitwerkingsplan onherroepelijk in werking is getreden. Voor deze bestemming is geen uitwerkingsplan vastgesteld.

- b. Deels het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' (datum vaststelling 9 december 2014).

Het bestemmingsplan dateert van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling niet van toepassing is. Daarnaast kennen de gronden, voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied, daarin de bestemming 'Verkeer' en deels de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'. Ingevolge dit bestemmingsplan kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten hoofdgebouwen en andere bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

- c. Deels het vigerende bestemmingsplan 'Verleggen transportleiding nabij knooppunt Hoevelaken' (datum vaststelling 13 november 2018).

Het bestemmingsplan dateert van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling niet van toepassing is. Daarnaast kennen de gronden, voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied, daarin de bestemming 'Groen'. Ingevolge dit bestemmingsplan kan eveneens geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten hoofdgebouwen en andere bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

- d. Het bestemmingsplan 'Veegplan B' (datum vaststelling 26 september 2017).

Het bestemmingsplan dateert van na de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de genoemde overgangsregeling niet van toepassing is. Daarnaast is de bestemmingsregeling gericht op het herstellen van omissies in bestaande bestemmingsplannen inzake de regeling voor archeologie en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Ingevolge dit bestemmingsplan kan eveneens geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten hoofdgebouwen en andere bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Uit het vorenstaande volgt dat de gronden waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien, ingevolge het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft', ten tijde van de tervisielegging van dat ontwerpbestemmingsplan zijn gelegen in de onder a tot en met d genoemde bestemmingsplannen. De ontwerpen van de bestemmingsplannen onder b tot en met d zijn ter visie gelegd na 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de overgangsregeling niet van toepassing is. Het ontwerp van het bestemmingsplan onder a is weliswaar ter visie gelegd vóór 1 juli 2008, maar bevat niet de mogelijkheid dat op grond van dat bestemmingsplan een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor het bouwen kon/kan worden verleend voor een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarnaast is met de vaststelling van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling.

De uitkomst is dan ook dat de gemeenteraad verplicht is gelijktijdig met de vaststelling van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' een exploitatieplan vast te stellen.

Toepassing experimentstatus bestemmingsplan verbrede reikwijdte

Ingevolge de verkregen experimentstatus biedt artikel 7c lid 10 BuChw de bevoegdheid om af te wijken van de in artikel 6.12 lid 1 Wro opgenomen verplichting, inhoudende dat gelijktijdig met de vaststelling van het gekoppelde bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De experimentstatus biedt de mogelijkheid dat bij de vaststelling van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' wordt besloten dat het besluit omtrent vaststelling van een exploitatieplan wordt doorgeschoven naar het moment van verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Van de bevoegdheid tot het doorschuiven van de besluitvorming omtrent vaststelling van een exploitatieplan naar de fase van vergunningverlening wordt geen gebruik gemaakt. De reden daarvoor is dat er de noodzaak is regels over koppelingen tussen de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen, over ruimtegebruik, over (kwaliteits)eisen en uitvoeringsregels voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte vast te stellen. Indien zou worden besloten tot uitstel van de besluitvorming omtrent de vaststelling van een exploitatieplan naar het moment van de fase van vergunningverlening, zou er ook eerst op dat moment kunnen worden voorzien in de vaststelling van regels voor genoemde onderwerpen. De noodzaak bestaat echter dat deze regels reeds van toepassing zijn bij de start van de ontwikkeling en realisatie (i.c. bij het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) en niet pas in de fase van vergunningverlening.

1.4. Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef'. Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd:

- aan de noord- en westzijde door de Energieweg;
- aan de oostzijde door een gedeelte van de Amersfoortsestraat en de Oude Lageweg;
- aan de zuidzijde door de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn.

De bestaande situatie is aangegeven op kaart bestaande situatie, die als bijlage 5 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Het bestemmingsplan kent voor het overgrote deel een ontwikkelingsgericht karakter. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 1.3.

Voor een beperkt gedeelte heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter waar het gaat om:

- aan de oostzijde, de inpassing van de bestemmingen 'Bedrijventerrein-Kantoor', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-Kantoor' worden het bestaande rijksmonument, de bestaande groen- en watervoorzieningen en de Amersfoortsestraat planologisch ingepast.
- aan de noord- en westzijde, de inpassing van de bestemming 'Groen' als berm van de reeds gerealiseerde Energieweg;
- aan de zuid- en zuidoostzijde, de inpassing van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' waar het gaat om de inpassing van de bestaande Oude Lageweg en het fietspad Accupad.

Binnen deze drie deelgebieden kent het bestemmingsplan geen aangewezen bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto 6.2.1 Bro.

Het exploitatieplan 'Vinkenhoef' heeft daarmee betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan waar is voorzien in (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro ten behoeve van de bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2' en 'Bedrijventerrein' alsmede op het gedeelte waarbij sprake is van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Water' en waar sprake is van de daarvoor aan te leggen c.q. aan te passen werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

1.5. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van bedrijfsbebouwing en openbare ruimte te komen zijn werken en werkzaamheden nodig, namelijk voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Buiten het exploitatieplangebied is sprake van de volgende (reeds gerealiseerde) werken en werkzaamheden (mede) ten behoeve van de ontwikkeling van het exploitatieplangebied:

- de aanleg van de Energieweg;
- de aanleg van persleidingen en van het rioolgemaal in Vathorst;
- de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen.

De kosten van de binnen het exploitatieplangebied uit te voeren werken en werkzaamheden alsmede van de buiten het exploitatieplangebied uitgevoerde werken en werkzaamheden worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen en, waar van toepassing, buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg van voorzieningen alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien, en waarvoor het kostenverhaal niet reeds anderszins is verzekerd.

Door of namens de gemeente Amersfoort wordt een actieve grondpolitiek gevoerd om de gebiedsontwikkeling maximaal te kunnen sturen. Voor zover verwerving niet slaagt, wil zij deze sturing ook via haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daartoe zijn in het exploitatieplan voor verschillende onderwerpen regels over locatie-eisen opgenomen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het door de gemeente voor de locatie Vinkenhoef toepassen van de wettelijke plicht tot verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie bij toepassing van dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

1. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
2. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder 2 bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien er ten tijde van de aanvraag van de vergunning:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten, of
 - b. een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling van het exploitatieplan maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten, of
 - c. sprake is van gronduitgifte van bouwpercelen door of namens de gemeente,
- er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door of namens de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Naast de toepassing van kostenverhaal heeft het exploitatieplan tot doel regels te stellen over de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

- a. koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in het uitgeefbaar gebied;
- b. koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone in een gedeelte het exploitatieplangebied en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in het binnen de zone bindende verkaveling gelegen uitgeefbaar gebied;
- c. regels over ruimtegebruik;
- d. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- e. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (werkomschrijvingen, aanbesteding en inspecties);
- f. regels over een bindend voorgeschreven wijze van verkaveling van een gedeelte van het uitgeefbaar gebied;
- g. verbodsbepalingen;
- h. regels waarbij met toepassing van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van nader aangeduide regels.

De wettelijke basis hiervoor ligt in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 juncto artikel 6.13 lid 2 Wro.

Dit exploitatieplan maakt onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.

1.6. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplan 'Vinkenhoeft' omvat het gedeelte van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Op onderstaande kaart is de begrenzing van het exploitatieplangebied weergegeven. Op deze kaart is ook de begrenzing van het bestemmingsplangebied zichtbaar gemaakt. Deze kaart is eveneens separaat als bijlage 5 (kaart bestaande situatie) bij het exploitatieplan opgenomen. De gedeelten van het bestemmingsplan die niet in het exploitatieplangebied zijn opgenomen, betreffen:

- aan de oostzijde, de inpassing van de bestemmingen 'Bedrijventerrein-Kantoor', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-Kantoor' worden het bestaande rijksmonument, de bestaande groen- en watervoorzieningen, en de Amersfoortsestraat planologisch ingepast.
- aan de noord- en westzijde, de inpassing van de bestemming 'Groen' als berm van de reeds gerealiseerde Energieweg;
- aan de zuid- en zuidoostzijde, de inpassing van de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' waar het gaat om de inpassing van de bestaande Oude Lageweg en het fietspad Accupad.



De planontwikkeling wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een bedrijventerrein met groene inpassing. De inrichtingsstructuur is afgestemd op een ontsluiting van de bouwpercelen naar de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen interne openbare wegen (zie ruimtegebruikskaat, bijlage 3).

Binnen het exploitatieplangebied worden vijf uitgiftevelden onderscheiden (zie de kaart uitgiftecategorieën, bijlage 7). De uitgiftevelden worden gescheiden door interne openbare wegen, groenstructuren en fietspaden. Aan de randen is het exploitatieplangebied voorzien van een groene omzoming en van voorzieningen voor waterberging. Voor de nadere indeling van het ruimtegebruik wordt verwezen naar de ruimtegebruikskaat (bijlage 3).

Binnen het exploitatieplangebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen c.q. functies, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg c.q. aanpassing van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe bouwpercelen (i.c. uitgeefbaar gebied) bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatieplangebied bedraagt circa 11,44 ha.

Tussen de delen van het exploitatieplangebied is om die reden sprake van zowel een ruimtelijke als een functionele samenhang, waardoor er sprake is van één exploitatieplangebied en daarmee ook van één exploitatieplan.

1.7. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de inhoud van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van louter niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van dat exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat de exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat, voor zover het betreft financiële bijdragen die zijn voldaan bij wijze van voorschrift verbonden aan een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het

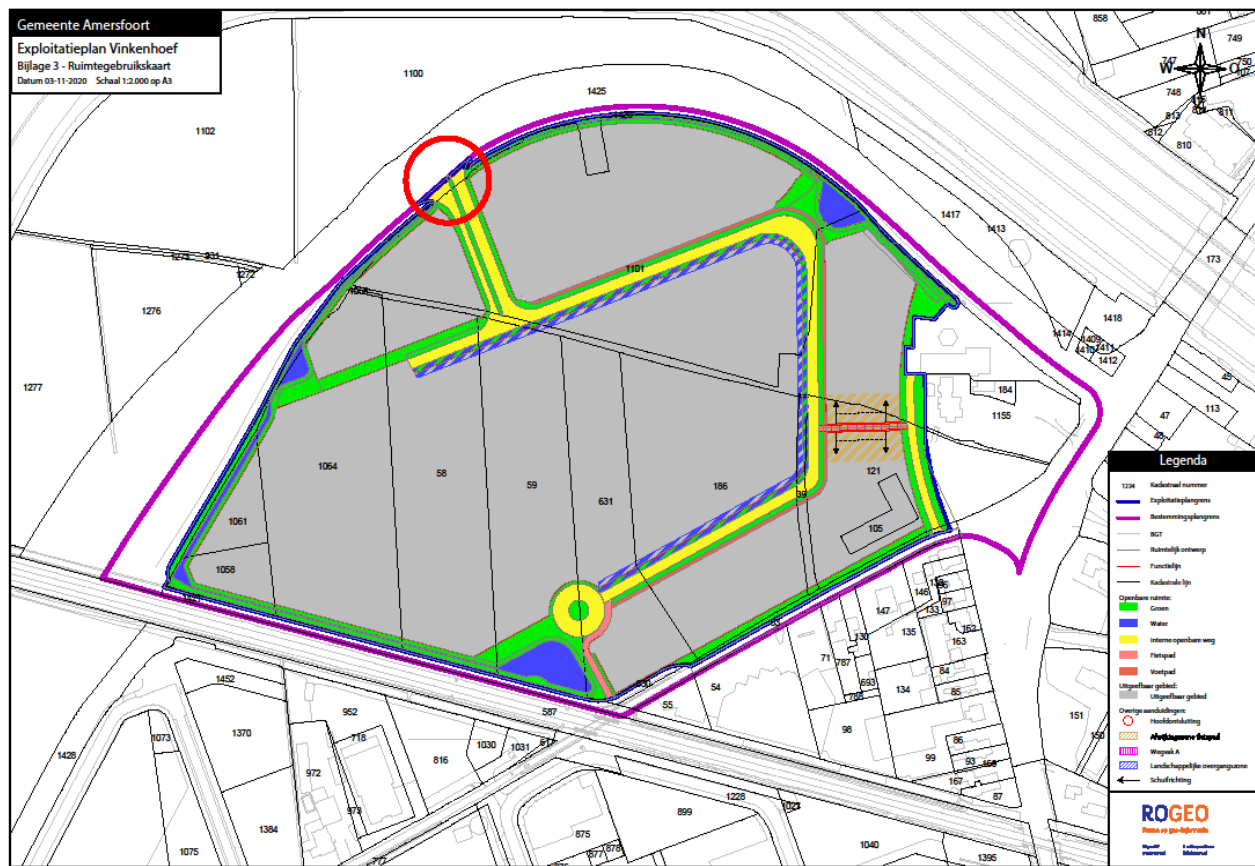
verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke restitutieregeling geldt niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Toelichting op de planontwikkeling

Binnen het grondgebied van de gemeente Amersfoort is de ontwikkeling van bedrijventerrein Vinkenhoeft voorzien, die is vastgelegd in het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' en het exploitatieplan 'Vinkenhoeft'.

Het te ontwikkelen uitgeefbaar gebied van het bedrijventerrein wordt via de binnen het exploitatieplangebied voorziene aan te leggen interne openbare wegen aangesloten op de reeds gerealiseerde Energieweg. Het exploitatieplangebied is voor het ruimtegebruik onderverdeeld naar de hoofdfuncties openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. De indeling van het exploitatieplangebied naar de beide hoofdfuncties is opgenomen in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3).



De op deze kaart aangegeven indeling naar de begrenzing van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied heeft een bindende werking (zie artikel 3 van de regels van het exploitatieplan, hoofdstuk 6). De openbare ruimte wordt op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies groen, water, interne openbare weg (i.c. bedrijfsstraat), fietspad en voetpad. Deze indeling heeft eveneens een bindende werking.

(Mede) in het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vinkenhoeft zijn in het verleden reeds een aantal werken en voorzieningen buiten het exploitatieplangebied gerealiseerd. Dit betreft:

Voor de uitgiftevelden A tot en met E geldt dat de daarbinnen gelegen bouwpercelen worden ontsloten naar de aan te leggen interne openbare wegen. Voor de uitgiftevelden A, B, D en E geldt dat daarbinnen een indeling mogelijk is naar één of meerdere bouwpercelen. Voor uitgifteveld C geldt dat is voorzien in de realisatie van één kavel (als nadere detaillering van een bouwperceel), op basis van een bindende kavelindeling. Deze bindende kavelindeling is vastgelegd in artikel 8 van de regels alsmede in de kaart bindende verkaveling (bijlage 9) van het exploitatieplan. In het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef' is voor dit uitgifteveld voorzien in de bestemming 'Bedrijf-2', waarbinnen de vestiging mogelijk is van één bedrijf. De bindende kavelindeling is vastgelegd op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9).

Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in uitgiftevelden, die op hun beurt (kunnen) worden onderverdeeld naar bouwpercelen. Voor de zone bindende verkaveling is de indeling naar bouwpercelen nader gedetailleerd met een indeling naar kavels.

De bouwpercelen worden afhankelijk van de kavelgrootte en functie onderscheiden in categorieën van marktconforme gronduitgifteprijzen. Deze indeling is aangegeven in de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 7) en nader uitgewerkt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. De gehanteerde uitgifteprijzen hebben geen bindende werking, maar zijn opgenomen ter onderbouwing van de raming van de gronduitgifte-opbrengsten als onderdeel van de exploitatieopzet (hoofdstuk 5 Exploitatieplan). Voor de opstelling van de exploitatieopzet, op basis waarvan de te verhalen kosten worden bepaald, dient ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro te worden uitgegaan van de wettelijke fictie dat de grondexploitatie van het gehele exploitatieplangebied plaatsvindt door de gemeente Amersfoort.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Vinkenhoeft dient onder meer rekening te worden gehouden met de volgende uit te voeren werken, werkzaamheden en maatregelen:

- het slopen van opstallen (onder meer bedrijfsgebouwen) en verwijderen van obstakels, struiken, bomen etc.;
- uitvoeren van grondwerken (egaliseren van gronden);
- het verleggen en dempen van watergangen;
- de aanleg van interne openbare wegen en de hoofdontsluiting naar de Energieweg;
- de (gedeeltelijke) ophoging van de gronden voor de openbare ruimte en uitgeefbaar gebied;
- de aanleg van waterpartijen, hemelwater- en droogweerriolering met in begrip van bijbehorende werken;
- de aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen;
- de aanleg van een talud met bijbehorende voorzieningen (landschappelijke overgangszone), en van groenvoorzieningen, voetpaden en fietspaden.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein dienen verschillende werken en werkzaamheden *binnen* het exploitatieplangebied te worden uitgevoerd. Voor de aan te leggen werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied geldt dat ze profijt opleveren voor alleen het exploitatieplangebied.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is voorts sprake van de hierboven genoemde reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden die *buiten* het exploitatieplangebied zijn uitgevoerd. De aanleg van deze buitenplanse voorziening worden, met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, deels aan het exploitatieplangebied worden toegerekend.

Een nadere toelichting van deze verschillende categorieën van werken/werkzaamheden en de uitwerking daarvan voor de toepassing van kostenverhaal is opgenomen in hoofdstuk 3 (Omschrijving van de werken en werkzaamheden) en paragraaf 5.6 van het exploitatieplan.

Uitgegaan wordt van een realisatieperiode van 9,5 jaar, te rekenen vanaf 1 juli 2020. Hierbij wordt uitgegaan van een indicatieve fasering van de uitgiftevelden onderscheiden naar de tijdvakken 2023-2024, 2023-2028 en 2024-2027. Dit is aangeduid op de kaart fasering gronduitgifte, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen.

2.2. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat in totaal 23 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan.

Voor de bijlagen geldt dat een aantal daarvan een juridisch bindende werking heeft. De overige bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

bijlage 2. Kaart bestemmingsplan

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft'. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks zelfstandig werkende bindende functie.

bijlage 3. Ruimtegebruikskaat

Deze kaart heeft een bindende en toelichtende functie.

Op deze kaart is de indeling van het grondgebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdgroepen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdgroep openbare ruimte is de indeling weergegeven naar de functies groen, water, interne openbare wegen, fietspad en voetpad (zie artikel 3 van de regels van het exploitatieplan). De indeling is voor de onderverdeling van het exploitatieplangebied naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte en voor de verdere indeling van de openbare ruimte naar de genoemde functies bindend van karakter.

De kaart heeft voorts een toelichtende functie ter onderbouwing van de in het exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten voor het ruimtegebruik.

bijlage 4. Eigendommenkaart

Op deze bijlage is de eigendomssituatie per 1 juli 2020 aangegeven. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 5. Kaart bestaande situatie

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan. Vergeleken met de ruimtegebruikskaat (bijlage 3) geeft dit inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 6. Kaart fasering gronduitgifte

Op deze kaart is ter toelichting van de tijdvakindeling in de exploitatieopzet, inzicht verstrekt in de gehanteerde uitgangspunten voor de spreiding van de ramingen van de kosten en opbrengsten in de tijd. Deze kaart heeft een toelichtende werking.

bijlage 7. Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën, onderscheiden naar categorieën bouwpercelen. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën van bouwpercelen is daardoor een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgiftecategorieën en -prijzen een toelichtende functie.

bijlage 8. Verwervingskaart

Deze kaart heeft een toelichtende functie en beoogt inzicht te bieden in welke gronden niet in eigendom zijn van de gemeente. Uit de kaart volgt voorts voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven.

bijlage 9. Kaart bindende verkaveling

Op deze kaart is voor een gedeelte van het uitgeefbaar gebied van het exploitatieplangebied een bindende verkaveling vastgelegd. Deze kaart vormt daarmee tevens voor dit deelgebied een nadere detaillering van (de indeling naar) bouwpercelen gelegen binnen het 'uitgeefbaar gebied', zoals dat op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3) is aangeduid. Deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

bijlage 10. Taxatierapport Inbrengwaarden

Deze bijlage bevat het rapport van de taxateur voor de waardering van de inbrengwaarden van de eigendommen in het exploitatieplangebied. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 11. Kwaliteitsomschrijving

In de regels van het exploitatieplan is vastgelegd dat de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de eisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Behalve een bindend karakter heeft de kwaliteitsomschrijving ook een toelichtende functie. Zij dient mede als onderbouwing van de ramingen van de uit te voeren werken werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

De kwaliteitsomschrijving bestaat uit de volgende onderdelen:

- bijlage 11.1 Handboek inrichting openbare ruimte (vastgesteld 25 juni 2019)
- bijlage 11.2 Inrichtingseisen bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte Vinkenhoeft

bijlage 12. Aanbestedingskader

Deze bijlage bestaat uit het document 'Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid, gemeente Amersfoort 2019' (mei 2019). Dit document bevat een beschrijving van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding. De paragrafen 1.3, 3.1, 3.2, 3.7 en bijlage 1 van deze Nota hebben een bindend karakter gelet op de verbinding met de regels van het exploitatieplan. De overige onderdelen van deze Nota hebben een toelichtend karakter.

Bijlage 12 vormt samen met paragraaf 4.6 van het exploitatieplan het in de regels van het exploitatieplan omschreven aanbestedingskader.

De inhoud van de aangegeven onderdelen van de in deze bijlage opgenomen Nota alsmede die van paragraaf 4.6 hebben daarmee een bindend karakter.

bijlage 13. Plankostenscan

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van IenM is vastgesteld (*Stcrt.* 2017, 6470). Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie elementen zijn in deze bijlage vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 14. Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet

Deze bijlage heeft een toelichtende functie en bestaat uit de volgende onderdelen:

- bijlage 14.1 Detailuitwerking raming kosten
- bijlage 14.2 Civieltechnische raming d.d. 19 november 2020
- bijlage 14.3 Planschaderisicoanalyse
- bijlage 14.4 Detailuitwerking toerekening kosten buitenplanse voorzieningen

In deze bijlagen zijn voor de verschillende aangegeven onderdelen nadere toelichtingen en onderbouwingen opgenomen voor de in de exploitatieopzet opgenomen (ramingen van) kosten.

bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In deze bijlage is een specificatie opgenomen van de (geraamde) opbrengsten zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet. Zij bevat een overzicht van de jaren van de gerealiseerde en geraamde verhaalbare kosten en opbrengsten.

bijlage 17. Overzicht macroaftopping

Deze bijlage bevat een overzicht van de resultaten van de macroaftopping (bepaling maximaal verhaalbare kosten). Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom en per kavel

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. In deze bijlage is het aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom.

Voor een gedeelte van het exploitatieplangebied is sprake van een bindende verkaveling. Om die reden is in deze bijlage voor het betreffende deelgebied het aantal gewogen eenheden eveneens uitgesplitst per kavel. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 20. Taxatie uitgifteprijzen Vinkenhoef

In deze bijlage is de door Cushman & Wakefield uitgevoerde taxatie d.d. 29 oktober 2020 van de uitgifteprijzen voor het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan opgenomen. De hierin opgenomen getaxeerde waarden zijn gehanteerd als basis voor de raming van de marktconforme gronduitgifteprijsopbrengsten in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Deze bijlage bevat een inzicht van de verdeling van het ruimtegebruik per eigendom en is afgeleid van de ruimtegebruikskaat (bijlage 3). Deze bijlage heeft, gezien de status van de ruimtegebruikskaat, een bindend karakter.

bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar/eigendom

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigenaar en, waar van toepassing, per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 23. Specificatie exploitatiebijdrage per kavel

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per kavel, die is opgenomen in de zone bindende verkaveling (kaart bindende verkaveling, bijlage 9). De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

3.1. Inleiding

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied te bevatten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. bouwrijp maken van het exploitatieplangebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied.

De hierna opgenomen omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 3.2 tot en met 3.4 betreft het gehele exploitatieplangebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij zij voorts nader zijn aangeduid op de ruimtegebruikskaat (bijlage 3). Een nadere kwalitatieve duiding is opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11).

In paragraaf 3.5 is een omschrijving opgenomen van de nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied. In paragraaf 3.6 is een omschrijving opgenomen van de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden binnen en buiten het exploitatieplangebied.

Het exploitatieplangebied bestaat uit vijf uitgiftelvelden (zie bijlage 7, kaart uitgiftecategorieën). Het daarbinnen gelegen uitgeefbaar gebied is ontsloten naar de Energieweg. De Energieweg is aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijventerreinen De Wieken en Vinkenhoeft naar de A28 en A1 en in gebruik genomen in 2015. In de toekomst zal de Energieweg ook, via de verlengde Outputweg, één van de hoofdontsluitingen vormen voor de wijk De Hoef ten westen van de A28.

Binnen de openbare ruimte van het exploitatieplangebied is voorzien in de aanleg van groen, water, interne openbare wegen, fietspaden en voetpaden (zie ruimtegebruikskaat, bijlage 3).

Wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken' is er sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, zoals aangeduid in de ruimtegebruikskaat), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden voor de 'inrichting van de openbare ruimte'. Zo vormt de aanleg van bouwwegen een onderdeel van het bouwrijp maken van openbare ruimte, maar is het tevens het begin van de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:

1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de als bijlage 3 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruikskaart.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden:

1. slopen van opstallen en verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder verwijderen van verhardingen, funderingen en kabels en leidingen);
2. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
3. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
4. verleggen en dempen van bestaande watergangen;
5. detectie/onderzoek naar en ruiming van niet-gesprongen explosieven;
6. uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
7. voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
8. aanbrengen van de aansluiting op openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA) voor de bouwpercelen;
9. ophogen uitgeefbaar gebied. In een gedeelte van het exploitatieplangebied is ophoging noodzakelijk. Hier zal zand van elders binnen het exploitatieplangebied aangevoerd en verwerkt moeten worden (gesloten grondbalans);
10. de aanleg van het talud in de landschappelijke overgangszone als zandlichaam inclusief de daarbij behorende grondwerken en gedeeltelijk voorzien van een keerwand en voorzien van de doorgangen ten behoeve van aan te leggen inritten. Het talud wordt gerealiseerd met (voor ophoging niet-buikbare boven)grond van het exploitatieplangebied.

Als onderdeel van het begrip 'bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied' wordt het begrip '*bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone*' onderscheiden. De landschappelijke overgangszone betreft een zone binnen een gedeelte van de openbare ruimte en een gedeelte van het uitgeefbaar gebied, die als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart. De landschappelijke overgangszone vormt de landschappelijke bufferzone tussen de in de zone bindende verkaveling aangeduide kavel en de aan te leggen interne openbare weg, in de vorm van een aan te leggen groen en biodivers ingericht talud. Voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op het binnen de zone bindende verkaveling gelegen bouwperceel (kavel) is (onder meer) vereist dat het bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone is voltooid. Daaronder wordt verstaan het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

1. de aanleg van het talud als zandlichaam, inclusief de daarbij behorende grondwerken, en
2. het aanleggen van de doorgangen in het talud als zandlichaam ten behoeve van de aan te leggen inritten naar het bouwperceel, en
3. het aanbrengen van een keerwand, als onderdeel van het talud, op de grens van de landschappelijke overgangszone, met uitzondering van het gedeelte waar de landschappelijke overgangszone grenst aan de functie interne openbare weg van de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone heeft daarmee deels betrekking op de werkzaamheden van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en deels betrekking op de werkzaamheden van het bouwrijp maken de openbare ruimte.

3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd: de aanleg c.q. aanpassing van leidingen en voorzieningen voor water en elektra, cai en telecommunicatie, dit alles inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

Ingevolge de regels van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor het aansluiten van gebouwen en bouwwerken binnen de bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2' en 'Bedrijventerrein' op het aardgasnet en/of voor het realiseren van gebouwen en bouwwerken die worden verwarmd met aardgas. Om die reden is binnen het exploitatieplangebied niet voorzien in de aanleg van c.q. aanpassing van leidingen en voorzieningen voor (aard)gas.

3.4. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte

De voorgenomen indeling van de openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de als bijlage 3 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruikskaart.

De inrichting van de openbare ruimte is onderverdeeld in twee groepen:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De beide groepen worden hierna nader toegelicht.

Ad a. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Het gaat hier in hoofdlijnen om de volgende werken en werkzaamheden:

1. Algemene werkzaamheden, die in hoofdlijnen bestaan uit de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. slopen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder verwijderen van verhardingen, funderingen en kabels en leidingen);
 - b. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
 - c. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
 - d. verleggen en dempen van bestaande watergangen;
 - e. detectie/onderzoek naar en ruiming van niet-gesprongen explosieven;
 - f. uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
 - g. voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
 - h. ophogen van gronden ten behoeve van de openbare ruimte. In een gedeelte van het exploitatieplangebied is ophoging noodzakelijk. Hier zal zand van elders binnen het exploitatieplangebied aangevoerd en verwerkt moeten worden (gesloten grondbalans).
2. Aanleg talud in landschappelijke overgangszone
Deze werken en werkzaamheden bestaan uit de aanleg van een talud als zandlichaam, inclusief de daarbij behorende grondwerken binnen de landschappelijke overgangszone, met inbegrip van:
 - a. het aanbrengen van de doorgangen in het talud als zandlichaam ten behoeve van aan te leggen inritten naar een bouwperceel, en

- b. het aanbrengen van een keerwand als onderdeel van het talud op de grens van de landschappelijke overgangszone, met uitzondering van het gedeelte waar de landschappelijke overgangszone grenst aan de functie interne openbare weg van de openbare ruimte (zie de ruimtegebruikskaart). Het talud wordt gerealiseerd met (voor ophoging niet-buikbare boven)grond van het exploitatieplangebied.
3. Aanleg openbaar water
Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het graven van waterpartijen, die dienen als buffer voor regenwater in het exploitatieplangebied en tevens als secundaire bluswatervoorzieningen.
4. Aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm
Het betreft hier de aan te leggen kruising voor de aansluiting van de interne openbare wegen naar de Energieweg, in een zodanige staat van aanleg en zodanige vorm dat deze geschikt is voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer. Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied en die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11).
5. Aanleg van interne openbare wegen in bruikbare vorm
Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat de wegen voor snelverkeer in het exploitatieplangebied in bruikbare vorm worden aangelegd, zodat zij kunnen dienen als bouwweg. Bij de aanleg van een interne openbare weg in bruikbare vorm gaat het om de ten behoeve van de ontsluiting van een of meerdere bouwpercelen aan te leggen gedeelten van wegen voor snelverkeer, zodat deze geschikt zijn om te dienen als bouwweg naar de hoofdontsluiting (in bruikbare vorm). Uit het vorenstaande volgt dat de in het exploitatieplangebied voorziene interne openbare wegen in bruikbare vorm niet ineens volledig behoeven te worden aangelegd. Volstaan kan worden met steeds de aanleg van (delen van) wegen als bouwweg vanuit de hoofdontsluiting naar het bouwperceel dat in dat kader dient te worden ontsloten.
6. De aanleg respectievelijk aanpassing van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) met inbegrip van bijbehorende werken (inclusief drainage).
7. De aanleg van openbare verlichting.

Als onderdeel van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte' wordt het begrip '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel*' onderscheiden. De openbare ruimte van het exploitatieplangebied kan in delen bouwrijp worden gemaakt. Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel is het niet per se nodig dat de openbare ruimte van het exploitatieplangebied in zijn geheel bouwrijp is gemaakt.

Wel is vereist dat, voor het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, de openbare ruimte *ten behoeve van dat bouwperceel* bouwrijp is gemaakt. Daaronder wordt verstaan het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

1. de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm (zie hiervoor onder ad 4);
2. de aanleg van een interne openbare weg in bruikbare vorm van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, eventueel via al aangelegde (bouw)wegen, naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm (zie hiervoor onder ad 5);
3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder b, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar het aansluitpunt op bestaande openbare riolering;
4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder b, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar openbaar water in het exploitatieplangebied.

Als onderdeel van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte' wordt het begrip '*bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone*' onderscheiden. De landschappelijke overgangszone betreft een zone binnen een gedeelte van de openbare ruimte en een gedeelte van het uitgeefbaar gebied, die als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart. De landschappelijke overgangszone vormt de landschappelijke bufferzone tussen de in de zone bindende verkaveling aangeduide kavel en de aan te leggen interne openbare weg, in de vorm van een aan te leggen groen en biodivers ingericht talud. Voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op het binnen de zone bindende verkaveling gelegen bouwperceel (kavel) is (onder meer) vereist dat het bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone is voltooid. Daaronder wordt verstaan het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

1. de aanleg van het talud als zandlichaam, inclusief de daarbij behorende grondwerken, en
2. het aanleggen van de doorgangen in het talud als zandlichaam ten behoeve van de aan te leggen inritten naar de kavel, en
3. het aanbrengen van een keerwand, als onderdeel van het talud, op de grens van de landschappelijke overgangszone, met uitzondering van het gedeelte waar de landschappelijke overgangszone grenst aan de functie interne openbare weg van de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone heeft daarmee deels betrekking op de werkzaamheden van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en deels betrekking op de werkzaamheden van het bouwrijp maken de openbare ruimte.

Ad b. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

Het betreft hier werken en werkzaamheden die zien op de verdere inrichting en afwerking van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte, welke werken en werkzaamheden als volgt op hoofdlijnen kunnen worden omschreven:

1. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde hoofdontsluiting, waarbij het gaat om de definitieve afwerking van de verharding etc. van rijwegen inzake de kruising met de Energieweg, dit met inbegrip van bijbehorende werken;
2. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde interne openbare wegen, waarbij het gaat om de definitieve afwerking van de verharding etc. van rijwegen inclusief de aansluiting op de hoofdontsluiting met inbegrip van bijbehorende werken;
3. de aanleg van definitieve inritten voor de ontsluiting van bouwpercelen;
4. de aanleg van openbare fietspaden;
5. de aanleg van openbare voetpaden;
6. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning;
7. het aanbrengen en de (definitieve) aanleg van openbare verlichting, straatmeubilair, voorzieningen voor openbaar vervoer en bluswatervoorzieningen (waaronder brandkranen);
8. de afwerking van het talud in de landschappelijke overgangszone;
9. de aanleg van openbaar groen (waaronder de aanleg van openbaar groen in de landschappelijke overgangszone), waarbij het gaat om onder meer de volgende werken en werkzaamheden:
 - het op peil brengen en aanbrengen van grondverbetering voor de aanleg van groen;
 - het inzaaien van het talud in de landschappelijke overgangszone en (andere) groengebieden;
 - het aanplanten van bollen, bomen en struiken;
 - het onderhoud en beheer gedurende het 1^e jaar.

3.5. Omschrijving van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied

De in paragraaf 3.2 tot en met 3.4 opgenomen omschrijvingen hebben betrekking op werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied. Er is geen sprake van, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan, nog uit te voeren werken en werkzaamheden van voorzieningen buiten het exploitatieplangebied.

3.6. Reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan

3.6.1. *Reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied*

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan zijn binnen het exploitatieplangebied de volgende werken en werkzaamheden inmiddels gerealiseerd, c.q. is de uitvoering daarvan aangevangen:

- a. slopen van enkele opstallen en verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels;
- b. werkzaamheden inzake onderzoeken voor onder meer ecologie (bomeneffectrapportage en quickscan), onderzoek naar niet-gesprongen explosieven en archeologie;
- c. werkzaamheden inzake tijdelijk beheer van gronden.

3.6.2. *Reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied*

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan zijn buiten het exploitatieplangebied de volgende werken en werkzaamheden inmiddels gerealiseerd, c.q. is de uitvoering daarvan aangevangen:

a. *De aanleg van de Energieweg*

Het exploitatieplangebied wordt ontsloten naar de in 2015 in gebruik genomen Energieweg. De Energieweg loopt vanaf de Hogeweg bij afrit 8 van rijksweg A28 naar de Amersfoortsestraat ter hoogte van afrit 14 van rijksweg A1. De Energieweg kruist het fietspad van de Oude Lageweg en de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn. Deze kruising is gerealiseerd met een viaduct.

Via de Energieweg is het exploitatieplangebied daarmee ontsloten naar zowel de rijksweg A1 als A28. De Energieweg vormt de ontsluitingsweg ten behoeve van het reeds gerealiseerde bedrijventerrein De Wieken (ten zuiden van het exploitatieplangebied) en het te realiseren bedrijventerrein Vinkenhoef. Daarnaast zal de te realiseren wijk De Hoef via een aanpassing van de Outputweg in de toekomst eveneens worden ontsloten naar de Energieweg.

De kosten van de aanleg van de Energieweg, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen, worden gedeeltelijk (op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) verhaald op de gronden binnen het exploitatieplangebied.

b. *De aanleg van persleidingen en van het rioolgemaal in Vathorst*

Voor het bedrijventerrein Vinkenhoef wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het rioolstelsel maakt gebruik van een in 2011/2012 aangelegde rioolpersleiding, die via het bedrijventerrein De Wieken via het exploitatieplangebied naar de zuidelijke persleiding Vathorst en naar het rioolgemaal in Vathorst loopt.

Het regenwater wordt in de bedrijventerreinen De Wieken en Vinkenhoef grotendeels voorgezuiverd en geloosd op watergangen die afvoeren naar het buiten het exploitatieplangebied gelegen wateropvanggebied Bloeidaal.

De persleiding De Wieken/Vinkenhoef is in hoofdzaak voor de beide bedrijventerreinen aangelegd. De zuidelijke persleiding Vathorst en het gemaal dienen tevens voor de wijk Vathorst.

De kosten van de aanleg van de persleiding De Wieken/Vinkenhoef, de zuidelijke persleiding Vathorst en het rioolgemaal Vathorst met inbegrip van bijbehorende voorzieningen, worden gedeeltelijk (op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) verhaald op de gronden binnen het exploitatieplangebied.

c. *De aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen*

Het te ontwikkelen bedrijventerrein Vinkenhoef maakt gebruik van het vanaf 2006 gerealiseerde watersysteem in het naastgelegen bedrijventerrein De Wieken en van de waterberging in het ten zuiden van het bedrijventerrein De Wieken gelegen Horstmoeras.

Het watersysteem bestaat uit een samenstel van watergangen, stuwen, verbindingsduikers en een waterbergingsgebied. Het watersysteem heeft een functie voor de bedrijventerreinen De Wieken en Vinkenhoef, de Energieweg en de woon-werkzone Bloeidaal. Het oppervlaktewater watert daarbij af naar het Horstmoeras, dat vervolgens in verbinding staat met de Barneveldse beek.

De kosten van de aanleg van het watersysteem worden gedeeltelijk (op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) verhaald op de gronden binnen het exploitatieplangebied.

Een nadere toelichting op deze drie genoemde buitenplanse voorzieningen is opgenomen in paragraaf 5.6 en bijlage 14.4 (detailuitwerking toerekening kosten buitenplanse voorzieningen).

4. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De realisatie van het bedrijventerrein Vinkenhoef is een grootschalig project, waarin sprake is van een volgtijdelijke gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte¹ en van bebouwing (i.c. van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen het uitgeefbaar gebied).

In het exploitatieplan is het noodzakelijk eisen en regels te stellen als bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in uitgeefbaar gebied;
- b. regels over ruimtegebruik met betrekking tot het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied en:
 - 1. wat betreft de openbare ruimte, de indeling naar verschillende functies;
 - 2. wat betreft het uitgeefbaar gebied, de bindende verkaveling van een daarvoor aangewezen zone;
- c. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte (toetsing werkomschrijvingen, aanbestedingsregels en regels over inspecties);
- e. verbodsbepalingen over de onderwerpen a tot en met d;
- f. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 4 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld paragraaf 4.2 betreft de toelichting bij artikel 2 van de regels en zo verder).

4.1. Toelichting bij de regels over begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppelde 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef', zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In artikel 1 lid 2 zijn daarnaast een aantal begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status. Zie voor de beschrijving van de status van de bijlagen voorts paragraaf 2.2.

¹ De hier genoemde groepen van werken en werkzaamheden zijn nader omschreven in hoofdstuk 3.

4.2. Toelichting bij de regels over koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over dergelijke koppelingen.

Het bestemmingsplan kent met de bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2' en 'Bedrijventerrein' een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat voor het gehele te ontwikkelen exploitatieplangebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen zouden kunnen worden ingediend. Dit is niet gewenst. Om die reden is de in artikel 2 vermelde koppelingsregeling opgenomen.

Het is van belang om regels te stellen over de volgorde van de activiteiten voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen.

Koppelingsregel artikel 2.1 onder a (bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel)

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel is ingevolge artikel 2 lid 1 van de regels vereist dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid.

Onder het *bouwrijp maken van de openbare ruimte van een bouwperceel* wordt verstaan het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

1. de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm, en
2. de aanleg van een interne openbare weg in bruikbare vorm van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, eventueel via al aangelegde (bouw)wegen, naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm, en
3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering binnen de openbare ruimte vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar het aansluitpunt op bestaande openbare riolering, en
4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar openbaar water in het exploitatieplangebied.

In artikel 1.2.g is een definitie opgenomen van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel'. Daaruit volgt dat het samenstel van de daar genoemde werken en werkzaamheden behoort tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4 onder a van het exploitatieplan.

Voor het begrip bouwperceel is aansluiting gezocht bij de daarvoor opgenomen definitie in de regels van het gekoppelde 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef'.

Ter toelichting bij deze koppelingsregeling wordt het volgende opgemerkt:

Ad 1. De aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm

Het begrip 'hoofdontsluiting in bruikbare vorm' is omschreven in artikel 1.2.s van de regels. De hoofdontsluiting is aangeduid op de ruimtegebruikskaat (bijlage 3).

De omschrijving van de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm is verder uitgewerkt in paragraaf 3.4 onder ad a onderdeel 4 van het exploitatieplan. Het betreft hier de aan te leggen kruising voor de

aansluiting van de interne openbare wegen binnen het exploitatieplangebied naar de Energieweg, in een zodanige staat van aanleg en zodanige vorm dat deze geschikt is voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenverkeer. Voor de omschrijving van het begrip 'bouwweg' wordt verwezen naar artikel 1.2.j van de regels.

Ad 2. De aanleg van een interne openbare weg in bruikbare vorm van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, al dan niet via eerder aangelegde (bouw)wegen, naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm

Het begrip 'interne openbare weg in bruikbare vorm' is omschreven in artikel 1.2.u van de regels. De interne openbare wegen zijn aangeduid op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3).

De omschrijving van de aanleg van de interne openbare weg in bruikbare vorm is verder uitgewerkt in paragraaf 3.4 onder ad a onderdeel 5 van het exploitatieplan. Het betreft hier de ten behoeve van de ontsluiting van de te ontwikkelen bouwpercelen aan te leggen de interne openbare wegen of gedeelten daarvan als bouwweg naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm (of na definitieve afwerking), zodat zij geschikt zijn om te dienen voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenverkeer.

Hieruit volgt dat de binnen het exploitatieplangebied voorziene interne openbare wegen niet ineens in hun volledigheid behoeven te worden aangelegd. Volstaan kan worden met steeds de aanleg van (delen van) interne openbare wegen als bouwweg vanuit de hoofdontsluiting naar een te ontsluiten bouwperceel.

Ad 3. De aanleg van openbare vuilwaterriolering binnen de openbare ruimte vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar het aansluitpunt op bestaande openbare riolering en ad 4. De aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar openbaar water in het exploitatieplangebied

In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Van belang voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel is dat het bouwperceel beschikt over een aansluitpunt op de openbare vuilwaterriolering en over een aansluitpunt voor de afvoer van hemelwater naar openbaar water.

Met deze koppelingsregeling wordt bereikt dat een bouwperceel binnen het uitgeefbaar gebied direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate ontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg en dat het bouwperceel beschikt over een aansluitpunt op de openbare riolering voor hemelwaterafvoer en droogweer-afvoer.

Koppelingsregeling artikel 2.1 onder b (bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone)

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op de kavel (i.c. een bouwperceel) binnen de zone bindende verkaveling (zie de kaart bindende verkaveling, bijlage 9) is een aanvullende koppelingsregeling van kracht. Ingevolge artikel 2.1 onder b van de regels wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder verleend dan nadat het bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone is voltooid.

De landschappelijke overgangszone is als zodanig aangegeven op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3) en ligt deels binnen het uitgeefbaar gebied en deels binnen de openbare ruimte.

Onder het *bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone* wordt verstaan het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

1. de aanleg van het talud als zandlichaam, inclusief de daarbij behorende grondwerken, en

2. het aanleggen van de doorgangen in het talud als zandlichaam ten behoeve van de aan te leggen inritten naar een bouwperceel, en
3. het aanbrengen van een keerwand, als onderdeel van het talud, op de grens van de landschappelijke overgangszone, met uitzondering van het gedeelte waar de landschappelijke overgangszone grenst aan de functie interne openbare weg van de openbare ruimte.

In artikel 1.2.h van de regels is een definitie opgenomen van het begrip 'bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone'. Daaruit volgt dat het samenstel van de daar genoemde werken en werkzaamheden deels behoort tot het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en deels tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in achtereenvolgens paragraaf 3.2 en 3.4 onder a van het exploitatieplan.

Met de koppelingsregeling wordt bereikt dat wordt gekomen tot een adequate landschappelijke inpassing van de in de zone bindende verkaveling geprojecteerde kavel. Door het aanbrengen van een talud als zandlichaam met een oplopend maaiveld richting de kavel, wordt de ervaring van groen en openbare ruimte voor de bezoeker versterkt en ontstaat een natuurlijke sterke begrenzing. Van belang is dat dit talud is gerealiseerd voordat met de bouw van gebouwen binnen de zone bindende verkaveling kan worden aangevangen.

4.3. Toelichting bij de regels over ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten.

Op de ruimtegebruikskaart is het voorgenomen ruimtegebruik, onderscheiden naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, bindend vastgelegd. De ruimtegebruikskaart is als bijlage 3 bij het exploitatieplan opgenomen.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen op een bouwperceel voor de bestemming 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2' en 'Bedrijventerrein' (ingevolge het gekoppelde 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef') dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden. Daarbij zijn voorts, wat betreft het uitgeefbaar gebied dat is gelegen binnen de op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9 van het exploitatieplan) opgenomen zone bindende verkaveling, de regels over de bindende verkaveling van toepassing.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies groen, water, interne openbare wegen, fietspad en voetpad. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden in het exploitatieplangebied (artikel 3.2).

In artikel 3.3 is, ter verduidelijking, voorzien in de gevolgen van de toepassing van de binnenplanse afwijkingsregeling van artikel 10.3. Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van verschuiving van wegvak A (functie fietspad), betekent dit dat het tracé van het fietspad wordt verlegd. Voor de vrijkomende gronden geldt dat deze dan gaan toebehoren aan het uitgeefbaar gebied.

4.4. Toelichting bij de regels over eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 4 van de regels is vastgelegd dat wat betreft het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen als opgenomen in de als bijlage 11 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving. De kwaliteitsomschrijving bestaat uit de documenten:

- a. bijlage 11.1: Handboek inrichting openbare ruimte (vastgesteld 25 juni 2019)
- b. bijlage 11.2: Inrichtingseisen bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte Vinkenhoeft

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 5 vastgelegd dat voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte een werkomschrijving dient te worden opgemaakt, die de instemming behoeft van burgemeester en wethouders. In de werkomschrijving vindt een uitwerking plaats van de ruimtegebruikskaat en de kwaliteitsomschrijving. Zie hierna de toelichting bij artikel 5 (werkomschrijvingen) zoals opgenomen in paragraaf 4.5.

4.5. Toelichting bij de regels over werkomschrijvingen

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 5 tot en met 7 zijn deze uitvoeringsregels uitgewerkt naar de onderdelen:

1. werkomschrijvingen voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (artikel 5);
2. aanbestedingsregels voor inrichting openbare ruimte (artikel 6);
3. inspecties voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (artikel 7).

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte (steeds) een werkomschrijving wordt opgesteld, die de instemming van het gemeentebestuur behoeft.

Een werkomschrijving dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11) en behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De eisen die gesteld worden aan de inhoud van de werkomschrijving, zijn opgenomen in artikel 1.2.ii van de regels.

De instemming met een werkomschrijving wordt geweigerd, indien de werkomschrijving in strijd is met de kwaliteitsomschrijving (artikel 5.1).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat de betreffende werkomschrijving de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 5.3).

In het geval de werkomschrijving wordt opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing, dat een werkomschrijving wordt opgemaakt die voldoet aan de kwaliteitsomschrijving (artikel 5.4).

4.6. Toelichting bij de regels over aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken, die verband houden met de onderdelen die behoren tot de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn primair de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden, is het aanbestedingskader van toepassing. Het aanbestedingskader geldt als het door de gemeente Amersfoort vastgestelde normenkader, bestaande uit:

- a. De 'Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Amersfoort 2019' (mei 2019), zoals deze als bijlage 12 bij het exploitatieplan is opgenomen. De paragrafen 1.3, 3.1, 3.2, 3.7 en bijlage 1 van deze Nota hebben een bindend karakter. De overige paragrafen van de genoemde Nota hebben een toelichtend karakter.
- b. De onderhavige paragraaf 4.6 van het exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in de 'Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid Amersfoort 2019', wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw):

Aanbestedingsvorm	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	= € 0 < € 150.000	= € 0 < € 50.000
Meervoudig onderhandse procedure	≥ € 150.000 en < € 1.500.000	≥ € 50.000 en < € 150.000
Nationaal openbaar (met/zonder voorselectie)	≥ € 1.500.000 en < EU-drempel werken	≥ € 150.000 en < EU-drempel leveringen en diensten
Europees openbaar (met/zonder voorselectie)	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

*) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld.

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in bovenstaande tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen voor de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien dit in strijd is met het bepaalde in artikel 6.1 (zie artikel 6.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 6.4). De instemming wordt geweigerd, indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol waarmee tevoren door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden begonnen dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 6.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 6.1 eerste volzin: de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit, in de zin van de in het exploitatieplan bedoelde regels, van burgemeester en wethouders vereist over een aanbestedingsprotocol, een aanbestedingsverslag of voorgenomen besluit tot gunning (artikel 6.6).

4.7. Toelichting bij de regels over eindinspecties en (tussentijdse) inspecties

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte dient te voldoen aan de eisen die daaraan in het exploitatieplan zijn gesteld. In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze eveneens moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daaraan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en voltooiing van de werken/ werkzaamheden voor deze voorzieningen. Dat belang is temeer aanwezig indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden. Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

In relatie tot het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 7.3).

4.8. Toelichting bij de regels over bindende verkaveling

Uit de ruimtegebruikskaat volgt dat het uitgeefbaar gebied is verdeeld in vijf uitgiftevelden. De aanduiding van de uitgiftevelden is aangegeven op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 7). De omvang van de uitgiftevelden is aanzienlijk. Daarbij komt dat er binnen de uitgiftevelden soms sprake is van een versnipperde eigendomspositie. Voorts geldt ingevolge het bestemmingsplan voor de bestemming 'Bedrijf-2' de eis dat binnen die bestemming één bedrijf mag worden gevestigd.

Dit is reden voor het gemeentebestuur om een bindendeverkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen. Die bindendeverkavelingsregeling is opgenomen in de kaart bindende verkaveling (bijlage 9 van het exploitatieplan) en van toepassing op de daarop aangegeven 'zone bindende verkaveling'. Deze zone is afgestemd op de omvang van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf-2'.

De bindendeverkavelingsstructuur voor het onderscheiden uitgifteveld brengt mee dat bij het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, deze kavelindeling in acht dienen te worden genomen.

4.9. Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

4.10. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 10.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 5 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaat opgenomen situeringen van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte (en

de daarbinnen te onderscheiden gronden voor de functies water, groen, interne openbare wegen, fietspad en voetpad), de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en/of de begrenzing van de kavels zoals opgenomen op de kaart bindende verkaveling, mogelijk te maken en mits voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan 'Vinkenhoeft' en de regels van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' (artikel 10.2).

Een derde afwijkingsregeling is opgenomen voor, indien nodig, het kunnen verschuiven van de locatie wegvak A binnen de afwijkingszone fietspad. Het wegvak A en de afwijkingszone fietspad zijn aangegeven op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3).

In de ruimtegebruiksregeling is voorzien in een bindende indeling van het uitgeefbaar gebied en de tot de openbare ruimte behorende functies groen, voetpad en fietspad in de afwijkingszone fietspad. De bestemmingsregeling maakt het mogelijk dat (onder meer) een fietspad in de afwijkingszone fietspad wordt aangelegd.

Op de ruimtegebruikskaart is de ligging van dit fietspad in beginsel bindend vastgelegd. In artikel 10.3 is erin voorzien dat, indien nodig, de ligging van de locatie wegvak A wordt verschoven binnen de afwijkingszone fietspad. Daarbij gelden als voorwaarden:

- a. De indeling van de locatie wegvak A en de daarbij behorende functie van fietspad wordt niet gewijzigd, en
- b. de verschuiving draagt bij aan een doelmatige indeling van bouwpercelen van het uitgeefbaar gebied in de afwijkingszone fietspad, en
- c. dat voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan en aan het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft'.

De schuifrichting is bindend aangegeven op de ruimtegebruikskaart en brengt met zich dat het wegvak A steeds haaks staat op de westelijk daarvan gelegen interne openbare weg.

4.11. Toelichting bij de regels over slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van de regels van het exploitatieplan.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen. Tevens bevat dit hoofdstuk de toelichting op die exploitatieopzet. Verder hebben een aantal bijlagen een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via een posterieure overeenkomst of via een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, in de situatie als bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro.

Ingevolge artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet van een exploitatieplan uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Deze onderdelen komen achtereenvolgens in dit hoofdstuk aan de orde:

- rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.2)
- het ruimtegebruik (paragraaf 5.3)
- het programma (paragraaf 5.4)
- eigendomssituatie en inbrengwaarden (paragraaf 5.5)
- de kosten van bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (paragraaf 5.6)
- de overige verhaalbare kosten (paragraaf 5.7)
- de opbrengsten (paragraaf 5.8)
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.9)
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.10)
- het percentage van de reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.11)
- wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.12)

De in hoofdstuk 6 (Regels) gehanteerde begrippen zijn ook voor dit hoofdstuk van toepassing, tenzij hiervan in dit hoofdstuk wordt afgeweken.

Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders aangegeven.

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet worden de volgende rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten

Startdatum/prijspeildatum exploitatie-opzet	1-jul-20
Einddatum grondexploitatie	31-dec-29
Rente-/discontovoet per jaar vanaf 2020	2,00%
Kostenstijging 2020	2,00%
Kostenstijging korte termijn (2021-2023)	1,00%
Kostenstijging lange termijn (2024 e.v.)	2,00%
Opbrengstenstijging 2020	2,00%
Opbrengstenstijging korte termijn (2021-2023)	-1,00%
Opbrengstenstijging lange termijn (2024 e.v.)	2,00%

De gehanteerde uitgangspunten kunnen als volgt worden toegelicht:

- a. Er is rekening gehouden met een uitgifteperiode voor bouwpercelen van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2028.
- b. Voor de rentevoet vanaf 1 juli 2020 wordt uitgegaan van een rentevoet (disconteringsvoet) van 2,0% per jaar. Het rentepercentage vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016 en vervolgens in 2019 is gewijzigd. Ingevolge de door de commissie BBV in juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' zijn voor gemeenten de te hanteren regels inzake de te hanteren methodiek van renteberekening bij grondexploitatie gewijzigd. Een van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitatie. Op basis van deze gewijzigde regelgeving wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, door burgemeester en wethouders beleid vastgesteld voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet vanaf 1 juli 2020 bedraagt de in het exploitatieplan 'Vinkenhoeft' opgenomen rente- en disconteringsvoet 2,0% per jaar.
- c. De kostenindexering is vastgesteld op:
 1. 2,0% per jaar voor de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020;
 2. 1,0% per jaar voor de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2023;
 3. 2,0% per jaar voor de periode vanaf 1 januari 2024.
 Hierbij is aangesloten bij het gemeentelijke beleid voor de kostenindexering voor grondexploitatie.
- d. Voor de opbrengstenstijging is uitgegaan van een indexering van:
 1. 2,0% per jaar voor de periode 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020;
 2. -1,0% per jaar voor de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2023;
 3. 2,0% per jaar voor de periode vanaf 1 januari 2024.
 Hierbij is eveneens aangesloten bij het gemeentelijke beleid voor de opbrengstindexering voor grondexploitatie.

5.3. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 11,44 ha. De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied (bijlage 1).

Op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3) is het toekomstige ruimtegebruik vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de hoofdfuncties openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen.

RUIMTEGEBRUIK	in m2
Exploitatiegebied	114.357
Buiten beschouwing	0
Groen	14.249
Water	2.635
Snelverkeer	6.227
Fietspad	463
Voetpad	880
Uitgeefbaar	89.903

In bijlage 21 is het ruimtegebruik per eigendom in het exploitatieplangebied gespecificeerd.

Bij de bepaling van de oppervlakten voor onder meer de indeling naar functies etc. is voor de toepassing in de exploitatieopzet uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen, voor zover sprake is van geheel binnen het exploitatieplangebied gelegen kadastrale percelen, marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakten.

5.4. Programma

Het te realiseren programma binnen het uitgeefbaar gebied is opgenomen in onderstaande tabel.

PROGRAMMA	in m2
Uitgeefbaar - Entreegebied	17.715
Uitgeefbaar - Entreegebied - leidingzone	1.219
Uitgeefbaar - Blauwe boorden	54.755
Uitgeefbaar - Groene boorden	16.214
TOTAAL	89.903

De indeling naar de in de tabel onderscheiden uitgiftecategorieën is opgenomen in de kaart uitgifte-categorieën, die als bijlage 7 bij het exploitatieplan is opgenomen.

De realisatie van het programma, en daaraan verbonden de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (bestaande uit bouwrijp respectievelijk gebruiksgereed maken van de openbare ruimte), wordt voorzien in de periode van de grondexploitatie. Zoals aangegeven in paragraaf 5.2, is de einddatum van de grondexploitatie 31 december 2029.

Daardoor is met de ontwikkeling van het bedrijventerrein een reeks van jaren gemoeid. De gemeente gaat dan ook voor de wijze van ontwikkeling van een gefaseerde aanpak met een indicatieve werking, waarbij de

kosten van ontwikkeling en opbrengsten (uit (fictieve) gronduitgifte) in de tijd zijn gespreid. De uitgiftefasering is zichtbaar gemaakt op de kaart fasering gronduitgifte, zoals deze als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen. Uit de kaart fasering gronduitgifte volgt dat de fasering niet volgtijdelijk per uitgifteveld (zie de aanduiding van de uitgiftevelden in bijlage 7) gebeurt, maar dat in een fase die is voorzien vanaf bijvoorbeeld 2023, gelijktijdig in meerdere uitgiftevelden is voorzien in gronduitgifte van bouwpercelen.

Waar het gaat om de geplande gefaseerde ontwikkeling van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de gronduitgifte van bouwpercelen, kan het volgende samenvattende overzicht worden verstrekt:

	Uitgifte	Bouwrijp maken (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte)	Gebruiks gereedmaken openbare ruimte
Exploitatieplangebied			
Vinkenhoef	2023-2029	2022-2023	2023 t/m 2029

5.5. Eigendomssituatie en inbrengwaarden

5.5.1. De eigendomssituatie

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 114.357 m². In het exploitatieplan is voor de aanduiding van de binnen het exploitatieplangebied gelegen gronden uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 juli 2020. Dit resulteerde in een onderscheid naar vijf eigendommen, verdeeld over vier eigenaren. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde eigenaar.

Dit leidt tot het volgende eigendommenoverzicht.

CODE_		Oppervlakte in m ²
EIGENDOM	EIGENAREN IN HET EXPLOITATIEPLANGEBIED	
1.1	GEMEENTE AMERSFOORT	34.099
1.2	GEMEENTE AMERSFOORT	655
2	DUINHORST REKREATIE BV	49.512
3	VAN DE MHEEN PLANONTWIKKELING BV	30.060
4	RAILINFRATRUST B.V.	31
TOTAAL		114.357

Op de eigendommenkaart die als bijlage 4 bij het exploitatieplan is gevoegd, is de eigendomssituatie weergegeven.

5.5.2. De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatieplangebied. De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;

- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

De raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan is gebaseerd op een taxatie van 18 november 2020 van de externe en onafhankelijke deskundige, de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd te Utrecht. Deze taxatie is gebaseerd op de waardepeildatum 1 juli 2020. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 10 bij dit exploitatieplan.

In de taxatie is voor een gedeelte van eigendom 1.1 (i.c. het perceel dat in de taxatie wordt aangeduid als Oude Lageweg 66) uitgegaan van het uitgangspunt dat er sprake is van minnelijke verwerving op onteigeningsbasis. De inbrengwaarde van dit eigendoms gedeelte is daarom, conform artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd op basis van een volledige onteigeningsschadeloosstelling (zie artikel 6.15 lid 3 tweede volzin). Voor de overige gronden in het exploitatieplangebied (zowel van de gemeente als van derden) is uitgegaan van een raming van de inbrengwaarde gebaseerd op artikel 40b-40f onteigeningswet (overeenkomstig de eerste volzin van artikel 6.15 lid 3 Wro).

Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigendom (exclusief sloopkosten) is opgenomen in het waarderingsoverzicht, zoals dat is opgenomen als bijlage bij het taxatierapport (zie bijlage 10 van het exploitatieplan). Voorts is dit hieronder in verkorte vorm opgenomen.

EIGENDOM _CODE	EIGENAREN IN HET EXPLOITATIEPLANGEBIED	Kadasstrale oppervlakte	Getaxeerd binnen EP	Totaal inbrengwaarde	Totaal inbrengwaarde NCW 1-7-2020
1.1	GEMEENTE AMERSFOORT	33.507	33.507 €	3.226.080 €	3.226.080
1.2	GEMEENTE AMERSFOORT	658	658 €	19.740 €	19.740
2	DUINHORST REKREATIE BV	49.334	49.334 €	1.480.020 €	1.480.020
3	VAN DE MHEEN PLANONTWIKKELING BV	30.060	30.060 €	901.800 €	901.800
4	RAILINFRA TRUST B.V.	31	31 €	930 €	930
TOTAAL		113.590	113.590 €	5.628.570 €	5.628.570

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven, wordt door de gemeente Amersfoort een actief grondbeleid gevoerd met het voornemen om de daarvoor in aanmerking komende gronden die in handen zijn van derden, te verwerven. Voor de taxatie van de gronden die in eigendom zijn van derden, is in het taxatierapport het uitgangspunt gehanteerd dat er geen sprake is van onteigening c.q. verwerving op basis van onteigeningsbasis.

Onderdeel van de inbrengwaarde vormen de sloopkosten van opstallen die ingevolge de toekomstige bestemming dienen te worden of zijn gesloopt. Het gaat om een aantal voormalige schoolgebouwen met een kantoorfunctie, bedrijfsgebouwen, woonhuizen, dit alles met bijbehorende opstallen. In onderstaand overzicht is zichtbaar wat het bedrag is van de reeds gemaakte en nog te maken sloopkosten.

EIGENAREN IN HET EXPLOITATIEPLANGEBIED	Gerealiseerd	Nog te realiseren (NCW)	Totale sloopkosten in EUR (NCW 1-7-2020)
1.1 GEMEENTE AMERSFOORT Sloopkosten	€ 262.727	€	262.727
1.1 GEMEENTE AMERSFOORT Sloopkosten		€ 10.893	€ 10.893
2 DUINHORST REKREATIE BV Sloopkosten		€	-
3 VAN DE MHEEN PLANONTWIKKELING BV Sloopkosten		€	-
4 RAILINFRA TRUST B.V. Sloopkosten		€	-
TOTAAL	€ 262.727	€ 10.893	€ 273.620

De totale inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied bedraagt € 5.902.190 (inclusief sloopkosten).

Tot de verhaalbare kosten behoren ook de kosten van voorzieningen buiten het exploitatieplangebied, die ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit geheel of gedeeltelijk aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend. Tot die verhaalbare kosten behoren ook de ramingen van de inbrengwaarde van de ondergrond van de betreffende voorzieningen. In paragraaf 5.6 wordt op deze verhaalbare kosten van buitenplanse voorzieningen ingegaan.

5.6. De kosten van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

5.6.1. Schaalniveau, tijdvak en situering van de werken en werkzaamheden

Schaalniveau werken en werkzaamheden

De kosten van grondwerken, bodemsanering en aanleg van voorzieningen *binnen* het exploitatieplangebied zien (overwegend) op een raming van nog te maken kosten. Hierbij gaat het in hoofdzaak om de volgende werken en werkzaamheden:

- kosten van aanleg van de hoofdontsluiting, interne openbare wegen, groen, water, fiets- en voetpaden in het kader van bouwrijp maken respectievelijk gebruiksgereed maken van de openbare ruimte;
- kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied.

Voor een nadere omschrijving van deze werken en werkzaamheden wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (Omschrijving van de werken en werkzaamheden).

Voor deze werken en werkzaamheden geldt dat de daarmee verband houdende kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit volledig en uitsluitend aan de gronden van het exploitatieplangebied dienen te worden toegerekend.

Daarnaast is sprake van de aanleg van uitgevoerde werken en werkzaamheden van voorzieningen *buiten* het exploitatieplangebied. Het betreft hier de volgende voorzieningen:

- a. de aanleg van de Energieweg;
- b. de aanleg van persleidingen en van het rioolgemaal in Vathorst;
- c. de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor een nadere omschrijving van deze werken en werkzaamheden van buitenplanse voorzieningen wordt verwezen naar paragraaf 3.6.2 alsmede naar bijlage 14.4 (detailuitwerking toerekening kosten buitenplanse voorzieningen).

Voor deze werken en werkzaamheden van de buitenplanse voorzieningen geldt dat de daarmee verband houdende kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit deels aan het exploitatieplangebied zijn toegerekend.

Planning tijdvak realisatie werken en werkzaamheden

Naast het schaalniveau van de werken en werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het tijdvak waarbinnen de geplande aanleg is gerealiseerd c.q. is voorzien. Ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan kan het volgende bijgestelde overzicht van de nog uit te voeren werken en werkzaamheden worden verstrekt.

	Uitgifte	Bouwrijp maken (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte)	Gebruiks gereedmaken openbare ruimte
Exploitatieplangebied			
Vinkenhoef	2023-2029	2022-2023	2023 t/m 2029

Ten aanzien van de buitenplanse voorzieningen geldt dat sprake is van reeds gerealiseerde voorzieningen:

- aanleg Energieweg: 2015;
- aanleg persleidingen en rioolgemaal in Vathorst: 2011/2012;
- aanleg waterhuishoudkundige voorzieningen: vanaf 2006.

Situering van de werken en de werkzaamheden

Naast het schaalniveau en het tijdvak van realisatie van de werken en werkzaamheden is ook de situering van de werken en werkzaamheden ten opzichte van het exploitatieplangebied van belang. Het merendeel van de nog te realiseren werken en werkzaamheden vindt plaats binnen het exploitatieplangebied.

De gerealiseerde Energieweg, persleidingen/rioolgemaal Vathorst en de waterhuishoudkundige voorzieningen liggen buiten het exploitatieplangebied.

Ingevolge artikel 6.2.4 onder e Bro dient ook de aanleg van werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied in het kostenverhaal te worden betrokken, indien die werken/werkzaamheden leiden tot profijt voor (een gedeelte van) het exploitatieplangebied.

5.6.2. *Uitwerking verhaalbare kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied*

De totale kosten van grondwerken en bodemsanering (artikel 6.2.4 onder b Bro), de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder c Bro) en de kosten van tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 onder k Bro) bedragen € 2.423.351 (nominaal), zoals uitgewerkt in onderstaand overzicht.

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Bro	Totale kosten (in EUR nominaal)		Totale kosten (NCW 1-7-2020)	
Vorbereiding en terreinopruiming	6.2.4 b	€	175.308	€	171.889
Saneringskosten	6.2.4 b	€	25.250	€	24.758
Grondwerk	6.2.4 b	€	254.554	€	249.591
Bouwrijpmaken	6.2.4 b t/m c	€	1.000.815	€	981.120
Gebruiksgereedmaken	6.2.4 c	€	424.807	€	413.548
Civiele constructies en kunstwerken	6.2.4 b t/m c	€	214.319	€	210.139
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	6.2.4 k	€	328.298	€	326.856

In het overzicht zijn de kosten opgenomen van de binnen het exploitatieplangebied uitgevoerde en uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderscheiden naar de groepen:

- aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- aanleg van het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De nadere beschrijving van de werken en werkzaamheden is opgenomen in paragraaf 3.1 tot en met 3.4 van het exploitatieplan.

Voor een nadere toelichting van de kostenraming wordt verwezen naar het overzicht 'Detailuitwerking raming kosten' (bijlage 14.1) en de door Sweco te Arnhem opgestelde civieltechnische raming (SSK-ramingsmethodiek) d.d. 19 november 2020, die is bijgevoegd als bijlage 14.2 bij het exploitatieplan.

Volgens artikel 6.13 lid 6 Wro geldt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatieplangebied profijt heeft en die toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar rato van proportionaliteit worden opgenomen in de exploitatieopzet. Het gaat hier om de criteria profijt, toerekenbaarheid (causaal verband) en proportionaliteit. Van de hier opgenomen civiel- en cultuurtechnische kosten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatieplangebied, dat ze profijt opleveren voor het exploitatieplangebied en dat andere gebieden van deze investeringen geen profijt hebben, zodat de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen als proportionele toerekening.

5.6.3. *Kosten van buitenplanse voorzieningen*

Tot de verhaalbare kosten behoren de kosten van drie reeds uitgevoerde voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro). Zoals aangegeven in paragraaf 5.6.1, betreft het hier de volgende voorzieningen:

- a. de aanleg van de Energieweg;
- b. de aanleg van persleidingen en van het rioolgemaal in Vathorst;
- c. de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor een nadere omschrijving van deze werken en werkzaamheden van buitenplanse voorzieningen wordt verwezen naar paragraaf 3.6.2 alsmede naar bijlage 14.4 (detailuitwerking toerekening kosten buitenplanse voorzieningen). Voor deze werken en werkzaamheden van de buitenplanse voorzieningen geldt dat de daarmee verband houdende kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit deels aan het exploitatieplangebied zijn toegerekend.

Hiervan kan het volgende samenvattende overzicht worden verstrekt.

Toerekening buitenplanse bovenwijkse kosten

Omschrijving	Gerealiseerd/Nog te realiseren	Totale kosten	Aandeel		Aandeel	Vinkenhoef (NCW 1-7-2020)
			Vinkenhoef %	€	Vinkenhoef €	
Energieweg	gerealiseerd	€ 10.049.142	7,00%	€	703.440	€ 703.440
Persleiding en rioolgemaal	gerealiseerd	€ 1.639.942	36,00%	€	590.379	€ 590.379
Waterhuishoudkundige voorzieningen	gerealiseerd	€ 5.594.466	19,00%	€	1.062.948	€ 1.062.948

De kosten voor de buitenplanse voorzieningen, zoals opgenomen in bovenstaande tabel, betreft de kosten van aanleg vermeerderd met de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht, de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorzieningen en de rentekosten tot 1 juli 2020, waar van toepassing verminderd met de door de gemeente ontvangen subsidies/bijdragen van derden.

In bijlage 14.4 (detailuitwerking toerekening kosten buitenplanse voorzieningen) is een nadere toelichting van de toegerekende kosten per buitenplanse voorziening opgenomen. Voorts wordt verwezen naar het kostenoverzicht, zoals dat is opgenomen als bijlage 14.1 (detailuitwerking raming kosten) bij het exploitatieplan.

Ter toelichting wordt voorts het volgende opgemerkt.

De inbrengwaarde van de ondergrond van de Energieweg en de waterhuishoudkundige voorzieningen maakt onderdeel uit van de verhaalbare kosten. Uit het onderstaande overzicht volgt wat het aandeel is van de aan het exploitatieplangebied toegerekende kosten van de inbrengwaarde van de ondergrond van de betreffende voorzieningen.

BUITENPLANS BOVENWIJKS	Kadastrale oppervlakte	Totaal inbrengwaarde	Toerekening exploitatieplan	Totaal inbrengwaarde	Totaal inbrengwaarde NCW 1-7-2020
Energieweg	96.900 €	2.603.251	7%	€ 182.228	€ 182.228
Persleiding en rioolgemaal	€	-	36%	€ -	-
Waterhuishoudkundige voorzieningen	108.483 €	3.254.490	19%	€ 618.353	€ 618.353
TOTAAL	205.383 €	5.857.741 €	1	€ 800.581	€ 800.581

De raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan is gebaseerd op een taxatie van 18 november 2020 van de externe en onafhankelijke deskundige, de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd te Utrecht. Deze taxatie is gebaseerd op de waardepeildatum 1 juli 2020. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 10 bij dit exploitatieplan.

5.7. De overige verhaalbare kosten

In deze paragraaf komen achtereenvolgens de volgende verhaalbare kostensoorten aan de orde:

- kosten van onderzoeken
- plankosten
- kosten van planschade
- rentekosten

Voor de onder a tot en met d genoemde kostensoorten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatieplangebied (toerekenbaarheid), dat ze profijt opleveren voor alleen het exploitatieplangebied en dat andere gebieden van deze investeringen geen profijt hebben, zodat de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen.

5.7.1. Kosten van onderzoeken

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan en aan het realiseren van het exploitatieplangebied, zijn meegenomen in de exploitatie-opzet. De in het kostenverhaal betrokken onderzoekskosten in het kader van het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoef' zijn uitsluitend gemaakt voor het exploitatieplan (causaal verband) en zijn van nut voor uitsluitend het exploitatieplangebied (profijt). Derhalve zijn deze onderzoekskosten voor 100% toegerekend aan het exploitatieplangebied.

De kosten van de reeds uitgevoerde, in uitvoering zijnde en nog uit te voeren onderzoeken worden geraamd op € 261.071 (nominaal), te specificeren als volgt:

ONDERZOEKSKOSTEN (omschrijving)	reeds uitgevoerd per 1-7-2020		nog uit te voeren per 1-7-2020		% toerekening exploitatieplan	toegerekend aandeel exploitatieplan	
Historische boekwaarde	€	-	€	-	100,00%	€	-
Bomeneffectrapportage	€	3.920	€	-	100,00%	€	3.920
Marktonderzoek	€	2.600	€	-	100,00%	€	2.600
Quicksan ecologie	€	1.753	€	-	100,00%	€	1.753
Plan van aanpak Duurzaamheid	€	3.220	€	-	100,00%	€	3.220
Explosieven onderzoek	€	23.103	€	18.343	100,00%	€	41.447
Ondersteunend bij explosieven onderzoek	€	4.495	€	-	100,00%	€	4.495
Bomenonderzoek	€	1.135	€	-	100,00%	€	1.135
Risico analyse NGE	€	1.000	€	-	100,00%	€	1.000
Duurzaamheidsplan	€	-	€	7.575	100,00%	€	7.575
Externe veiligheid	€	-	€	3.030	100,00%	€	3.030
Geluid	€	-	€	3.030	100,00%	€	3.030
Geur	€	-	€	3.030	100,00%	€	3.030
Luchtkwaliteit	€	-	€	3.030	100,00%	€	3.030
MER	€	-	€	3.030	100,00%	€	3.030
PAS onderzoek	€	-	€	2.525	100,00%	€	2.525
Archeologie	€	-	€	176.252	100,00%	€	176.252
TOTAAL	€	41.226	€	219.845		€	261.071

5.7.2. Plankosten

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de werken voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte. Het gaat hier om de kostensoorten, genoemd in artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro.

Voor de berekening van de verhaalbare plankosten is toepassing gegeven aan de door de minister van IenM vastgestelde Regeling plankosten exploitatieplan (gepubliceerd *Stcrt.* 2017, 6470). Deze regeling is in werking getreden per 1 april 2017.

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een forfaitair bedrag van de raming van plankosten, dit met uitzondering van de kosten van VTU die betrekking hebben op bovenwijkse voorzieningen gelegen buiten het exploitatieplangebied. Voor de kosten van VTU betreffende buitenplanse bovenwijkse voorzieningen geldt dat deze separaat zijn opgenomen (zie daarvoor paragraaf 5.6.3).

Verwezen wordt naar bijlage 13 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst alsmede het resultaatsoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen € 1.463.324.

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een raming die gebaseerd is op het prijspeil 1 januari 2017. De uitkomst daarvan is opgenomen als startwaarde per 1-7-2020. Het samenvattende overzicht van de resultaatstheet, voorzien van herberekening naar netto contante waarde per 1 juli 2020, is hieronder opgenomen.

Produkt/activiteit	uren	EUR prijspeil 1-7-2020		EUR NCW 1-7-2020	
Verwerving	257	€	30.326	€	30.326
Stedenbouw	1.138	€	134.237	€	134.237
Ruimtelijke Ordening	749	€	88.440	€	88.440
Civiele en cultuur techniek	6.690	€	662.393	€	662.393
Landmeten/vastgoedinformatie	335	€	30.813	€	30.813
Communicatie	-	€	-	€	-
Management	2.679	€	359.034	€	359.034
Planeconomie	1.340	€	158.082	€	158.082
TOTAAL	13.188	€	1.463.324	€	1.463.324

De toepassing van de ministeriële regeling plankosten leidt hiermee tot een raming van de plankosten op basis van netto contante waarde per 1 juli 2020.

5.7.3. Kosten van planschade

Het betreft hier de planschadekosten als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die zijn aangemerkt als verhaalbare kostensoort ingevolge artikel 6.2.4 onder I Bro. Op basis van een beoordeling van SAOZ van 23 april 2020 is een kostenraming opgenomen voor indirecte planschade van € 17.500 (nominaal). Deze planschade-risicoanalyse is als bijlage 14.3 bij het exploitatieplan opgenomen. Deze analyse is gekoppeld aan het 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft'.

5.7.4. Rentekosten

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de gerealiseerde verhaalbare kosten tot 1 juli 2020 bedragen € 86.121. Deze rentenkosten zijn verhaalbaar ingevolge artikel 6.2.4 onder n Bro. Voor de geraamde kosten vanaf 1 juli 2020 geldt dat de verhaalbare kosten per 1 juli 2020 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

5.8. De opbrengsten

De opbrengsten uit de grondexploitatie, die in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen, zijn limitatief omschreven in artikel 6.2.7 Bro. Deze opbrengsten bestaan naast de verkoop van uitgeefbaar gebied (vanuit de wettelijke fictie van gemeentelijke gronduitgifte) uit eventuele subsidies/bijdragen van derden en opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

Wat betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein is geen sprake van derden ontvangen subsidies/bijdragen. Dit met uitzondering van enkele buitenplanse voorzieningen. Bij de bepaling van omvang van de verhaalbare kosten van buitenplanse voorzieningen is reeds met de aftrek van subsidies/bijdragen van derden rekening gehouden. Verder is geen sprake van opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (er is immers geen sprake van de (parallel)kostenpost van kosten uit toekomstige grondexploitaties).

5.8.1. Opbrengsten uit gronduitgiften

Voor de toepassing van afdeling 6.4 Wro geldt de wettelijke fictie dat de gemeente Amersfoort heeft te gelden als enige grondexploitant. Op grond van artikel 6.2.7 Bro wordt daarom uitgegaan van de fictieve opbrengsten vanuit gemeentelijke gronduitgifte (artikel 6.2.7 onder a Bro).

Voor het bepalen van de te hanteren uitgifteprijsen is in het exploitatieplan uitgegaan van het in paragraaf 5.4 opgenomen uitgifteprogramma. Voor de te hanteren uitgifteprijsen voor het daarin opgenomen programma is een taxatie uitgevoerd door Cushman & Wakefield. Deze taxatie is als bijlage 20 bij het exploitatieplan opgenomen. In deze taxatie zijn de uitgifteprijsen opgenomen vrij op naam exclusief btw. Voor de vastlegging in het exploitatieplan wordt uitgegaan van uitgifteprijsen kosten koper exclusief btw. Daartoe zijn de getaxeerde uitgifteprijsen per m² verlaagd met 2%.

Ten aanzien van de indeling van de uitgifteprijsen over het uitgeefbaar gebied is de volgende indeling naar uitgiftecategorieën opgenomen:

- Uitgeefbaar - Entreegebied
- Uitgeefbaar - Entreegebied (leidingzone)
- Uitgeefbaar - Blauwe boorden
- Uitgeefbaar - Groene boorden

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de te hanteren uitgifteprijscategorieën en de daaruit voortvloeiende gronduitgifteopbrengst voor het in het exploitatieplan te realiseren uitgifteprogramma.

PROGRAMMA	in m2	Gerealiseerd per €/m ²	Nog te realiseren per 1-7-2020	NCW 1-7-2020
Uitgeefbaar - Entreegebied	17.715	270	-	4.776.103
Uitgeefbaar - Entreegebied - leidingzone	1.219	270	-	328.652
Uitgeefbaar - Blauwe boorden	54.755	230	-	12.615.123
Uitgeefbaar - Groene boorden	16.214	196	-	3.179.216
TOTAAL	89.903	€	-	20.899.093

De indeling naar de uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt in de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 7 bij het exploitatieplan is opgenomen. In bijlage 15 (detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet) is een nadere uitwerking van de opbrengstraming naar uitgifteveld en eigendomspositie opgenomen.

5.9. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De vaststelling van de maximaal verhaalbare kosten van de grondexploitatie vindt plaats met toepassing van artikel 6.16 Wro (macroaftoppingsregeling). Als de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, lager zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de verhaalbare kosten (verminderd met subsidies en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties).

Indien de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de gronduitgifteopbrengsten. Hierbij gaat het om een vergelijking van de kosten/opbrengsten op basis van netto contante waarde per 1 juli 2020. Dit leidt tot het volgende overzicht.

RESULTAAT	Bro	EUR nominaal	EUR NCW per 1-7-2020
<i>Kosten:</i>	<i>Artikel:</i>		
	6.2.3 a t/m		
Verwerving en inbrengwaarde	d	5.902.407	5.902.190
Onderzoek en milieukosten	6.2.4 a	261.071	258.918
Vorbereiding en terreinopruiming	6.2.4 b	175.308	171.889
Saneringskosten	6.2.4 b	25.250	24.758
Grondwerk	6.2.4 b	254.554	249.591
	6.2.4 b t/m		
Bouwrijpmaken	c	1.000.815	981.120
Gebruiksgereedmaken	6.2.4 c	424.807	413.548
	6.2.4 b t/m		
Civiele constructies en kunstwerken	c	214.319	210.139
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	6.2.4 k	328.298	326.856
	6.2.4 h t/m j		
Plankosten	6.2.4 g	901.475	901.475
Vorbereiding en toezicht	6.2.4 g	561.849	561.849
Planschade	6.2.4 l	17.500	16.493
Bovenwijkse kosten (buitenplans)	6.2.4 e	2.356.768	2.356.768
Rente boekwaarde	6.2.4 n	86.121	86.121
Totale kosten		12.510.543	12.461.715
<i>Opbrengsten:</i>	<i>Artikel:</i>		
Woningbouw		-	-
Bedrijven Entreegebied	6.2.7 a	4.776.103	4.366.955
Bedrijven Entreegebied leidingzone	6.2.7 a	328.652	300.498
Bedrijven Groene Boorden	6.2.7 a	3.179.216	2.914.152
Bedrijven Blauwe Boorden	6.2.7 a	12.615.123	11.621.171
Totale opbrengsten		20.899.093	19.202.776
TOTAAL RESULTAAT op NCW per 1-7-2020			6.741.061

In bijlage 16 (jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie) is een uitwerking opgenomen van de spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd.

Dit leidt tot het volgende overzicht voor de toepassing van artikel 6.16 Wro (macroaftopping):

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDAGEN	CONTANTE WAARDE per 01-07-2020
Totaal investeringen	€ 12.461.715
Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 0
Maximaal te verhalen kosten	€ 12.461.715
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 19.202.776
Maximaal te verhalen kosten	€ 12.461.715
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	€ 12.461.715

Uit het overzicht volgt dat de opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan het totaal aan verhaalbare kosten. De omvang van het kostenverhaal is hierdoor beperkt tot het niveau van de totale verhaalbare kosten. Er is geen sprake van subsidies en van kosten voor toekomstige grondexploitaties. Het totale bedrag aan verhaalbare kosten per netto contante waarde op 1 juli 2020 komt uit op € 12.461.715. Het overzicht macroaftopping is tevens opgenomen als bijlage 17 bij het exploitatieplan.

5.10. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel

5.10.1. De omslag van de in het kostenverhaal betrokken kosten

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbaar gebied dient te worden berekend. Hiervoor dienen achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3), het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 Uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (bedrijventerrein) en segment. De volgende uitgiftecategorieën zijn onderscheiden:

PROGRAMMA	in m2	€ / m ²	Gerealiseerd per 1-7-2020	Nog te realiseren per 1-7-2020	NCW 1-7-2020
Uitgeefbaar - Entreegebied	17.715	€ 270	- €	4.776.103	€ 4.366.955
Uitgeefbaar - Entreegebied - leidingzone	1.219	€ 270	- €	328.652	€ 300.498
Uitgeefbaar - Blauwe boorden	54.755	€ 230	- €	12.615.123	€ 11.621.171
Uitgeefbaar - Groene boorden	16.214	€ 196	- €	3.179.216	€ 2.914.152
TOTAAL	89.903	€	- €	20.899.093	€ 19.202.776

Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte van het uitgeefbare gebied gehanteerd.

Lid 3 Gewichtsfactoren

De gewichtsfactor betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

UITGIFTECATEGORIE	Basiseenheid	Uitgifteprijs per		Gewichtsfactor
		basiseenheid		
Uitgeefbaar - Entreegebied	m ² uitgeefbaar	€	270	1,00
Uitgeefbaar - Entreegebied - leidingzone	m ² uitgeefbaar	€	270	1,00
Uitgeefbaar - Blauwe boorden	m ² uitgeefbaar	€	230	0,85
Uitgeefbaar - Groene boorden	m ² uitgeefbaar	€	196	0,73

Lid 4 Aantal gewogen eenheden

Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie met de bijbehorende gewichtsfactor, rekening houdende met de fasering in de tijd. Het totale aantal gewogen eenheden per 1 juli 2020 komt uit op 71.225. Verwezen wordt naar bijlage 18 (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5 Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: totale verhaalbare kosten (ncw 1-7-2020) gedeeld door het totale aantal gewogen eenheden (ncw 1-7- 2020). Derhalve € 12.461.715 gedeeld door 71.225 gewogen eenheden, wat neerkomt op een bedrag van verhaalbare kosten van € 174,963 per gewogen eenheid (ncw 1-7-2020).

5.10.2. De berekening van de (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom en per kavel

De (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat (per uitgiftecategorie) en het totale aantal gewogen eenheden voor alle uitgiftecategorieën per eigendom vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 19 (overzicht gewogen eenheden per eigendom en per kavel) is allereerst per eigendom inzicht gegeven in de uitgeefbare oppervlakte en de gewogen eenheden per uitgiftecategorie, in de tijd gespreid. Voorts is dit per eigendom contant gemaakt naar de datum 1 juli 2020.

In bijlage 22 (specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar/eigendom) is per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt. De netto-exploitatiebijdrage is het saldo van de bruto-exploitatiebijdrage, verminderd met de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied van het betreffende eigendom.

In onderstaande tabel is een voorbeeld opgenomen, afkomstig uit bijlage 22. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat de inbrengwaarde van de gronden van het uitgeefbaar gebied van het eigendom in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Deze is in de tabel opgenomen met de aanduiding 'correctie: aandeel uitgeefbaar'.

1: 1.1 GEMEENTE AMERSFOORT			
	Gewogen eenheden eigendom (CW)	Per gewogen eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	17.796	€ 174,963	€ 3.113.641
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	78,36%	€ 3.226.080	€ 2.527.976
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen (NCW 1-7-2020):			€ 585.665

In onderstaande tabel is het overzicht van eigendommen opgenomen, met daarbij per eigendom aangegeven de omvang van het aantal gewogen eenheden, de bruto-exploitatiedbijdrage, de inbrengwaarde van het uitgeefbare gebied en de netto-exploitatiedbijdrage. (Onderstaande tabel is tevens als bijlage 22 opgenomen.)

EIGENAREN/EIGENDOMMEN IN HET EXPLOITATIEPLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis- eenheden	Bruto exploitatiedbijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Netto-exploitatiedbijdrage
		NCW 1-7-2020	NCW 1-7-2020	NCW 1-7-2020	NCW 1-7-2020
1: 1.1 GEMEENTE AMERSFOORT	24.708	17.796	3.113.641	2.527.976	€ 585.665
2: 1.2 GEMEENTE AMERSFOORT	378	346	60.470	17.678	€ 42.792
3: 2 DUINHORST REKREATIE BV	41.668	32.883	5.753.315	1.245.546	€ 4.507.769
4: 3 VAN DE MHEEN PLANONTWIKKELING BV	23.149	20.200	3.534.289	694.470	€ 2.839.819
5: 4 RAILINFRA TRUST B.V.	0	0	-	-	€ -
TOTAAL	89.903	71.225	€ 12.461.715	€ 4.485.670	€ 7.976.045

De netto-exploitatiedbijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 juli 2020 en geldt als de exploitatiedbijdrage die opgenomen wordt als een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, dit tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiedbijdrage overeengekomen en verzekerd is (artikel 6.17 Wro). De bijdrage is rentedragend vanaf 1 juli 2020, op basis van een rente van 2,0% per jaar.

De bruto-exploitatiedbijdrage per kavel

Ingevolge artikel 8 van de regels van het exploitatieplan (zie hoofdstuk 6) geldt voor een gedeelte van het uitgeefbaar gebied een bindende verkaveling. Om die reden is het, naast een weergave van de bruto-exploitatiedbijdrage per eigendom, gewenst ook inzicht te bieden in de bruto-exploitatiedbijdrage per kavel.

De betreffende kavel is gelegen binnen de zone bindende verkaveling zoals aangegeven op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9). Daaruit volgt dat binnen de genoemde zone één kavel is gelegen.

De hoogte van de bruto-exploitatiedbijdrage van de betreffende kavel wordt vervolgens bepaald door voor die kavel vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat en het totale aantal gewogen vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 19 (overzicht gewogen eenheden per eigendom en per kavel) is naast de verdeling van het aantal gewogen eenheden per eigendom, ook een overzicht opgenomen van de uitgeefbare oppervlakte en de gewogen eenheden, in de tijd gespreid voor de in de zone bindende verkaveling gelegen kavel. Voorts is dit voor de betreffende kavel contant gemaakt naar de datum 1 juli 2020.

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage voor de aangewezen kavel wordt vervolgens bepaald door voor die kavel vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat en het totale aantal gewogen eenheden voor alle uitgiftecategorieën voor die kavel vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 23 (specificatie exploitatiebijdrage per kavel) is voor de aangewezen kavel de bruto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

5.11. Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totale kosten inmiddels is gerealiseerd.

Per 1 juli 2020 kan daarvoor het volgende overzicht worden verstrekt.

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Bro	Gerealiseerd per 1-7-2020	Totaal	% gerealiseerd
Onderzoek en milieukosten	6.2.4 a	41.226	261.071	15,79%
Vorbereiding en terreinopruiming	6.2.4 b	-	175.308	0,00%
Saneringskosten	6.2.4 b	-	25.250	0,00%
Grondwerk	6.2.4 b	-	254.554	0,00%
Bouwrijpmaken	6.2.4 b t/m c	-	1.000.815	0,00%
Gebruiksgereedmaken	6.2.4 c	-	424.807	0,00%
Civiele constructies en kunstwerken	6.2.4 b t/m c	-	214.319	0,00%
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	6.2.4 k	272.634	328.298	83,04%
Planschade	6.2.4 l	-	17.500	0,00%
Bovenwijkse kosten (buitenplans)	6.2.4 e	2.356.768	2.356.768	100,00%
Rente boekwaarde	6.2.4 n	86.121	86.121	100,00%
TOTAAL		2.756.748	5.144.811	56,45%

Uit dit overzicht volgt dat de inbrengwaarde niet is aangemerkt als gemaakte kosten per 1 juli 2020. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek waarbij de inbrengwaarde wordt ingebracht op een vastgestelde inbrengdatum, maar vervolgens voor de berekening van de netto-exploitatiebijdrage de inbrengwaarde voor het uitgeefbaar gebied in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage.

Ook de verhaalbare plankosten zijn niet in het overzicht opgenomen. De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de ministeriële regeling plankosten, zoals die op 6 februari 2017 is gepubliceerd door het ministerie van IenM. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, berekend in het jaar van vaststelling van het ruimtelijke besluit (2020). Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en de post plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ministeriële regeling) buiten beschouwing te laten. Hiervan uitgaande, bedraagt het percentage gerealiseerde kosten per 1-7-2020 56,45% van de totale kosten (ncw 1-7-2020).

5.12. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning voor een bouwperceel wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.10.

Op de aldus berekende bruto-exploitatiebijdrage worden de volgende kosten in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden van het uitgeefbare gebied van het bouwperceel zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en kunnen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden stellen omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

6. DE REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het "Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "Vinkenhoeft"', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Amersfoort voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
 1. paragraaf 1.3, 3.1, 3.2, 3.7 en bijlage 1 van de 'Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Amersfoort 2019' (mei 2019), zoals dat is opgenomen in bijlage 12 van dit exploitatieplan;
 2. paragraaf 4.6 van het onderhavige exploitatieplan.
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de aanbestedingsvorm en wijze waarop een opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Afwijkingszone fietspad: de op de ruimtegebruikskaart als zodanig aangeduide zone.
 - e. Bestemmingsplan: het voor exploitatieplangebied geldende 'Chw bestemmingsplan Vinkenhoeft' met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00180-0201.
 - f. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.4 onder ad a van het exploitatieplan.
 - g. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel: het geheel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
 1. de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm, en
 2. de aanleg van een interne openbare weg in bruikbare vorm van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, eventueel via al aangelegde (bouw)wegen, naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm, en
 3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering binnen de openbare ruimte vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar het aansluitpunt op bestaande openbare riolering, en
 4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar openbaar water in het exploitatieplangebied.
 - h. Bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone: het geheel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
 1. de aanleg van het talud als zandlichaam, inclusief de daarbij behorende grondwerken, en
 2. het aanleggen van de doorgangen in het talud als zandlichaam ten behoeve van de aan te leggen inritten naar een bouwperceel, en
 3. het aanbrengen van een keerwand, als onderdeel van het talud, op de grens van de landschappelijke overgangszone, met uitzondering van het gedeelte waar de landschappelijke overgangszone grenst aan de functie interne openbare weg van de openbare ruimte.

- i. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
- j. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied.
- k. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort.
- l. Eigenaar: degene die in de kadastrale registratie staat vermeld als eigenaar van een eigendom.
- m. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van eenzelfde eigenaar.
- n. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Vinkenhoeft' met identificatienummer NL.IMRO.0307.EP00001-0201, met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen.
- o. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid op de kaart exploitatieplangebied.
- p. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.4 onder ad b van het exploitatieplan.
- q. Gemeente: de gemeente Amersfoort.
- r. Hoofdontsluiting: de aansluiting van de interne openbare wegen op de Energieweg, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- s. Hoofdontsluiting in bruikbare vorm: de staat van aanleg van de hoofdontsluiting in zodanige vorm dat deze geschikt is voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer.
- t. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 3.4 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
 - 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 - 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
- u. Interne openbare weg in bruikbare vorm: een staat van aanleg van een interne openbare weg, in een zodanige vorm als bouwweg dat deze geschikt is voor gebruik door vracht- en personenautoverkeer en in een zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de bouwweg vanaf het aansluitpunt van een bouwperceel is ontsloten naar de hoofdontsluiting (in bruikbare vorm).
- v. Kaart bindende verkaveling: de als bijlage 9 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- w. Kaart exploitatieplangebied: de als bijlage 1 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- x. Kavel: een nader gedetailleerd bouwperceel, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, zoals dat is gelegen binnen de zone bindende verkaveling en als zodanig is aangegeven op de kaart bindende verkaveling.
- y. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, bestaande uit de volgende onderdelen:
 - 1. Handboek inrichting openbare ruimte (vastgesteld 25 juni 2019);
 - 2. Inrichtingseisen bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte Vinkenhoeft;en zoals die is opgenomen als bijlage 11 bij dit exploitatieplan.
- z. Landschappelijke overgangszone: een zone binnen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- aa. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied en onderverdeeld naar

de functies groen, water, interne openbare wegen, fietspad en voetpad, en zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

- bb. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "Vinkenhoeft"'.
 - cc. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - dd. Schuifrichting: de op de ruimtegebruikskaart aangegeven richting waarin wegvak A binnen de afwijkingszone fietspad kan worden verschoven.
 - ee. Uitgeefbaar gebied: het gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte voor de bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2' en 'Bedrijventerrein', welk gebied als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - ff. Voorzieningen: de werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte worden gerealiseerd.
 - gg. Wegvak A: de als zodanig aangeduide locatie op de ruimtegebruikskaart.
 - hh. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting openbare ruimte.
 - ii. Werkomschrijving: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving naar een voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare en/of het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte:
 - 1. definitief ontwerp, en
 - 2. een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen, en
 - 3. een directieraming.
 - jj. Zone bindende verkaveling: een zone binnen het uitgeefbaar gebied, als zodanig aangeduid op de kaart bindende verkaveling.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Koppelingen

- 2.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel mag niet worden verleend:
- a. voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid, en
 - b. voor zover het bouwperceel gelegen is binnen de zone bindende verkaveling, het bouwrijp maken van de landschappelijke overgangszone is voltooid.

Artikel 3. Ruimtegebruik

- 3.1. De oprichting van gebouwen op een bouwperceel ten behoeve van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2' en 'Bedrijventerrein' dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.
- 3.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, water, interne openbare wegen, fietspad en voetpad, dient te worden aangelegd binnen het in de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden.
- 3.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2 wordt, indien en nadat toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 10.3, voor de locatie die behoort tot wegvak A in de situatie voordat toepassing wordt gegeven aan de verschuiving als bedoeld in artikel 10.3, de op de ruimtegebruikskaart aangegeven functieaanduiding fietspad gewijzigd in uitgeefbaar gebied.

Artikel 4. Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

- 4.1. Het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig een in artikel 5 bedoelde werkomschrijving waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.1 en 5.2 is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.4, waarbij de werkomschrijving voldoet aan de in artikel 5.4 bedoelde eisen.

Artikel 5. Werkomschrijvingen

- 5.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden betreffende het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte dient een werkomschrijving te worden opgesteld, die ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een werkomschrijving dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
De instemming met een werkomschrijving wordt geweigerd, indien de werkomschrijving in strijd is met de kwaliteitsomschrijving.
- 5.2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 5.1 bedoelde werkomschrijving of met de werkomschrijving wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 5.3. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 5.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming met de werkomschrijving als bedoeld in artikel 5.1 heeft plaatsgevonden.
- 5.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 tot en met 5.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de werkomschrijving wordt opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een werkomschrijving die door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 6. Aanbesteding

- 6.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing.
- 6.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 6.1.
- 6.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 6.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd, indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het

aanbestedingsprotocol waarmee ingevolge artikel 6.2 is ingestemd. Het bepaalde in artikel 6.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.

- 6.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 6.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 6.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 tot en met 6.5 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 7. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 7.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ter zake de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en, waar het betreft het bouwrijp maken en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, de oplevering daarvan aan of ten behoeve van de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en de werkomschrijving waarmee tevoren is ingestemd.
- 7.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen voor de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 7.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 8. Bindende verkaveling

- 8.1. Bij het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op uitgeefbaar gebied wordt, voor zover het uitgeefbaar gebied is gelegen binnen de op de kaart bindende verkaveling als zodanig aangeduide 'zone bindende verkaveling', de op laatstgenoemde kaart aangegeven indeling in kavels in acht genomen.

Artikel 9. Verbodsbepaling

- 9.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 8 opgenomen regels.
- 9.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 9.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 10. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

- 10.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 8, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

- 10.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte (en de daarbinnen opgenomen begrenzingen voor de respectievelijke functies groen, water, interne openbare wegen, fietspad en voetpad) en/of de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en/of de begrenzing van kavels, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart respectievelijk de kaart bindende verkaveling opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart respectievelijk de kaart bindende verkaveling, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.
- 10.3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2, waar het gaat om het in de aangegeven schuifrichting binnen de afwijkingszone fietspad verschuiven van locatie wegvak A. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:
- a. de indeling van de locatie wegvak A en de tot de openbare ruimte behorende functie van fietspad niet wordt gewijzigd, en
 - b. de verschuiving van de locatie wegvak A bijdraagt aan een doelmatige indeling van bouwpercelen van het uitgeefbaar gebied in de afwijkingszone fietspad, en
 - c. voor het overige wordt voldaan aan de regels van dit exploitatieplan en aan het bestemmingsplan.

Artikel 11. Slotbepalingen

- 11.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "Vinkenhoef"'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 11,44 ha. Door de gemeente Amersfoort wordt voor de gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein Vinkenhoef een actieve grondpolitiek gevoerd. In dat kader is door de gemeente ook voorkeursrecht gevestigd op nagenoeg het geheel van de gronden in eigendom van derden binnen het exploitatieplangebied.

Op basis van de peildatum van 1 juli 2020 kent de gemeentelijke grondpositie in het exploitatieplangebied een omvang van circa 3,48 ha.

De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 7,96 ha en kennen de volgende eigendomssituatie per 1 juli 2020:

Code eigendom	Oppervlakte in m ²
2	49.512
3	30.060
4	31
<i>Totaal</i>	<i>79.603</i>

De indeling van de eigendoms codering is opgenomen op de eigendommenkaart (bijlage 4).

De gemeente wenst de eigendommen van de genoemde overige derden te verwerven om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein op zich te kunnen nemen. Op de verwervingskaart zoals deze als bijlage 8 bij dit exploitatieplan is opgenomen, is de ligging van de per 1 juli 2020 te verwerven percelen nader aangeduid.

Integrale planuitvoering door de gemeente is nodig om de inrichting van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied op elkaar af te kunnen stemmen en de verschillende uitgiftevelden alsmede de binnen de zone bindende verkaveling geprojecteerde kavel op een gestructureerde wijze in ontwikkeling te kunnen brengen en daarvoor tegelijk de daarop betrekking hebbende werken en werkzaamheden als geheel te kunnen aanleggen/uitvoeren. De eigendomsposities doorsnijden de grenzen van de binnen de openbare ruimte voorziene werken en functies. Wanneer het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte per deelgebied niet gelijktijdig integraal kan worden gerealiseerd, leidt dit tot een aanzienlijke kostenefficiëntieverlies. Dat leidt tot hogere kosten dan nodig is, wat zich doorvertaalt in de exploitatiebijdragen op basis van dit exploitatieplan.

Ook voor de ontwikkeling van het uitgeefbaar gebied is het noodzaak dat gekomen wordt tot een consistente en doelmatige ontwikkeling, dit mede in relatie tot de in het exploitatieplan opgenomen indeling naar uitgiftevelden en naar de bindende verkavelingsregeling. Ook daarbij is in bepaalde uitgiftevelden van het exploitatieplangebied sprake van een versnipperde eigendomspositie. Voor de gemeente geldt dat zij alle uitgiftevelden op een gestructureerde wijze tot ontwikkeling wenst te brengen.

In paragraaf 5.5.2 is aangegeven dat de gemeente voor de nog te verwerven gronden van derden ten tijde van de vaststelling van dit exploitatieplan het uitgangspunt hanteert van (verwerving op basis van) werkelijke waarde overeenkomstig artikel 40b-40f onteigeningswet.

Voor de door de gemeente verworven eigendommen geldt dat het eigendom Oude Lageweg 66 is verworven op basis van onteigening. Voor die gronden met voorheen aanwezige opstallen is in paragraaf 5.5.2 de inbrengwaarden geraamd tegen de volledige onteigeningsschadeloosstelling. Voor de overige door de gemeente verworven gronden is uitgegaan van de waarde overeenkomstig artikel 40b-40f onteigeningswet.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

bijlage 1.	Kaart exploitatieplangebied
bijlage 2.	Kaart bestemmingsplan
bijlage 3.	Ruimtegebruikskaat
bijlage 4.	Eigendommenkaart
bijlage 5.	Kaart bestaande situatie
bijlage 6.	Kaart fasering gronduitgifte
bijlage 7.	Kaart uitgiftecategorieën
bijlage 8.	Verwervingskaart
bijlage 9.	Kaart bindende verkaveling
bijlage 10.	Taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 11.	Kwaliteitsomschrijving
bijlage 11.1.	Handboek inrichting openbare ruimte (vastgesteld 25 juni 2019)
bijlage 11.2.	Inrichtingseisen bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte Vinkenhoef
bijlage 12.	Aanbestedingskader
bijlage 13.	Plankostenscan
bijlage 14.	Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 14.1.	Detailuitwerking raming kosten
bijlage 14.2.	Civieltechnische raming d.d. 19 november 2020
bijlage 14.3.	Planschaderisicoanalyse
bijlage 14.4.	Detailuitwerking toerekening kosten buitenplanse voorzieningen
bijlage 15.	Detailuitwerking ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 16.	Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie
bijlage 17.	Overzicht macroaftopping
bijlage 18.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
bijlage 19.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom en per kavel
bijlage 20.	Taxatie uitgifteprijzen Vinkenhoef
bijlage 21.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 22.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar/eigendom
bijlage 23.	Specificatie exploitatiebijdrage per kavel