

De Vijfde hoek, negende herziening

Inhoudsopgave

Deel A Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Algemeen	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld	8
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	8
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan	9
1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden	9
1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
Hoofdstuk 2 Omschrijving werken en werkzaamheden	11
2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	11
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	11
2.3 Inrichting openbare ruimte	11
Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels	13
3.1 Algemeen en begrippen	13
3.2 Faseringen en tijdvakken	13
3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden	14
3.4 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden (vervallen m.u.v. artikel 3.4.5)	14
3.5 Sociale huurwoningen	15
3.6 Sociale koopwoningen	16
3.7 Particulier opdrachtgeverschap	16
3.8 Verbods- en afwijkingsbepalingen	18
3.9 Slotbepalingen	19
Hoofdstuk 4 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	21
Deel B Het exploitatieplan	25
Hoofdstuk 1 Begrenzing van het exploitatiegebied	27
Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet	29
Hoofdstuk 3 Regels	31
Artikel 1 Begrippen	31
Artikel 2 Faseringen en Koppelingen	35
Artikel 3 Eisen voor werken en werkzaamheden	36
Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (vervallen m.u.v. artikel 4.5)	37
Artikel 5 Sociale huurwoningen	39
Artikel 6 Sociale koopwoningen	40

Artikel 7	Particulier opdrachtgeverschap	41
Artikel 8	Verbods- en afwijkingssbepalingen	42
Artikel 9	Slotbepalingen	43

Bijlagen deel A

Bijlage 1 Kaart eigendommen

Bijlagen deel B

Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan

Bijlage 2 Kaart te onteigenen percelen

Bijlage 3 Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën

Bijlage 4 Kaart tijdelijke voorzieningen (vervallen)

Bijlage 5 Kaart faseringen (vervallen)

Bijlage 6 Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek

Bijlage 7 Inrichtingsplan

Bijlage 8 7a Addendum bij het Inrichtingsplan

Bijlage 9 8 Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Inkoophandboek DOWR' juni 2014 (vervallen)

Bijlage 10 9 Toelichting op de exploitatieopzet

Bijlage 11 9a Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdragen

Bijlage 12 9b Exploitatieberekening exploitatieplan

Bijlage 13 9c Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (Plankostenscan)

Bijlage 14 9d Inbrengwaardetaxatierapport (vervallen)

Bijlage 15 9e Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', derde herziening, 2013 (vervallen)

Bijlage 16 9f Makelaarsadvies uitgifteprijsen, derde herziening, 2013

Bijlage 17 9g Planschaderisico-analyse

Bijlage 18 9h Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zesde herziening, 2016

Bijlage 19 9i Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zevende herziening, 2017 (vervallen)

Bijlage 20 9j Actualisatie uitgifteprijsen particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderhout, zevende herziening, 2017

Bijlage 21 9k Actualisatie uitgifteprijsen particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderenk, zevende herziening, 2018

Bijlage 22 9l Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', achtste herziening, 2019

Bijlage 23 9m Actualisatie uitgifteprijsen, achtste herziening, De Haak, 2018

Bijlage 24 9n Actualisatie uitgifteprijsen, achtste herziening, Spijkvoorderhout, 2018

Bijlage 25 9o Actualisatie uitgifteprijsen, achtste herziening, CPO Spijkvoorderenk, 2019

Bijlage 26 Ontwerpbesluit

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer wenst voor het gebied De Vijfde Hoek, als onderdeel van De Vijfhoek, een ontwikkeling te realiseren voor de bouw van circa 340 tot 350 woningen en een school met voor- en naschoolse opvang. Hiervoor is een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Bij het bestemmingsplan is een Exploitatieplan Spijkvoorderenk opgesteld (welke is vastgesteld door de raad d.d. 27 oktober 2010 en onherroepelijk is geworden d.d. 28 december 2011 (het moederplan) en waarop acht herzieningen zijn gevolgd.

De 9^e herziening is een herziening van niet structurele aard. In het exploitatieplan wordt verwezen naar het ter plaatse geldende bestemmingsplan. In de 8^e herziening van het exploitatieplan betrof dit het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' inclusief de daarop volgende 4 herzieningen.

Op 11 april 2019 is voor het hele stedelijk grondgebied in de gemeente Deventer een nieuw bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Dit betreft het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. Het gebied De Vijfde hoek maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het Chw bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, wat inhoudt dat er in basis niets wijzigt aan de bestaande planologische situatie.

Vanwege de aanstaande vaststelling van het nieuwe Chw bestemmingsplan zal de verwijzing naar dit Chw bestemmingsplan ook in onderhavig exploitatieplan opgenomen moeten worden. Na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan zal het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' met de daarbij behorende herzieningen komen te vervallen.

In onderhavig exploitatieplan zijn dan ook alleen de verwijzing naar het betreffende bestemmingsplan aangepast. Voor het overige is er niets gewijzigd ten opzichte van de 8^e herziening.

Om duidelijk te maken wat de wijzigingen zijn ten opzichte van de 8^e herziening, zijn de wijzigingen geel gearceerd.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van deze toelichting op het exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), grondeigenaren en te verwerven en verworven gronden (1.6), eindafrekening (1.7)
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Een toelichting op de regels in hoofdstuk 3 van deel B.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 4 en
- Bijlagen bij deel A (hoofdstuk 5).

Begrippen die specifiek van belang zijn voor het begrip van de regels of die vaker gehanteerd worden, zijn in het exploitatieplan in het onderdeel Regels gedefinieerd.

1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'.

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de verbeelding, te bebouwen met woningen en een basisschool met voor- en naschoolse opvang. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het plangebied valt te denken aan ophogingen, aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur en groenvoorzieningen. Buiten het plangebied gaat het om enkele verkeersmaatregelen.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied indien zij de bebouwing en de openbare voorzieningen zelf realiseren. Onder openbare voorzieningen worden in dit verband met name infrastructurele voorzieningen als wegen, riolen, voet- en fietspaden, speelplekken en groenvoorzieningen verstaan. Openbare gebouwen zoals scholen vallen niet onder dit begrip openbare voorzieningen.

De gemeente heeft de wens gehad alle gronden te verwerven en tot realisatie van bebouwing en openbare voorzieningen over te gaan. Daartoe heeft ze een onteigeningsprocedure opgestart, zie daarvoor paragraaf 1.6. Grondeigenaren hebben daarbij een beroep op zelfrealisatie gedaan welk beroep gedeeltelijk is gehonoreerd. Gezien het gedeeltelijk gehonoreerde beroep op zelfrealisatie dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen bouwen danwel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro).
2. Vast te leggen in welk tijdvak de ontwikkeling dient plaats te vinden.
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). 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 omgevingsvergunning bouwen.
4. Regels te hanteren voor de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro).

Zoals in paragraaf 1.6 nader zal worden uiteengezet is er met de zesde herziening opnieuw een koppeling gelegd met het belang om een deel van de uitgeefbare gronden, waarvoor de Kroon onteigeningsgoedkeuring te onthouden, te onteigenen toen bleek dat de betreffende eigenaar niet tot ontwikkeling overging. Het exploitatieplan kreeg daarmee, evenals dat met het moederexploitatieplan het geval was, mede de functie om duidelijk te maken welke gronden de gemeente wenste te verwerven, zo nodig met toepassing van het middel van onteigening.

De regel over het tijdvak en over de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de aanwijzing van specifieke

woningbouwcategorieën hebben tot doel het grondgebruik te sturen. Voor een deel van deze regels geldt dat de omgevingsvergunning bouwen niet kan worden verleend zolang niet aan de betreffende regels is voldaan. Dit geldt met name voor de regels over de woningbouwcategorieën. Voor een ander deel geldt dat ze ook los van een bouwaanvraag werking hebben. Bij overtreding ervan kan opgetreden worden met bestuursrechtelijke handhaving. Voor een aantal regels geldt daarenboven dat de overtreding ervan een economisch delict oplevert en daarmee strafbaar is.

Dit laatste geldt voor de regels die zien op de uitvoering van de werken en werkzaamheden en op de sociale huur-, sociale koopwoningen en de kavels in particulier opdrachtgeverschap.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatiegebied volgt de begrenzing van het **oorspronkelijke** bestemmingsplangebied **van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk** op een aantal percelen na. Deze begrenzing is bepaald door van het bestemmingsplangebied de gebieden uit te zonderen die bij vaststelling van het bestemmingsplan **Spijkvoorderenk** reeds bebouwd waren en waarvan de toen bestaande functie wordt gehandhaafd of die ook overigens niet te kwalificeren zijn als 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De locatie van de tijdelijke school is opgenomen omdat de definitieve bestemming op deze locatie voorziet in de mogelijkheid van woningbouw zodat het om aangewezen bouwplannen in de zin van Wro en Bro gaat.

Deze begrenzing is aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied en bestaande situatie, Bijlage 1 van deel B. Deze Kaart geeft tevens inzicht in de bestaande situatie in het exploitatiegebied; in dat opzicht heeft de Kaart een informatieve functie om daarmee de verschillen zichtbaar te maken tussen enerzijds de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie welke blijkt uit de inrichtingstekeningen.

1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Gezien de oorspronkelijke wens van de gemeente alle gronden te verwerven en tot realisatie van bebouwing en openbare ruimte over te gaan, heeft de gemeente na een minnelijk traject om te komen tot verwerving (welke niet tot aankoop heeft geleid), een onteigeningsprocedure opgestart. In het daarop volgende Kroonbesluit van 5 december 2011 is bepaald dat het verzoek tot onteigening is toegewezen voor de bestemmingen met een infrastructureel karakter (Bos, Groen, Groen-landelijk, Verkeer-verblijfsdoeleinden en Maatschappelijk) als ook de restgedeelten van bouwkavels. De Kroon heeft de onteigening afgewezen voor die gronden bestemd voor bebouwing overwegende dat partijen gelet op hun hoedanigheid als ontwikkelaars en bouwers in staat en bereid zijn om de bestemming conform de uitvoering zoals door gemeente beoogd te realiseren. Partijen hebben dit ook aangegeven.

Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente en de particuliere eigenaren na het Kroonbesluit een laatste minnelijke poging hebben ondernomen om tot overeenstemming te komen over de overdracht van de gronden. Op een partij na hebben partijen overeenstemming bereikt over de koop van de gronden waarop de openbare ruimte gerealiseerd gaat worden en heeft de overdracht van de betreffende gronden aan de gemeente inmiddels plaatsgevonden.

Voor wat betreft de eigenaar waarmee de gemeente in de laatste minnelijke poging na het Kroonbesluit geen overeenstemming heeft verkregen over de verwerving van de grond, heeft de gemeente het onteigeningstraject voort gezet en heeft de rechter inmiddels de onteigening uitgesproken. Het betreffende perceel is bestemd voor zowel openbare voorzieningen als bouwkavels.

De uit de bovenstaande ontstane eigendomverhoudingen en latere wijzigingen zijn aangeduid op de Kaart Eigendommen, Bijlage 1 van deel A.

Zoals gezegd heeft de Kroon het besluit tot onteigening afgewezen voor de gronden bestemd voor bebouwing om de reden dat partijen als ontwikkelaars en bouwers in staat en bereid zijn de bestemming te realiseren conform de uitvoering die de gemeente beoogt. Gebleken is intussen dat één van de grondeigenaren (ontwikkelaars) failliet is gegaan. Zolang nog niet voor het gehele eigendom van de failliete ontwikkelaar afdwingbare overeenkomsten zijn gesloten houdt de gemeente rekening met de noodzaak zelf uitgifbare gronden te verwerven en zo nodig te onteigenen. De tijdige ontwikkeling van De Vijfde Hoek zou anders belemmerd kunnen worden, terwijl er juist vraag is naar woningen en kavels in particulier opdrachtgeverschap, zodat om die reden de woningbouwdoelstellingen van de gemeente ook in De Vijfde Hoek verwezenlijkt zou kunnen worden. Het betreft gronden in Spijkvoorderenk (projectmatige bouw en kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de deelgebieden Fb en Fc (zoals de indeling in deze deelgebieden tot en met de vijfde herziening gehanteerd werd) en in Spijkvoorderhout (kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de deelgebieden Sa, Sb en Sc). Met ingang van de achtste herziening is ervoor gekozen voor die percelen uit te gaan van onteigening waar nog geen omgevingsvergunning voor is verleend. Als peilmoment ter vaststelling of omgevingsvergunning is verleend is uitgegaan van 18 januari 2019. De Kaart te onteigenen percelen (Bijlage 2 van deel B) is hierop aangepast.

Zonder tijdige verwerving (conform de regel van Artikel 2 over het tijdvak waarbinnen de ontwikkeling dient te hebben plaatsgevonden) door middel van onteigening van deze gronden acht de gemeente voltooiing van de Vijfde Hoek niet mogelijk. Er vallen gaten in de wijk en de wijk blijft onaf.

1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

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, stelt het college van 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 houder was van de omgevingsvergunning bouwen (of aan diens rechtsopvolger).

Hoofdstuk 2 Omschrijving werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen
- Voorzover nodig het afvoeren van grondwater
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem
- Aanleg parkeerkoers en afgrenzende hagen
- Het aanbrengen van inritten van de weg naar het erf van de woningen
- Voorzieningen voor het afvoeren van regenwater

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water (waaronder ook bluswatervoorzieningen), elektra, telefoon, centraal antenne systeem, glasvezelkabels, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten inclusief het plaatsen van noodmasten

2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht, in de fase van het bouwrijp maken:

- Aanleg bouwwegen en tijdelijke bouwwegen inclusief ontgraven cunetten en aanbrengen fundering
- Aanleg van tijdelijke passages
- Aanleg noodontsluiting
- Aanleg riolen voor droogweerafvoer en aanleg IT-riolen (infiltratie- en transportriolen) voor hemelwaterafvoer welke IT-riolen worden aangesloten op de wadi's, controleputten, drainage, gemalen en persleiding naar hoofdgemaal
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen, waterafvoerende sloten en wadi's
- Plaatsen van tijdelijke straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden

en in de fase van het bruikbaar maken:

- Aanleg ontsluiting van het plangebied op de Leonard Springerlaan
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen

- Aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer (waterpasserende bestrating in het deel Spijkvoorderenk en een stelsel van goten en straatkolken in het deel Spijkvoorderhout om zo voor beide delen via infiltratie via IT-riolen ondergronds af te voeren naar wadi's langs de Oerdijk en de centrale houtwal)
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen, werkzaamheden aan bestaande groenvoorzieningen, zoals in houtwallen en in bos
- Aanbrengen straatmeubilair en speelvoorzieningen
- Aanleg openbare voorzieningen voor afvalverzameling
- Aanleg voorzieningen voor openbaar vervoer
- Aanleg openbare parkeerplaatsen
- Bebording, bebakening en belijning
- Aanbrengen van huisaansluitingen op droogweerafvoeriolering

Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen en begrippen

De ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De duur, de hoeveelheid werkzaamheden, de afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een groot aantal regels van een hoog detailniveau.

De regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Deze zijn opgenomen in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek (Bijlage 6) en in het Inrichtingsplan met Addendum (Bijlage 7 Inrichtingsplan en Bijlage 7a Addendum bij het Inrichtingsplan), allen van deel B.

Voor het geval het Inrichtingsplan en het Addendum passages zouden bevatten die strijdig zijn met het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek prevaleert het gestelde in het Inrichtingsplan en het Addendum. Voor het geval dit exploitatieplan passages zou bevatten die strijdig zijn met het Inrichtingsplan en het Addendum prevaleert het gestelde in het exploitatieplan.

De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 6. In deze toelichting wordt aangesloten bij deze artikelen. De nummers uit dit hoofdstuk verwijzen naar de nummers van de artikelen. De toelichting op artikel 2 betreffende de fasering is dus te lezen in paragraaf 2 van dit hoofdstuk, de toelichting op artikel 3 in paragraaf 3 van dit hoofdstuk, enzovoorts.

De regels zelf beginnen met Artikel 1 Begrippen waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd. Voor zover begrippen uit het **Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'** ook voorkomen in dit exploitatieplan hebben ze dezelfde betekenis.

3.2 Faseringen en tijdvakken

Het plangebied De Vijfde Hoek is in twee delen onderscheiden die in hoofdzaak gericht zijn op verschillende marktsegmenten: Spijkvoorderenk (westelijke deelgebieden) en Spijkvoorderhout (oostelijke deelgebieden). De grens tussen beide delen wordt gevormd door een centrale houtwal die doorloopt vanuit de noordelijke plangrens tot aan de locatie van de definitieve school.

De keus voor deze onderscheiding komt voort uit stedenbouwkundige en ruimtelijke-kwalitatieve overwegingen en uit het belang om voor beide delen verschillende toegangen als bouwweg voor het bouwverkeer aan te merken.

De reden van het opnemen van een tijdvak met een eindjaartal is dat weliswaar de gronden geheel bouwrijp zijn en dat met diverse marktpartijen contracten zijn gesloten over de uitvoering, maar er ook kavels zijn waarvan de uitvoering nog onzeker is omdat er geen contracten over gesloten zijn. Hieruit vloeit een onzekerheid voort ten aanzien van het gebruiksmaken. Gelet op de onzekerheid qua bebouwing van kavels en gebruiksmaken blijft in Artikel 2 een eindjaartal relevant voor de gemeentelijke regie op de afronding van de ontwikkeling. Met 'de ontwikkeling' wordt hier derhalve gedeut op het bebouwen van de kavels en het gebruiksmaken.

Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen, de realisatie van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk eind 2021 gerealiseerd te hebben.

Tijdsindeling

Bepalend voor de periode waarop de gehele ontwikkeling gereed moet zijn is de verwachting op basis van marktinschattingen over het mogelijke tempo van uitgifte en verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Een trager tempo leidt tot onnodige rentelasten die de gemeente probeert met haar regie te vermijden. Die rentelasten werken immers door in de exploitatiebijdragen. Uitgangspunt bij het hanteren van de periode 2021 is dat de verkoop van de kavels in totaal in 4 jaar plaatsvindt, gerekend vanaf 2018.

3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

In paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat er redenen zijn een aantal regels van veelal hoog detailniveau te hanteren voor de eisen aan de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Deze eisen zijn vervat in het Inrichtingsplan, het Addendum daarbij en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, welke als Bijlage 7 respectievelijk Bijlage 6 onderdeel van dit exploitatieplan uitmaken. Bij eisen voor de werken en werkzaamheden gaat het onder meer om omvang en kwaliteit van de werken en werkzaamheden.

3.4 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden (vervallen m.u.v. artikel 3.4.5)

3.4.1 Goedkeuring plan van aanpak (vervallen)

3.4.2 Goedkeuring bestekken (vervallen)

3.4.3 Aanbesteding (vervallen)

3.4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties (vervallen)

3.4.5 Het werken met een gesloten grondbalans

De grondbalans wordt gesloten door binnen het exploitatiegebied uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden, door uitname van op te hogen gronden in het exploitatiegebied. Het belang van een gesloten grondbalans is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van de af- en een te voeren gronden. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente gronddepot(s) inrichten.

Het werken met een gesloten grondbalans is noodzakelijk om de volgende redenen:

Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zullen de kosten van aan- en afvoer en van eventuele stortingen naar verwachting

substantieel hoger zijn dan wanneer met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. Dat leidt tot ongewenste inefficiëntie en onnodig hoge kosten. Uitgevoerde onderzoeken geven geen aanleiding te veronderstellen dat sanering noodzakelijk is. Zolang uit het exploitatiegebied vrijkomende gronden binnen het exploitatiegebied worden hergebruikt is geen bemonstering nodig.

Zouden er daarentegen wel gronden worden afgevoerd naar plaatsen buiten het exploitatiegebied dan is op grond van het Bouwstoffenbesluit bemonstering nodig omdat dan strengere eisen aan de milieukwaliteit van de gronden worden gesteld. Dit leidt tot hogere kosten die de gemeente wil vermijden. Om deze reden wordt in het exploitatiegebied met gronddepots gewerkt.

3.4.6 Eindinspectie en tussentijdse inspecties (vervallen)

3.4.7 Het werken met een gesloten grondbalans (vervallen)

3.5 Sociale huurwoningen

3.5.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. In artikel 264 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale huurwoningen. In de zevende herziening is in het plandeel "de groene ring" het woningaantal gewijzigd. Hier zijn zeven extra grondgebonden sociale woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn zeven boven/benedenwoningen vervangen door acht sociale huurappartementen. Per saldo stijgt het minimum- en maximume woningaantal met acht. De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro.

De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels alleen sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

3.5.2 Verbod doelgroepdoorkruising

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale huurwoningen is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen buiten de huursfeer te brengen en een verbod om buiten de doelgroep te verhuren. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'. Dit verbod geldt gedurende tenminste tien jaar, zijnde de minimale termijn die artikel 1.1.1 sub d Bro mogelijk maakt.

3.6 Sociale koopwoningen

3.6.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. In artikel 264 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale koopwoningen. De vertaling ervan naar aantallen en situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan, wat is geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro, is in de tweede herziening aangepast. De aantallen sociale koopwoningen zijn vrijgelaten mits het past binnen de bestemmingsplanregels. Er is enkel aangegeven dat op de betreffende kavels sociale koopwoningen zijn gesitueerd. Dit betekent dat op de aangegeven kavels alleen sociale koopwoningen kunnen worden gebouwd zijnde zowel de categorie SKL (tot EUR 174.000 v.o.n.) als de categorie SKH (EUR 174.000 tot EUR 200.000 v.o.n.). De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. De situering is aangegeven op de kaart Verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën. De kaart Verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (Bijlage 3 van deel B) is in de tweede herziening hierop aangepast. Deze aanpassing is ingegeven door de huidige marktomstandigheden en de wens tot meer flexibiliteit.

Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

3.6.2 Verbod doelgroepdoorkruising

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale koopwoningen laag of sociale koopwoningen hoog is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen te verkopen aan personen buiten de doelgroep. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'. Dit verbod geldt gedurende vijf jaar.

3.7 Particulier opdrachtgeverschap

3.7.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. In artikel 264 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor kavels in particulier opdrachtgeverschap. In dit exploitatieplan is dit vertaald naar de uitgifte van 89 kavels in particulier opdrachtgeverschap. De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 sub a Bro.

De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels alleen verkocht mogen worden voor bouw in particulier opdrachtgeverschap. Aanvragen voor de omgevingsvergunning bouwen door niet particuliere opdrachtgevers op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

Met particulier opdrachtgeverschap wordt, ingevolge artikel 1.1.1. sub f Bro bedoeld de situatie dat een burger (of groep van burgers) ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van

de eigen woning. De rol van projectontwikkelaars, bouwondernemingen en dergelijke is hiermee beperkt tot het bouwrijp maken en verkopen van de onbebouwde kavels.

3.7.2 Prijsvorming

Als eigenaren kavels aangewezen voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector willen verkopen komt hen een marktconforme prijs toe. Artikel 7.2 bevat regels over de prijsvorming om te bewerkstelligen dat eigenaren tegen marktconforme prijzen de kavels te koop kunnen aanbieden.

De procedure van prijsvorming gaat uit van het initiatief van de eigenaar. Na melding van een voornemen tot verkoop van een aantal kavels dient de eigenaar de marktconforme prijs te (laten) bepalen door een taxatie uit te laten voeren door een onafhankelijk beëdigd taxateur. Het rapport dat naar aanleiding van de taxatie is opgemaakt, dient samen met de melding van voornemen tot verkoop van kavels aan de gemeente ter instemming overlegd te worden en mag niet ouder zijn dan maximaal 6 maanden voorafgaand aan de feitelijke verkoop.

De procedure is dan dat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvaarding van voornoemde taxatie. Als burgemeester en wethouders besluiten de uitkomst niet te aanvaarden melden zij daarbij dat de taxatie opnieuw moet worden uitgevoerd.

Als de kavels te koop worden gezet is daarmee nog niet gezegd dat dit (spoedig) tot koopovereenkomsten leidt. Naarmate overeenstemming over koopovereenkomsten langer uitblijft, bestaat de kans dat de vastgestelde prijzen niet meer overeenstemmen met de marktwaarde. Daarom is het meetmoment genomen van een half jaar. Voor zover kavels niet binnen een half jaar zijn verkocht (waaronder wordt verstaan de ondertekening van de koopovereenkomsten voor de betreffende kavels) wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat de prijzen niet meer overeenstemmen met de marktwaarde en dient een nieuwe taxatie plaats te vinden.

Omdat het hier om kavels in de vrije sector gaat geldt het principe van vrije vestiging conform de Huisvestingswet. Om die reden zijn in artikel 7.2 geen beperkingen opgenomen in de kring van geïnteresseerde kopers.

De procedure tot aanvaarding van de taxatie geldt niet voor de kavels die eigendom zijn van de gemeente. Anders zou de gemeente immers aan zichzelf de uitkomst ter aanvaarding moeten voorleggen.

3.7.3 Verkoop via openbare veiling (vervallen)

3.7.4 Verbod tot vervreemding

De reden van het verbod van artikel 7.4 lid 1 ligt in het voorkomen van mechanismen tot ontduiking van de werking van artikel 7. Uitgesloten is dat via een omweg de eigenaren de mogelijkheid hebben om als burgers (of groep van burgers) de kavels te kopen en zo de volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning te verkrijgen.

Als kavelkoper zou een stroman ingeschakeld kunnen worden. Om ontduiking uit te sluiten is gekozen voor een verbod de kavel te verkopen totdat de woning is voltooid. Dit met gebruikmaking van de mogelijkheid die artikel 6.2.10 sub e Bro biedt. Wanneer desondanks in strijd zou worden gehandeld

met dit verbod zal een opvolgend eigenaar ook houder van de omgevingsvergunning bouwen moeten zijn. De oorspronkelijke koper zal burgemeester en wethouders moeten verzoeken om toestemming voor de overdracht van de omgevingsvergunning bouwen. Burgemeester en wethouders zullen, ter versterking van dit verbod, deze toestemming niet verlenen omdat in strijd is gehandeld met het verbod van artikel 7.4 lid 1. Dat neemt niet weg dat de gemeente overigens nog andere middelen tot handhaving van dit verbod ten dienste staan.

Van een absoluut verbod kan overigens geen sprake zijn omdat zich uiteraard omstandigheden in de persoonlijke sfeer kunnen voordoen waardoor een bouwer in particulier opdrachtgeverschap min of meer gedwongen kan zijn de kavel te verkopen zonder dat de bouw gestart of afgerond is. Van het verbod kan daarom worden afgeweken (geregeld in artikel 8 in de Regels). Bij omstandigheden in de persoonlijke sfeer valt te denken aan echtscheiding, ontbinding geregistreerd partnerschap, kwesties van boedelverdeling en dergelijke. Dergelijke situaties kunnen nooit limitatief worden opgesomd, zodat daarvan in de afwijkingsbepaling is afgezien. Deze afwijkingsbepaling is ondergebracht in artikel 8. Ingeval wordt afgeweken kan ook toestemming worden gegeven voor de overdracht van de omgevingsvergunning bouwen.

3.8 Verbods- en afwijkingsbepalingen

In de artikelen 2 tot en met 7 komen op onderdelen verbodsbepalingen voor. De verbodsbepalingen van artikel 8 lid 1 en artikel 8 lid 2 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor er een totaal kader ontstaat om bestuursrechtelijk handhavend op te treden.

Voor zover het gaat om overtreding van regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden (artikel 4) en tot de woningbouwcategorieën (artikel 5, artikel 6 en artikel 7) is het verbod bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uit dien hoofde strafbaar is.

De afwijkingsmogelijkheid van artikel 8 lid 3 is toegelicht in paragraaf 3.7.4.

Artikel 8 lid 4 is vervallen.

In artikel 8 lid 5 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het geval zou blijken dat het voldoen aan de voorschriften in het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Deze voorschriften zullen door exploitanten immers vertaald moeten worden naar een plan voor het uitvoeringsproces en bestekken. Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan voor het uitvoeringsproces of van bestekken blijkt dat eisen op onderdelen niet goed verenigbaar blijken te 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 afwijkingsmogelijkheid. Randvoorwaarde voor het gebruik maken ervan is wel dat een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat waarvan het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk uitgaat. Zo nodig worden hiertoe voorschriften in het besluit opgenomen. De vergunning wordt geweigerd indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte.

In artikel 8 lid 6 is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de situering van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut en van het uitgiftebaar gebied, zoals die zijn aangegeven op diverse kaarten en in bijlagen die situeringen van de werken en werkzaamheden aangeven. Het betreffen de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, Bijlage 3 en/of het Inrichtingsplan (Bijlage 7) met het Addendum, en/of het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, Bijlage 6, allen bijlage van deel B. Deze documenten bevatten exacte situeringen van de uitgiftebare delen en de openbare ruimte. Niet uitgesloten is dat bij (de voorbereiding van) de uitvoering door feitelijke oorzaken geringe verschillen tussen werkelijkheid en kaarten naar voren komen. In artikel 8 lid 6 is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt om binnen de gestelde bandbreedte

af te kunnen wijken van de op de genoemde bijlagen aangegeven situering. De situeringen hiervan mogen ten hoogste 2 meter verschillen van de situatie als aangegeven op de genoemde bijlagen. Bij grotere verschillen zal dit tot situeringsproblemen kunnen leiden, zodat voor grotere verschillen een herziening van het exploitatieplan nodig wordt geacht. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten in te stemmen met een verzoek om qua situering af te wijken, mits binnen de bandbreedte wordt gebleven.

In artikel 8 lid 7 en artikel 8 lid 8 zijn twee algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijking van voorschriften en verbodsbepalingen uit dit exploitatieplan ter bevordering van de flexibiliteit van het exploitatieplan.

Artikel 8 lid 7 kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben.

Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening.

In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in het exploitatieplan (of een intussen vastgestelde herziening daarvan) en/of in gevallen waarin de afwijking niet leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren om de uitgeefbare delen van hun gronden bouwrijp te maken, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Een lichtere procedure kan dan volstaan vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben wat deze effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en het bouwrijp maken van hun gronden. Om deze reden wordt, door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening, aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en voor de mogelijkheden tot het bouwrijp maken van hun uitgeefbare gronden (artikel 8 lid 8).

3.9 Slotbepalingen

Overtreding van een aantal van de voorschriften is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit. Het betreft de voorschriften over de (wijze van) uitvoering en de woningbouwcategorieën, zoals opgenomen in de artikelen 2 en 5, 6, 7 en 8.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende als bindende bijlagen. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlagen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting exploitatieopzet (Bijlage 9). Deze bevat de bijlagen 9a tot en met 9m.

Toelichting bijlagen deel A

- *Kaart eigendommen, Bijlage 1*

Deze kaart geeft inzicht in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft alleen een informatieve functie.

Toelichting bijlagen deel B

- *Kaart exploitatiegebied, Bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en heeft een bindende functie.

- *Kaart te onteigenen percelen, Bijlage 2*

Deze kaart is vervallen met ingang van de derde herziening gezien de uitkomst van het Kroonbesluit van 2011. Met ingang van de zesde herziening is deze kaart (nu met andere grensaanduiding van de gronden) weer opgenomen.

- *Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, Bijlage 3*

Deze Kaart bevat een aanduiding voor een drietal zaken:

1. Verkaveling en grondgebruik. Deze geeft het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied en het openbaar gebied. Deze Kaart is een visualisering van de aannames in de exploitatieopzet. Voor wat betreft de situering van het openbaar gebied geldt dat deze Kaart bindend van karakter is door de verbinding met artikel 3.3 van de Regels. De verkaveling voor de uitgeefbare gronden is niet bindend om zodoende meer flexibiliteit te creëren in de mogelijkheden voor bebouwing. Voor het deel Spijkvoorderenk voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogeveenstraat een arcering opgenomen. Het betreft de kavels waar, als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, een flexibeler programma mogelijk is.
2. Uitgifteprijzen. De exploitatieopzet bevat ramingen van de uitgifteprijzen van de uitgeefbare bouwpercelen. Op deze Kaart is aangegeven welke bedragen voor welke percelen zijn geraamd. De uitgifteprijzen behorende bij de categorieën zoals aangegeven op de Kaart zijn in de Toelichting exploitatieopzet (Bijlage 9 van deel B) weergegeven. De Kaart is niet bindend voor wat betreft deze prijzen. De prijzen zijn opgenomen om inzicht te bieden in de waarde van de uitgeefbare gronden in hun onderlinge verhouding met het oog op de kostentoedeling zoals aangegeven in Toelichting exploitatieopzet (Bijlage 9 van deel B). Verder zijn ze opgenomen om inzichtelijk te maken hoe de verhouding is tussen geraamde opbrengsten enerzijds en het niveau van de kosten van de grondexploitatie anderzijds.
3. Aangewezen woningbouwcategorieën. Op deze Kaart zijn tevens de kavels aangegeven welke in

de voorschriften van dit exploitatieplan zijn aangewezen voor bebouwing met sociale huur- en sociale koopwoningen danwel voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap. Voor wat betreft deze aanwijzingen is deze Kaart bindend van karakter door de verbinding met artikel 5, artikel 6 en met artikel 7 van de regels, waarbij geldt dat Woningbouwcategorie sociale koop laag en sociale koop hoog onderling uitwisselbaar zijn. Voor de overige woningbouwcategorieën is deze Kaart niet bindend, maar biedt de Kaart een onderbouwing van de exploitatieopzet ten aanzien van de uitgiftecategorieën en de uitgifteprijsen.

- *Kaart tijdelijke voorzieningen, bijlage 4 (vervallen)*

- *Kaart faseringen, bijlage 5 (vervallen)*

- *Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, Bijlage 6*
Dit betreft een bijlage bij artikel 3 en artikel 4 van de regels en heeft een bindende functie. Deze bijlage geeft aan welke eisen gelden voor het proces van uitvoering van de werken en werkzaamheden.

- *Inrichtingsplan, Bijlage 7*
Het inrichtingsplan bevat eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit inrichtingsplan is bindend via artikel 3 en artikel 4 van de regels van het exploitatieplan.

- *Addendum, Bijlage 7a*
Het Addendum is een aanvulling op het Inrichtingsplan, Bijlage 7.

- *Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Inkoophandboek DOWR' juni 2014, bijlage 8 (vervallen)*

- *Toelichting exploitatieopzet, Bijlage 9*
Deze bijlage bevat de opbouw en de onderbouwingen van de exploitatieopzet. Deze is bindend via Hoofdstuk 2 van deel B.

- *Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel, Bijlage 9a*
Deze bijlage vertaalt de grondprijzen per kavel naar een exploitatiebijdrage per kavel. Deze is bindend voor het bepalen van de exploitatiebijdragen.

- *Exploitatieberekening exploitatieplan, Bijlage 9b*
Deze bijlage bevat een detaillering van de exploitatieberekening en is toelichtend van karakter.

- *Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, Bijlage 9c*
Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Inbrengwaardetaxatierapport, bijlage 9d (vervallen)*

- *Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', derde herziening, 2013, bijlage 9e (vervallen)*

- *Makelaarsadvies uitgifteprijsen, derde herziening, 2013, Bijlage 9f*
Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijsen van de verschillende uitgiftecategorieën behorende bij de derde herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Planschaderisico-analyse, Bijlage 9g*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de raming van de planschadeprijzen.

- *Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zesde herziening, 2016, Bijlage 9h*

Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de zesde herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zevende herziening, 2017, Bijlage 9i (vervallen)*

- *Actualisatie uitgiftepunten particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderhout, zevende herziening, 2017, Bijlage 9j*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepunten van de verschillende uitgiftepunten op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde deel van de gronden voor particulier opdrachtgeverschap in het deel Spijkvoorderhout. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Actualisatie uitgiftepunten particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderenk, zevende herziening, 2018, Bijlage 9k*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepunten van de verschillende uitgiftepunten op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde een deel van de gronden voor particulier opdrachtgeverschap in het deel Spijkvoorderenk. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', achtste herziening, 2019, Bijlage 9l*

Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de achtste herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Actualisatie uitgiftepunten, achtste herziening, 2018, Bijlage 9m*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepunten van de koopwoningen in de prijscategorie 'middeldure en dure rijwoningen' (zoals die categorie is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgiftepunten en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3). Het betreft rijwoningen in Spijkvoorderenk, welke in het rapport van de prijsactualisatie worden aangeduid met 'deelgebied De Haak'. Tot en met de zevende herziening vielen deze woningen onder de prijscategorie 'goedkope koop' (met prijzen tot € 200.000). Door prijsstijgingen komende de prijzen van deze woningen met ingang van de achtste herziening boven de € 200.000 uit, zodat de kwalificatie 'goedkope koop' niet langer voldoet.

- *Actualisatie uitgiftepunten, achtste herziening, 2018, Bijlage 9n*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepunten van de P.O.-kavels in Spijkvoorderhout.

- *Actualisatie uitgiftepunten, achtste herziening, 2019, Bijlage 9o*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepunten van de C.P.O.-kavels in Spijkvoorderenk.

Deel B Het exploitatieplan

Hoofdstuk 1 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 (Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan).

Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet

De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van Bijlage 9a (Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdragen per kavel) waarin de bruto-exploitatiebijdragen per kavel berekend zijn op basis van de Toelichting exploitatieopzet (Bijlage 9). Voor een inzicht in de bruto-exploitatiebijdragen per eigenaar geldt onderstaande tabel 1, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (Bijlage 9).

Tabel 1 Exploitatiebijdrage in euro's

	Uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.584.561	48,9 %	12.363.287
Rotij	17.236	4.374.987	17,3 %	4.298.059
Mega	28.316	8.289.172	32,8 %	8.143.417
Totaal	107.782	25.248.720	100,0 %	24.804.754

Hoofdstuk 3 Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het **Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'** zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **Aanbestedingsprotocol(vervallen)**

1.2 **Aanbestedingsverslag(vervallen)**

1.3 **Bestek:**

De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

1.4 **Bouwrijp maken:**

Voorzover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden.

Voorzover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden als bedoeld in paragraaf 2.3 van deel A in de fase van het bouwrijp maken.

1.5 **Bouwweg:**

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

1.6 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.

1.7 BVO casu quo bruto vloeroppervlak:

De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behoren, een en ander zoals omschreven in NEN 2631.

1.8 Deelgebieden:

Gebieden welke op de faseringskaart zijn aangegeven met de aanduidingen F, Sa, Sb, Sc en Sd.

1.9 Delen:

De delen Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout welke worden gevormd door de deelgebieden F respectievelijke door de deelgebieden Sa, Sb, Sc en Sd.

1.10 Eigenaar:

Degenen die het zakelijk genot hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar. Zakelijk gerechtigden zijn zij die een beperkt recht hebben op de binnen het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken.

1.11 Exploitatiegebied:

De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie.

1.12 Gebruiksrijp maken:

Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte voor de werkzaamheden zoals omschreven in hoofdstuk 2 van deel A.

1.13 Geslotengrondbalans:

Een dusdanige balans, tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied moeten worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden moeten worden aangevoerd, dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging.

1.14 Gunning: (vervallen)

1.15 Inrichting openbare ruimte:

Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van de openbare ruimte zijn gesteld, welke inrichting bestaat uit een fase van het bouwrijp maken en een fase van het gebruikrijp maken.

1.16 Openbare ruimte:

De als zodanig op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (Bijlage 3) met grijze kleur aangegeven gronden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

1.17 Openbare voorzieningen:

Soorten voorzieningen zoals genoemd in artikel 6.2.5 Bro.

1.18 Particulier opdrachtgeverschap:

Situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

1.19 Projectmatigewoningen:

Woningen die niet conform particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

1.20 Sociale huurwoning:

Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw.

1.21 Sociale koopwoning:

Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat.

1.22 Sociale koopwoning hoog:

Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van EUR 174.000,00 tot maximaal EUR 200.000,00.

1.23 Sociale koopwoning laag:

Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot EUR 174.000,00.

1.24 Uitgeefbaregronden:

De op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (Bijlage 3) met andere dan met grijze kleuren aangegeven gronden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

1.25 Verordening doelgroepen sociale woningbouw:

De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010.

1.26 Werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde voor zover onderdeel uitmakend van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 2 Faseringen en Koppelingen

2.1 Faseringen en tijdvakken

Het geheel van de ontwikkeling dient in 2021 te zijn afgerond.

Artikel 3 Eisen voor werken en werkzaamheden

3.1 *Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied*

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan, het Addendum en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, Bijlage 7 respectievelijk Bijlage 7a en Bijlage 6.

3.2 *Aanleg nutsvoorzieningen*

De aanleg van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan, het Addendum en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, Bijlage 7 respectievelijk Bijlage 7a en Bijlage 6. De aanleg vindt plaats binnen de tijdvakken zoals aangegeven in artikel 2.1 genoemde tabel, in de kolom bouwrijp maken.

3.3 *Gebruiksrijp maken en inrichten openbare ruimte*

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan, het Addendum en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, Bijlage 7 respectievelijk Bijlage 7a en Bijlage 6. voor wat betreft de situering volgens de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën, Bijlage 3.

Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (vervallen m.u.v. artikel 4.5)

4.1 Goedkeuring plan van aanpak (vervallen)

4.2 Goedkeuring bestek (vervallen)

4.3 Aanbesteding (vervallen)

4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties (vervallen)

4.5 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans

1. Werken en werkzaamheden enerzijds met betrekking tot het aanvoeren en ophogen van gronden binnen het exploitatiegebied en anderzijds met betrekking tot af te graven en af te voeren gronden binnen het exploitatiegebied worden uitgevoerd door te werken met een gesloten grondbalans, zoals vastgelegd in het Inrichtingsplan, Bijlage 7.
2. Partijen grond welke vrijkomen door afgraven als bedoeld in lid 1 worden direct aangevoerd naar percelen welke dienen te worden opgehoogd en worden niet eerst in het in lid 3 bedoelde gronddepot gezet, tenzij de situatie van het lid 3 zich voordoet.
3. Indien en voor zover, naar het oordeel van de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder van het gronddepot, de directe aanvoer en ophoging, zoals bedoeld in lid 2, niet mogelijk is, dienen in lid 1 bedoelde vrijkomende gronden te worden afgevoerd naar het daartoe binnen het exploitatiegebied ingerichte gronddepot casu quo de daartoe binnen het exploitatiegebied ingerichte gronddepots.
4. Voor gronden welke dienen te worden opgehoogd worden partijen grond gebruikt afkomstig uit te ontgraven percelen, zoals bedoeld in lid 1 en worden niet eerst uit het gronddepot genomen, tenzij de situatie van lid 5 zich voordoet.
5. Voor zover, naar het oordeel van de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder van het gronddepot, de directe aanvoer van gronden voor ophoging niet mogelijk is, dienen de in lid 1 bedoelde gronden te worden uitgenomen uit het in lid 3 bedoelde gronddepot, voor zover voldoende gronden in dit depot beschikbaar zijn. Voor zover naar het oordeel van de bedoelde beheerder de ruimte in het gronddepot te klein wordt en afvoer van grond naar plekken buiten het depot nodig is, kan de beheerder aanwijzingen geven voor andere plekken voor de afvoer.
6. Aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied is verboden. Van dit verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken indien, op het moment dat de aanvoer van gronden voor de voortgang van de werkzaamheden noodzakelijk is, het gronddepot onvoldoende grond bevat. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan dit besluit ten aanzien van de milieukwaliteit van de in te brengen gronden.
7. Voor de in dit artikel bedoelde aan- en afvoer kunnen namens burgemeester en wethouders aanwijzingen worden gegeven door de beheerder van de gemeente Deventer. Deze beheerder houdt toezicht op de aan- en af te voeren gronden.

Artikel 5 Sociale huurwoningen

5.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 264.1 onder b van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (Bijlage 3) met aanduiding SH aangegeven gronden worden aangewezen voor minimaal 88 en maximaal 100 sociale huurwoningen.

5.2 Verbod doelgroepdoorkruising

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'.
2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de in de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' omschreven doelgroep. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
3. Van het in lid 2 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 6 van bedoelde verordening.

Artikel 6 Sociale koopwoningen

6.1 *Aanwijzing situering*

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 264.1 onder b van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (Bijlage 3) met aanduiding SKL en SKH aangegeven gronden worden aangewezen voor sociale koopwoningen.

6.2 *Verbod doelgroepdoorkruising*

1. Het is verboden een sociale koopwoning, binnen een termijn van vijf jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht, of te verhuren, waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde die niet voldoet aan de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
2. Van het in lid 1 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw' leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 6 van bedoelde verordening.

Artikel 7 Particulier opdrachtgeverschap

7.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 264.1 onder a van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (Bijlage 3) met aanduiding PO-V aangegeven gronden worden aangewezen voor 89 kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector.

7.2 Prijsvorming

1. Voor elke kavel of voor elke groep van kavels welke een eigenaar wenst te verkopen is de eigenaar verplicht deze voorgenomen verkoop schriftelijk te melden aan burgemeester en wethouders.
2. Een eigenaar zal bij de verkoop van kavels marktconforme prijzen hanteren waarvan hij doet blijken uit een onafhankelijk taxatierapport van een onafhankelijk beëdigd taxateur, welk rapport niet ouder is dan 6 maanden voorafgaand aan verkoop. Dit taxatierapport overlegt hij aan gemeente gelijk met de schriftelijke melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. De start van de verkoop kan niet eerder plaatsvinden dan nadat burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met het taxatierapport. Indien burgemeester en wethouders besluiten niet in te stemmen met het taxatierapport, dient de eigenaar een nieuw taxatierapport op te laten maken conform lid 2 van dit artikel.
4. De bepalingen in dit artikel gelden niet voor het geval de gemeente de eigenaar en verkoper van de kavels is, met dien verstande dat ook de gemeente de kavels uitsluitend mag verkopen voor de prijzen als genoemd in een ten behoeve van de verkoop uitgebracht taxatierapport. Met het oog op dit taxatierapport geven burgemeester en wethouders een onafhankelijk taxateur een taxatieopdracht.

7.3 Verkoop via openbare veiling (vervallen)

7.4 Verbod tot vervreemding

1. Het is een koper van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap, verboden om de door hem verworven kavel in juridische of economische zin in eigendom over te dragen tot het moment dat de bouw van de woning door of namens koper volledig is voltooid overeenkomstig de verstrekte omgevingsvergunning bouwen.
2. Wanneer in strijd met het bepaalde in lid 1 is gehandeld zullen burgemeester en wethouders geen medewerking verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning bouwen.

Artikel 8 Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren danwel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde regel over het tijdvak.
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3 en 4 genoemde regels.
3. Burgemeester en wethouders kunnen, op verzoek van de koper, besluiten af te wijken van het bepaalde in artikel 7.4 indien de koper door omstandigheden in de persoonlijke sfeer genoopt wordt tot verkoop van de kavel over te gaan. Burgemeester en wethouders kunnen hier voorwaarden aan verbinden. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij ook medewerking verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning bouwen.
4. Vervallen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van het bepaalde in lid 1 indien de realisatie conform de eisen en regels, genoemd in het document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek Bijlage 6, vanwege onderling niet verenigbare eisen, niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Voorwaarde voor dit besluit is dat met de afwijking een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat zoals gehanteerd in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, Bijlage 6. Een weigeringsbesluit wordt genomen indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte.
6. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen van openbaar nut en van de uitgeefbare gronden, zoals aangegeven op Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën Bijlage 3 en/of het Inrichtingsplan Bijlage 7 en/of het Addendum Bijlage 7a wanneer door feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van maten zoals opgenomen in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering. Het besluit wordt alleen genomen indien a) de voorgenomen afwijking ten hoogste 2 meter verschilt van de situering zoals aangegeven in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering en b) de voorgenomen afwijking niet leidt tot technische of beheertechnische problemen of tot kostenverhogingen ten opzichte van de ramingen in dit exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan.
7. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan, mits het nemen van dit besluit niet leidt tot a) hetzij verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan; b) hetzij een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de uitgeefbare delen van die gronden bouwrijp te maken.
8. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als genoemd in artikel 8.7 indien deze passen binnen een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan zoals dat ten tijde van de ontvangst van het afwijkingsverzoek met in achtname van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2 en 5 tot en met 8 lid 2 is een strafbaar feit.
2. Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'Regels Exploitatieplan De Vijfde Hoek' of als 'de regels'.

Bijlagen deel A

Bijlage 1 Kaart eigendommen

Bijlagen deel B

Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan

Bijlage 2 Kaart te onteigenen percelen

**Bijlage 3 Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen
woningbouwcategorieën**

Bijlage 4 Kaart tijdelijke voorzieningen (vervallen)

Bijlage 5 Kaart faseringen (vervallen)

Bijlage 6 Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek

Bijlage 7 Inrichtingsplan

Bijlage 8 7a Addendum bij het Inrichtingsplan

**Bijlage 9 8 Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer,
'Inkoophandboek DOWR' juni 2014 (vervallen)**

Bijlage 10 9 Toelichting op de exploitatieopzet

Bijlage 11 9a Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdragen

Bijlage 12 9b Exploitatieberekening exploitatieplan

**Bijlage 13 9c Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan
(Plankostenscan)**

Bijlage 14 9d Inbrengwaardetaxatierapport (vervallen)

**Bijlage 15 9e Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek',
derde herziening, 2013 (vervallen)**

Bijlage 16 9f Makelaarsadvies uitgifteprijzen, derde herziening, 2013