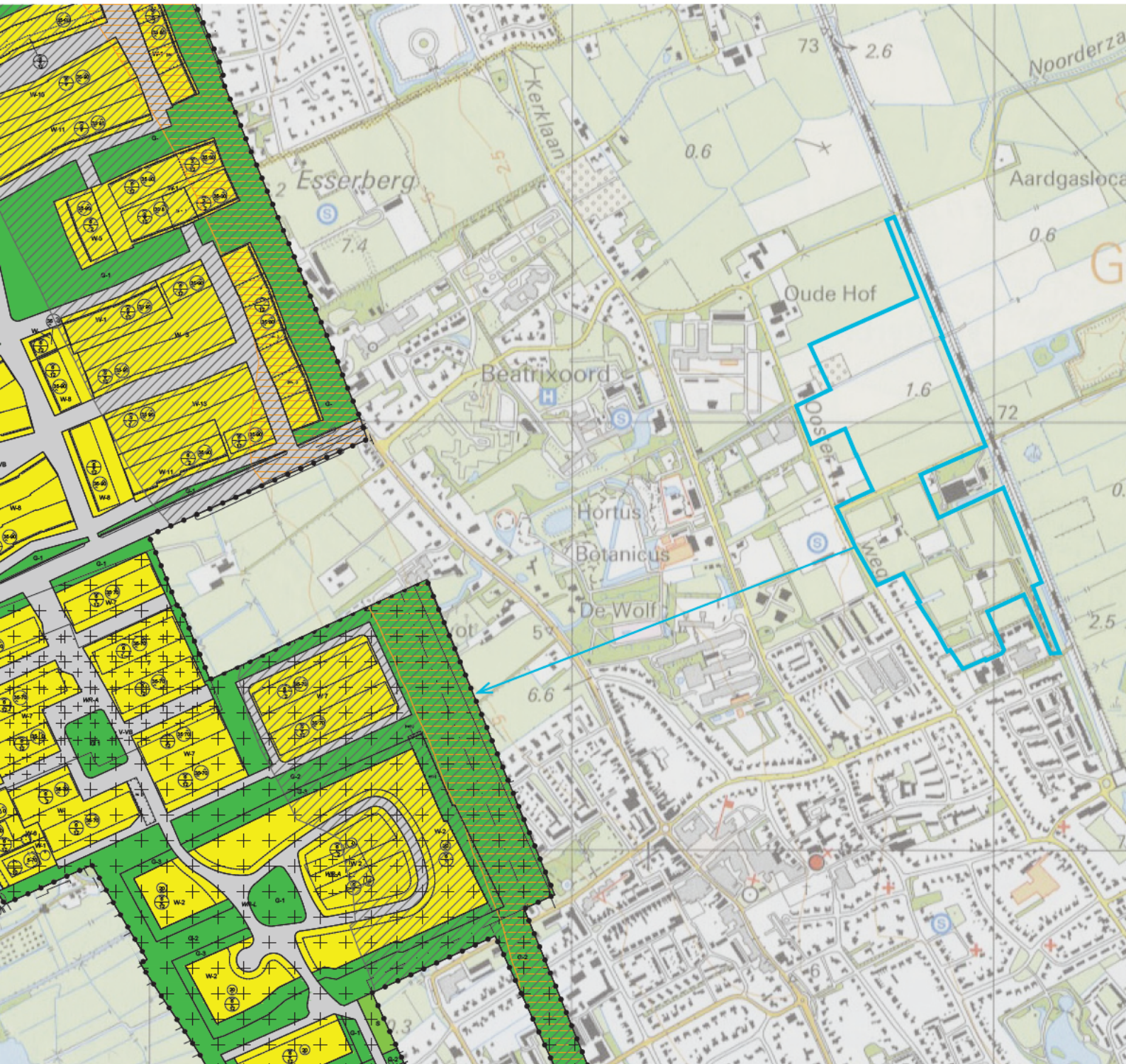


Haren, Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)



Haren - Dilgt, Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)

Exploitatieplan

Vastgesteld

Gemeente Haren
NL.IMRO.0017.EXHDHB141-VA03

Grontmij Nederland B.V.
Groningen, 26 mei 2014

Verantwoording

Titel : Haren - Dilgt, Hemmen Essen
(deelgebied 5 en 6)

Subtitel : Exploitatieplan

Projectnummer : 335604

Referentienummer : NL.IMRO.0017.EXHDHB141-VA03

Revisie : 10

Datum : 26 mei 2014

Auteur(s) : M.J.R. Braaksma, J. Dijcker

E-mail adres : marc.braaksma@grontmij.nl

Gecontroleerd door : S. Veenhuis

Paraaf gecontroleerd :



Goedgekeurd door : H. Popken

Paraaf goedgekeurd :



Contact : Grontmij Nederland B.V.
Rozenburglaan 11
9727 DL Groningen
Postbus 7057
9701 JB Groningen
T +31 88 811 51 11
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Onderdelen van het exploitatieplan.....	5
2	Exploitatieplan en bestemmingsplan.....	6
2.1	Doel van het exploitatieplan.....	6
2.2	Relatie met het bestemmingsplan.....	6
2.3	Stedenbouwkundig plan	6
2.4	Deelgebieden en fases.	7
2.5	Programma	9
3	Het exploitatiegebied.....	10
3.1	Ligging en begrenzing exploitatiegebied	10
3.2	Huidige eigenaren	11
4	Fasering en koppeling	13
4.1	Raadsbesluit.	13
4.2	Fasering en koppelingen	14
4.2.1	Basisaanleg werken en voorzieningen.....	14
4.2.2	Hoofd fasering fase 1 en 2.....	14
4.2.3	Onderfasering fase 1	15
4.3	Flexibiliteit	16
5	Uitgangspunten exploitatieopzet.....	17
5.1	Exploitatieopzet op hoofdlijnen	17
5.2	Werken en werkzaamheden	17
5.3	Rekenteknische uitgangspunten	19
5.3.1	Peildatum en rente	19
5.3.2	Kostensoorten	19
5.4	Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro).....	20
5.5	Tijdvak	20
5.6	Percentage gerealiseerde kosten	20
5.7	Saldo	21
6	Juridische aspecten.....	22
6.1	Rechtsgevolgen	22
6.2	Procedures.....	22
6.2.1	Exploitatieplan.....	22
6.2.2	Herzieningsprocedure	22
7	Voorschriften en regels.....	23
Bijlage 1	Exploitatiegebied	
Bijlage 2	Eigenaren	

Bijlage 3	Fasering
Bijlage 4	Faseringsblokken
Bijlage 5	Basisaanleg D5 en D6
Bijlage 6	Notitie Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haren heeft op 27 mei 2013 het bestemmingsplan “Haren - Dilgt Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)” vastgesteld. Hierin kunnen maximaal 400 woningen worden gebouwd. Tegelijkertijd heeft zij besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Daarbij heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld onder de voorwaarde dat de uitvoering van het bestemmingsplan wordt gefaseerd door eerst fase 1, zijnde deelgebied B (DHE 6) en het meest zuidelijke deel van deelgebied C (DHE 5) te ontwikkelen en pas daarna over te gaan tot realisatie van het meest noordelijke deel van deelgebied C (DHE 5). De overweging is dat bewerkstelligd moet worden dat er vanuit het zuiden gebouwd gaat worden en voorkomen wordt dat er in het gebied meerdere jaren open onverkochte ruimtes zouden kunnen ontstaan.

De raad heeft de uitvoering van die fasering opgedragen aan het college en besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Tegen dat raadsbesluit¹ is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State² vindt dat onvoldoende zorgvuldig en heeft, in deze tussenuitspraak, de raad opgedragen om de fasering vast te leggen in een exploitatieplan.

Dit exploitatieplan voorziet daar in. De zienswijzen en reacties op het ontwerp van dit exploitatieplan, zijn opgenomen in bijlage 6.

1.2 Onderdelen van het exploitatieplan

Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
- b. Het bepalen van een fasering niet noodzakelijk is;
- c. Het stellen van eisen en regels niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van het eerste onderdeel (kostenverhaal) en het laatste onderdeel (regels) stelt de raad zich op het standpunt dat deze voldoende zijn verzekerd in het publiek-privaat partnerschap van de gemeente, de GEM Haren Noord, met Heijmans Vastgoed en Geveke Ontwikkeling. Het sluiten van deze overeenkomst brengt met zich mee dat het kostenverhaal is verzekerd, aldus de Afdeling in haar tussenuitspraak van 10 januari 2014. De overeenkomst brengt eveneens met zich mee dat het stellen van eisen en regels voldoende is verzekerd.

Echter stelt de Wro dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat. Dit onderdeel is summier opgenomen in dit plan, nu het doel van de opzet, het verhalen van kosten, afdoende is verzekerd.

¹ Raadsbesluit d.d. 27 mei 2013, raad gemeente Haren.

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: uitspraak 201306043/1/R6 d.d. 10 januari 2014

2 Exploitatieplan en bestemmingsplan

2.1 Doel van het exploitatieplan

De raad van de gemeente Haren heeft besloten een fasering aan te brengen in de woningbouw van het bestemmingsplan "Haren – Dilgt, Hemmen Essen (deelgebied 5 en 6)". Dit exploitatieplan heeft tot doel dat vast te leggen.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dient de gemeente de aanvraag te toetsen aan het exploitatieplan. Voldoet een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet aan de eisen die het exploitatieplan stelt, dan is het de gemeente niet toegestaan om een omgevingsvergunning te verlenen. De in het exploitatieplan opgenomen eisen en regels hebben bovendien rechtstreekse werking, hetgeen betekent dat deze ook gelden zonder dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd.

2.2 Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Haren – Dilgt, Hemmen Essen (Deelgebied 5 en 6)", is op 27 mei 2013 door de raad van de gemeente Haren vastgesteld. Bij (tussen-)uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 januari 2014³ heeft zij een bestuurlijke lus opgelegd, waarin zij in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil de raad op voet van artikel 8:15d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft opgedragen binnen zestien weken het gebrek in het bestreden besluit te herstellen, zodat de gefaseerde uitvoering wordt opgenomen in een exploitatieplan en de daarmee door de raad gewenste gefaseerde uitvoering is gewaarborgd.

Het gebrek is aldus de Afdeling dat de enkele toezegging van het college om door middel van de exploitatieopzet van de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) zorg te dragen voor de door de raad gewenste fasering, deze fasering onvoldoende is gewaarborgd.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Van het stedenbouwkundig plan is de volgende verbeelding opgenomen in het bestemmingsplan.

³ Uitspraak 201306043/1/R6



Figuur 1: Verbeelding stedenbouwkundig plan

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een exploitatie opgesteld waarin uitgegaan wordt van 372 te bouwen woningen in het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan is naar de toekomst toe wat flexibeler en heeft een maximum van 400 woningen opgenomen in de regels.

De uitvoering van het bestemmingsplan geschiedt door een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij, waar de gemeente onderdeel van uit maakt. Het is voor het exploitatieplan niet nodig nader op het stedenbouwkundig plan in te gaan.

2.4 Deelgebieden en fases.

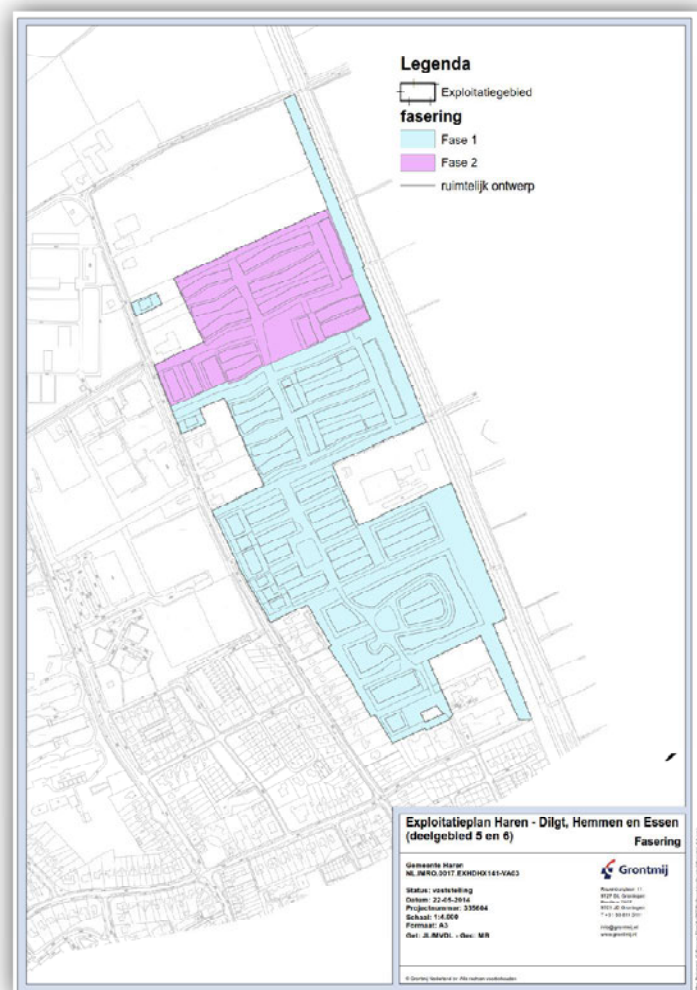
Het bestemmingsplan omvat de deelgebieden 5 en 6 van een groter gebied dat door de GEM in ontwikkeling wordt gebracht. Het bestemmingsplan voert de subnaam deelgebied 5 en 6, deze zijn op onderstaande kaart aangegeven.



Figuur 2: Deelgebieden: DHE 5 en DHE 6

De raad heeft echter bepaald dat de uitvoering van het bestemmingsplan wordt gefaseerd door eerst fase 1, zijnde deelgebied B Dilgt, Hemmen Essen 6 (DHE 6) en het meest zuidelijke deel van deelgebied C (DHE 5) te ontwikkelen en pas daarna over te gaan tot realisatie van het meest noordelijke deel van deelgebied C (DHE 5).

De grens in deelgebied C (DHE 5), zijnde deelgebied 5 op bovenstaande kaart, is overgenomen in de faseringskaart (bijlage 3).



Figuur 3: faseringskaart (detail in bijlage 3)

2.5 Programma

Het bouwprogramma in het bestemmingsplan is als volgt:

Woningtype	Fase 1	Fase 2	Totaal
Projectmatig	187	137	324
Vrije kavel (particulier opdrachtgeverschap)	43	4	47
Gemengd	1	0	1
Totaal	231	141	372

De projectmatig en gemengd te verkopen woningen worden gebouwd in opdracht van een ontwikkelende partij.

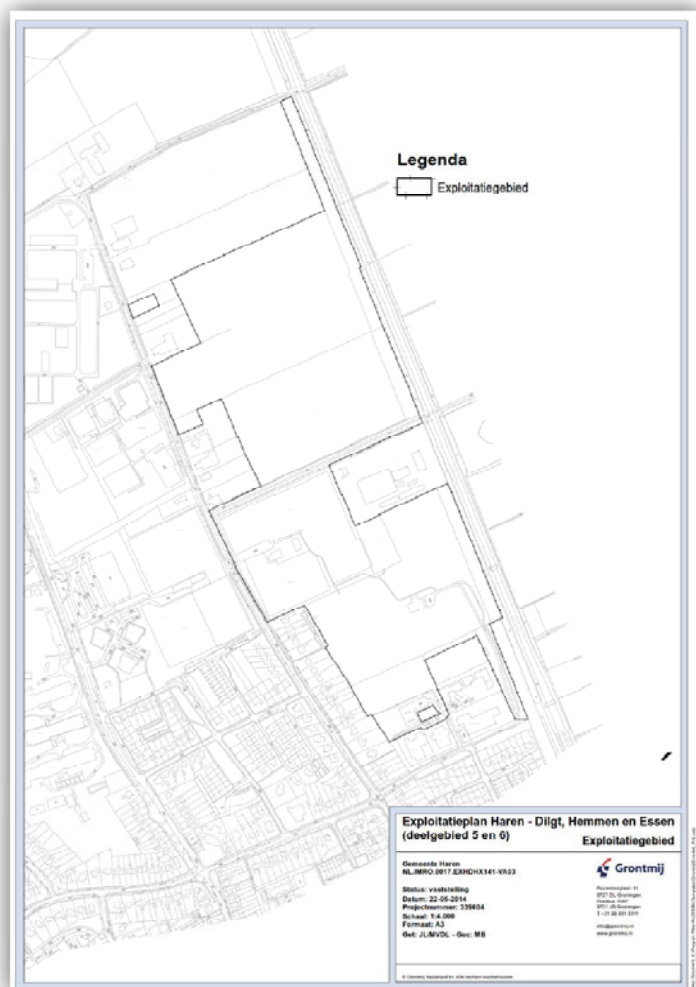
De vrije kavels worden verkocht aan particulieren die zelf opdracht geven voor de bouw van hun woning.

Binnen de GEM zijn hierover afspraken gemaakt, er is geen noodzaak om hierover een regeling op te nemen.

3 Het exploitatiegebied

3.1 Ligging en begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is exact gelijk aan het bestemmingsplangebied en opgenomen in bijlage 1.



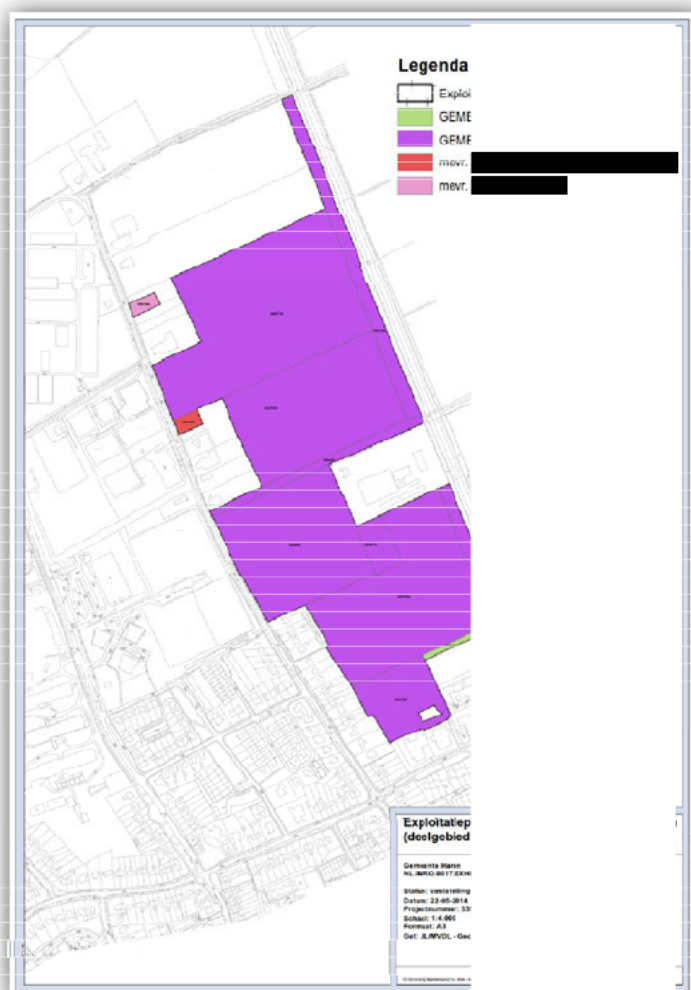
Figuur 4: Exploitatiegebied (detail bijlage 1)

3.2 Huidige eigenaren

De gronden in het exploitatiegebied zijn in eigendom van:

Perceelsgegevens Kadastraal object	Perceelnr	Oppervlakt	Eigenaar		Vestigingsadres	Vestigingsadres eigenaar	
			Naam eigenaar			Postcode	Plaats
HRN01M 02099G0000	02099G	1.240			OOSTERWEG 119	9751PE	HAREN GN
HRN01N 00074G0000	00074G	2.645			ERASMUSLN 21	9752PD	HAREN GN
HRN01N 00077G0000	00077G	67.090	GEMEENTE HAREN		RAADHUISPLEIN 10 A	9751AN	HAREN GN
HRN01N 00070G0000	00070G	11.815	GEMEENTE HAREN		RAADHUISPLEIN 10 A	9751AN	HAREN GN
HRN01M 01994G0000	01994G	5.342	GEMEENTE GRONINGEN (OVER		GRT MARKT 1	9712HN	GRONINGEN
HRN01M 03042G0000	03042G	28.450	GEMEENTE HAREN		RAADHUISPLEIN 10 A	9751AN	HAREN GN
HRN01M 00546G0000	00546G	39.986	GEMEENTE HAREN		RAADHUISPLEIN 10 A	9751AN	HAREN GN
HRN01N 00075G0000	00075G	42.241	GEMEENTE HAREN		RAADHUISPLEIN 10 A	9751AN	HAREN GN
HRN01M 03076G0000	03076G	49.692	GEMEENTE HAREN		RAADHUISPLEIN 10 A	9751AN	HAREN GN
HRN01M 03038G0000	03038G	19.231	GEMEENTE HAREN		RAADHUISPLEIN 10 A	9751AN	HAREN GN
HRN01M 00547G0000	00547G	3.930	GEMEENTE HAREN		RAADHUISPLEIN 10 A	9751AN	HAREN GN

E.e.a. geprojecteerd op bijgevoegde kaart (groter exemplaar is opgenomen in de bijlage).



Figuur 5 Eigenaren in het actief bestemde exploitatiegebied (detail bijlage 2)

In het gebied zijn twee particuliere eigenaren waarop in het bestemmingsplan bouwplannen kunnen worden voortgezet.

Het perceel 00074G, van mevrouw [redacted] is bij toezegging van de gemeente meegenomen in dit plan, echter zijn voor de realisatie van de bestemming verder geen (openbare) voorzieningen, werken of maatregelen anderszins nodig. Wegens het gebrek aan toerekenbare kosten is er van af gezien haar gronden in het kostenverhaal te betrekken.

Het perceel 00076G, van mevrouw [REDACTED] profiteert wel van de voorzieningen, werken en maatregelen. Met haar is op 11 april 2013 een overeenkomst volgens artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten waarin afspraken zijn gemaakt "over de bouw van de woning en de vergoeding van de kosten die de gemeente maakt vanwege de planologische medewerking, die zij voornemens is te verlenen", aldus de op 18 april 2013 gepubliceerde zakelijke omschrijving.

De overige percelen waarop bouwplannen zijn voorgenomen zijn in eigendom van de gemeente Haren, partner van de GEM.

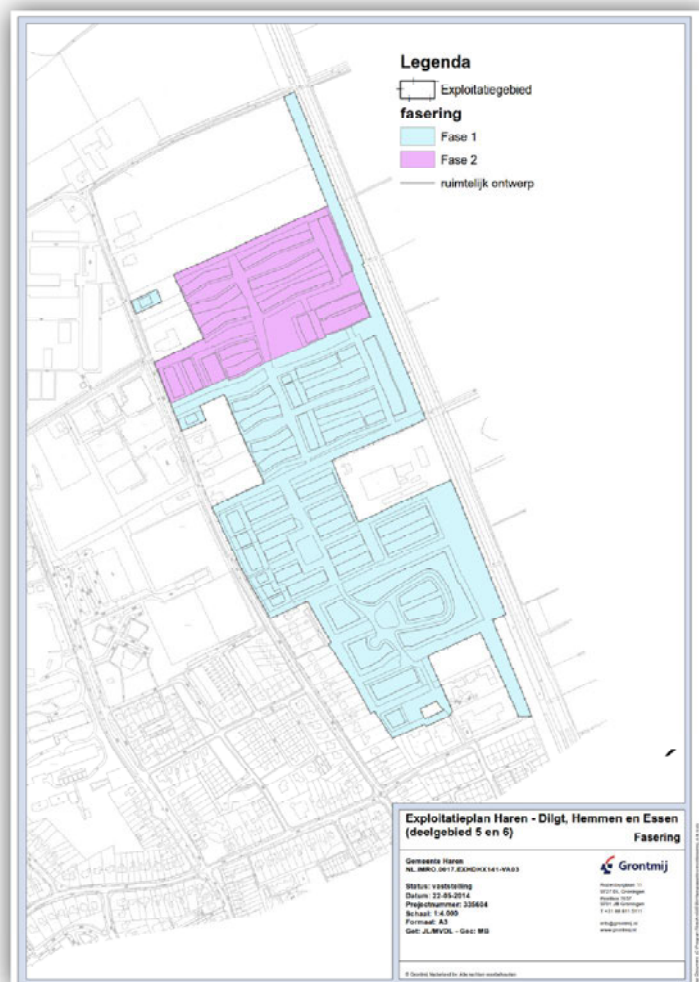
In het plangebied bevindt zich tot slot een perceel van de gemeente Groningen, waarvan het huidige gebruik als groen wordt vastgelegd. Er zijn geen bouwplannen mogelijk op dit perceel.

4 Fasering en koppeling

4.1 Raadsbesluit.

De raad heeft bepaald dat de uitvoering van het bestemmingsplan wordt gefaseerd door eerst fase 1, zijnde deelgebied B (DHE 6) en het meest zuidelijke deel van deelgebied C (DHE 5) te ontwikkelen en pas daarna over te gaan tot realisatie van het meest noordelijke deel van deelgebied C (DHE 5).

De grens in deelgebied C (DHE 5), zijnde deelgebied 5 op onderstaande kaart, is overgenomen in de faseringskaart.



Figuur 6: Faseringskaart (detail bijlage 3)

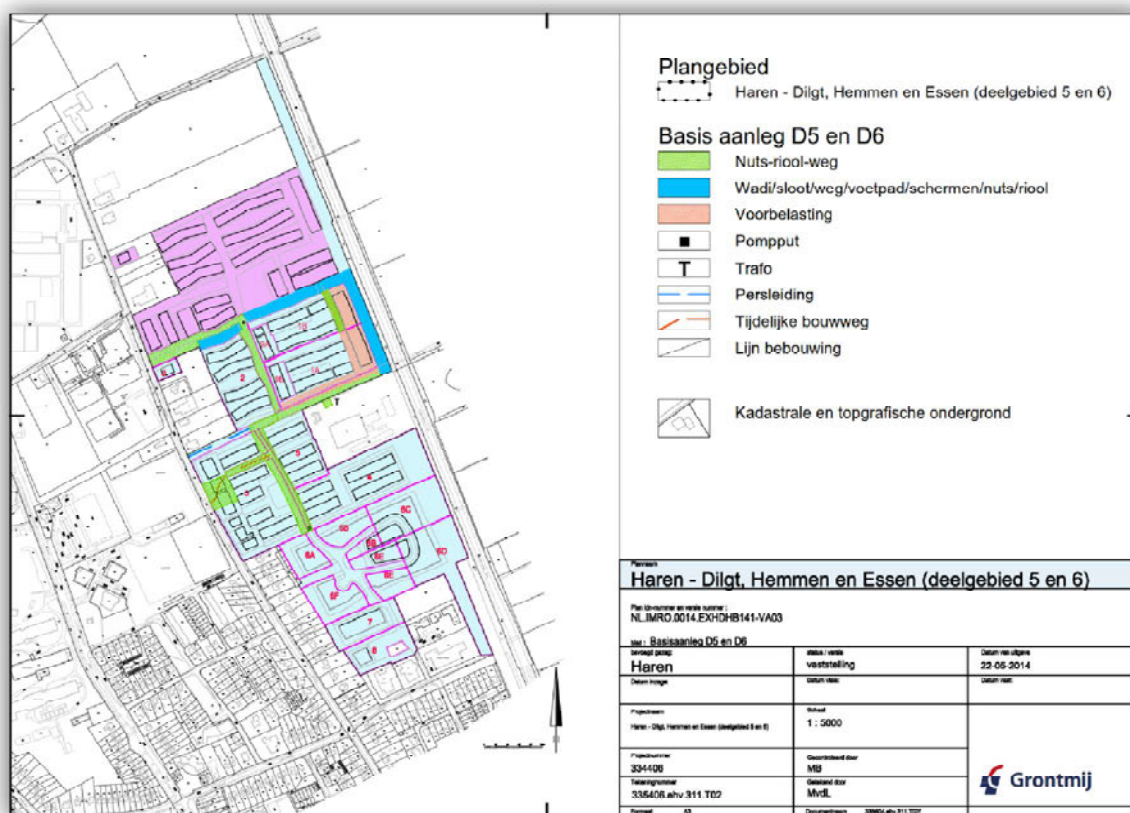
4.2 Fasering en koppelingen

De faseringsregels vallen uiteen in drie onderdelen:

- Basisaanleg werken en voorzieningen
- Hoofd fasering fase 1 en 2
- Onderfasering binnen fase 1

4.2.1 Basisaanleg werken en voorzieningen

Om het gebied in exploitatie te kunnen nemen is het toegestaan om de basisaanleg van het bouwrijp maken zoals enkele wegen, de waterstructuur, pompputten voor riolering, hoofdriolen, persleidingen, transformatoren voor elektriciteit en tijdelijke bouwwegen aan te leggen. Ook mag een deel van het exploitatiegebied, waar tevens de eerste bebouwing is voorzien, voorbelast worden. Deze werken zijn aangeduid op de kaart in bijlage 5 en in de paragraaf betreffende de werken. Er zijn overigens geen werken aangeduid in de faseringsblokken 6, 7 en 8, die tot de basisaanleg behoren. Hieronder een uitsnede van deze kaart.



Figuur 7 Basisaanleg (detail in bijlage 5)

4.2.2 Hoofd fasering fase 1 en 2

Het bestemmingsplan bevat directe bouwtitels die voorzien in de geprognosticeerde behoefte voor de komende tien jaar. De exploitatieberekening in het exploitatieplan omvat het hele bestemmingsplan, voor zowel het bouwrijp maken, het bouwen van woningen als het afronden van het hele terrein na oplevering van de laatste woning(-en). Echter kan volgens dit exploitatieplan niet eerder met het bouwrijp maken ten behoeve van de tweede fase worden begonnen, als de omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen in de voorafgaande eerste fase grotendeels zijn afgegeven.

Het gebied is onderverdeeld in twee fasen:

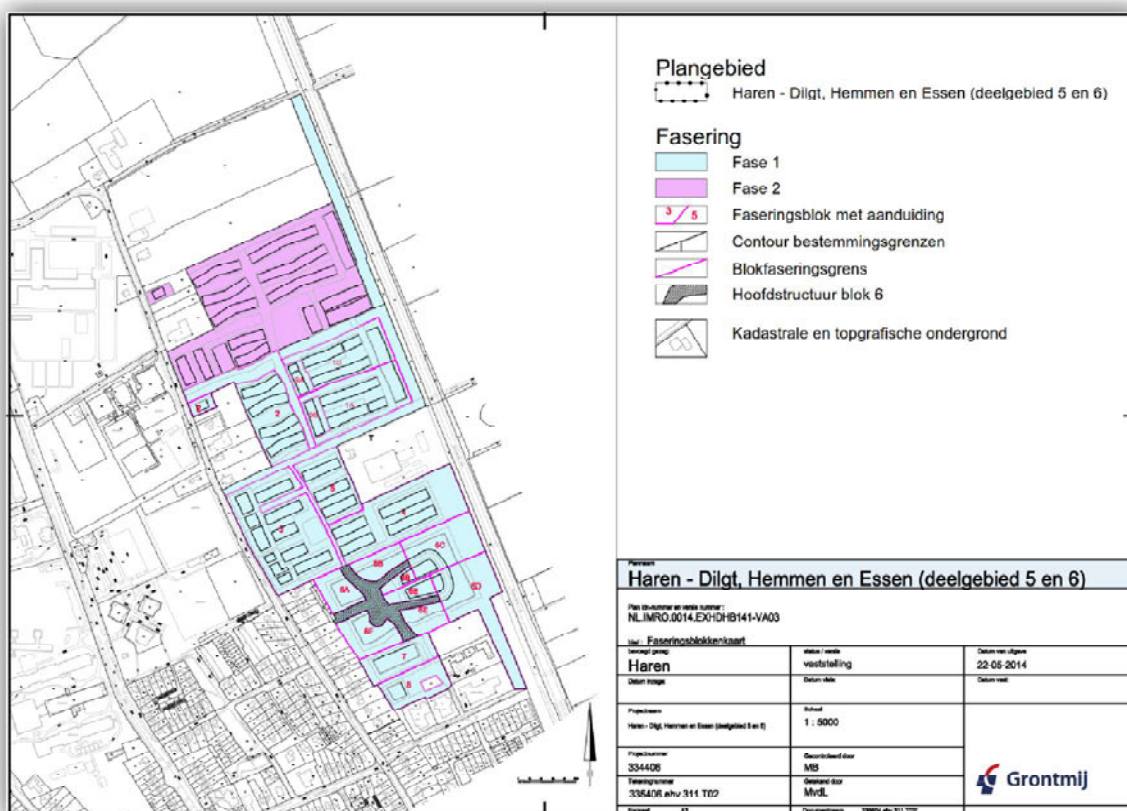
- Fase 1: deelgebied B (DHE 6) en het meest zuidelijke deel van deelgebied C (DHE 5), in lichtblauw op de kaart aangegeven.

- Fase 2: het meest noordelijke deel van deelgebied C (DHE 5), in rozerood op de kaart aangegeven.

In de regels is opgenomen dat indien voor 70% van de 231 woningen, feitelijk 162 woningen, in fase 1 (zie programma paragraaf 2.5) omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk zijn geworden, er begonnen mag worden met het bouwrijp maken en het treffen van voorzieningen voor de tweede fase. Ook omgevingsvergunningen voor woningbouw in de tweede fase mogen pas worden afgegeven indien 70% van het programma van de eerste fase onherroepelijk is vergund. Gelet op het woningbouwprogramma waarin verschillende categorieën voorkomen, zal het ene woningtype sneller verkopen dan het andere. Teneinde te voorkomen dat er een leemte in het aanbod van een woningcategorie ontstaat, is de grens gelegd bij 70%.

4.2.3 Onderfasering fase 1

Fase 1 is nader onderverdeeld in verschillende faseringsblokken zoals aangegeven op de kaart "faseringsblokken" (bijlage 4). De werkzaamheden, ten behoeve van het bouwrijp maken van een faseringsblok, mogen pas worden uitgevoerd indien binnen een blok voor een in de regels aangegeven percentage van de woningen in dat blok (zie hierna figuur 9) omgevingsvergunningen zijn verleend en onherroepelijk zijn geworden.



Figuur 8: Indeling in faseringsblokken (detail bijlage 4)

De faseringstabel met de percentages is als volgt:

Onderfasering fase 1 Faseringsblok	Te ontwikkelen na	Totaal te verlenen omgevings- vergunningen	Aantal onherroepelijke omgevingsvergunningen voor start werkzaamheden:		
			100%	70%	25%
1A		40		28	
1B		40		28	
9A		5		4	
9B		6		5	
2		24		17	
3		36		26	
4		28		20	
5		18		13	
6A	1-1-2017	3			1
6B	1-1-2017	5			2
6C	1-1-2017	7			2
6D	1-1-2017	7			2
6E	1-1-2017	3			1
6F	1-1-2017	4			1
7	1-1-2017	4			1
8	1-1-2017	1	1		
		231			

Figuur 9 Aantal woningen per faseringblok in fase 1, ontwikkeldatum en 100%, 70% en 25% van dat aantal per blok

Er zijn geen bepalingen opgenomen in welke volgorde de faseringsblokken 1A, 1B, 2, 3, 4, 5, 9A en 9B ontwikkeld mogen worden. De nummering op de kaart is dan ook willekeurig.

De werkzaamheden in de blokken 6 (A t/m F), 7 en 8 niet mogen beginnen dan wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Na 1 januari 2017;
- Indien 70% van de omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn geworden van het totaal aantal te verlenen omgevingsvergunningen in de blokken: 1A, 1B, 3, 4, 5, 9A en 9B; zijnde 122 van de 173 te verlenen vergunningen;

4.3 Flexibiliteit

Er is een algemene flexibiliteit bepaling toegevoegd waarin het college de bevoegdheid krijgt af te wijken van de faseringsvoorschriften. Daarbij kan gedacht worden aan de uitvoering van werken en voorzieningen die in het plangebied één geheel vormen en waar het aanbrengen van tijdelijke voorzieningen om de tweede fase te ontzien onnodig bezwarend kunnen zijn. In deze gevallen kan het college gemotiveerd besluiten vergunning te verlenen om van het faseringsvoorschrift af te wijken. Tegen dat besluit kunnen belanghebbenden rechtsmiddelen aanwenden (bezwaar, beroep en hoger beroep).

Voordat burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van het exploitatieplan, stellen zij eerst de gemeenteraad in de gelegenheid daarover hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

5 Uitgangspunten exploitatieopzet

5.1 Exploitatieopzet op hoofdlijnen

In de tussenuitspraak van 10 januari 2014 heeft de Raad van State (in r.o. 25.2) vastgesteld dat het kostenverhaal van de grondexploitatie voldoende is verzekerd middels de Samenwerkingsovereenkomst en dat de Raad het kostenverhaal voldoende inzichtelijk heeft gemaakt. Uit oogpunt van kostenverhaal is een exploitatieplan dus niet nodig en ook niet verplicht.

Voor de volledigheid zijn in dit hoofdstuk de uitgangspunten van de exploitatie samengevat.

5.2 Werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden zijn onderverdeeld in basiswerkzaamheden en werkzaamheden per bouwblok. Voor de basiswerkzaamheden geldt dat deze bij aanvang direct zullen worden uitgevoerd, ongeacht de voortgang in het aanvragen van omgevingsvergunningen voor de bouw van bouwplannen.

De werkzaamheden per bouwblok zullen niet eerder uitgevoerd worden dan dat 70% van de omgevingsvergunningen binnen het faseringsblok zijn verleend. Voor faseringsblokken 6, 7 en 8 geldt een afwijkend percentage zie figuur 9. Voor de verdeling van de faseringsblokken zie bijlage 4.

De werkzaamheden zijn als volgt verdeeld:

Basisaanleg Deelgebied 5

- Verrichten grondwerk.
- Aanpassen waterhuishouding en realiseren waterberging
- Kappen bomen ca 8 stuks t.b.v. realiseren van de aansluitingen op de Grootslaan en Oosterweg.
- Aanleggen hoofdweg voor de ontsluiting van Deelgebied 5.
- Aanleggen van de hoofd-tracé voor de nutsvoorzieningen incl. transformator
- Aanleggen hoofdriool met pompput en aansluiting op gemeentelijk riolering.
- Voorbelasting van zettingsgevoelige delen in deze fase.

Deelgebied 5 Faseringsblokken 1a, 1b, 2, 9a, 9b.

- Grondwerk t.b.v. ophogen & profileren van de kavels
- Tracé nutsvoorzieningen voor aansluiting kavels
- Riolering
- Hemelwaterafvoer aansluiting op de WADI's
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavels

Basis Deelgebied 6

- Aanleggen hoofdweg voor de ontsluiting van Deelgebied 6
- Verwijderen groen en kappen ca. 16 bomen t.b.v. realiseren nuts tracé en (ondergrondse)infrastructuur
- Aanleggen bouwweg deelgebied 6 (aansluiting op Oosterweg)
- Aanleggen van de hoofd-tracé voor de Nutsvoorzieningen
- Aanleggen hoofdriool met pompput en aansluiting op gemeentelijk riolering.

Deelgebied 6 - Blok 3 & 5

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 7 bomen tbv realiseren aansluiting kavels op Oosterweg en realiseren nuts tracé en (ondergrondse)infrastructuur
- Nutstrace voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavels

Deelgebied 6 - Blok 4

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 9 bomen tbv realiseren nuts tracé en (ondergrondse)infrastructuur
- Nutstracé voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavels

Deelgebied 6 – Blok 6 (na 1-1-2017 of later)

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 27 bomen tbv realiseren nuts tracé en (ondergrondse)infrastructuur
- Nutstracé voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavels
- Grootslaan, reconstructie
- Opnemen bestaande verharding
- Herprofilen en aanleggen nieuwe verharding

Deelgebied 6 - Blok 7 (na 1-1-2017 of later)

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 3 bomen tbv realiseren nuts tracé en (ondergrondse) infrastructuur
- Nutstracé voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavel

Deelgebied 6 - Blok 8 (na 1-1-2017 of later)

- Grondwerk tbv ophogen & profileren van de kavels
- Verwijderen groen en kappen ca. 20-40 bomen tbv realiseren nuts tracé en (ondergrondse) infrastructuur
- Nutstracé voor aansluiting kavels
- Riolering zowel HWA als DWA
- Wegen t.b.v. ontsluiting kavel

De afkortingen HWA en DWA staan voor Hemelwaterafvoer (HWA) en Droogweerafvoer (DWA) van het rioolstelsel. Hemelwaterafvoer spreekt voor zichzelf, Droogweerafvoer betreft huishoudelijk afvalwater.

5.3 Rekentechnische uitgangspunten

De Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij Haren Noord bv heeft voor het gehele bestemmingsplan een grondexploitatie opgesteld.

5.3.1 Peildatum en rente

Het gehanteerde prijspeildatum en startdatum van de grondexploitatie d.d. 1 januari 2013. De rente over een negatief saldo is 5,30% en over een positief saldo 3,00%.

Voor de kostenstijging is dezelfde indexering opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie: te weten:

- kostenstijging 2,5 %;
- opbrengstenstijging 2,5 %

Deze percentages zijn gebaseerd op de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars. Uit de jaarlijkse herzieningen zal blijken wat de werkelijke inflatie zal zijn.

5.3.2 Kostensoorten

De kostenverdeling binnen het exploitatieplan is opgesteld op basis van de kostensoortenlijst. In het overzicht van het exploitatieplan is per kostensoort de koppeling gelegd naar de relevante wetgeving (Wro en Bro).

Kostensoort	Wro	Bro	Bro
Inbrengwaarden		6.2.3.a.b.c.	
onderzoek (gebiedsonderzoeken)	6.13.1.c.2	6.2.4.a	
bodemsanering en grondwerken	6.13.1.c.2	6.2.4.b	
Nutsvoorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a
Riolering	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b
verharding, kunstwerken en water	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c
infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d
Groenvoorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e
openbare verlichting en brandkranen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f
Straatmeubilair	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g
gebouwde parkeervoorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h
voorz. milieuhygiënisch/volksgesz./arch.	6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.i
Maatregelen		6.2.4.d	
nutsvoorzieningen buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.a
riolering buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.b
verharding, kunstwerken en water buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.c
infrastructuur voor O.V.-voorzieningen buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.d
groenvoorzieningen buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.e
openbare verlichting en brandkranen buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.f
straatmeubilair buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.g
gebouwde parkeervoorzieningen buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.h
voorz. milieuhygiënisch/volksgesz./arch. buiten plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.i
kosten voor toekomstige locaties	6.13.1.c.2	6.2.4.f	
voorbereiding en toezicht (of plankostenscan)	6.13.1.c.1	6.2.4.g	
opstellen ruimtelijke plannen (of plankostenscan)	6.13.1.c.2	6.2.4.h	
vergoeding voor prijsvragen en ontwerpcompetities	6.13.1.c.2	6.2.4.i	
plankosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied	6.13.1.c.2	6.2.4.j	
tijdelijk beheer	6.13.1.c.2	6.2.4.k	
Planschade	6.13.1.c.2	6.2.4.l	
niet terugvorderbare BTW	6.13.1.c.2	6.2.4.m	
rente boekwaarde	6.13.1.c.2	6.2.4.n	

De totale kosten bedragen totaal €26.652.000. Navolgend is dit bedrag nader gespecificeerd op hoofdkostenniveau.

Kostenpost	Totaal
Inbrengwaarde	9.552.375
Sloop/sanering	165.118
Kosten en maatregelen werken binnen plangebied	13.587.985
Kosten en maatregelen werken buiten plangebied	4.759.328
Bijdrage totale grondexploitatie GEM Haren Noord	-4.982.986
Plankosten	3.570.686
Totaal kosten	26.652.505

De kostprijsverlagende bijdrage van de GEM Haren Noord op basis van de samenwerkingsovereenkomst, zorgt voor een sluitende exploitatieopzet, waarmee het kostenverhaal volledig is verzekerd.

5.4 Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)

Het woningbouwprogramma is overgenomen uit de grondexploitatie van de GEM.

Het totaal aan opbrengsten is als volgt onder te verdelen:

Opbrengsten	Totaal
Grondopbrengsten Sociaal	1.150.172
Grondopbrengsten Projectmatig	20.527.278
Vrije Kavels	9.337.606
Overige opbrengsten	379.531
Totale opbrengsten	31.394.587

5.5 Tijdvak

De planontwikkeling heeft in 2013 plaats gevonden. De fysieke werken vinden plaats vanaf 2014. De looptijd van het bestemmingplan is tien jaar, tot in 2023.

De planning van de uitgifte begint in 2014 en loopt door tot in 2020, met een uitloopmogelijkheid naar 2023.

5.6 Percentage gerealiseerde kosten

Van het totaal aan kosten is 51,4% al gerealiseerd.

5.7 Saldo

Op basis van de grondexploitatie van de GEM wordt het onderstaande resultaat verwacht.

	Euro
Totaal kosten (nominaal)	26.652.505
Totaal kostenstijging	1.236.839
Totaal opbrengsten	31.394.587
Totaal opbrengstenstijging	3.457.694
Rentekosten	6.962.937
Saldo	0

6 Juridische aspecten

6.1 Rechtsgevolgen

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan (artikel 2.10 Wabo). In artikel 3.5 van de Wabo wordt eveneens geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het College van burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden. Wordt in strijd gehandeld met bepalingen uit het exploitatieplan, dan is het college op grond van artikel 7 Wro en artikel 5.2 van de Wabo bevoegd om handhavend op te treden.

6.2 Procedures

6.2.1 *Exploitatieplan*

Het exploitatieplan wordt voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de ter inzage legging tevens geschiedt aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen zes weken na het bekend worden van de publicatie kunnen belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen bij de gemeenteraad. Vervolgens zal de gemeenteraad het exploitatieplan vaststellen en bekend maken. Het besluit wordt bekend gemaakt aan de Afdeling Bestuursrechtspraak, waarna deze de behandeling van het beroep op het bestemmingsplan zal afronden.

Verder wordt voor alle kadastrale percelen in het exploitatiegebied een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dat er een exploitatieplan voor het gebied is vastgesteld.

6.2.2 *Herzieningsprocedure*

Het exploitatieplan moet ten minste eenmaal per jaar worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden.

Er zijn twee soorten herzieningen:

- een herziening van uitsluitend niet-structurele onderwerpen;
- een herziening die (mede) structurele onderwerpen van het exploitatieplan betreft.

Een herzien exploitatieplan op structurele onderwerpen, doorloopt de vaststellingsprocedure opnieuw.