

Exploitatieplan Zuidbroek Vleugelschool/Sporthal

Betreft Exploitatieplan voor de Vleugelschool en de Sporthal, gelegen in Zuidbroek
Status Vastgesteld
Datum november 2010

Inhoudsopgave

Leeswijzer	4
Deel A: Beschrijvend deel.....	5
1. Inleiding en procedure	5
1.1 Plangebied Zuidbroek.....	5
1.2 Exploitatiegebied Zuidbroek Vleugelschool/sporthal.....	5
1.3 Relatie met het Bestemmingsplan.....	5
1.4 Procedurele koppeling	6
1.5 Grondpositie/exploitatie	6
1.6 Noodzaak van het vaststellen van een Exploitatieplan	6
1.7 Verwerving/onteigening	7
1.8 Exploitatiegebied	9
1.9 Beschrijving procedure Exploitatieplan en reactie op ingediende zienswijzen	9
1.10 Kaarten	9
2. Begrenzing van het Bestemmingsplangebied en het Exploitatiegebied (artikel 6.13.1.a Wro)	11
2.1 Bestemmingsplangebied	11
2.2 Exploitatiegebied	11
3. Omschrijving en Eisen Werken en Werkzaamheden.....	12
4. De exploitatieopzet	15
4.1 Bouwproductie en bouwprogramma.....	15
4.2 Programma	15
4.3 Parameters	15
4.4 Kosten.....	15
4.5 Opbrengsten	16
4.6 Resultaat.....	16
4.7 Economische Uitvoerbaarheid.....	17
4.8 Exploitatiebijdragen voor eigenaren	17
4.9 Herziening en actualisatie.....	17
5. Vervolg en Procedures	18
5.1 Procedure Exploitatieplan.....	18
5.2 Omgevingsvergunning.....	18
5.3 Ontheffingsprocedure	18
Deel B: Voorschriften	19
6. Tekst van de voorschriften	19
Artikel 1 Begrippen	19
Artikel 2 Faseringen en koppelingen	19
Artikel 3 Uitvoering van voorzieningen, werken en werkzaamheden binnen Exploitatiegebied ..	20
Artikel 4 Exploitatieopzet	20
Artikel 5 Omschrijving en eisen van de werken, werkzaamheden, voorzieningen en inrichting openbare ruimte.....	20
Artikel 6 Verbodsbepaling.....	20
7. Toelichting op de voorschriften	21
7.1 Algemeen en begrippen.....	21
7.2 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	21
7.2.1 Goedkeuring bouwproces.....	21
7.2.2 Goedkeuring bestekken	21
7.2.3 Aanbesteding	21
7.2.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties	21
7.2.5 Het werken met een gesloten grondbalans	22
7.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden.....	22
7.4 Exploitatieopzet	22
7.5 Verbodsbepalingen.....	22
Deel C: Bijlagen	23

Kaarten		23
A.	Kaart Bestemmingsplan Vleugelschool, nr. WO7709-AV	23
B.	Kaart Eigenaren Vleugelschool, nr. WO7709-AV	23
C.	Kaart Exploitatiegebied, nr. WO7709-AV	23
D.	Kaart Anderszins verzekerd, nr. WO7709-AV	23
E.	Kaart Enkelbestemmingen, nr. WO7709-AV	23
Tabellen		23
A.	Tabel Werken en Werkzaamheden	23
B.	Tabel Te verhalen Kosten.....	23
C.	Tabel Ruimtegebruik op de locatie	23
D.	Tabel Productieprogramma uitgezet in de tijd en opbrengsten per opbrengstcategorie	23
E.	Tabel Rekentechnische uitgangspunten (de parameters).....	23
F.	Tabel Resultaat.....	23
G.	Tabel Plankostenscan	23
H.	Tabel Maximaal te verhalen kosten.....	23
I.	Tabel Exploitatiebijdrage per eigenaar	23
Documenten		23
A.	Planning	23
B.	Taxatierapport.....	23
C.	Stedenbouwkundigplan Zuidbroek, deelgebied Het Rooster (juni 2008)	23
D.	Beeldkwaliteitplan Zuidbroek, deelgebied Het Rooster (december 2009)	23
E.	Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Apeldoorn Noord-2	23
F.	Stedenbouwkundig programma van Eisen Vleugelschool Zuidbroek,	23
	Deelgebied Rooster.....	23
G.	Bestemmingsplan "Zuidbroek"	23
H.	Tekening Vleugelschool Vellertzoom, onderdeel voorlopig ontwerp,.....	23
	met nummer N33-18-VO van de gemeente Apeldoorn (d.d. 21 januari 2010)	23
I.	Elementen op basis van het voorlopig inrichtingsplan d.d. mei 2010	23

Leeswijzer

Dit Exploitatieplan bestaat uit drie delen.

Deel A bevat vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de inleiding en procedure. In hoofdstuk 2 wordt de grens van het Bestemmingsplangebied en het Exploitatiegebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de omschrijving en eisen van werken, werkzaamheden en voorzieningen, hoofdstuk 4 de exploitatieopzet en hoofdstuk 5 beschrijft het vervolg en de procedures.

In deel B zijn de voorschriften uitgewerkt en toegelicht. Deze voorschriften zijn juridisch bindend.

In deel C zijn de bijlagen opgenomen.

Het is raadzaam om eerst Deel A te lezen en pas daarna de voorschriften opgenomen in deel B van dit document. Door deze volgorde aan te houden wordt sneller duidelijk waarom het Exploitatieplan een bepaalde inhoud heeft.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de Toelichting op de "Voorschriften Exploitatieplan" juridisch geen onderdeel uitmaakt van het plan, tenzij in de Voorschriften expliciet een verwijzing plaatsvindt. Dat geldt ook voor het beschrijvend deel, de Bijlagen en andere onderdelen van dit Exploitatieplan.

Deel A: Beschrijvend deel

1. Inleiding en procedure

1.1 *Plangebied Zuidbroek*

Aan de noordoostzijde van Apeldoorn zal in de komende jaren Zuidbroek ontwikkeld worden. Het betreft een bijzondere wijk voor wonen en werken met een herkenbaar groen Apeldoorns karakter. De locatie Zuidbroek is nu nog hoofdzakelijk een open landschap met verspreid liggende bebouwing, waarbij de eerste nieuwe woonbebouwing al gerealiseerd is. Het circa 300 hectare grote gebied gaat plaats bieden aan een nieuwe wijk van ongeveer 3.500 woningen, een uitbreiding van het Bedrijvenpark Apeldoorn Noord met circa 65 hectare, een groot park van circa 30 hectare als belangrijk onderdeel van de stedelijke groenstructuur "de groene mal" en een voorzieningencentrum (Het Kristal) waarin onder andere ook ruimte is voor twee basisscholen. Het Bestemmingsplan "Zuidbroek" voorziet in de bovengenoemde ontwikkelingen.

Globaal beschouwd wordt het gebied Zuidbroek aan de oostelijke zijde door de rijksweg A50 en aan de zuidzijde door de Deventerstraat begrensd. Aan de zuidwestelijke zijde vormt de wijk Zevenhuizen de grens van Zuidbroek. Het bestaande Bedrijvenpark ApeldoornNoord-1 en de Oost-veluweweg vormen de begrenzing aan de noordwestzijde.

1.2 *Exploitatiegebied Zuidbroek Vleugelschool/sporthal*

Na de vaststelling en goedkeuring van het Bestemmingsplan "Zuidbroek" is, vanwege de zeer grote omvang van de beoogde basisscholen in Het Kristal, de beslissing genomen om op een tweede locatie, in de Vellertzoom, scholen voor basisonderwijs te realiseren. De twee scholen op deze tweede locatie vormen samen met een kinderdagverblijf, een zogenaamde "Vleugelschool". Tevens wordt er op het Bedrijvenpark Apeldoorn Noord-2, zone Oost-Veluweweg, een nieuwe sporthal gerealiseerd, die onder meer als gymnastiekfaciliteit voor de genoemde twee basisscholen zal dienen.

Omdat het Bestemmingsplan "Zuidbroek" (**Document G**) niet in de mogelijkheid van basisonderwijs en sport op de beoogde locaties voorzag, moet dit bestemmingsplan partieel worden herzien. Deze herziening is vervat in het plan Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal) (**ligt samen met het exploitatieplan ter inzage**) (hierna ook te noemen: het Bestemmingsplan). Het plangebied van de partiële herziening bestaat uit twee locaties; de Vellertzoom en het Bedrijvenpark Apeldoorn Noord-2, zone Oost-Veluweweg. Voor de situering en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de Kaart Bestemmingsplan Vleugelschool, nr. WO7709-AV (**Kaart A**) en naar het Bestemmingsplan "Zuidbroek" met bijbehorende documenten.

De grens van het Exploitatieplan is gelijk aan de grens van het Bestemmingsplan, omdat de sporthal door de leerlingen van de Vleugelschool gebruikt zal worden. Er is derhalve sprake van een ruimtelijk functionele en programmatische samenhang en daardoor financiële eenheid tussen beide locaties.

1.3 *Relatie met het Bestemmingsplan*

Voor het plangebied Zuidbroek Vleugelschool/Sporthal is het plan Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal) op 16 april 2009 als ontwerp ter inzage gelegd. Dit Exploitatieplan Zuidbroek Vleugelschool/Sporthal is daarmee onverbreekelijk verbonden. Het Bestemmingsplan maakt de bouw van de Vleugelschool en Sporthal planologisch mogelijk. Het definitieve exploitatieplan en definitieve bestemmingsplan worden gelijktijdig vastgesteld en ter inzage gelegd.

1.4 Procedurele koppeling

Onderhavig exploitatieplan, genaamd "Exploitatieplan Zuidbroek Vleugelschool/Sporthal", (hierna ook te noemen: Exploitatieplan), wordt conform de eis in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) tegelijk met het Bestemmingsplan Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal) vastgesteld door de raad van de gemeente Apeldoorn. In de procedure is voorzien dat de gemeenteraad in de vergadering van 11 november 2010 hiertoe na afweging van eventuele zienswijzen zal overgaan. De bijgevoegde Planning geeft inzicht in de procedure en het tijdsplan (**Document A**). In het onderdeel 1.6 wordt ingegaan op de noodzaak van een Exploitatieplan. Wanneer die noodzaak alsnog komt te vervallen omdat het kostenverhaal en de locatie-eisen naar het oordeel van de gemeente alsnog anderszins zijn verzekerd, dan wordt aan de gemeenteraad voorgesteld conform de eis van de Wro om geen Exploitatieplan vast te stellen. Dit Exploitatieplan wordt dan uit de procedure genomen.

1.5 Grondpositie/exploitatie

Niet alle gronden gelegen binnen de grenzen van het onderhavige (exploitatie) plangebied zijn in eigendom van de gemeente. De voor de bouw van de Sporthal benodigde gronden zijn in eigendom verworven door de gemeente Apeldoorn, maar de gronden welke noodzakelijk zijn voor de realisatie van de Vleugelschool zijn nog niet (volledig) in eigendom van de gemeente. De gemeente probeert al geruime tijd de percelen kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AF AF, nummers 679, 680 en 1278, te verwerven. De bijgevoegde kaart Eigenaren Vleugelschool, nr. WO7709-AV (**Kaart B**) toont de eigendommen. Afgezien van eventuele besluiten tot onteigening betekent dit dat de grondexploitatie niet geheel door de gemeente gevoerd zal kunnen worden.

1.6 Noodzaak van het vaststellen van een Exploitatieplan

Om te komen tot het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van openbare voorzieningen te kunnen komen, zijn voorzieningen, werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten zullen moeten worden gemaakt.

In dit Exploitatieplan wordt ten principale het uitgangspunt gehanteerd dat de gemeente alle gronden bouwrijp en woonrijp maakt en de nuts- en openbare voorzieningen, inclusief de hoofdinfrastructuur, aanlegt of doet aanleggen. De gemeente zal de ondergrond van de openbare ruimte wensen te verwerven of zonodig onteigenen. Hetzelfde geldt voor de ondergrond van de toekomstige Vleugelschool. De redenen daarvoor zijn hierna bij 1.7 nader omschreven. De gemeente heeft daarnaast te maken met de kosten van onderzoeken om tot het bestemmingsplan te komen, met de planontwikkelingskosten en verder met eventuele planschade.

De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro. De Wro gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van openbare werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen te stellen met betrekking tot de uitvoering ervan. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 dient de gemeenteraad ten aanzien van het plangebied Zuidbroek Vleugelschool/Sporthal dit Exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit Exploitatieplan, met in achtneming van de zienswijze, strekt tot doel om:

1. de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, bij de aan te vragen omgevingsvergunningen (voor 1 oktober 2010 genoemd: bouwvergunningen) dan wel het kostenverhaal waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit Exploitatieplan (een grondexploitatieovereenkomst ingevolge artikel 6.24.2 van de Wro of een ander posterieur contract);
2. vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen voorzieningen, werken en werkzaamheden zullen worden gerealiseerd;
3. te verankeren op welke momenten welke bouwplannen kunnen worden verwezenlijkt;

4. vast te leggen welke overige voorschriften en verboden van toepassing zijn bij de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie acht wordt geslagen op specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Ze worden tevens opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de openbare ruimte, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen.

Om de gebiedsontwikkeling tot stand te brengen gaat de gemeente conform de bedoeling van de wetgever uit van de fictie dat zij de ontwikkelaar is van de bouwgrond en aldus de bouwgrondexploitatie ter hand neemt. Eigenaren gaan zelf de opstellen realiseren. Vanuit de eerder bedoelde fictie maakt de gemeente kosten die zijn genoemd in artikel 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening 2008 (hierna: Bro 2008). Er worden in het Bestemmingsplan bouwplannen mogelijk gemaakt. Deze bouwplannen vallen onder de definitie van artikel 6.2.1 van Bro 2008. De gemeente moet de kosten van gebiedsontwikkeling verhalen en dat kan door zelf via een uitgiftecontract de grond uit te geven. Dat is ook mogelijk door voorafgaande contractvorming (bouwclaim contract, pps contract, anterieur contract Wro 6.24.). Vanuit die fictie kan de betaling worden gedetecteerd die een eigenaar moet voldoen als financiële voorwaarde bij de te verstrekken omgevingsvergunning wanneer er niet voorafgaand is gecontracteerd.

Het deel van het plangebied waar de Sporthal gerealiseerd zal worden is in eigendom van de gemeente. Doordat het grondbedrijf de grond marktconform gaat verkopen aan het gemeentelijke vastgoedbedrijf is het kostenverhaal verzekerd. Het deel van het plangebied waar de Vleugelschool zal worden gerealiseerd is nog niet volledig in eigendom van de gemeente en met de (mede)eigenaar is het kostenverhaal niet via een contract verzekerd. Dit betekent dat de gemeenteraad, nu het plan Zuidbroek, 1^o partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal) deze gronden mede omvat, verplicht is om naast het Bestemmingsplan tevens een Exploitatieplan vast te stellen. Volgens het Exploitatieplan dienen de bij de ontwikkeling van het plangebied betrokken eigenaren bepaalde locatie-eisen in acht te nemen. Het betreft hier onder meer eisen die betrekking hebben op de fasering van de bouwactiviteiten en de wijze waarop het gebied bouwrijp en woonrijp moet worden gemaakt.

Voor de locatie van de Sporthal is het kostenverhaal aldus anderszins verzekerd. Dat geldt nog niet voor de locatie van de Vleugelschool. Bij deze locatie is het kostenverhaal door het ontbreken van een contract met de eigenaren niet anderszins verzekerd. Daarmee is geïllustreerd dat de vaststelling van het Exploitatieplan wettelijk noodzakelijk is.

1.7 Verwerving/onteigening

Redenen voor verwerving van de percelen van het openbaar gebied zijn:

1. De integrale vorm van planuitvoering inclusief het gegeven dat belangrijke delen van het exploitatiegebied kunnen of mogen niet uitgegeven dan wel bebouwd worden voordat het openbaar gebied bouwrijp is gemaakt (aanleg bouwwegen en riolen). Tevens geldt dat bouwwegen en straten tegelijk in gebruik zullen moeten zijn om woon- en werkverkeer afdoende van elkaar te scheiden. Onder "bouwwegen" wordt in dit verband verstaan die wegen die nodig zijn om de uitgeefbare percelen bouwrijp te kunnen maken. Om die reden zal hierover bouwverkeer plaatsvinden. Heeft eenmaal bebouwing plaatsgevonden en worden de gebouwen in gebruik genomen dan worden de bouwwegen in een definitieve vorm bestraat zodat ze geschikt zijn voor verkeer. Dit laatste gebeurt niet met tijdelijke bouwwegen. Die worden opgeheven wanneer ze niet meer nodig zijn als bouwweg. Met het oog op het gelijktijdig gebruik van bouwwegen en woonstraten wil de gemeente de ondergrond van de woonstraten tijdig verwerven. Bovendien is de ondergrond van de openbare voorzieningen verdeeld over meerdere kadastrale percelen met meerdere eigenaren. Ten behoeve van een tijdige en juiste volgorde in tijd van de realisatie alsmede in verband met het integraal karakter van het werk is regie op het complete werk vereist en dient dit niet afhankelijk te zijn van de onzekerheid of alle eigenaren bijtijds en in onderlinge samenhang met elkaar zullen/kunnen overgaan tot realisatie. Indien de eigenaren allen afzonderlijk hiertoe al zouden overgaan, geeft

deze spreiding over meerdere eigenaren risico's op bouwfouten en kwaliteitsverschillen daar waar de verschillende realisatoren op elkaar moeten aansluiten. Dit zou zich kunnen voordoen bijvoorbeeld bij het aansluiten van verschillende stukken riool op elkaar. Daarbij zouden zich verschillen in zetting kunnen voordoen. De spreiding van openbare voorzieningen over gronden van meerdere eigenaren heeft tot gevolg dat eigenaren van de grond van een andere eigenaar gebruik moeten maken. De gemeente meent dat de aanleg van de openbare voorzieningen niet afhankelijk dient te zijn van onzekerheid over de vraag of eigenaren hiervoor wel toestemming aan elkaar zullen verlenen.

2. De kostenefficiency. Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft de openbare voorzieningen geldt dat de gemeente als eigenaar tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen percelen moeten doen. Zonder integrale uitvoering door de gemeente zouden de eigenaren elk hun eigen afstemming met nutsbedrijven moeten organiseren, hetgeen hogere kosten met zich meebrengt door inefficiëntie. Het gaat ook ten koste van de efficiency waar het betreft de voorbereiding, de directievoering en het toezicht door de gemeente.

Redenen voor verwerving van percelen van het uitgeefbaar gebied zijn:

1. De kostenefficiency en de noodzaak tot het hanteren van een gesloten grondbalans. Gemeentelijke verwerving gewenst is vanwege de kostenefficiency. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte (bouwwegen en riolen) geschiedt door de gemeente om redenen zoals hiervoor onder A genoemd. Het bouwrijp maken van de kavels in het uitgeefbaar gebied dient om redenen van kostenefficiency door de gemeente te worden gedaan. Indien dit namelijk gescheiden zou plaatsvinden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte levert dit onnodig veel hogere kosten op dan bij een integrale aanpak van bouwrijp maken van uitgeefbaar en openbare ruimte. Die hogere kosten drukken op de exploitatie van het gehele exploitatiegebied. Daarnaast zou een gescheiden aanpak van bouwrijp maken van de openbare ruimte en van het uitgeefbare gebied tot problemen leiden om te komen tot een gesloten grondbalans. Het zoveel mogelijk werken met een gesloten grondbalans is één van de regels die dit exploitatieplan aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden stelt. Om het werken met een gesloten grondbalans te bevorderen is voor Zuidbroek voorzien in gronddepots. Overtollige grond kan na melding bij de gemeentelijk coördinator, gebracht worden naar c.q. gehaald worden van het depot bouwers dat gelegen is in het plangebied Zuidbroek. In geval er geen opslagcapaciteit meer beschikbaar is of ingeval er geen grond meer beschikbaar is in het depot, zal de exploitant voor zijn rekening de overtollige grond afvoeren of tekortkomende grond aanvoeren.
2. Daarnaast geldt een bijzonder belang voor de sporthal behorende bij de school met voor- en naschoolse opvang en bijbehorende parkeergelegenheid. Voor de kinderen van de toekomstige bewoners van het plangebied en kinderen wonend in de omliggende woonwijken bestaat grote behoefte aan een basisschool met alle bijbehorende voorzieningen. Op de overige basisscholen in Zuidbroek is straks niet voldoende capaciteit om ook de kinderen uit het plangebied te plaatsen. De grond voor de definitieve school dient tijdig voor ontwikkeling beschikbaar te zijn. Bij de realisatie van deze school met bijbehorende voorzieningen is grote spoed vereist. Op voorhand kan worden gesteld dat de huidige grondeigenaar niet in staat is deze voorziening te realiseren, omdat de gemeente een huisvestingsverantwoordelijkheid voor scholen heeft en daarmee afspraken voor wat betreft de eisen waar schoolgebouwen aan moeten voldoen. Scholen moeten op grond van bekostigingsregels worden aanbesteed. Bovendien handelt de gemeente ten aanzien van deze school op grond van de 'Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs'. Deze verordening is gebaseerd op de Wet op het primair onderwijs die de gemeente verplicht te voorzien in adequate huisvesting voor het primair en voortgezet onderwijs. In de verordening is onder meer opgenomen: "Bij de realisatie van die huisvesting is het van belang een situatie te creëren die zo goed mogelijk op de omstandigheden van de school is toegesneden, tegen een zo laag mogelijke prijs."

1.8 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied omvat zowel de openbare ruimte die binnen dit gebied bouwrijp en woonrijp moeten worden gemaakt, als de uitgeefbare terreinen. Daarmee worden deze gronden geschikt voor de realisatie van de binnen dit gebied te realiseren nieuwe bestemmingen. Het betreft de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden- uit te werken, Maatschappelijke doeleinden, Sport- en recreatieve doeleinden en Verkeersdoeleinden. Buiten het exploitatiegebied worden ook werken aangelegd. De Kaart Exploitatiegebied, nr. WO7709-AV (**Kaart C**) toont het exploitatiegebied. Buiten het exploitatiegebied zijn er ook werken, maatregelen en voorzieningen die profijt afwerpen.

1.9 Beschrijving procedure Exploitatieplan en reactie op ingediende zienswijzen

Dit Exploitatieplan heeft vanaf 5 juli 2010 als ontwerp, gedurende zes weken, ter visie gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Verwezen wordt naar de "Zienswijzennota Exploitatieplan Zuidbroek Vleugelschool/sporthal" (**Document J**). Op basis van de Wro (art. 6.12 lid 4) wordt het Exploitatieplan vervolgens gelijktijdig na afweging en beoordeling van zienswijzen, met het vaststellen van het Bestemmingsplan vastgesteld.

Het Exploitatieplan wordt jaarlijks geactualiseerd voor zolang de werken, werken en werkzaamheden en de gronduitgifte nog niet zijn voltooid. Herziening van het Exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage. Bij herzieningen zijn structurele en niet-structurele wijzigingen denkbaar. Indien niet-structurele wijzigingen worden doorgevoerd is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing en zijn kennisgevingen aan eigenaren niet nodig. Dit blijkt uit artikel 6.15 lid 3 Wro, waar ook wordt aangeduid welke soort wijzigingen als niet-structureel worden aangemerkt.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het Exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger). Eigenaren kunnen verzoeken om een bespoediging van de eindafrekening wanneer 90% van de kosten zijn gemaakt.

1.10 Kaarten

Bij het onderhavige Exploitatieplan behoort een aantal kaarten. Hierna volgt een beschrijving/toelichting op de functie van de verschillende kaarten.

Kaart Bestemmingsplan

Een kaart behorende bij het Bestemmingsplan, waarop zijn ingetekend de bestemmingen. Deze kaart is genaamd "Bestemmingsplan Vleugelschool, nr. WO7709-AV" en bijgevoegd als **Kaart A**.

Kaart eigendommen

Een eigenarenkaart ingetekend op een luchtfoto. Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie. Deze kaart is genaamd "Eigenarenkaart 'Vleugelschool', nr. WO7709-AV" en bijgevoegd als **Kaart B**.

Kaart Exploitatiegebied

Een kaart waarop de exploitatiegrens binnen het Bestemmingsplangebied is aangegeven. Deze kaart is genaamd "Exploitatiegrens "Vleugelschool", nr. WO7709-AV" en bijgevoegd als **Kaart C**.

Kaart anderszins verzekerd

Een kaart waarop is aangegeven welke perceelsdelen anderszins verzekerd zijn. Deze kaart is genaamd "Anderszins verzekerd, nr. WO7709-AV" en bijgevoegd als **Kaart D**.

Kaart enkelbestemmingen

Een kaart waarop is aangegeven de oppervlakten van de percelen en de bestemmingen in het Exploitatiegebied. Deze kaart is genaamd "Enkelbestemmingen, nr. WO7709-AV" en bijgevoegd als **Kaart E**.

2. Begrenzing van het Bestemmingsplangebied en het Exploitatiegebied (artikel 6.13.1.a Wro)

2.1 *Bestemmingsplangebied*

Het plangebied van het ruimtelijke plan, in dit geval een Bestemmingsplan, bestaat uit twee locaties; de Vellertzoom en het Bedrijvenpark Apeldoorn Noord-2, zone Oost-Veluweweg. De Kaart Bestemmingsplan Vleugelschool, nr. WO7709-AV (**Kaart A**) toont de situering en begrenzing van het plangebied. De naam van het Bestemmingsplan is: Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal). Het Bestemmingsplan heeft reeds als ontwerp vanaf 16 april 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het Bestemmingsplan is gelijktijdig met dit Exploitatieplan door de gemeenteraad vastgesteld op 11 november 2010.

2.2 *Exploitatiegebied*

De Wro maakt het mogelijk binnen een bestemmingsplan meerdere exploitatieplannen vast te stellen. In dit geval is dat niet aan de orde, omdat uit het bestemmingsplan "Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal)" een evidente en zodanige samenhang blijkt dat het exploitatieplan samenvalt met het bestemmingsplan. Onder paragraaf 1.2 wordt een uitleg over de ruimtelijke samenhang gegeven. De Kaart Exploitatiegebied, nr. WO7709-AV (**Kaart C**) toont het Exploitatiegebied.

3. Omschrijving en Eisen Werken en Werkzaamheden

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke werken en werkzaamheden de gemeente uitvoert of uit laat voeren om het Exploitatiegebied geschikt te maken voor de toekomstige bestemmingen. Dit behelst naast het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied ook de definitieve inrichting van de openbare ruimte in het plangebied en de aansluitingen op de gebieden rondom. Tevens wordt aangegeven welke bovenplanse en bovenwijkse voorzieningen er aangelegd of aangepast gaan worden en welk aandeel van de kosten aan dit plangebied toegerekend worden. Bij alle aan te leggen werken en uit te voeren werkzaamheden horen van tevoren opgestelde eisen met betrekking tot de inrichting, uitvoering en fasering. Het gaat ook om een omschrijving van hoeveelheden, profielen en dergelijke.

De kostensoortenlijst van de Bro, 6.2.4 en 6.2.5. wordt op de voet gevolgd. Per onderdeel wordt een relatie gelegd met de exploitatiebegroting opgenomen in hoofdstuk 4 van Deel A en per onderdeel wordt een tijdstip van vermoedelijke uitvoering aangegeven. Bovendien wordt per onderdeel een relatie gelegd met de (juridisch bindende) voorschriften.

In en buiten het Exploitatiegebied moeten vele werken, werkzaamheden en voorzieningen worden verricht. In dit onderdeel van het plan wordt een inventarisatie gemaakt van deze werkzaamheden.

Het gaat onder meer over de volgende werkzaamheden:

- verwijderen van oude verhardingen, grondwerk, ontgraven, afvoer, ophogen, cunetten, drainage, riolering, infiltratieriolering, fundering en verharding van bouwwegen, openbare verlichting, verplaatsen van leidingen onder of boven de grond;
- aanleg van nutsvoorzieningen (zoals gas, water en elektra, etc.);
- woonrijp of gebruikrijp maken: aanleg van wegen, aanleg van definitieve verharding op bouwwegen, aanleg van voetpaden, fietspaden en bermen, verlichting, openbare parkeerplaatsen, hemelwaterafvoer, straatmeubilair, speelvoorzieningen, vuilverzamelplekken, bluswatervoorzieningen, vuilcontainers, groenvoorzieningen en dergelijke.

Naast een kwantitatieve beschrijving (ingevolge artikel 6.13.1.b Wro) wordt een kwalitatieve beschrijving (ingevolge artikel 6.13.2.b Wro) gegeven en daarin komt tot uitdrukking welke eisen de gemeente (voor zover van toepassing) bij elk onderdeel stelt. In dit Exploitatieplan wordt verwezen naar de tekening 'Vleugelschool Vellertzoom, onderdeel voorlopig ontwerp, met nummer N33-18-VO van de gemeente Apeldoorn d.d. 21 januari 2010 waarin ook voor infrastructuur, afvalinzameling de inrichtingseisen worden weergegeven (**Document H**). De gemeente eist dit kwaliteitsniveau en gaat daarop toetsen en handhaven. Ten principale zal de openbare ruimte door de gemeente worden aangelegd nadat de aanleg in de contracten met de verschillende partijen is geregeld. Het college kan de uitvoering van werken neerleggen bij de particuliere eigenaar mits in een posterieur contract voldoende zekerheid over de kwaliteit van de aanleg bestaat. In het kader van de nieuwe Grondexploitatiewet is het immers, met in achtneming van deze eisen, in principe, toegestaan om de openbare ruimte door particulieren in te (laten) richten.

In het exploitatiegebied worden werken aangelegd en werkzaamheden verricht. De highlights worden eerst opgesomd en daarna volgt een detaillering:

- verwijderen bestaande infrastructuur;
- aanleggen verharding;
- in het plan worden groenvoorzieningen aangelegd voornamelijk bestaande uit bomen in verharding, hagen als afscheiding en gras met daarin gestrooide bomen;
- in het plangebied wordt openbare verlichting aangebracht die de voetpaden, rijbanen en parkeerplaatsen afdoende verlicht;
- in het plangebied worden speelvoorzieningen geplaatst bestaande uit basketbalpalen en belijningen ter aanduiding van het speelveld;
- de parkeerplaatsen in het plan zullen op maaiveld gerealiseerd worden.

In de bijgevoegde Tabel Te Verhalen Kosten (**Tabel B**) komen de volgende zaken aan de orde:

- een volgnummer;
- de basis voor kostenverhaal in de Wro;
- de basis voor kostenverhaal in het Bro;
- de kwaliteitseisen en inrichtingseisen die in acht genomen moeten worden: het kwaliteitskader;
- de verwijzing naar de voorschriften van deel B van het Exploitatieplan;
- de verwijzing naar het onderdeel in de exploitatieopzet. In de exploitatieopzet van hoofdstuk 4 van Deel A staan de bedragen en staat ook de fasering.

Per onderdeel is onderzocht of er sprake is van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Vrijwel bij alle werken, werkzaamheden en voorzieningen is sprake van 100% profijt en dito toerekenbaarheid omdat de voorzieningen volledig en uitsluitend ten behoeve van de beoogde bestemming worden gerealiseerd. Daarmee drukken de kosten vrijwel volledig op het exploitatiegebied. Indien er gedeeltelijk profijt is dan wordt dit expliciet aangeduid in de exploitatieopzet opgenomen in hoofdstuk 4 van Deel A.

Voor meer informatie omtrent de te gebruiken elementen en technische vereisten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte wordt verwezen naar de als **Document I** bij het Exploitatieplan gevoegde Elementen op basis van het voorlopig inrichtingsplan en technische vereisten.

Per genoemde kostensoort zal hieronder een toelichting worden gegeven of de werkzaamheden nog uitgevoerd moeten worden en wat de werkzaamheden inhouden. Tevens wordt aangegeven in welke mate het Exploitatiegebied hiervan profijt heeft.

Kosten aanleg voorzieningen

De kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied behoren tot de verhaalbare kosten via het Exploitatieplan.

Het betreft:

- a. verwijderen van opstallen, obstakels, bouwresten, beplanting en verharding;
- b. eventuele sanering en archeologische maatregelen;
- c. de riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- d. de infrastructuur, werken, watergangen, grondwater regulerende maatregelen en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- e. de groenvoorzieningen, waaronder begrepen speelplaatsen;
- f. aanleg van en, indien van toepassing, de verplaatsing of de aanpassing van leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem en datatransport, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en dergelijke;
- g. de openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- h. het straatmeubilair en de speeltoestellen.

Bovenstaande kosten worden volledig gemaakt ten dienste van het Exploitatiegebied.

Kosten verrichten van onderzoek

Dit betreffen de partijkeuringen van de vrijgekomen grond.

Bovenstaande kosten worden volledig gemaakt ten dienste van het Exploitatiegebied.

Kosten ten behoeve van het exploitatieplan die buiten het exploitatiegebied worden gemaakt

Het Exploitatiegebied maakt onderdeel uit van een groter geheel namelijk de wijk Zuidbroek. Ten behoeve van de volledige wijk worden verschillende kosten gemaakt zoals de aanleg van ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en verschillende waterpartijen.

Op basis van het aantal woningequivalenten is een berekening gemaakt hoeveel van deze kosten ten laste komen van het Exploitatiegebied. In Zuidbroek worden 4587 woningequivalenten gerealiseerd.

Het aandeel equivalenten in dit Exploitatieplan is als volgt:

- Vleugelschool 45 woningequivalenten
- Sporthal 18,4 woningequivalenten
- Bedrijventerrein 5,2 woningequivalenten

In totaal heeft het exploitatieplan daarmee een aandeel van 1,49% van de totale wijkse kosten in het project Zuidbroek.

4. De exploitatieopzet

In de onderstaande exploitatieopzet staan alle financiële uitkomsten en alle hiermee samenhangende factoren, conclusies, besluiten en verdere gevolgen. Als eerste worden algemene gegevens gepresenteerd en wordt kort toegelicht wat het geplande bouwprogramma is. Tevens wordt de bijbehorende fasering voor uitgifte weergegeven. Daarna worden de kosten en opbrengsten en het resultaat van het project opgesomd en toegelicht met een verwijzing naar de kaartbeelden en een verwijzing naar de onderdelen van hoofdstuk 3 van Deel A. De verdeling van de kosten en opbrengsten over de ontwikkelende partijen is aangeduid, met een opsomming van de exploitatiebijdrage die per eigenaar gevraagd wordt.

4.1 *Bouwproductie en bouwprogramma*

In het voorzieningencentrum 'Het Kristal' wordt ruimte geboden voor een tweetal basisscholen. Vanwege de zeer grote omvang van deze basisscholen in Het Kristal is de beslissing genomen om op een tweede locatie scholen voor basisonderwijs, samen met een kinderdagverblijf, te realiseren. Tevens wordt op het nabij gelegen bedrijventerrein een nieuwe sporthal gerealiseerd, die onder meer als gymnastiekfaciliteit voor de twee basisscholen zal dienen. Om sportgerelateerde bedrijvigheid mogelijk te maken ten noorden van de sporthal heeft deze bedrijfskavel de aanduiding 'sport en recreatie' gekregen.

4.2 *Programma*

Bovengenoemd programma betreft zoals vermeld een schoollocatie, een bedrijvenlocatie en een sporthallocatie. Het aantal uitgifbare m² per programma betreft:

- Schoollocatie 10.806 m²
- Bedrijvenlocatie 2.063 m²
- Sporthallocatie 3.797 m²

In de bijgevoegde Tabel met het ruimtegebruik op de locatie (**Tabel C**) staat het toekomstige grondgebruik opgenomen met in de eerste kolom de huidige eigenaar, in de tweede kolom het totaal oppervlak van de percelen en tenslotte het toekomstig grondgebruik van de percelen. In de Tabel met het productieprogramma uitgezet in de tijd (**Tabel D**) is weergegeven hoeveel m² per bestemming uitgegeven kan worden na vaststelling van het Bestemmingsplan.

4.3 *Parameters*

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met een fasering van de kosten en opbrengsten met de daarbij behorende kosten- en opbrengstenstijging en rente-invloeden. In de bijgevoegde Tabel met de rekentechnische uitgangspunten (de parameters) (**Tabel E**) staan de projectparameters weergegeven waarmee in de exploitatieopzet is gerekend. De parameters zijn gelijk aan de parameters zoals deze gebruikt worden in de doorrekening van de grondexploitaties voor het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2010.

4.4 *Kosten*

Hieronder volgt een opsomming van de gemaakte kosten en de nog te maken kosten ten behoeve van het Exploitatiegebied.

Kosten voor werken en werkzaamheden

Een toelichting op deze kosten is terug te vinden in hoofdstuk 3 van Deel A van dit Exploitatieplan. In de Tabel met werken en werkzaamheden (**Tabel A**) zijn de werken, werkzaamheden en voorzieningen terug te vinden met daaraan toegevoegd de kosten met als prijspeil 1 januari 2010, een fasering van deze kosten alsmede het brondocument dat verwijst naar een onderliggende specificatie.

Inbrengwaarde (onbebouwde) grond

De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde).

Zoals eerder in dit Exploitatieplan vermeld zijn nog niet alle gronden gelegen binnen het Exploitatiegebied in eigendom van de gemeente Apeldoorn. Al geruime tijd wordt onderhandeld maar dit heeft nog niet geleid tot minnelijke verwerving. Inmiddels is een onteigeningsprocedure opgestart. Dit betekent dat voor het bepalen van de inbrengwaarde in het onderhavige Exploitatieplan voor het gehele Exploitatiegebied overeenkomstig artikel 40b t/m 40f van de Onteigeningswet gerekend is met de verkeerswaarde van € 70,00 per m² op basis van het huidig gebruik van de gronden. Voor de onderbouwing van de inbrengwaarde wordt verwezen naar het Taxatierapport (**Document B**).

Kosten opstellen gemeentelijke ruimtelijke

Dit zijn kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied en vallen onder de verhaalbare kostensoorten. Deze kosten zijn berekend aan de hand van de bijgevoegde Plankostenscan (**Tabel G**) waarin een nadere specificatie van de plankosten is terug te vinden.

4.5 Opbrengsten

In deze paragraaf staat een kort overzicht van de te verwachten opbrengsten op basis van het marktconforme gemeentelijk grondbeleid en grondprijzenbeleid. In het Exploitatieplan Vleugelschool is per uitgiftecategorie gekozen voor het gemeentelijk grondbeleid en grondprijzenbeleid op basis van de nota 'Gronduitgifteprijsbeleid, concept 23 november 2009'.

De exploitatieplanberekening gaat uit van de volgende grondopbrengsten per bestemming en per m²:

- Maatschappelijke doeleinden € 150,- per m²
- Sport- en recreatieve doeleinden € 150,- per m²
- Bedrijfsdoeleinden € 165,- per m²

De bijgevoegde Tabel met het productieprogramma uitgezet in de tijd (**Tabel D**) geeft een overzicht van de te verwachten opbrengsten per opbrengstcategorie en per eigenaar.

4.6 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd en leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2010. Een overzicht van het resultaat is terug te vinden in de bijgevoegde Tabel Resultaat (**Tabel F**).

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd. Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden, hoger zijn dan de geraamd opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de bijgevoegde Tabel met daarin opgenomen de maximaal te verhalen kosten (**Tabel H**) blijkt dat de netto contante opbrengsten uit de gronduitgifte lager zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten niet volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan er maximaal € 2.327.794,- (prijspeil 1 januari 2010) worden verhaald.

4.7 Economische Uitvoerbaarheid

De Wro schrijft voor dat elk exploitatieplan opgebouwd wordt vanuit de fictie dat de gemeente alle gronden binnen het exploitatieplan verwerft, geschikt maakt voor de beoogde bestemming en vervolgens weer verkoopt. Aan de hand van bovenstaand uitgangspunt wordt een exploitatieopzet gemaakt. In de **Tabel F** is het resultaat van het Exploitatieplan weergegeven. Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan een voorzien tekort heeft van € 671.376,- prijspeil 1 januari 2010.

Het negatieve resultaat wil niet automatisch zeggen dat het plan daarmee niet economisch uitvoerbaar is. In werkelijkheid maakt het plan namelijk onderdeel uit van het project Zuidbroek. De kosten en opbrengsten maken daardoor onderdeel uit van de grondexploitatie Zuidbroek. Om het tekort af te dekken en de ontwikkeling mogelijk te maken is in de grondexploitatie reeds rekening gehouden met een bijdrage om het tekort af te dekken. Deze bijdrage heeft daardoor geen negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

4.8 Exploitatiebijdragen voor eigenaren

De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachte opbrengsten. De exploitatiebijdragen per eigenaar zijn in de bijgevoegde **Tabel I** weergegeven. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van de exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die de exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken. Hierdoor is het mogelijk dat de berekening resulteert in een negatief saldo.

4.9 Herziening en actualisatie

Het kan gelet op de beweeglijkheid van inbrengwaarden en grondopbrengsten noodzakelijk zijn dit Exploitatieplan regelmatig te herzien

5. Vervolg en Procedures

5.1 Procedure Exploitatieplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 juni 2010 besloten om conform het gestelde in artikel 6.14 lid 1 van de Wro en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de voorbereidingsprocedure van het ontwerp Exploitatieplan op te starten.

Het ontwerp Exploitatieplan heeft vervolgens met ingang van 5 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Verwezen wordt naar de "Zienswijzennota Exploitatieplan Zuidbroek Vleugelschool/sporthal" (**Document J**).

De vaststelling van dit Exploitatieplan geschiedt gelijktijdig met de vaststelling van het Bestemmingsplan. Van de vaststelling van een Exploitatieplan moet schriftelijk mededeling worden gedaan aan de eigenaren van de gronden binnen het Exploitatieplan, waarin tevens de termijn wordt vermeld waarbinnen beroep kan worden ingesteld. Het college van burgemeester en wethouders draagt zorg voor deze schriftelijke mededeling. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Planning (**Document A**).

5.2 Omgevingsvergunning

In de Woningwet is bepaald, dat een omgevingsvergunning zal worden geweigerd bij strijd met het Exploitatieplan of strijd met eisen uit het Exploitatieplan. Het college van burgemeester en wethouders beslist omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning binnen de in de wet gestelde termijn conform het gestelde in artikel 46 van de Woningwet. Van deze termijn is het college van burgemeester en wethouders verplicht af te wijken door de omgevingsvergunning aan te houden, indien er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren en er op het moment van indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning een Exploitatieplan is vastgesteld dat nog niet onherroepelijk is. De aanhouding duurt totdat het Exploitatieplan onherroepelijk is. Er zijn twee uitzonderingen op de aanhoudingsplicht. Indien een ingesteld beroep geen gevolgen kan hebben voor de toetsing van het bouwplan of de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften, kan het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen. Indien deze gevolgen naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders niet opwegen tegen het belang dat met verlening van de omgevingsvergunning is gediend, kan het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning eveneens verlenen (artikel 50a van de Woningwet).

5.3 Onteigeningsprocedure

Op het moment dat het Bestemmingsplan en dit Exploitatieplan door de gemeenteraad vastgesteld zijn, zijn naar alle waarschijnlijkheid, nog niet alle binnen het bestemmingsplangebied (c.q. exploitatiegebied) gelegen gronden in (volledige) eigendom van de gemeente. Vandaar dat voor de gemeente, nu nog niet alle gronden in haar eigendom zijn en over de resterende gronden nog geen overeenkomsten zijn gesloten, de verplichting geldt om het Exploitatieplan vast te stellen.

Ondanks de vaststelling van het Exploitatieplan blijft de gemeente in overleg met de eigenaren om te komen tot minnelijke verwerving. De gemeente voert ten aanzien van dit plan een actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen, dat zij er naar streeft zelf de grondexploitatie te voeren en daartoe alle eigendommen in het bestemmingsplangebied (c.q. exploitatiegebied) wenst te verwerven. Ingeval de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen de eigendommen te verwerven, wordt het instrumentarium van de Onteigeningswet ingezet.

Deel B: Voorschriften

6. Tekst van de voorschriften

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal).

Bestemmingsplankaart: Tekening met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het Bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

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

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

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

BVO casu quo bruto vloeroppervlak: De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behorende.

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

Exploitatiegrens of Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal), niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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

Gesloten grondbalans: Een dusdanige balans tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden en voor de aanleg van de aarden wal worden aangevoerd dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging en aanleg van de aarden wal.

Herziening: Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal).

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Faseringen en koppelingen

Voor de uitvoering van de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten gelden faseringen met bijbehorende tijdvakken. De faseringen zijn uitgewerkt opgenomen in hoofdstuk 3 van deel A. Het is verboden met de bouw te starten voordat de gemeente eigenaar is van de ondergrond voor de openbare ruimte.

Artikel 3 *Uitvoering van voorzieningen, werken en werkzaamheden binnen Exploitatiegebied*

Binnen het Exploitatiegebied dienen voorzieningen, werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd die betrekking hebben op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied. De omschrijving van deze werken en werkzaamheden is in hoofdstuk 3 van deel A opgenomen. Het is verboden om deze voorzieningen, werken en werkzaamheden uit voeren in strijd met dit Exploitatieplan. Voor de hiervoor bedoelde voorzieningen, werken en werkzaamheden dienen, na verkrijging van de vereiste goedkeuringen, bestekken te worden opgesteld welke ter schriftelijke goedkeuring aan burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn dienen te worden voorgelegd. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voordat deze schriftelijk goedkeuring is afgegeven.

Artikel 4 *Exploitatieopzet*

De exploitatieopzet van het Exploitatieplan is opgenomen in hoofdstuk 4 van deel A. Volgens de Exploitatieopzet zal een toerekening plaatsvinden van te verhalen kosten ten laste en naar rato van de ramingen van het opbrengstpotentieel van de gronden, waarop volgens het Bestemmingsplan in het Exploitatiegebied (nieuwe) bebouwing plaats kan vinden. De bij dit Exploitatieplan gevoegde tabellen A t/m I zijn hierbij van kracht.

Artikel 5 *Omschrijving en eisen van de werken, werkzaamheden, voorzieningen en inrichting openbare ruimte*

Voor de Omschrijving en eisen van de werken, werkzaamheden, voorzieningen en inrichting openbare ruimte wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deel A en naar Document I. waar de elementen op basis van het voorlopig inrichtingsplan nader zijn omschreven.

Artikel 6 *Verbodsbepaling*

Tijdens de procedures voor vaststelling van zowel het Bestemmingsplan, planwijzigingen en het Exploitatieplan dient er zorg voor gedragen te worden dat de situatie zoals aangegeven in deze plannen hetzelfde blijft en dat er geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan worden die de voorgenomen ontwikkelingen schade toebrengen, dan wel onmogelijk maken. Specifiek gaat het dan om, met name, gebruikswijziging van aangewezen gronden en om het uitvoeren van werken en werkzaamheden en het slopen van bouwwerken op die aangewezen gronden, dan wel gronden die van belang zijn voor de realisatie van de geplande ontwikkelingen. De gemeente kan hierop uitzonderingen benoemen en ontheffingen, met bijbehorende reglementen, instellen. Deze kunnen staan in het zogenaamde voorbereidingsbesluit dat de gemeente eventueel maakt voorafgaand aan het ontwerp Bestemmingsplan.

7. Toelichting op de voorschriften

7.1 Algemeen en begrippen

Het plan Zuidbroek, 1^e partiële herziening Bestemmingsplan Zuidbroek (Vleugelschool/sporthal) is een partiële herziening van het Bestemmingsplan Zuidbroek. Deze herziening betreft de realisatie van een Vleugelschool en een sporthal. Dit Exploitatieplan voorziet niet in de realisatie van bedoelde sporthal. De realisatie van een Vleugelschool omvat vele werkzaamheden en is afhankelijk van vele factoren. Met dit Exploitatieplan wordt de integraliteit van de uitvoering gewaarborgd. De vele werkzaamheden, vele afhankelijkheden en noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een groot aantal voorschriften van meermalen een hoog detailniveau.

Voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken. Overtreding van de voorschriften is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

De voorschriften bij dit Exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 6. In deze toelichting wordt aangesloten bij deze artikelen.

7.2 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Deze regels met betrekking tot de uitvoering van voorzieningen, werken en werkzaamheden binnen Exploitatiegebied zijn beschreven in hoofdstuk 3.

7.2.1 Goedkeuring bouwproces

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

7.2.2 Goedkeuring bestekken

Ten aanzien van de voorafgaande toetsing en goedkeuring van bestekken geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 7.3.1.

7.2.3 Aanbesteding

Op grond van Europees recht en, in lijn daarmee, op grond van eigen beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Om te waarborgen dat deze mededinging ook daadwerkelijk plaatsvindt, verklaart de gemeente de desbetreffende Europese richtlijn van toepassing voor dit Exploitatieplan en schrijft zij - aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor. Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels en dit beleid worden gehouden schrijft de gemeente voor dat voorgenomen gunningbesluiten door haar worden getoetst op naleving van deze regels en dit beleid. Blijken deze regels respectievelijk dit beleid niet te zijn gehonoreerd in voorgenomen gunningbesluiten dan is uitvoering niet toegestaan.

7.2.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van belang. De gemeente wil dan kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Voor sommige voorzieningen geldt dat een tussentijdse inspectie nodig is. Tijdens het uitvoeringsproces worden voorzieningen afgerond die bij eindinspectie niet meer gecontroleerd kunnen worden. De gemeente zal tijdig aangeven welke stopmomenten in het proces bestaan en welke inspecties op die momenten dienen te zijn uitgevoerd voordat met de werkzaamheden mag worden doorgedaan. Met name valt te denken aan ondergrondse voorzieningen.

7.2.5 Het werken met een gesloten grondbalans

De grondbalans wordt gesloten door uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden, door uitname van op te hogen gronden in het Exploitatiegebied, daaronder mede de aanvoer van gronden voor de aanleg van de aarden wal begrepen. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente een gronddepot inrichten. Het werken met een gesloten grondbalans is noodzakelijk.

De milieueffectrapportage (hierna: MER) heeft als uitgangspunt dat, uit oogpunt van duurzaamheid en kostenefficiëntie voor de realisatie van het Bestemmingsplan, wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is dat de grondwal wordt aangelegd voordat de bouw van de uitgeefbare delen start.

Daarbij komt dat indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoer van grond (van of naar buiten het Exploitatiegebied) de kosten van aan- en afvoer en van eventuele stortingen naar verwachting substantieel hoger zullen zijn dan wanneer met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. Dat leidt tot hogere exploitatiekosten. Het niveau van de geraamde exploitatiekosten gaat het niveau van de geraamde opbrengsten van uitgeefbare gronden te boven, zodat de gemeente, met toepassing van artikel 6.16 Wro de exploitatiekosten slechts kan verhalen tot het niveau van de geraamde opbrengsten en daardoor een exploitatietekort ontstaat. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoer van grond (van of naar buiten het Exploitatiegebied) zou dit tekort hoger zijn. Dit tekort komt ten laste van publieke middelen en de gemeente Apeldoorn acht het niet aanvaardbaar dat die publieke middelen hoger worden belast dan noodzakelijk is.

7.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Voor de toelichting op de omschrijving en eisen van de werken, werkzaamheden, voorzieningen en inrichting openbare ruimte in hoofdstuk 3 van deel A.

7.4 Exploitatieopzet

De toelichting op de exploitatieopzet van het Exploitatieplan is opgenomen in hoofdstuk 4 van deel A.

7.5 Verbodsbepalingen

In artikel 6 is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het geval zou blijken dat niet kan worden voldaan aan de voorschriften. Deze voorschriften zullen door realisatoren immers vertaald moeten worden naar een plan van aanpak voor het bouwproces en bestekken. Daarbij zullen ook partijen buiten de gemeente betrokken moeten worden voor advies (bijvoorbeeld politie en waterschap). Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan van aanpak voor het bouwproces of van bestekken blijkt dat onderdelen niet goed verenigbaar zullen zijn. Ook voor wat betreft de feitelijke uitvoering is dat niet uitgesloten. De praktijk van de uitvoering is dan gebaat bij het gebruiken van een ontheffingsmogelijkheid.

Deel C: Bijlagen

Kaarten

- A. *Kaart Bestemmingsplan Vleugelschool, nr. WO7709-AV*
- B. *Kaart Eigenaren Vleugelschool, nr. WO7709-AV*
- C. *Kaart Exploitatiegebied, nr. WO7709-AV*
- D. *Kaart Anderszins verzekerd, nr. WO7709-AV*
- E. *Kaart Enkelbestemmingen, nr. WO7709-AV*

Tabellen

- A. *Tabel Werken en Werkzaamheden*
- B. *Tabel Te verhalen Kosten*
- C. *Tabel Ruimtegebruik op de locatie*
- D. *Tabel Productieprogramma uitgezet in de tijd en opbrengsten per opbrengstcategorie*
- E. *Tabel Rekentechnische uitgangspunten (de parameters)*
- F. *Tabel Resultaat*
- G. *Tabel Plankostenscan*
- H. *Tabel Maximaal te verhalen kosten*
- I. *Tabel Exploitatiebijdrage per eigenaar*

Documenten

- A. *Planning*
- B. *Taxatierapport*
- C. *Stedenbouwkundigplan Zuidbroek, deelgebied Het Rooster (juni 2008)*
- D. *Beeldkwaliteitplan Zuidbroek, deelgebied Het Rooster (december 2009)*
- E. *Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Apeldoorn Noord-2*
- F. *Stedenbouwkundig programma van Eisen Vleugelschool Zuidbroek, Deelgebied Rooster*
- G. *Bestemmingsplan "Zuidbroek"*
- H. *Tekening Vleugelschool Vellertzoom, onderdeel voorlopig ontwerp, met nummer N33-18-VO van de gemeente Apeldoorn (d.d. 21 januari 2010)*
- I. *Elementen op basis van het voorlopig inrichtingsplan d.d. mei 2010*
- J. *Zienswijzennota Exploitatieplan Zuidbroek Vleugelschool/sporthal*