Exploitatieplan

3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad - Larserknoop

Vastgesteld

gemeente Lelystad

3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad - Larserknoop

Voor vaststelling

Inhoudsopgave

Regels **3**

Regels **5**

Bijlage 1 Regels 6

Regels

Regels

Bijlage 1 Regels

3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad-Larserknoop

Voor vaststelling (versie 2 februari 2022)

Het exploitatieplan

1 Status van het exploitatieplan

1.1 Begripsbepalingen
1.2 Koppeling met ruimtelijk besluit
1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied
1.4 Voorgenomen grondgebruik
1.5 Te verwerven gronden
1.6 Citeertitel

2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied
2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied
2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

3 Eisen en regels

3.1 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan
3.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten
3.3 Verbodsbepaling
3.4 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels

4 Exploitatieopzet

4.1 Onderdelen van de exploitatie opzet
4.2 Parameters
4.3 Aanduiding van het tijdvak
4.4 Aanduiding van de fasering en koppelingen
4.5 Raming van de inbrengwaarden van de gronden
4.6 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie
4.7 Raming van de opbrengsten van de exploitatie
4.8 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden
4.9 Percentage gerealiseerde kosten

5 Bijlagen bij het exploitatieplan
Bijlage 1: Technisch bestand ten behoeve van koppeling met de planregels
Bijlage 2: Exploitatiegebied
Bijlage 3: Eigendom
Bijlage 4: Indeling in clusters
Bijlage 5: Projectgebonden Programma van Eisen (PPvE)
Bijlage 6: Profielen voor wegen, niet zijnde hoofdontsluiting, profielen voor waterpartijen, watergangen en profielen voor hoofdontsluiting
Bijlage 7: Civieltechnische randvoorwaarden
Bijlage 8: Regels voor openbare verlichting
Bijlage 9: Taxatie inbrengwaarden
Bijlage 10: Taxatie inbrengwaarden bovenwijkse infrastructuur
Bijlage 11: Plankostenscan

1 Begripsbepalingen

1.1 Aanbestedingsverslag:

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

1.2 Anterieure overeenkomst:

Een overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over grondexploitatie, gesloten voor vaststelling van het exploitatieplan.

1.3 Bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop inclusief de reparatie en partiele herzieningen.

1.4 Exploitatiegebied:

Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, zoals dat is aangegeven in bijlage 2.

1.5 Inrichtingsplan:

Een plan waarin de voorgenomen inrichting van een (gedeelte van) het exploitatiegebied door de exploitant inzichtelijk wordt gemaakt. Het inrichtingsplan dient tenminste te bestaan uit een digitale kaart met verklaring van het ruimtegebruik, een civieltechnisch ontwerp, een raming van de kosten van het toekomstig beheer door de gemeente, en een toelichting. Een inrichtingsplan voldoet aan de bepalingen in het bestemmingsplan en in dit exploitatieplan.

1.6 Nutsvoorziening:

Nutsvoorziening van algemeen belang zoals omschreven in artikel 2.

1.7 Openbare ruimte

Openbare ruimte als omschreven in artikel 2 welke na realisatie geleverd wordt aan en beheerd wordt door de gemeente.

1.8 Posterieure overeenkomst

Een overeenkomst tussen de gemeente en de exploitant over grondexploitatie, gesloten na vaststelling van het exploitatieplan.

1.9 Werken en werkzaamheden:

De werken en werkzaamheden als bedoeld in de artikelen 2.1 (Bouwrijp maken van het exploitatiegebied), 2.2 (Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied) en 2.3 (Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied).

1.2 Koppeling met ruimtelijk besluit

De 3e structurele herziening Exploitatieplan Lelystad-Larserknoop ….datum… 2021 hoort bij het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop inclusief de reparatie en de eerste en tweede partiële herziening daarvan en vervangt de 2e structurele herziening van het exploitatieplan dat in juli 2020 werd vastgesteld.

1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart "Exploitatiegebied Lelystad-Larserknoop" in bijlage 2.

1.4 Voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik is vastgelegd in het bestemmingsplan.

1.5 Eigendom gronden

Het eigendom van de in het exploitatiegebied aanwezige kadastrale percelen is aangegeven op de kaart " eigendom kadastrale percelen" in bijlage 3.

1.6 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: 3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad-Larserknoop, …(datum) …..2022.

2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

1. Sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen; bodemsanering; het dempen van oppervlaktewateren; het verrichten van grondwerken met inbegrip van het egaliseren en voorbelasten; ophogen en afgraven; en voorts alle andere werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn om de gronden in het exploitatiegebied tot een diepte van één meter gemeten vanaf het maaiveld zodanig vrij te maken dat deze gronden van bebouwing kunnen worden voorzien.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

1. Werken en werkzaamheden voor de aanleg van riolering en andere rechtstreeks met de aanleg van de riolering verband houdende werken en bouwwerken. Onder de in de vorige zin bedoelde riolering is ook begrepen een bluswaterriolering.

2. Werken en werkzaamheden voor de aanleg van gasleidingen, elektraleidingen, waterleidingen, telecommunicatieleidingen en kabels, en andere rechtstreeks met de aanleg hiervan verband houdende werken en bouwwerken, zoals eventuele transformatorhuisjes en verdeelkasten.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

1. De aanleg van wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.

2. De aanleg van waterpartijen, watergangen en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.

3. De aanleg van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.

4. De aanleg van bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.

5. De aanleg van groenvoorzieningen, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.

6. De aanleg van openbare verlichting, en andere rechtstreeks met de aanleg van de openbare verlichting verband houdende werken en bouwwerken, zoals de aanleg van leidingen.

7. De aanleg van brandkranen met aansluitingen en andere rechtstreeks met de aanleg van de brandkranen en aansluitingen verband houdende werken en bouwwerken.

8. De aanleg van straatmeubilair, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen.

3 Eisen en regels

Voor de in hoofdstuk 2 bedoelde werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan gelden de volgende eisen en regels.

3.1 Het inrichtingsplan

3.1.1 Een exploitant beschrijft het ontwerp en de uitvoering van de in hoofdstuk 2 genoemde werken en werkzaamheden voor de door exploitant te exploiteren gronden in een inrichtingsplan.

3.1.2 Een inrichtingsplan heeft betrekking op een of meer clusters zoals weergegeven in bijlage 4.

3.1.3 Een inrichtingsplan bevat minimaal:

a. een kaart van het uitgeefbaar terrein;

b. een kaart van het toekomstig openbaar gebied dat na realisatie aan de gemeente wordt overgedragen of een kaart van het toekomstig openbaar toegankelijk gebied dat in private exploitatie zal blijven;

c. een kaart van de tracés van de aan te leggen kabels en leidingen;

d. een kaart van de voorziene bouwplannen;

e. een schetsontwerp van het gehele te exploiteren gebied;

f. een advies van het Waterschap over het schetsontwerp.

3.1.4 Een inrichtingsplan kan slechts worden uitgevoerd nadat het is vastgesteld door het College van B en W.

3.1.5 Een inrichtingsplan moet voldoen aan het bestemmingsplan en aan:

Bijlage 4: Projectgebonden Programma van Eisen (PPvE)

Bijlage 5: Profielen voor wegen, niet zijnde hoofdontsluiting, profielen voor waterpartijen, watergangen en profielen voor hoofdontsluiting

Bijlage 6: Civieltechnische randvoorwaarden

Bijlage 7: Regels voor openbare verlichting

3.1.6 Bij de inrichting van het plangebied moet rekening worden gehouden met de waterhuishouding conform de hiervoor geldende regels van het Waterschap. Het Waterschap is het bevoegd gezag en voert deze toetsing uit. Uit het inrichtingsplan blijkt op welke wijze aan deze regels wordt voldaan.

3.1.7 Bij de inrichting van het plangebied wordt onderscheid gemaakt tussen ontsluitingswegen en erftoegangswegen. Ontsluitingswegen liggen buiten het exploitatiegebied en worden gerealiseerd op gronden met de bestemming Verkeer. Erftoegangswegen worden binnen het exploitatiegebied gerealiseerd op gronden met de bestemming Bedrijventerrein – 2 of Groen. De kavels worden uitsluitend ontsloten op de erftoegangswegen.

3.1.8 De ontsluiting van de bedrijven dient plaats te vinden via een parallel aan of haaks op de hoofdontsluitingen aan te leggen weg.

3.1.9 Voor de gronden die in het bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop als ‘Groen’ zijn bestemd gelden de eisen die in bijlage 4 zijn opgenomen voor groengebieden in de stad alsmede de eisen die in het Projectgebonden Programma van Eisen zijn opgenomen voor ecologie.

Voor zover het betreft andere voor groen in te richten gronden gelden de eisen die in bijlage 3 zijn opgenomen voor buurtgroen.

3.1.10 Voor de gronden met de bestemming “Bedrijventerrein – 2” gelden de in bijlage 7 voor industrieterreinen opgenomen eisen.

3.2. Uitvoering van eisen en regels

3.2.1 procedure Inrichtingsplan

1. Uiterlijk twaalf weken voorafgaand aan de door de exploitant voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt een inrichtingsplan ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders aangeboden.

2. Uiterlijk zes weken na ontvangst van het inrichtingsplan maken burgemeester en wethouders hun besluit schriftelijk bekend aan de exploitant.

4. Burgemeester en wethouders onthouden uitsluitend goedkeuring indien het inrichtingsplan niet voldoet aan het bestemmingsplan of het exploitatieplan. In een besluit tot onthouding van goedkeuring benoemen B en W de strijdigheden die tot de afkeuring leiden. Het besluit tot (onthouding van) goedkeuring wordt binnen twee weken na het nemen ervan verzonden aan de exploitant.

5. In geval van onthouding van goedkeuring heeft exploitant de gelegenheid het inrichtingsplan aan te passen en opnieuw ter goedkeuring aan te bieden. De procedure als beschreven in lid 1 tot en met 5 is van overeenkomstige toepassing op deze hernieuwde aanbieding voor goedkeuring.

3.2.2 Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

1. Uiterlijk vier weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding worden de volgende gegevens verstrekt:

   a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
   b. het voorgenomen moment van uitvoering van de werken en werkzaamheden.

2. Daadwerkelijke uitvoering van werken en werkzaamheden mag pas plaatsvinden op het moment dat er sprake is van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan voor het gebied waarbinnen en de gronden waarop de werken en werkzaamheden zijn voorzien.

3.2.3 Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

1. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid waarop een melding als bedoeld in artikel 3.2.2 betrekking heeft, wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders; bij deze melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd.

2. Een voltooiingsverslag bevat minimaal:

   a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;

   b. een controle of voldaan is aan het inrichtingsplan;

   c. voorzover nog niet voldaan wordt aan het inrichtingsplan, een specificatie van de maatregel(en) waardoor alsnog aan het inrichtingsplan zal worden voldaan, alsmede binnen welke termijn dit zal gebeuren;.

d. na afloop van de termijn als bedoeld onder c. controleert de gemeente of alsnog is voldaan. Indien blijkt dat dit nog altijd niet het geval is zal zij handhavend optreden vanwege blijvende strijd met het exploitatieplan.

3.2.5 Uitzonderingsbepaling

1. De artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.4 zijn niet van toepassing indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

3.3 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

3.3.1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn nr. 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (PbEG L 134) en de artikelen 2 en 3 van de Raamwet EEG-voorschriften aanbestedingen;

2. De nationale Aanbestedingswet 2012, inwerking getreden op 1 april 2013.
   Eén en ander met dien verstande dat indien de onder 2 genoemde regels afwijken van de onder 1 genoemde regels, de onder 1 genoemde regels voorgaan.

3. Het aanbestedingsbeleid van de gemeente Lelystad zoals dat vigeert ten tijde van de indiening van een inrichtingsplan.

3.4 Verbodsbepaling

3.4.1 Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 en 3 gestelde eisen en regels.

3.5 Strafbaar feit

3.5.1 Een overtreding van het verbod als bedoeld in lid 3.4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

4 Exploitatieopzet

4.1 onderdelen van de exploitatieopzet

De exploitatieopzet van dit exploitatieplan omvat overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.13 Wro de volgende onderdelen:

1. een raming van de inbrengwaarden van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zou komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

4.2 Parameters

In de exploitatieopzet is uitgegaan van de volgende parameters:

Prijspeildatum:	januari 2021
Startdatum	1 januari 2010
Einddatum	31 december 2028
Looptijd plan	19 jaar
Netto Contante Waarde (NCW) per	1 januari 2021
Rentevoet per jaar	2,00%
Kostenstijging per jaar in %	2,00%
Opbrengststijging per jaar in %	1,50%

4.3 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden nog zal plaatsvinden bedraagt 8 jaren.

De peildatum van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 1 Wro juncto artikel 6.2.3 leden a tot en met d (hierna te noemen: Inbrengwaarde), de andere kosten van de exploitatie als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 2 Wro juncto de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro (hierna te noemen Andere kosten) en de opbrengsten als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 3 juncto artikel 6.2.7 Bro (hierna te noemen: Opbrengsten), is de Netto Contante Waarde datum, zoals genoemd in de hiervoor opgenomen opsomming van de parameters.

4.4 Fasering

Het exploitatieplan kent geen regels voor fasering. In de exploitatieopzet is wel uitgegaan van een gefaseerde realisatie en is het reeds gerealiseerde gedeelte als zodanig opgenomen.

4.5 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste Wro)

eigenaar	perc. nummer(s)	m² inbreng	inbrengwaarde
OMALA*	B 608, 609, 611	422.191	€ 10.304.747
Barenza A6	B 610	190.094	€ 5.079.379
Flightdistrict CV	B 559	185.450	€ 5.313.628
Barenza FD	B 118, 120, 123, 582, 583	345.010	€ 9.885.439
Kofoed	B 561	246.369	€ 7.059.718
totaal		**1.389.114**	**€ 37.642.910**

* inclusief reeds door OMALA verkochte bouwgrond

De in de exploitatieopzet opgenomen Inbrengwaarden bedragen in overeenstemming met de inhoud van de bijlagen 8 en 9 per 1 januari 2021 € 37.642.910,-. De getaxeerde inbrengwaarden uit de bijlagen per 1 januari 2018 zijn met het eerder vermelde percentage kostenstijging geïndexeerd naar 1 januari 2021.

4.6 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de andere kosten is opgenomen in de exploitatie opzet. Onderstaande tabel bevat een samenvatting.

Overige grondkosten		Totale grondkosten nominaal	Percentage Proportionaliteit	Totale grondkosten toerekenbaar nominaa	Totaal grondkosten toerekenbaar ncw
Overige grondkosten binnen exploitatiegebied					
6.2.4 b, c	bouw- en woonrijp maken	€ 14.723.030	100%	€ 14.723.030	€ 14.723.030
6.2.4 g, h, j	plankosten (plankostenscan)	€ 11.880.298	100%	€ 11.880.298	€ 11.880.298
6.2.4 l	planschade	€ -	100%	€ -	€ -
Bovenwijkse kosten: Hoofdinfrastructuur					
6.2.4 e	Pascallaan	€ 770.821	100%	€ 770.821	€ 770.821
6.2.4 e	Meerkoetenweg en aansluiting N302	€ 898.268	100%	€ 898.268	€ 898.268
6.2.4 e	De Strip / Albert Plesmanlaan	€ 4.781.939	100%	€ 4.781.939	€ 4.781.939
6.2.4 e	Zuidelijke ontsluitingsweg	€ 1.618.740	100%	€ 1.618.740	€ 1.618.740
6.2.4 e	Infrastructuur Lelystad Airport	€ 15.603.960	16%	€ 2.518.654	€ 2.518.654
Overige bovenwijkse kosten					
6.2.4 e	verplaatsing DME	€ 400.000	100%	€ 400.000	€ 400.000
Totaal overige grondkosten				**€ 37.591.750**	**€ 37.591.750**

Het totaal aan overige toe te rekenen kosten in de exploitatieopzet is € 37.591.750 op netto contante waarde per 1-1-2021. Het bedrag uit de plankostenscan uit bijlage 11 per 1-1-2018 is met het eerder vermelde percentage kostenstijging geïndexeerd naar 1-1-2021. Aan de reeds gerealiseerde kosten is 2,0% rente toegerekend vanaf het jaar van realisatie tot de netto contante waardedatum van 1-1-2021.

4.7 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

De in de exploitatieopzet opgenomen opbrengsten bedragen € 136.371.926 netto contant per 1-1-2021. Aan de reeds gerealiseerde opbrengsten is 2,0% rente toegerekend vanaf het jaar van realisatie tot de netto contante waardedatum van 1-1-2021.

Deze opbrengsten zijn gebaseerd op de navolgende uitgifteprijzen.

grondprijzen	A6-I (OMALA) per m² kavel	FD-I (Flightdistrict CV) per m² bvo	A6-II min PX (Barenza) per m² kavel	FD-II (Barenza) per m² kavel	FD-III (Kofoed) per m² kavel
kantoren		€ 175,00			
parkeren		€ 75,00			
hotel		€ 292,17			
bedrijvigheid kleinschalig		€ 105,00		€ 130,00	
bedrijvigheid grootschalig	€ 100,00		€ 100,00	€ 130,00	€ 130,00
bedrijvigheid grootschalig (gerealiseerd)	€ 102,41			€ 130,81	
overig commercieel		€ 90,00			
overig niet commercieel			€ 51,25		

4.8 Wijze van toerekening

De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden heeft plaats gevonden aan de hand van de uitgifteprijs c.q. opbrengst per m² zoals opgenomen in de exploitatie opzet.

4.9 Ruimtegebruik

Bij het bepalen van de exploitatiebijdrage per eigenaar is uitgegaan van het navolgende ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied en het navolgende ruimtegebruik per eigenaar binnen het exploitatiegebied:

eigenaren	m² plangebied	m² uitgeefbaar	m² openbaar	% uitgeefbaar
OMALA	422.191	411.933	10.258	98%
Barenza A6	190.094	99.539	90.555	52%
Flightdistrict CV	185.450	89.400	96.050	48%
Barenza FD	345.010	293.840	51.170	85%
Kofoed	246.369	210.545	35.824	85%
totaal	**1.389.114**	**1.105.257**	**283.857**	**80%**

4.10 Exploitatiebijdrage per eigenaar

Op basis van de in dit exploitatieplan opgenomen gegevens leidt de berekening tot de volgende exploitatiebijdrage per 1 januari 2021 per eigenaar:

eigenaren	bruto bijdrage	inbrengwaarde	netto expl. bijdrag
OMALA	€ 24.196.839	€ 10.304.747	€ 13.892.092
Barenza A6	€ 5.193.744	€ 5.079.379	€ 114.366
Flightdistrict CV	€ 9.398.601	€ 5.313.628	€ 4.084.973
Barenza FD	€ 20.683.331	€ 9.885.439	€ 10.797.892
Kofoed	€ 14.662.145	€ 7.059.718	€ 7.602.427
totaal	**€ 74.134.660**	**€ 37.642.910**	**€ 36.491.750**

4.11 Percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

Het percentage gerealiseerde kosten is 51% procent. Het percentage gerealiseerde opbrengsten is 38%.

5 Bijlagen bij het exploitatieplan

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

Bijlage 1: Technisch bestand ten behoeve van koppeling met de planregels

Bijlage 2: Exploitatiegebied

Bijlage 3: Eigendom

Bijlage 4: Indeling in clusters

Bijlage 5: Projectgebonden Programma van Eisen (PPvE)

Bijlage 6: Profielen voor wegen, niet zijnde hoofdontsluiting, profielen voor waterpartijen, watergangen en profielen voor hoofdontsluiting

Bijlage 7: Civieltechnische randvoorwaarden

Bijlage 8: Regels voor openbare verlichting

Bijlage 9: Taxatie inbrengwaarden

Bijlage 10: Taxatie inbrengwaarden bovenwijkse infrastructuur

Bijlage 11: Plankostenscan