

HERSTEL EXPLOITATIEPLAN BRAKEL WEST

GEMEENTE ZALTBOMMEL

1 december 2024

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	7
1.4 doel en functie van het exploitatieplan	7
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	8
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	9
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	10
2.1 Bouwrijp maken	10
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen.....	10
2.3 Woonrijp maken.....	10
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	11
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	13
4.1 Ruimtegebruik.....	13
4.2 Eigendomssituatie	14
4.3 Programma.....	15
4.4 Kosten van inbrengwaarden	17
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro)	17
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)	17
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	17
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden	17
4.5 Overige kosten	18
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	18
4.5.2 Bodemsanering en kosten van maatregelen (artikel 6.2.4.b en D Bro)	19
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	20
4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro) en overige bovenwijkse kosten	20
4.5.5 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro).....	24

4.5.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	25
4.5.7 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	25
4.5.8 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)	25
4.5.9 Samenvatting kosten	25
4.6 Opbrengsten	26
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	26
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)	26
4.6.3 Overzicht opbrengsten	26
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik	27
4.8 Resultaat	27
4.8.1 Parameters	28
4.8.2 Fasering	28
4.8.3 Netto contante waarde	30
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	31
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	32
4.10.1 Gewogen eenheden en bruto-bijdrage per kavel	32
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar	33
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	34
5.1 Algemeen en begrippen	34
5.2 Voorgenomen grondgebruik	34
5.3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden	34
5.4 Faseringsregels en koppelingsregels	35
5.5 aanwijzing woningbouwcategorieën	37
5.6 verbodsbepalingen	38
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	39
1 Begrenzing van het exploitatiegebied	42
2 Exploitatieopzet	42
3 Regels	49
Artikel 1 Begripsbepalingen	50

Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik	51
Artikel 3 eisen aan de werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren ervan.....	51
Artikel 4 faseringen en koppelingen	52
Artikel 5 Aanwijzing woningbouwcategorieën.....	53
artikel 6 verbods- en slotbepaling.....	53
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	54

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Zaltbommel wil het gebied Brakel West ontwikkelen voor woningbouw.

Voorafgaand aan deze ontwikkeling heeft het gebied overwegend een tuinbouwfunctie, deels bebouwd met kassen. Met het oog op de ontwikkeling heeft de gemeente een structuurvisie vastgesteld.

Deze structuurvisie is vertaald in een bestemmingsplan “Brakel West” waarin de plannen voor dit gebied planologisch en juridisch verder zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is onder meer aangegeven op welke gronden er mag worden gebouwd en welke gronden zijn bedoeld voor openbare functies.

Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan, omdat het verhalen van de grondexploitatiekosten niet anderszins is verzekerd en omdat er een belang is bij het opnemen van locatie-eisen.

Naar aanleiding van ingesteld beroep tegen het exploitatieplan is geconstateerd dat de sloopkosten niet goed geraamd waren in het vastgestelde exploitatieplan. Lopende de behandeling van het beroep is dit gerepareerd. Het geraamde bedrag voor sloopkosten is verlaagd. Bijlage 9, de Kostenraming is aangepast en een nieuwe bijlage 9a, Eenheidsprijzen sloopkosten, is toegevoegd.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A 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), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Een aanduiding van de grondeigenaren en van de gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4.
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6.
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B komen paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1).
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2).
- Regels (hoofdstuk 3).
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlagen bij deel B

Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

Ruimtegebruikskaat, bijlage 2

Handboek inrichting openbare ruimte, bijlage 2a

Faseringskaart, bijlage 3

Verkavelingskaart, bijlage 4

Bruto-bijdrage per kavel, bijlage 5

Bijlagen bij deel A

Eigendommenkaart, bijlage 6a

Verwervingskaart, bijlage 6b

Luchtfoto oorspronkelijke situatie, bijlage 7

Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8

Kostenraming, bijlage 9

Eenheidsprijzen sloopkosten, bijlage 9a

Invulling plankostenscan, bijlage 10

Waardeverklaring bouwkavels, bijlage 11a

Prijsontwikkeling 2018-2024, bijlage 11b

Prijsontwikkeling 2022-2024, bijlage 11c

Referentieoverzicht 2018-2024, bijlage 11d

Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 12

Overzicht gewogen eenheden en bijdrage per eigenaar, bijlage 13

Profijt van groenstructuur, bijlage 14

Kaart bovenwijkse voorziening, bijlage 15

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan “Brakel West”. Dit bestemmingsplan heeft het karakter van een eindplan, in die zin dat het bouwtitels verschaft aan de uitgeefbare gronden.

In het exploitatieplan zijn de bestemmingen vertaald naar voorgenomen grondgebruik. Dat is enerzijds gedaan om kosten te kunnen ramen en kostenverhaalsbijdragen te kunnen berekenen. Het is anderzijds ook gedaan om te kunnen sturen op de ontwikkeling zelf. Ten opzichte van het bestemmingsplan vult het exploitatieplan namelijk de vorm van de planuitvoering nader in.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden omgeslagen over de te bebouwen gronden en verhaald op de eigenaren c.q. ontwikkelende partijen.

Het kostenverhaal is niet verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld.

Het is voor dit gebied verder van belang dat er locatie-eisen worden gesteld. Dit door middel van het vastleggen van

- het voorgenomen grondgebruik (waaronder de inrichting van de openbare ruimte),
- gronden voor bebouwing met sociale huurwoningen;
- eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen,
- een fasering van de ontwikkeling en koppeling tussen enerzijds bepaalde werken en werkzaamheden en anderzijds de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

In het onderhavige exploitatieplan zijn daarvoor regels opgenomen.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en tevens sturing te geven aan het grondgebruik door middel van de locatie-eisen.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen, als er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte, of van een reeds gesloten exploitatieovereenkomst. Bedragen die in reeds gesloten exploitatieovereenkomsten zijn afgesproken, worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (artikel 6.17 lid 1 Wro). Onder de Omgevingswet dient degene die de bouw wil realiseren een afzonderlijke aanvraag om een kostenverhaalsbeschikking te doen. Zolang het daarin opgenomen bedrag niet is betaald aan de gemeente mag

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Plangebied
Plangebiedsgrens

Bestemmingen
B Bedrijf
G Groen
W Wonen
WG Woongebied

Dubbelbestemmingen
L-R Leiding - Riol
WR-A2 Waarde - Archeologie 2
WR-A3 Waarde - Archeologie 3

Geleidsaanduidingen
milieuzone - zone Wet milieubeheer
wetgevingzone - gebiedsreservering voor de lange termijn R-ritstaken

Functieaanduidingen
ontbinding

Bouwaanduidingen
dove specifieke bouwaanduiding = dove gevel
minimale specifieke bouwaanduiding = minimale geveltoewijding

Maatvoeringsaanduidingen
maximale goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

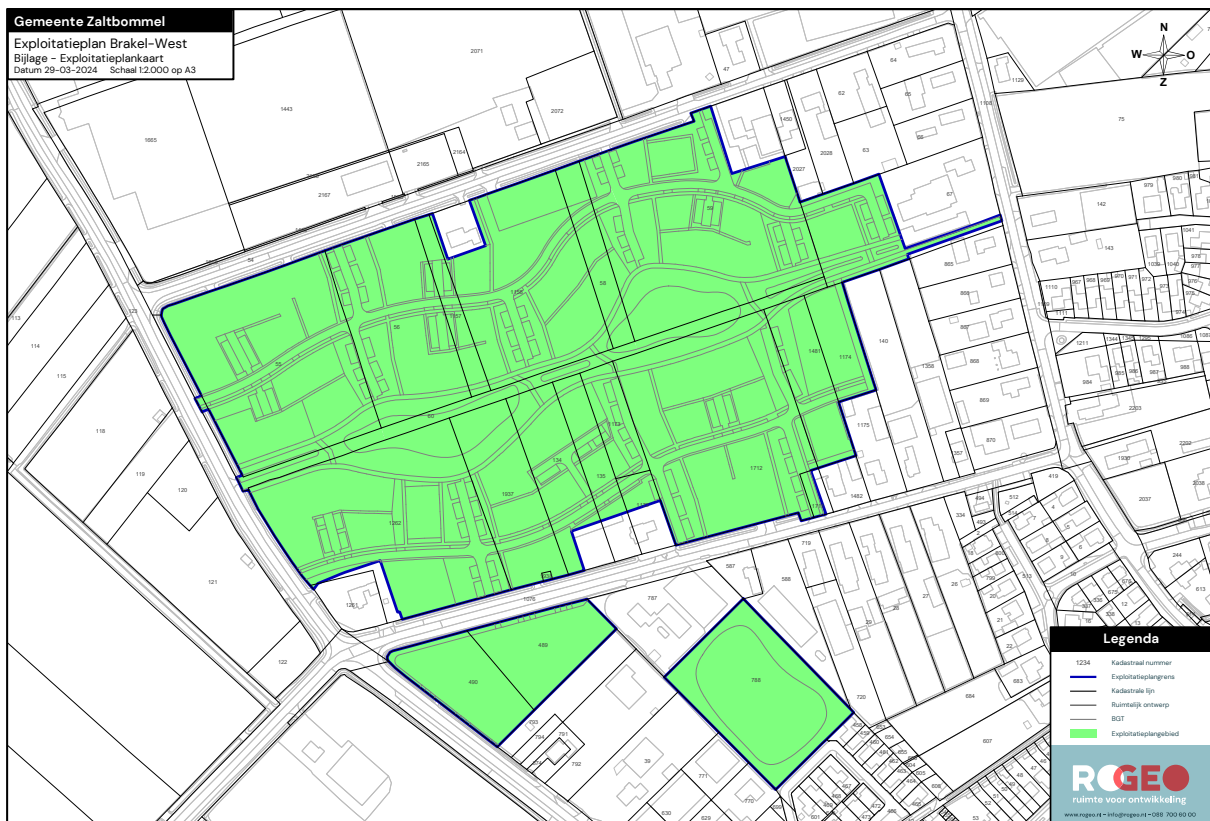
Verklaringen
bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Gemeente Zaltbommel
Schaal: 1:2000
Tekenaar: K. Wijnster
Projectleider: M. Franzen
Tekeningsnummer: 13033-0485120-028
A2
www.anteagroup.nl

Antea Group
1-1
13033-0485120-028



METAFOOR
 RUIMTELIJKE
 ONTWIKKELING



Figuur 2 Exploitatiegebied

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen, waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over de grondexploitatie is gesloten. Onder de Omgevingswet geldt geen plicht tot jaarlijkse herziening. Als het exploitatieplan dan wordt herzien geldt het als een wijziging van het omgevingsplan voor het exploitatiegebied (dan kostenverhaalsgebied genoemd).

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen, die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan.

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 (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied, rooien opstanden/bomen;
- Aanleg wadi's en waterpartijen;
- Het verwijderen en verleggen van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Aanleg van vuilwater- en regenwaterriolering en aanbrengen mogelijkheden tot huisaansluiting;

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

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

- Aanleg van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.
- Aanbrengen brandkranen.

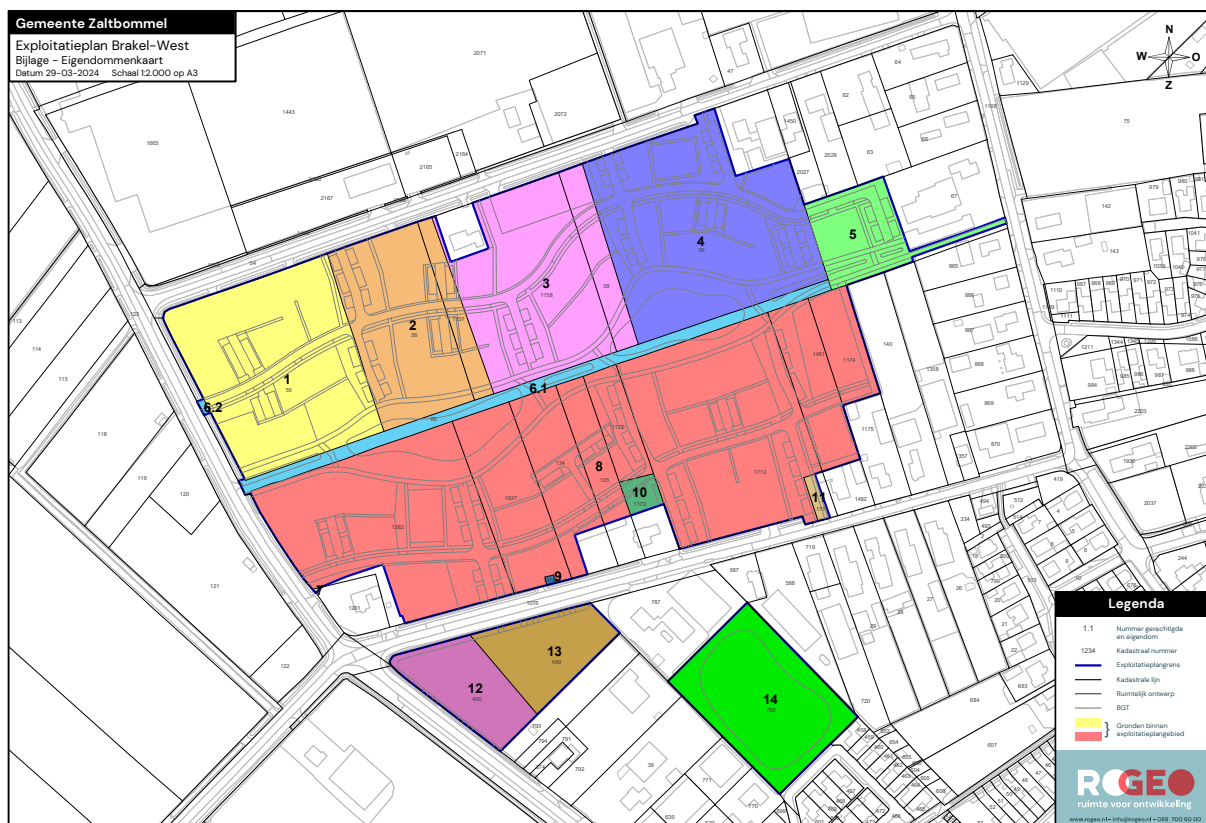
2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg groen-, speel- en watervoorzieningen;
- Afwerken wadi's en waterpartijen;
- Aanleg parkeervoorzieningen;
- Aanleg wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer incl. kolken;
- Aansluiten op bestaande wegen;
- Aanbrengen bebording;
- Aanbrengen straatverlichting en straatmeubilair.

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN EN VERWERVING

De eigendomssituatie is (op peildatum 29 maart 2024) aangegeven op de Eigendommenkaart, bijlage 6a. Hier zijn de eigenaren aangeduid met nummers.



Figuur 3: Eigendommenkaart

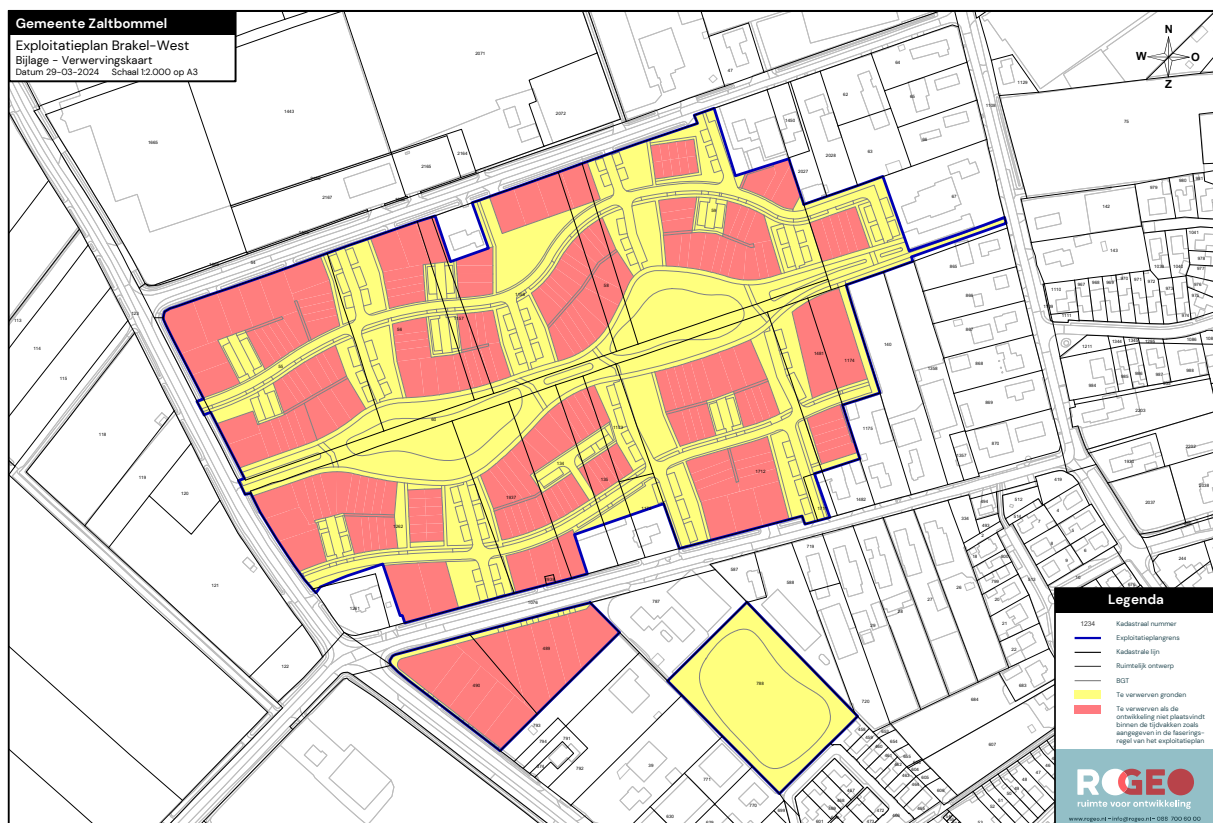
De gemeente wenst de eigendommen te verwerven zoals deze zijn aangegeven op Verwervingskaart, bijlage 6b. De redenen voor deze beoogde verwervingen zijn de volgende:

- De beoogde woningbouw is ingebed in een voorziene inrichting van het gebied met openbare voorzieningen. Die inrichting met openbare voorzieningen is ook weergegeven op de Ruimtegebruikskaart, bijlage 2.

De gemeente wenst de aanleg van deze voorzieningen als integraal werk uitgevoerd te zien en daarom de opdrachtverlening in één hand te leggen. Hiervoor bestaan vier redenen: a) de gemeente hanteert een planning voor de ontwikkeling van Brakel West (zoals vastgelegd in de periodes in de faseringsregel, artikel 4 van de Regels van dit exploitatieplan). Deze periodes geven mede de haast aan die de gemeente met deze ontwikkeling voor ogen staat. Door uitvoering in één hand, die van de gemeente, is niet alleen de uitvoering zelf verzekerd, maar ook de tijdige uitvoering; b) uitvoering in één hand is wenselijk vanwege eenheid in regie en vanwege kostenefficiency, c) vanwege de kostenefficiency en d) dit is nodig vanwege versnipperd eigendom: de voorziene ligging van deze openbare voorzieningen doorsnijden de fasen zoals aangegeven op de Faseringskaart. Wanneer deze Faseringskaart wordt afgezet tegen de Ruimtegebruikskaart en de Eigendommenkaart wordt deze versnippering en doorsnijding zichtbaar. Daardoor beschikken de eigenaren niet steeds over

voldoende aaneengesloten grond om de openbare voorzieningen als gehele voorziening aan te kunnen leggen. Bovendien geldt dat, wanneer één partij opdracht verleent voor de uitvoering van de werkzaamheden, dat ten goede komt aan de afstemming van de momenten van aanleg in het geheel van het proces van woonrijp maken. Voorzover minnelijke verwerving met het oog op de genoemde planning niet tijdig slaagt zal de gemeente gebruik maken van het middel van onteigening.

- Aan de combinatie van de Verkavelingskaart en de Eigendommenkaart is te zien dat een aantal kavels wordt doorsneden door eigendom van verschillende eigenaren. De situatie is denkbaar dat een eigenaar wel wil realiseren binnen de planning van de genoemde faseringsregel, maar dat dit niet lukt omdat hij geen overeenstemming kan bereiken met de aangrenzende eigenaar. De gemeente acht het ongewenst dat de ontwikkeling dan vertraagd zou worden door gebrek aan overeenstemming tussen twee of meer private partijen. In zulke situaties wil de gemeente de gronden van de betreffende kavels verwerven, zo nodig door middel van onteigening.
- Ook los van doorsnijding van kavels door verschillende eigendommen is het denkbaar dat de eigenaren niet gaan ontwikkelen binnen de termijnen zoals opgenomen in de faseringsregel van artikel 4. Mocht het aannemelijk worden dat die periodes niet gehaald gaan worden dan wil de gemeente de gronden verwerven en bijtijds het instrument van onteigening inzetten als verwerving op minnelijke wijze niet slaagt.



Figuur 4: Verwervingskaart

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

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

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2024 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het bouwprogramma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengspotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is door middel van een luchtfoto aangegeven op bijlage 7.

Het beoogde ruimtegebruik is wonen, wegen, parkeren, groen en water. Eén en ander is weergegeven op de Ruimtegebruikskaat.

In dit exploitatieplan is, voor wat betreft de exploitatieopzet, gerekend met de aantallen m2 van het ruimtegebruik, zoals dat hierna is weergegeven in Tabel 1:

Eigendom nr	Groen	Interne openbare weg	Parkeren	Uitgeefbaar gebied	Voetpad	Water	Eindtotaal
1	1.414	810	630	8.188	760	149	11.951
2	1.920	1.192	893	3.602	728	89	8.424
3	2.667	792	408	5.764	1.013	201	10.845
4	4.017	1.694	873	4.330	1.256	1.499	13.669
5	1.009	414	258	817	682	83	3.263
6.1	1.270				188	1.528	2.986
6.2	9	22			12		43
7	7						7
8	9.218	4.179	2.359	19.200	3.214	1.635	39.805
9				30			30
10	268	86	82		32		468
11	28	132			58		218
12		30		2.900		326	3.256
13		62		3.020		205	3.287
14	2.703					4.267	6.970
Totaal	24.530	9.413	5.503	47.851	7.943	9.982	105.222
%	23%	9%	5%	45%	8%	9%	100%

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

In onderstaande tabel is de in paragraaf 3 genoemde eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

Eigendomnr	Kadsleutel	Oppervlakte
1	BKL08N 00055G0000	11951
2	BKL08N 00056G0000	7110
2	BKL08N 01157G0000	1314
3	BKL08N 00058G0000	1790
3	BKL08N 01158G0000	9055
4	BKL08N 00059G0000	13669
5	BKL08N 00067G0000	3263
6.1	BKL08N 00060G0001	2986
6.2	BKL08N 00060G0002	43
7	BKL08N 01261G0000	7
8	BKL08N 00134G0000	3141
8	BKL08N 00135G0000	1656
8	BKL08N 01173G0000	1568
8	BKL08N 01174G0000	1783
8	BKL08N 01262G0000	12083
8	BKL08N 01481G0000	2753
8	BKL08N 01712G0000	12489
8	BKL08N 01937G0000	4332
9	BKL08N 01938G0000	30
10	BKL08N 01172G0000	468
11	BKL08N 01711G0000	218
12	BKL08O 00490G0000	3256
13	BKL08O 00489G0000	3287
14	BKL08O 00788G0000	6970
Totaal		105222

Tabel 2: Eigendomspositie (per 29-03-2024)

4.3 PROGRAMMA

Het programma is verdeeld in 254 woningen en 16 zorgwoningen, zoals deze zijn aangegeven op de Verkavelingskaart, bijlage 4.



Figuur 5: Verkavelingskaart

Voor wat betreft het programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde toekomstig ruimtegebruik. Voor het uitgeefbaar gebied is gerekend met de volgende verdeling in aantallen en prijscategorieën conform de Verkavelingskaart, hierna weergegeven in tabel 3. De in deze tabel aangeduide oppervlakte uitgeefbaar wijkt iets af van de oppervlakte uitgeefbaar als genoemd in tabel 1. Het verschil betreft achterpaden (in onderstaande tabel niet meegenomen).

Woningcategorie	Oppervlakte	Woningen	%
Beneden-boven woningen	4.213	45	17%
Rijwoning betaalbaar	355	3	1%
Rijwoning middelduur hoog	6.427	32	12%
Rijwoning middelduur laag	6.330	46	17%
Rijwoning sociaal	8.766	68	25%
Rug aan rug betaalbaar	708	12	4%
Rug aan rug sociaal	592	10	4%
Twee-onder-een-kap	6.699	16	6%
Vrijstaand	11.137	22	8%
Zorgwoningen	2.014	16	6%
Totaal	47.241	270	100%

Tabel 3: Programma op basis van de Verkavelingskaart

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van onafhankelijke en deskundige taxateurs, mevrouw N. S.C.M. van der Meijs, registertaxateur NVRT in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed en de heer ing. R. Homan, registertaxateur NVRT in de kamers Landelijke agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed-Groot Zakelijk Vastgoed, verbonden aan het bureau Kendes. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8. De inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarden, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met onteigening. Onteigening wordt niet uitgesloten, maar is ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan niet aan de orde. Bij een herziening van het exploitatieplan zou dit wel aan de orde kunnen zijn. De inbrengwaarden zijn bepaald op de complexwaarde, zijnde de waarde gebaseerd op de toekomstige c.q. nieuwe bestemming.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Er is geen sprake van kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten .

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

De te slopen opstallen zijn vermeld in het taxatierapport, bedoeld in paragraaf 4.4.1.

De sloopkosten worden geraamd op € 417.503,- en, conform de regelgeving, meegenomen bij de inbrengwaarde, waarbij in de exploitatieopzet er financieel van wordt uitgegaan dat de grondeigenaar deze sloopkosten voor eigen rekening en risico maakt en zijn gronden inbrengt, ontdaan van opstallen. De sloopkostenraming is onderdeel van de Kostenraming en de Eenheidsprijzen sloopkosten (bijlagen 9 en 9a).

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

In onderstaande tabellen zijn de getaxeerde inbrengwaarde van de gronden en opstallen en de geraamde sloopkosten gepresenteerd. De totale oppervlakte van te verwerven percelen wijkt iets af van de (gemeten) oppervlakte van het plangebied. Deze afwijking houdt verband met het gebruiken van administratief-kadastrale oppervlakten bij het bepalen van de inbrengwaarde.

Eigendomnr	Oppervlakte	Bedrag
1	12.020	€ 540.900
2	8.435	€ 379.575
3	10.815	€ 625.000
4	13.669	€ 615.105
5	3.263	€ 285.600
6.1	2.986	€ 134.370
6.2	43	€ 1.935
7	7	€ 315
8	39.955	€ 2.642.136
9	30	€ 1.350
10	468	€ 30.948
11	218	€ 14.416
12	3.205	€ 144.225
13	3.205	€ 144.225
14	7.010	€ 315.450
105.329		€ 5.875.550

Tabel 4: Inbrengwaarde gronden en opstallen (per 29-04-2024)

Eigendomnr	Bedrag
1	€ -
2	€ 2.861
3	€ 36.599
4	€ 1.323
5	€ 42.106
6.1	€ -
6.2	€ -
7	€ -
8	€ 316.073
9	€ -
10	€ 12.083
11	€ 6.458
12	€ -
13	€ -
14	€ -
	€ 417.503

Tabel 5: Sloopkosten (per 29-04-2024)

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De volgende onderzoeken zijn/worden verricht in verband met het bestemmingsplan:

Onderzoeken	Bedrag/raming	Boekwaarde
Archeologie booronderzoek	€ 15.500,00	€ 0,00
Archeologie proefsleuvenonderzoek	€ 45.000,00	€ 0,00
Verkennd bodemonderzoek	€ 50.000,00	€ 0,00
Saneringskosten	€ 0,00	€ 0,00
Activiteitenplan ecologie	€ 25.000,00	€ 0,00
Werkprotocol ecologie	€ 20.000,00	€ 0,00
Ecologische begeleiding	€ 75.000,00	€ 0,00
Kwelberekening	€ 0,00	€ 0,00
Waterhuishoudkundig plan incl. model	€ 60.000,00	€ 0,00
Berekening MORIA (Modellering Ondergrond Rivierenland Interactief en Actueel)	€ 10.000,00	€ 0,00
Herberekening stikstof	€ 0,00	€ 0,00
Actualiseren verkeersrapport	€ 4.000,00	€ 0,00
Actualiseren wegverkeerslawai	€ 0,00	€ 0,00
Planschaderisicoanalyse (Antea)	€ 5.330,00	€ 0,00
Onderzoek industrielawaai (Antea)	€ 3.700,00	€ 0,00
Vervolgonderzoek ecologie (Antea)	€ 24.350,00	€ 0,00
Wateronderzoek kwelwater (Antea)	€ 7.250,00	€ 0,00
Planschaderisicoanalyse taxaties (Antea)	€ 2.560,00	€ 0,00
Watertoets (herberekening Antea)	€ 4.140,00	€ 0,00
Akoestisch onderzoek herberekening	€ 1.160,00	€ 0,00
Onderzoeken aan te passen op wijzigingen stedenbouw	€ 7.620,00	€ 0,00
Water wijziging peilbesluit en berekeningen	€ 17.666,00	€ 0,00
Ecologie aanpassen natuurtoets op plangebied	€ 6.996,00	€ 0,00
Ecologie toevoeging soorten en aanpak nader onderzoek	€ 5.102,00	€ 0,00
Archeologisch bureauonderzoek (Antea)	€ 2.700,00	€ 2.700,00
Geluid wegverkeerslawai (Antea)	€ 1.995,00	€ 1.995,00
Geurhinder veehouderijen (Antea)	€ 1.060,00	€ 1.060,00
Geurhinder industrieel (Antea)	€ 690,00	€ 690,00
Natuurtoets (Antea)	€ 2.450,00	€ 2.450,00
Historisch bodemonderzoek (Antea)	€ 3.950,00	€ 3.950,00
Externe veiligheid (Antea)	€ 1.050,00	€ 1.050,00
Stikstof (Antea)	€ 2.800,00	€ 2.800,00
Vormvrije mer (Antea)	€ 1.680,00	€ 1.680,00
Watertoets (Antea)	€ 1.890,00	€ 1.890,00
Verkeersrapport (Goudappel)	€ 6.105,00	€ 6.105,00
Ladderonderbouwing	€ 3.600,00	€ 3.600,00
Totaal	€ 420.344,00	€ 29.970,00

Tabel 6: Onderzoekskosten (boekwaarde is per 1-1-2024)

4.5.2 BODEMSANERING EN KOSTEN VAN MAATREGELEN (ARTIKEL 6.2.4.B EN D BRO)

Bodemsanering

Voor het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt de conclusie dat een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek kon vanwege de eigendomssituatie nog niet uitgevoerd worden. Op basis van ervaringen van soortgelijke ontwikkelingslocaties worden de kosten voor een verkennend bodemonderzoek ingeschat op circa € 50.000,00 (excl. BTW). Deze zijn in het overzicht van par. 4.5.1 meegenomen. De hoogte van de saneringskosten is afhankelijk van meerdere factoren die nu nog niet bekend zijn:

- Zo dient eerst te worden vastgesteld of wel sprake is van een bodemverontreiniging, hiervan is alleen sprake indien de interventiewaarde wordt overschreden. Dit volgt uit het nog uit te voeren bodemonderzoek;

- Mogelijk lokaal beleid dat is vastgesteld in het gemeentelijk Omgevingsplan (na inwerkingtreding Omgevingswet op 1-1-2024). Voor grondwater is door het waterschap/provincie mogelijk lokaal beleid opgesteld.

In een herziening van het exploitatieplan zullen bodemsaneringskosten worden opgenomen als uit onderzoek voortvloeit dat sanering aan de orde is.

Archeologie

Voor het plangebied is een bureauonderzoek archeologie uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt de conclusie dat een verkennend booronderzoek uitgevoerd moet worden. Dit onderzoek kon vanwege de eigendomssituatie nog niet uitgevoerd worden. Mogelijk volgt uit het booronderzoek dat proefsleuven gegraven moeten worden. Op basis van ervaringen van soortgelijke ontwikkelingslocaties worden de kosten voor het graven van proefsleuven geraamd op € 35.000 tot € 55.000.

Ook hiervan geldt dat in een herziening van het exploitatieplan archeologiekosten worden opgenomen als uit onderzoek voortvloeit dat er sprake is van dergelijke kosten.

Ecologie

Het lopende ecologisch vervolgonderzoek is nog niet afgerond. Uit dit onderzoek kan blijken dat beschermde soorten mogelijk worden verstoord. In dat geval is een activiteitenplan en werkprotocol noodzakelijk op basis waarvan een ontheffing Wet natuurbescherming moet worden aangevraagd.

Afhankelijk van het aantal soorten dat mogelijk verstoord wordt, zal een activiteitenplan opgesteld worden. In de raming is uitgegaan van 3 tot 4 soorten. Deze raming is tot stand gekomen op basis van de uitgevoerde Natuurtoets. Dat geldt ook het opstellen van ecologische werkprotocollen en de ecologische begeleiding.

Ook hiervan geldt dat in een herziening van het exploitatieplan kosten voor ecologische maatregelen worden opgenomen als uit genoemd onderzoek, activiteitenplan, werkprotocollen en begeleiding voortvloeit dat er sprake is van dergelijke kosten.

4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken inclusief de nutsvoorzieningen geraamd.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in de Kostenraming en in de Eenheidsprijzen sloopkosten, bijlagen 9 en 9a. Het betreft allemaal werken, werkzaamheden en maatregelen, die alleen voor het exploitatieplangebied worden uitgevoerd en waar alleen dit exploitatiegebied profijt van heeft. De kosten worden dan ook voor 100% toegerekend.

4.5.4 KOSTEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED (ARTIKEL 6.2.4.E BRO) EN OVERIGE BOVENWIJKSE KOSTEN

In deze paragraaf worden de voorzieningen buiten het plangebied en overige bovenwijkse voorzieningen benoemd. Het gaat hierbij om aanpassing van een vijftal buiten het plangebied gelegen wegen en een binnen het plangebied gelegen groenstructuur.

Wegen

Het betreft de aanpassing aan een vijftal wegen. Deze hebben een bovenwijks karakter. Aangezien de voorziene groenstructuur eveneens een bovenwijks karakter heeft wordt de proportionele toerekening ervan eveneens in deze paragraaf toegelicht.

Aan vijf wegen buiten het exploitatiegebied worden werken en werkzaamheden verricht ten behoeve van het exploitatiegebied. Het betreft steeds een upgrade van de Groenesteeg, de Engsteeg, de Molensteeg, de Appelweg en de Weitjesweg. Dat houdt het volgende in:

De komgrens wordt verlegd en de maximum snelheid wordt aangepast. Deze wegen gaan het gebied ontsluiten en daar horen inrichtingseisen bij. De hoofdontsluiting wordt Weitjesweg.

De Weitjesweg voor het gedeelte buiten de bebouwde kom is 'uit balans'. Voor de toekomstige situatie wordt de Weitjesweg aangepast naar een reguliere erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met verkeersplateaus op de kruispunten..

De Weitjesweg wordt een reguliere erftoegangsweg. Daarbij wordt uitgegaan van 5,8 in plaats van de oorspronkelijke 4,8 meter rijbaanbreedte in verband met de aanwezigheid van vrachtverkeer. Door ook de huidige snelheidsremmers te vervangen door kruispuntplateaus, wordt zowel het nadelige effect van de huidige snelheidsremmers op het fietsverkeer voorkomen als ook de voorrangssituatie op de kruispunten verduidelijkt. Verkeersplateau's zijn verkeerskundig de meest veilige en wenselijke optie. Met de verbreding wordt de Weitjesweg uitgevoerd in elementenverharding met aan één zijde een voetpad en om de 75 – 100 m een snelheidsremmer in de vorm van een plateau of punaise.

De Engsteeg, Appelweg, Molensteeg en Groenesteeg worden verbreed naar 4,80 meter en uitgevoerd in elementenverharding zonder voetpad en om de 75-100 meter een snelheidsremmer in de vorm van een plateau of punaise. De betreffende wegen zijn, met de breedtes van de oorspronkelijke situatie, afgebeeld in de hierna volgende figuur:



Figuur 6: Oorspronkelijke breedtes wegen (Bron: 20240404 Verkeersonderzoek Brakel-West)

Ook woningen in gebieden die in de directe nabijheid van het exploitatiegebied gelegen zijn ondervinden profijt van deze upgrades. Aan de hand van het Regionale Verkeersmodel (zoals ook gebruikt voor het verkeersonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan is beoordeeld hoe de verkeerstoename is in 2035 ten opzichte van 2021. Deze verkeerstoename wordt zo goed als volledig veroorzaakt door de realisatie van de woonwijk Brakel-West. Bepaald is welk percentage verkeer, dat over de betreffende wegen gaat rijden, wordt veroorzaakt door Brakel-West, rekening houdend met autonome groei van het verkeer tot 2035. Op basis daarvan kan bepaald worden voor hoeveel procent de maatregelen aan de wegen met bijbehorende kosten zijn toe te rekenen aan het plan, waarbij de afkorting mvt staat voor motorvoertuigen.

Voor de Groenesteeg is de huidige hoeveelheid verkeer 654 mvt per etmaal. De hoeveelheid mvt per etmaal inclusief autonome groei tot 2035 is 691. De hoeveelheid verkeer per 2035 is bepaald op 1.800 mvt per etmaal waarvan 1.109 mvt per etmaal worden veroorzaakt door Brakel-West. De toename als gevolg van Brakel-West is 61,62%.

Voor de Engsteeg is de huidige hoeveelheid verkeer 337 mvt per etmaal. De hoeveelheid mvt per etmaal inclusief autonome groei tot 2035 is 356. De hoeveelheid verkeer per 2035 is bepaald op 1.000 mvt per etmaal waarvan 644 mvt per etmaal worden veroorzaakt door Brakel-West. De toename als gevolg van Brakel-West is 64,40%.

Voor de Appelweg is de huidige hoeveelheid verkeer 150 mvt per etmaal. De hoeveelheid mvt per etmaal inclusief autonome groei tot 2035 is 158. De hoeveelheid verkeer per 2035 is bepaald op 500 mvt per etmaal waarvan 342 mvt per etmaal worden veroorzaakt door Brakel-West. De toename als gevolg van Brakel-West is 68,31%.

Voor de Molensteeg is de huidige hoeveelheid verkeer 193 mvt per etmaal. De hoeveelheid mvt per etmaal inclusief autonome groei tot 2035 is 204. De hoeveelheid verkeer per 2035 is bepaald op 500 mvt per etmaal waarvan 296 mvt per etmaal worden veroorzaakt door Brakel-West. De toename als gevolg van Brakel-West is 59,22% per jaar.

Voor de Weitjesweg is de huidige hoeveelheid 2.135 mvt per etmaal. De hoeveelheid mvt per etmaal inclusief autonome groei tot 2035 is 2.300. De hoeveelheid verkeer per 2035 is bepaald op 3.800 mvt per etmaal waarvan 1.500 mvt per etmaal worden veroorzaakt door Brakel-West. De toename als gevolg van Brakel-West is 39,47%.

De gegevens zijn gebaseerd op het verkeersmodel zoals dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Omdat het voor de wegen Groenesteeg, Engsteeg, Appelweg en Molensteeg gaat om wegen met hele lage intensiteiten is het verkeersmodel voor deze wegen grof. Daarom zijn voor deze wegen de intensiteiten geteld in 2024. Vanwege de grofmazigheid is de autonome groei lastig te vergelijken met de huidige intensiteiten. Uit het verkeerskundig rapport blijkt dat volstaan zou kunnen worden met de aanname dat er geen autonome groei is. Voorzichtigheidshalve is voor deze vier wegen gerekend met 0,5% autonome groei gedurende 11 jaar. Voor de Weitjesweg is er wel een reële autonome groei te bepalen met het verkeersmodel. De getelde waarde in 2024 was hier 2.135 mvt per etmaal. Het verkeersmodel laat voor de autonome toekomstige situatie een aantal van 2.300 mvt per etmaal zien.

De ligging van deze wegen is op de navolgende kaart aangegeven:



Figuur 7: Ligging buitenplanse bovenwijkse voorzieningen (Bron: 20240404 Verkeersonderzoek Brakel-West)

De percentages van de kosten van de werken en werkzaamheden aan deze wegen zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Groenstructuur

De groenstructuur zoals deze voorzien is in het midden van het exploitatiegebied is bedoeld voor het exploitatiegebied (op de Ruimtegebruikkaart zichtbaar als groen met daarbinnen water). Door de aanleg van voetpaden biedt deze structuur ook wandelmogelijkheden. Het profijt van deze groenstructuur is vanwege deze wandelomogelijkheden iets breder dan alleen het exploitatiegebied zelf. In Brakel zijn overigens meer groenvoorzieningen voorhanden die voorzien in wandelmogelijkheden. Specifiek voor een aantal woningen langs de wegen om het exploitatiegebied is verondersteld dat ze ook enig profijt hebben van de groenstructuur in het exploitatiegebied. Het betreft woningen die met de voorzijde naar het exploitatiegebied gekeerd zijn. Het betreft 36 woningen. Het voorziene aantal woningen in Brakel-West bedraagt 270. Bij elkaar is dus van 306 woningen profijt verondersteld. Het aantal van 270 maakt 88% uit ten opzichte van het totaal. Dat betekent dat 88% van de kosten van de groenstructuur wordt toegerekend aan het exploitatieplan.

De profiterende woningen buiten het exploitatiegebied zijn:

- Molensteeg oneven 5B, 7, 9 en 11
- Molensteeg even 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 en 30
- Groenesteeg oneven 3, 5, 7, 9, 11, 13 en 15
- Groenesteeg even 2A, 2, 4, 6 en 8
- Engsteeg even 4
- Appelweg oneven 1, 3, 5, 5A en 7
- Appelweg even 2, 4, 6 en 8

Zoals gezegd zijn dit woningen die met de voorzijde naar het exploitatiegebied zijn gekeerd. Ze zijn gelegen aan wegen die direct om het exploitatiegebied liggen. Dat is op onderstaande figuur te zien. Deze figuur is als bijlage 14 bij het exploitatieplan gevoegd.



Figuur 8: Profijt van groenstructuur

De genoemde wegen en de genoemde groenstructuur zijn bovenwijkse voorzieningen. Ze zijn zichtbaar op de kaart van bijlage 15 Bovenwijkse voorziening.

4.5.5 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van de plankosten van kracht. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU).

Uitgegaan is van de tarieven die voor 2023 zijn gepubliceerd. Invulling van de scan is te vinden in bijlage 10 'Invulling plankostenscan'.

Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen, leidt tot de resultaten zoals weergegeven in tabel 5 voor de plankosten voor het exploitatiegebied.

In onderstaande tabel zijn de plankosten onderscheiden in plankosten over de elementen minus civiele en cultuurtechnische werkzaamheden en kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering (V&T).

Omschrijving	Bedrag
Verwerving	€ 239.923
Stedenbouw	€ 260.011
Ruimtelijke Ordening	€ 126.766
Civiele en cultuur techniek Planontwikkeling	€ 181.267
Landmeten/vastgoed informatie	€ 42.197
Communicatie	€ -
Management	€ 480.974
Planeconomie	€ 212.107
Civiele en cultuur techniek Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ 805.096
Totaal	€ 2.348.342

Tabel 7: Plankosten binnen plangebied

De plankosten voor beoenvijkse voorzieningen kunnen niet worden bepaald aan de hand van de genoemde ministeriële regeling, omdat de betreffende voorzieningen buiten het plangebied zijn gelegen. De betreffende plankosten zijn onderdeel van de kostenpost 'kosten buiten het plangebied (art. 6.2.4 Bro)' zoals toegelicht en verantwoord in paragraaf 4.5.4

4.5.6 TIJDELIJK BEHEER (ARTIKEL 6.2.4.K BRO)

Er worden geen kosten of opbrengsten verwacht in verband met tijdelijk beheer.

4.5.7 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

In opdracht van de gemeente is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. Op basis daarvan wordt rekening gehouden met het bieden van tegemoetkomingen in planschade tot een bedrag van € 83.830.

4.5.8 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.5.9 SAMENVATTING KOSTEN

Kosten	Totaal
Inbrengwaarde gronden en opstellen	€ 5.875.550
Onderzoekskosten	€ 420.344
Sloopkosten	€ 417.503
Bouwrijpmaken	€ 1.147.034
Woonrijpmaken	€ 3.441.102
Plankosten	€ 1.543.246
Voorbereiding en toezicht	€ 805.096
Planschade	€ 83.830
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.486.047
Totale Kosten	€ 16.219.753

Tabel 8: Resumé kosten

4.6 OPBRENGSTEN

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van de prijscategorieën uit het programma zoals genoemd in paragraaf 4.3. De grondopbrengsten bij deze prijscategorieën zijn ontleend aan de Waardeverklaring bouwkvavels, bijlage 11a, Prijsontwikkeling 2018-2024, bijlage 11b, Prijsontwikkeling 2022-2024, bijlage 11c en Referentieoverzicht 2018-2024, bijlage 11d.

Woningcategorie	Oppervlakte	Woningen	%	Grondprijs per m2
Beneden-boven woningen	4.213	45	17%	€ 243
Rijwoning betaalbaar	355	3	1%	€ 278
Rijwoning middelduur hoog	6.427	32	12%	€ 300
Rijwoning middelduur laag	6.330	46	17%	€ 288
Rijwoning sociaal	8.766	68	25%	€ 222
Rug aan rug betaalbaar	708	12	4%	€ 265
Rug aan rug sociaal	592	10	4%	€ 234
Twee-onder-een-kap	6.699	16	6%	€ 317
Vrijstaand	11.137	22	8%	€ 348
Zorgwoningen	2.014	16	6%	€ 200
Totaal	47.241	270	100%	

Tabel 9: Grondprijzen

4.6.2 OVERIGE OPBRENGSTEN (SUBSIDIES EN BIJDRAGEN DERDEN ARTIKEL 6.2.7.C BRO)

Van subsidies en bijdragen van derden is geen sprake.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In de navolgende tabel zijn per prijscategorie de aantallen, de grondprijs per categorie en de totale opbrengsten per categorie weergegeven.

Woningcategorie	Oppervlakte	Woningen	% Grondprijs	Opbrengsten
Beneden-boven woningen	4.213	45	17% €	243 € 1.023.759
Rijwoning betaalbaar	355	3	1% €	278 € 98.690
Rijwoning middelduur hoog	6.427	32	12% €	300 € 1.928.100
Rijwoning middelduur laag	6.330	46	17% €	288 € 1.823.040
Rijwoning sociaal	8.766	68	25% €	222 € 1.946.052
Rug aan rug betaalbaar	708	12	4% €	265 € 187.620
Rug aan rug sociaal	592	10	4% €	234 € 138.528
Twee-onder-een-kap	6.699	16	6% €	317 € 2.123.583
Vrijstaand	11.137	22	8% €	348 € 3.875.676
Zorgwoningen	2.014	16	6% €	200 € 402.800
Totaal	47.241	270	100%	€ 13.547.848

Tabel 10: Programma en grondopbrengsten

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

Het ruimtegebruik en de onderverdeling tussen toekomstig openbaar gebied en uitgeefbare bouwgrond, is bepalend voor het berekenen van de exploitatiebijdragen.

Daarnaast zijn er ook verschillen in grondwaarde per m2 uitgeefbaar (zowel nominaal als op netto contante waarde), maar dit 'wegen' komt in paragraaf 4.10 aan de orde.

De projectie van de kavels, zoals aangegeven op de Verkavelingskaart, op de eigendommen resulteert in een onderverdeling van het grondbezit naar toekomstige uitgeefbare grond en gronden voor openbaar nut.

De resultaten van de analyse van het grondgebruik zijn in onderstaande tabel aangegeven.

Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar. In onderstaande tabel is ook het aandeel van elke eigenaar in het openbaar gebied opgenomen.

In het navolgende overzicht zijn niet de namen van de eigenaren genoemd. Eigenaren zijn weergegeven met een nummer.

Eigendom nr	Interne			Uitgeefbaar			Eindtotaal
	Groen	openbare weg	Parkeren	gebied	Voetpad	Water	
1	1.414	810	630	8.188	760	149	11.951
2	1.920	1.192	893	3.602	728	89	8.424
3	2.667	792	408	5.764	1.013	201	10.845
4	4.017	1.694	873	4.330	1.256	1.499	13.669
5	1.009	414	258	817	682	83	3.263
6.1	1.270				188	1.528	2.986
6.2	9	22			12		43
7	7						7
8	9.218	4.179	2.359	19.200	3.214	1.635	39.805
9				30			30
10	268	86	82		32		468
11	28	132			58		218
12		30		2.900		326	3.256
13		62		3.020		205	3.287
14	2.703					4.267	6.970
Totaal	24.530	9.413	5.503	47.851	7.943	9.982	105.222
%	23%	9%	5%	45%	8%	9%	100%

Tabel 11: Grondgebruik per eigenaar

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen en tevens de netto contante waarde van de kosten en de opbrengsten te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters.

Deze leiden uiteindelijk tot netto contante waarden per 1-1-2024 van de kosten, de opbrengsten, het begrote eindresultaat en de daarop gebaseerde exploitatiebijdragen.

4.8.1 PARAMETERS

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Parameter	Waarde
Rente/verdisconteringspercentage	0,75%
Kostenstijging 2024	3,00%
Kostenstijging 2025 e.v.	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Startdatum/NCW datum	1-1-2024
Einddatum	31-12-2033

Tabel 12: Parameters

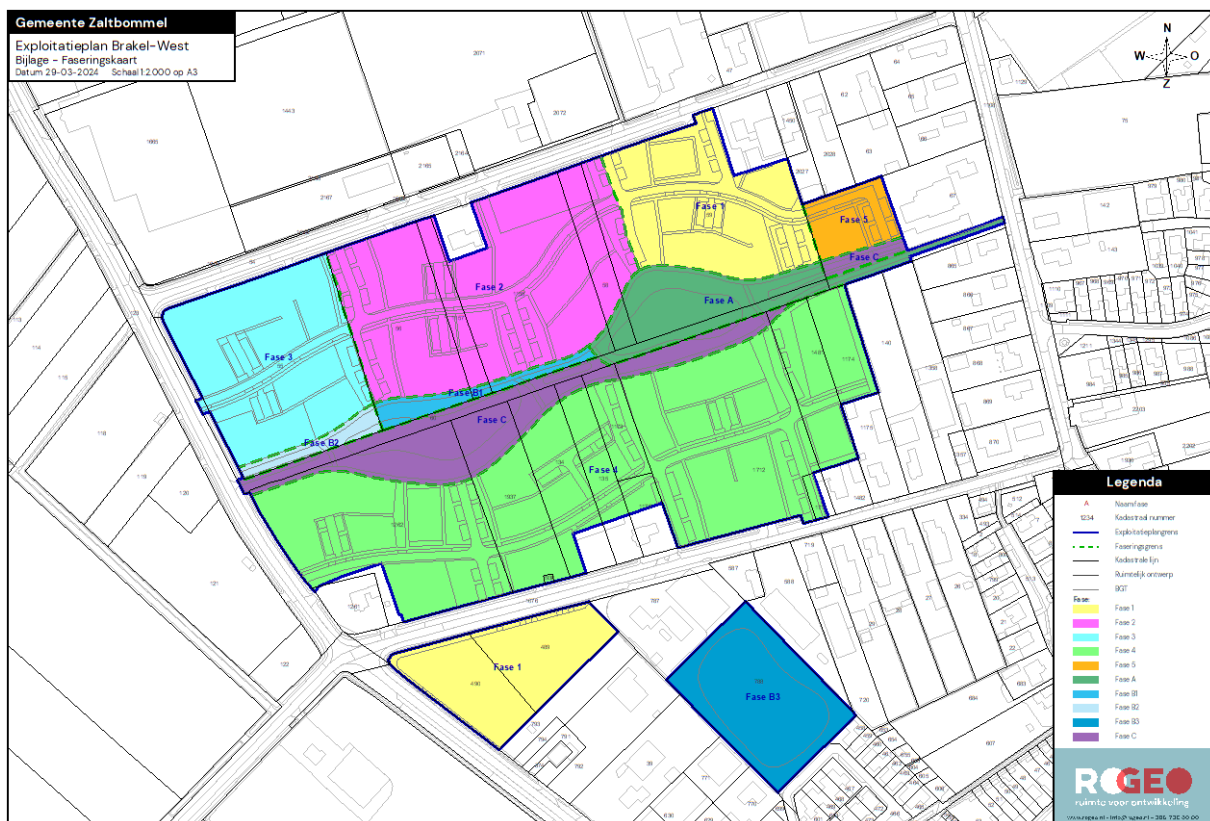
4.8.2 FASERING

Om de financiële gevolgen van de factor tijd (prijsstijgingen, rentelasten en rentebaten) te kunnen berekenen, is een fasering van de nominaal begrote kosten en opbrengsten noodzakelijk.

Deze fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie en de netto contante waardeberekeningen.

De fasering van de kosten is afgestemd op die van de opbrengsten (moment van gronduitgifte) en omgekeerd.

Het exploitatiegebied is ingedeeld in deelgebieden in verband met de fasering van de ontwikkeling. Deze deelgebieden worden daarom ook wel fasen genoemd alles zoals aangegeven op de Faseringskaart. De fasering is toegelicht in paragraaf 5.4.



Figuur 9: Faseringskaart

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden geldt de fasering in tijd volgens onderstaande faseringstabel.

	Bouwrijp maken	Verlenen omgevingsvergunning voor bouwen	Woonrijp maken
Fase 1	2026	2027	2028
Fase 2	2027	2028	2029
Fase 3	2029	2029	2030
Fase 4	2029	2030-2032	2033
Fase 5	2029	2030	2031
Fase A	2026-2027		2028-2029
Fase B1	2027		2029-2030

Fase B2	2029		2030-2031
Fase B3	2026-2027		2028-2029
Fase C	2029		2029-2030

Tabel 13: Faseringstabel

De fasering is ook opgenomen in artikel 4 van de Regels van het exploitatieplan.

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven op eindwaarde en op netto contante waarde.

Projectnaam	Brakel West								
Projectnummer	0								
Projectomschrijving	EP Brakel West								
Printdatum	25-11-2024								
									
Jaarschijven									
Kasstroom grondexploitatie	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	
Kosten									
Vererving	€ 5.875.550	€ 0	€ 5.875.550	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 420.344	€ 390.374	€ 29.970	€ 390.374	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 417.503	€ 0	€ 417.503	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwwijkmaken	€ 1.147.034	€ 1.147.034	€ 0	€ 0	€ 0	€ 231.899	€ 423.845	€ 0	€ 0
Woonwijken	€ 3.441.102	€ 3.441.102	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 605.975	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 1.543.246	€ 1.543.246	€ 0	€ 1.543.246	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 805.096	€ 805.096	€ 0	€ 805.096	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 83.830	€ 83.830	€ 0	€ 16.766	€ 16.766	€ 16.766	€ 16.766	€ 16.766	€ 16.766
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.486.047	€ 2.486.047	€ 0	€ 919.580	€ 1.020.468	€ 438.201	€ 107.797	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 16.219.753	€ 9.896.730	€ 6.323.023	€ 3.675.063	€ 1.037.234	€ 686.866	€ 548.409	€ 622.741	
Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	
Woningbouw	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.070.656	€ 4.953.929	
Totale Opbrengsten	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.070.656	€ 4.953.929	
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	
Stand per 1-1-				-€ 6.323.023	-€ 10.114.187	-€ 11.273.064	-€ 12.089.142	-€ 9.504.600	
Kosten	-€ 16.219.753	-€ 9.896.730	-€ 6.323.023	-€ 3.675.063	-€ 1.037.234	-€ 686.866	-€ 548.409	-€ 622.741	
Opbrengsten	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.070.656	€ 4.953.929	
Kostenstijging	-€ 788.523	-€ 788.523		-€ 54.719	-€ 41.748	-€ 41.936	-€ 45.120	-€ 64.716	
Opbrengstenstijging	€ 1.413.664	€ 1.413.664		€ 0	€ 0	€ 0	€ 188.108	€ 408.626	
Rente over negatieve kasstroom	-€ 560.759	-€ 560.759		-€ 61.383	-€ 79.895	-€ 87.276	-€ 90.669	-€ 71.284	
Rente over positieve kasstroom	€ 49.088	€ 49.088		€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.976	€ 17.499	
Stand per 31-12-	-€ 2.558.436		-€ 6.323.023	-€ 10.114.187	-€ 11.273.064	-€ 12.089.142	-€ 9.504.600	-€ 4.883.287	
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 2.374.236	1-1-2024	-2.374.236	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	
Saldo op Eindwaarde	-€ 2.558.436	31-12-2033	-2.558.436						
Saldo op Nominale Waarde	-€ 2.671.905								

Projectnaam	Brakel West							
Projectnummer	0							
Projectomschrijving	EP Brakel West							
Printdatum	25-11-2024							
Jaarschijven								
Kasstroom grondexploitatie								
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033
Verwerving	€ 5.875.550	€ 0	€ 5.875.550	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 420.344	€ 390.374	€ 29.970	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 417.503	€ 0	€ 417.503	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwwijzmaken	€ 1.147.034	€ 1.147.034	€ 0	€ 491.290	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 3.441.102	€ 3.441.102	€ 0	€ 1.209.808	€ 285.957	€ 202.793	€ 0	€ 1.136.569
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 1.543.246	€ 1.543.246	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 805.096	€ 805.096	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 83.830	€ 83.830	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.486.047	€ 2.486.047	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 16.219.753	€ 9.896.730	€ 6.323.023	€ 1.701.098	€ 285.957	€ 202.793	€ 0	€ 1.136.569
Opbrengsten								
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033
Woningbouw	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 2.001.048	€ 1.761.108	€ 1.761.108	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 2.001.048	€ 1.761.108	€ 1.761.108	€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom								
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033
Stand per 1-1-				-€ 4.883.287	-€ 6.842.516	-€ 4.961.441	-€ 3.206.480	-€ 1.159.286
Kosten	-€ 16.219.753	-€ 9.896.730	-€ 6.323.023	-€ 1.701.098	-€ 285.957	-€ 202.793	€ 0	-€ 1.136.569
Opbrengsten	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 2.001.048	€ 1.761.108	€ 1.761.108	€ 0
Kostenstijging	-€ 788.523	-€ 788.523		-€ 214.337	-€ 42.470	-€ 34.777	€ 0	-€ 248.701
Opbrengstenstijging	€ 1.413.664	€ 1.413.664		€ 0	€ 252.567	€ 261.951	€ 302.412	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 560.759	-€ 560.759		-€ 43.794	-€ 51.319	-€ 37.211	-€ 24.049	-€ 13.880
Rente over positieve kasstroom	€ 49.088	€ 49.088		€ 0	€ 7.206	€ 6.683	€ 7.724	€ 0
Stand per 31-12-	-€ 2.558.436		-€ 6.323.023	-€ 6.842.516	-€ 4.961.441	-€ 3.206.480	-€ 1.159.286	-€ 2.558.436
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 2.374.236	1-1-2024	-2.374.236	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	31-12-2033
Saldo op Eindwaarde	-€ 2.558.436	31-12-2033	-2.558.436					
Saldo op Nominale Waarde	-€ 2.671.905							

Tabel 14: Financieel resumé

De tabel laat zien dat de exploitatie-opzet sluit op een negatief eindresultaat op de bedrijfseconomische netto contante waarde per 1-1-2024.

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante waarde van de kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger is dan de geraamde netto contante waarde van de opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante waarde van de opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor dit exploitatieplan ziet deze berekening er als volgt uit.

Macro aftopping		NCW per 1-1-2024
Totaal inbrengwaarde van de gronden		€ 6.293.052,95
Totaal andere kosten		€ 10.437.187,96
Bruto te verhalen kosten		€ 16.730.240,91
Totaal van overige opbrengsten		€ 0,00
Netto te verhalen kosten		€ 16.730.240,91
Totale opbrengsten uitgiften		€ 14.356.004,53
Maximaal te verhalen kosten		€ 14.356.004,53

Tabel 15: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er sprake is van macro aftopping en dat daardoor niet alle kosten kunnen worden verhaald.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat, voor de bepaling van de hoogte van de bruto exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden moeten worden berekend en vastgesteld.

In paragraaf 4.10.1 wordt toegelicht hoe daar invulling aan is gegeven.

In paragraaf 4.10.2 wordt weergegeven hoe de bruto en netto exploitatiebijdragen zijn berekend.

De netto exploitatiebijdrage wordt berekend door, conform artikel 6.19 Wro, op de bruto exploitatiebijdrage twee aftrekposten toe te passen:

- a. De inbrengwaarde van de gronden die in de aanvraag voor de vergunning voor het bouwen zijn begrepen.
- b. De kosten die de aanvrager heeft gemaakt tot het moment van deze vergunningaanvraag, voor zover die kosten niet hoger zijn dan de bedragen die in het exploitatieplan daarvoor zijn geraamd.

Wat onderdeel a betreft is de inbrengwaarde af te leiden uit paragraaf 4.4 van deze toelichting van het exploitatieplan (met de bijlage van het taxatierapport).

Wat onderdeel b betreft zal de aanvrager zelf de bewijsstukken van de gemaakte kosten moeten meeleveren met de gegevens voor zijn vergunningaanvraag.

4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN EN BRUTO-BIJDRAGE PER KAVEL

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan is de opbrengstpotentie bepalend.

Daartoe wordt gerekend met basiseenheden en wegingsfactoren, die resulteren in gewogen eenheden.

Als basiseenheid is 1 woning (grondprijs) gehanteerd.

De basis voor de weging is een grondwaarde van € 14.032 op netto contante waarde per m2 uitgeefbaar. Deze waarde komt overeen met de grondprijs (op netto contante waarde) voor een sociale rug-aan-rug woning.

Op basis van de grondwaarde krijgen de overige woningen/funcities een weging (aantal gewogen eenheden) ten opzichte van de voornoemde basis (€ 14.032). Op die manier worden kosten verhaald en naar 'draagkracht' verevend.

In tabel 8 in paragraaf 4.6.3. is het bouwprogramma van dit exploitatieplan daarom ook al onderverdeeld in categorieën gericht op kostenverhaal en dus op basis van de bovenstaande benadering.

In bijlage 5 is per kavel weergegeven:

- het kavelnummer, corresponderend met de verkavelingskaart (bijlage 4);
- het eigendomnummer;
- het aantal m2 uitgeefbaar;
- de gewichtsfactor (weging op basis van opbrengstpotentie);
- het aantal eenheden;
- het aantal gewogen eenheden;
- het te verhalen bedrag per gewogen eenheid;
- de bruto exploitatiebijdrage.

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

In bijlage 5 is berekend wat de bruto-exploitatiebijdrage per kavel is.

Op basis van die berekeningen is, bij wijze van informatieverstrekking, ook bepaald wat de bijdrage per eigenaar is.

In de onderstaande tabel is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage (op netto contante waarde per 1 januari 2024) per eigenaar weergegeven, evenals hoe deze is berekend.

Eigenaar	Aantal	Gewogen eenheden	Te verhalen per eenheid	Bruto exploitatie bijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen bij omgevings vergunning	Inbrengwaarde openbaar	Netto exploitatiebijdrage
1	42,00	173,91	€ 14.032	€ 2.440.183	€ 370.587	€ 2.069.596	€ 170.313	€ 1.899.283
2	23,93	71,46	€ 14.032	€ 1.002.690	€ 163.525	€ 839.165	€ 218.911	€ 620.253
3	34,82	117,27	€ 14.032	€ 1.645.441	€ 351.632	€ 1.293.808	€ 309.966	€ 983.842
4	32,26	88,03	€ 14.032	€ 1.235.166	€ 195.269	€ 1.039.898	€ 421.159	€ 618.739
5	5,00	18,35	€ 14.032	€ 257.414	€ 82.052	€ 175.362	€ 245.654	€ -70.292
6.1	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 134.370	€ -134.370
6.2	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 1.935	€ -1.935
7	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 315	€ -315
8	121,92	408,25	€ 14.032	€ 5.728.373	€ 1.426.897	€ 4.301.477	€ 1.531.313	€ 2.770.164
9	0,08	0,74	€ 14.032	€ 10.330	€ 1.350	€ 8.980	€ -	€ 8.980
10	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 43.031	€ -43.031
11	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 20.874	€ -20.874
12	5,44	70,05	€ 14.032	€ 982.931	€ 128.456	€ 854.475	€ 15.769	€ 838.706
13	4,56	75,08	€ 14.032	€ 1.053.476	€ 132.510	€ 920.966	€ 11.715	€ 909.251
14	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 315.450	€ -315.450
	270,00	1.023,12		€ 14.356.005	€ 2.852.278	€ 11.503.726	€ 3.440.775	€ 8.062.952

Tabel 16: Exploitatiebijdrage per eigenaar

Sommige kavels hebben meerdere eigenaren. Bij eventuele zelfrealisatie door één van de grondeigenaren zullen zij onderling afspraken moeten maken wie daadwerkelijk de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op de betreffende kavel aanvraagt (en hoe dat financieel onderling verrekend wordt). De daadwerkelijke exploitatiebijdrage moet immers worden berekend bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van één of meerdere woningen.

Zo'n aanvraag omvat altijd minstens één kavel.

Omvat de aanvraag meer kavels, dan worden de bijdragen van de betreffende kavels bij elkaar opgeteld.

In bijlage 5 zijn de bijdragen per kavel weergegeven en in de bovenstaande tabel per eigenaar.

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied is een project waarvoor diverse werken, werkzaamheden moeten worden verricht en maatregelen moeten worden genomen.

Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied, is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied te waarborgen.

De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

De gemeente legt het grondgebruik vast met eisen in combinatie met twee kaarten.

Op de Ruimtegebruikskaart zijn enerzijds de verschillende functies van de openbare ruimte aangegeven en anderzijds de uitgeefbare gronden (via de aanduiding 'uitgeefbaar gebied').

Ad artikel 2.1 Inrichting volgens de functies van de Ruimtegebruikskaart

Artikel 2.1 bepaalt dat alleen die openbare voorzieningen mogen worden gerealiseerd op de plekken die daarvoor op deze kaart zijn aangegeven en de gronden die op deze kaart zijn aangeduid als uitgeefbaar gebied alleen mogen worden gebruikt voor de bouw van een woning.

Ten aanzien van de bepaling over openbare voorzieningen geldt met artikel 2.2 een afwijkingsregel. Het is denkbaar dat in de uitvoeringsfase blijkt dat, na verdergaande inmeting, te weinig ruimte beschikbaar blijkt voor de aanleg van een bepaalde voorziening. In dat geval is het nodig dat er flexibiliteit betracht kan worden en het werk niet stilligt totdat het exploitatieplan herzien is. Om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid af te wijken. Dit is beperkt tot afwijkingen tot maximaal 3 meter ten opzichte van de grenzen zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart.

Artikel 2.3 bepaalt dat vergunningen voor het bouwen worden geweigerd wanneer aanvragen voor gebouwen niet passen binnen de kavelgrenzen van de kavels op de Verkavelingskaart. Het belang hiervan is te stimuleren dat ook dat aantal woningen gerealiseerd wordt dat de gemeente beoogt met de vaststelling van bestemmingsplan en uitwerkingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat bouwende partijen (de aanvragers van de vergunningen voor het bouwen) minder woningen realiseren door vergunningen te vragen voor grotere oppervlakten dan de op deze kaart opgenomen kavels. Door de verkaveling (de kavelgrenzen en oppervlakten) bindend te maken wordt verder ook de spreiding van woningtypen gestimuleerd.

5.3 EISEN AAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN REGELS OVER HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de Ruimtegebruikskaart, aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte en aan het Beeldkwaliteitsplan.

Op de Ruimtegebruikskaart is aangegeven welke openbare voorzieningen op welke plekken zijn voorzien.

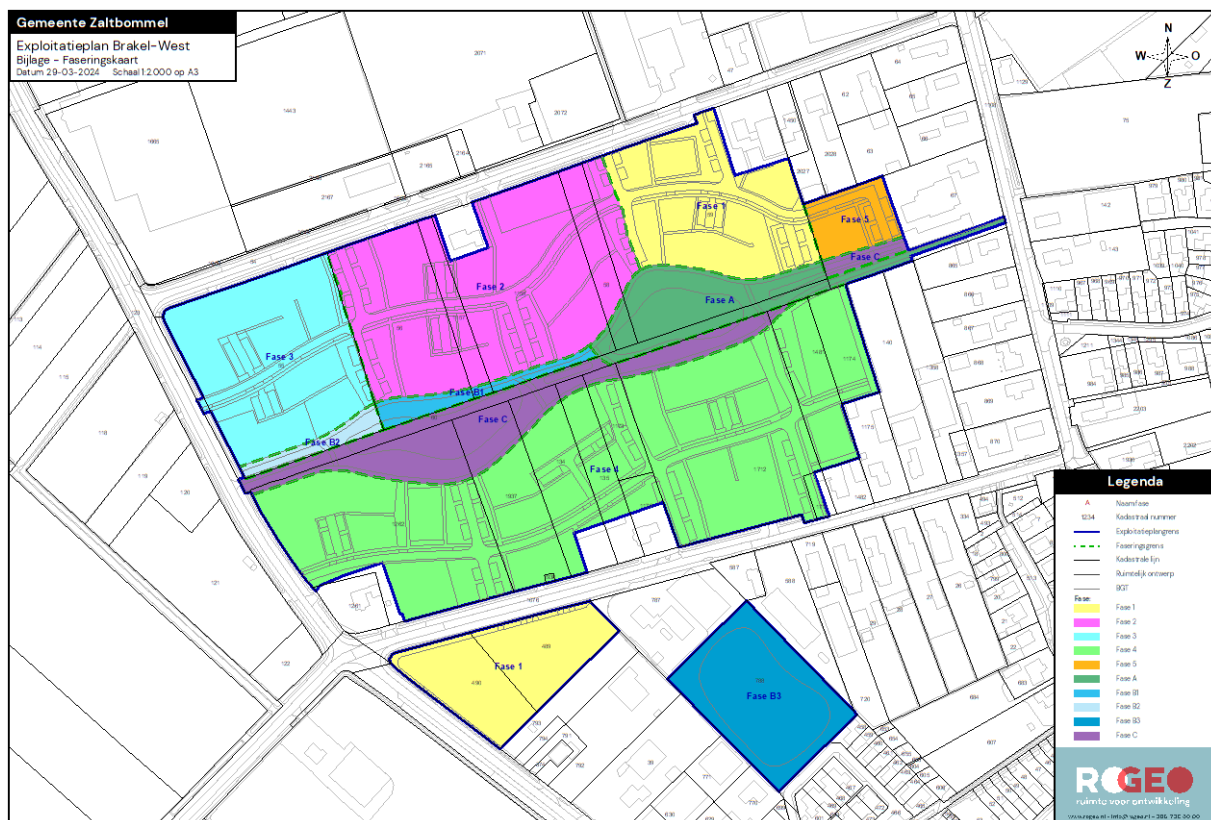
Het Handboek Inrichting Openbare Ruimte geeft aan welke technische eisen en welke kwalitatieve eisen gelden voor de inrichting van het openbaar gebied. Dat zijn eisen die voor alle ontwikkelingen in de gemeente gelden. Specifiek voor Brakel-West is er een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor zover er strijdigheden mochten bestaan tussen genoemd Handboek en het Beeldkwaliteitsplan, heeft het Beeldkwaliteitsplan voorrang omdat dit meer specifiek op het exploitatiegebied is gericht.

5.4 FASERINGSREGELS EN KOPPELINGSREGELS

Algemeen

Er zijn enkele overwegingen om koppelings- en faseringsregels te hanteren. Daartoe wordt een indeling in deelgebieden (fasen) gehanteerd.

Het betreft de deelgebieden zoals aangegeven op de Faseringskaart.



Figuur 10: Faseringskaart

Ad artikel 4.1 Fasering van het exploitatiegebied

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied geldt de indeling in fasen voor het bouwen (bouwfase 1 tot en met bouwfase 5), en een indeling in gebieden voor de realisatie van groen en water, Fase A, B1, B2, B3 en C, één en ander zoals aangegeven op de Faseringskaart.

Uitgaande van de voorziene verkaveling, zoals aangegeven op de Verkavelingskaart, zijn de bouwfases zo afgebakend dat de kavels enerzijds grotendeels geclusterd ontwikkeld kunnen worden en er anderzijds rekening wordt gehouden met het belang om niet alle woningen tegelijk op de markt te brengen. De gemeente wil daarmee ook gestalte geven aan het belang om gedurende een aantal jaren achter elkaar te kunnen voorzien in de woningbehoefte.

Ad artikel 4.2 Fasering in tijd

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden geldt de fasering in tijd volgens onderstaande faseringstabel.

	Bouwrijp maken	Verlenen omgevingsvergunning voor bouwen	Woonrijp maken
Fase 1	2026	2027	2028
Fase 2	2027	2028	2029
Fase 3	2029	2029	2030
Fase 4	2029	2030-2032	2033
Fase 5	2029	2030	2031
Fase A	2026-2027		2028-2029
Fase B1	2027		2029-2030
Fase B2	2029		2030-2031
Fase B3	2026-2027		2028-2029
Fase C	2029		2029-2030

Faseringstabel

De termijnen in de faseringstabel geven de planning aan waarin de gemeente de ontwikkeling wil laten plaatsvinden, mede rekening houdend met het gespreid op de markt brengen van de woningen en met het belang om (vanuit volkshuisvestelijk beleid) gespreid over de jaren te kunnen voorzien in woningen.

Voortgang is, zoals gezegd, nodig vanwege de behoefte aan spoedige beschikbaarheid van meer woningen.

De planning is daarmee een vertaling van de gewenste voortgang van die beschikbaarstelling.

De gemeente wil met deze tijdsfasering sturing geven aan die voortgang.

Ad artikel 4.3 Koppelingsregel

Om te borgen dat de ontwikkeling plaatsvindt volgens de geplande voortgang – en daarmee het gepland gefaseerd op de markt brengen van woningen – worden aan de jaartallen van de faseringstabel regels verbonden die de vergunningverlening voor het bouwen aan die jaartallen koppelt. De koppeling houdt in dat er niet vroegtijdig vergunningen mogen worden verleend.

Voor de volgorde van de ontwikkeling geldt dat eerst Fase 1, dan Fase 2, dan Fase 3 en tenslotte Fase 4 mag worden bebouwd. Voor elke fase die volgt na Fase 1 mogen vergunningen voor het bouwen eerst worden verleend als voor 60% van de woningen (gerekend naar woningen op de kavels van de Verkavelingskaart) in de voorgaande fase een voltooiingsverklaring is afgegeven. Er mogen voor fase 2 dus pas vergunningen voor bouwen worden verleend als voor 60% van de woningen in fase 1 een voltooiingsverklaring is afgegeven; voor Fase 3 mogen vergunningen voor bouwen worden verleend als voor 60% van de woningen in fase 2 een voltooiingsverklaring is afgegeven, enzovoorts.

De koppeling aan een voltooiingsverklaring geeft de gemeente een meetbaar moment omdat de afgifte van een dergelijke verklaring bij de gemeente bekend is en zo kan worden bepaald of en wanneer het aandeel van 60% bereikt is. Er is gekozen voor 60% zodat er een vloeiende overgang kan plaatsvinden tussen enerzijds de voortgang in de ene fase en anderzijds de verlening van de vergunningen en start bouw voor de volgende fase.

Om te bewerkstelligen dat de groen- en waterpartijen zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart en zoals ondergebracht in de fasen van de Faseringkaart bijtijds worden aangelegd is er een koppelingsregel opgenomen. Hierin is bepaald dat vergunningen voor het bouwen in een corresponderende bouwphase niet mogen worden verleend als de groen- en waterpartijen in de nabijheid ervan niet gerealiseerd zijn, alles zoals aangegeven op de Faseringkaart. Met corresponderende bouwfasen wordt bedoeld dat:

- Fase A voor groen en water behoort bij bouwphase 1 en voor een stukje bij bouwphase 2, dat
- Fase B1 voor groen en water behoort bij bouwphase 2, dat
- Fase B2 voor groen en water behoort bij bouwphase 3 en dat
- Fase C voor groen en water behoort bij bouwphase 4.

Vergunningen voor de bouw van andere woningen dan sociale huurwoningen in een bouwphase worden niet verleend voordat de bouw van de in de betreffende bouwphase van de sociale huurwoningen gestart zijn. Hiermee is een prikkel ingebouwd om tijdig woningen in de sociale huur te realiseren. Op het realiseren van woningen in deze categorie wordt geen winst gemaakt. Om die reden is het voor ontwikkelende partijen gunstiger woningen in andere prijscategorieën te realiseren. Vervolgens is het onzeker of daarna woningen in de sociale huursfeer worden gerealiseerd. De reden voor deze koppelingsregel is de realisatie van sociale huurwoningen zoveel als mogelijk is veilig te stellen.

5.5 AANWIJZING WONINGBOUWCATEGORIEËN

De gemeente hanteert een woningbouwbeleid (de Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025 en de Woonzorgvisie 2020-2024) met een bepaalde verdeling in woningtypen en prijscategorieën. Wettelijk is de mogelijkheid geboden om voor enkele prijscategorieën regels op te nemen in het bestemmingsplannen en exploitatieplannen, namelijk voor sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en voor de uitgifte van kavels in particulier opdrachtgeverschap. De gemeente kiest ervoor gebruik te maken van deze mogelijkheid voor sociale huurwoningen.

In dit exploitatieplan is dat gedaan door te bepalen welke kavels voor deze specifieke categorieën zijn aangewezen. Dat is gedaan door ze aan te wijzen op de Verkavelingskaart. Deze is bindend van karakter door

de koppeling aan de regel over woningcategorieën. Het gevolg van deze regel is dat, als een aanvraag voor een omgevingsvergunning tot bebouwing van de betreffende kavel niet duidelijk bedoeld is voor bebouwing als sociale huurwoning de vergunning wordt geweigerd. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt dan ook bezien of de aanvrager waarborgen aan de gemeente verschaft om de betreffende woning gedurende de instandhoudingstermijn te exploiteren in de betreffende categorie en wel voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. Op de Verkavelingskaart zijn deze woningen aangeduid als Rijwoning sociaal

Voor sociale huurwoningen geldt 25 jaar als instandhoudingstermijn. Als doelgroep voor sociale huurwoningen gelden huishoudens aangemerkt met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 16, eerste lid, onder a van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, bij aanvang van de huurovereenkomst.

5.6 VERBODSBEPALINGEN

Ten aanzien van artikel 5 lid 1 wordt opgemerkt dat het handelen in strijd met de voorgaande Regels is verboden.

Overtreding van één van deze Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage.

De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A.

De bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B.

Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Eigendommenkaart, bijlage 6a*

Op deze kaart is aangegeven welke percelen wiens eigendom zijn. De eigenaren zijn genummerd.

2. *Verwervingskaart, bijlage 6B*

Op deze kaart is aangegeven welke percelen de gemeente wenst te verwerven.

3. *Luchtfoto oorspronkelijke situatie, bijlage 7*

Het betreft een luchtfoto waarop zichtbaar is hoe de oorspronkelijke situatie van het gebied was, voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld.

4. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8*

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

5. *Kostenraming, bijlage 9*

Deze bijlage biedt onder meer een overzicht van de ramingen van het bouw- en woonrijp maken.

6. *Eenhedsprijzen sloopkosten, bijlage 9a*

Deze bijlage bevat eenheidsprijzen voor sloopkosten en daarmee de onderbouwing van de sloopkosten

7. *Invulling plankostenscan, bijlage 10*

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.

8. *Waardeverklaring bouwkavels, bijlage 11a, 11b, 11c en 11d*

De waardeverklaring bouwkavels, bijlage 11a geeft aan welke grondprijzen de gemeente marktconform acht voor de raming van de grondopbrengsten. Bijgevoegd zijn de Prijsontwikkeling 2018-2024, bijlage 11b, Prijsontwikkeling 2022-2024, bijlage 11c en Referentieoverzicht 2018-2024, bijlage 11d.

9. *Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 12*

Deze bijlage bevat de fasering van de kosten en opbrengsten per jaar.

10. *Overzicht gewogen eenheden en bijdrage per eigenaar, bijlage 13*

Deze bijlage bevat het aantal gewogen eenheden en een vertaling daarvan naar de exploitatiebijdrage per eigenaar.

11. *Profijt van groenstructuur, bijlage 14*

Deze bijlage laat de adressen zien die profijt hebben van de groenstructuur, zoals deze voorzien is in het midden van het exploitatiegebied.

12. *Kaart bovenwijkse voorziening, bijlage 15*

Op deze kaart is de groenstructuur als bovenwijkse voorziening aangegeven. De wegen, gelegen om het exploitatiegebied zijn hier tevens op zichtbaar. Het betreft de Weitjesweg, de Engsteeg, de Appelweg, de Molensteeg en de Groenesteeg. De aanpassing van deze wegen heeft een bovenwijken karakter omdat niet alleen het exploitatiegebied ervan profiteert.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Kaart exploitatieplangebied, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan.
De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.

2. *Ruimtegebruikskaat, bijlage 2*

Deze kaart geeft aan welke gronden zijn aangewezen voor inrichting als openbaar gebied en welke gronden uitgeefbaar zijn. De aanwijzing van openbaar gebied (met de onderverdeling in functies) en uitgeefbaar gebied is bindend.

3. *Handboek inrichting openbare ruimte, bijlage 2a*

Dit betreft het Handboek Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Zaltbommel (september 2021). Dit handboek geeft aan welke technische eisen en welke kwalitatieve eisen gelden voor de inrichting van het openbaar gebied.

4. *Faseringskaart, bijlage 3*

Deze kaart geeft de fasering van de werken, werkzaamheden en maatregelen aan.
De aanwijzing van de fasering is bindend.

5. *Verkavelingskaart, bijlage 4*

Op deze kaart is aangegeven met welke verkaveling de gemeente gerekend heeft voor het bepalen de exploitatiebijdragen. De kaart geeft tevens aan wat het openbaar gebied is. Wat dat laatste betreft is deze kaart bindend. Deze kaart geeft tevens bindend aan welke kavels zijn aangewezen voor woningen in de sociale huur

6. *Bruto-bijdrage per kavel, bijlage 5*

De exploitatiebijdragen zijn in de exploitatieopzet weergegeven per kavel.
De bijlage maakt duidelijk welke bruto-exploitatiebijdrage voor welke kavel in rekening wordt gebracht, bij de kostenverhaalsbeschikking voor het bouwen op de betreffende kavel.
Deze bijlage is bindend.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven op de Kaart exploitatiegebied.

2 EXPLOITATIEOPZET

De bruto kostenverhaalsbijdrage, die wordt opgenomen in de kostenverhaalsbeschikking, wordt bepaald op het bedrag, zoals opgenomen in het Overzicht gewogen eenheden en bruto-exploitatibijdrage per kavel, bijlage 5.

Deze is tot stand gekomen door de stappen te doorlopen die zijn gezet in de onderstaande tabellen 1 tot en met 16, toegelicht in de paragrafen 4.1 tot en met 4.10.1 van de Toelichting op dit exploitatieplan.

Eigendom nr	Interne			Uitgeefbaar		Voetpad	Water	Eindtotaal
	Groen	openbare weg	Parkeren	gebied				
1	1.414	810	630	8.188	760	149		11.951
2	1.920	1.192	893	3.602	728	89		8.424
3	2.667	792	408	5.764	1.013	201		10.845
4	4.017	1.694	873	4.330	1.256	1.499		13.669
5	1.009	414	258	817	682	83		3.263
6.1	1.270				188	1.528		2.986
6.2	9	22			12			43
7	7							7
8	9.218	4.179	2.359	19.200	3.214	1.635		39.805
9				30				30
10	268	86	82		32			468
11	28	132			58			218
12		30		2.900		326		3.256
13		62		3.020		205		3.287
14	2.703					4.267		6.970
Totaal	24.530	9.413	5.503	47.851	7.943	9.982		105.222
%	23%	9%	5%	45%	8%	9%		100%

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

Eigendomnr	Kadsleutel	Oppervlakte
1	BKL08N 00055G0000	11951
2	BKL08N 00056G0000	7110
2	BKL08N 01157G0000	1314
3	BKL08N 00058G0000	1790
3	BKL08N 01158G0000	9055
4	BKL08N 00059G0000	13669
5	BKL08N 00067G0000	3263
6.1	BKL08N 00060G0001	2986
6.2	BKL08N 00060G0002	43
7	BKL08N 01261G0000	7
8	BKL08N 00134G0000	3141
8	BKL08N 00135G0000	1656
8	BKL08N 01173G0000	1568
8	BKL08N 01174G0000	1783
8	BKL08N 01262G0000	12083
8	BKL08N 01481G0000	2753
8	BKL08N 01712G0000	12489
8	BKL08N 01937G0000	4332
9	BKL08N 01938G0000	30
10	BKL08N 01172G0000	468
11	BKL08N 01711G0000	218
12	BKL08O 00490G0000	3256
13	BKL08O 00489G0000	3287
14	BKL08O 00788G0000	6970
Totaal		105222

Tabel 2: Eigendomspositie (per 29-03-2024)

Woningcategorie	Oppervlakte	Woningen	%
Beneden-boven woningen	4.213	45	17%
Rijwoning betaalbaar	355	3	1%
Rijwoning middelduur hoog	6.427	32	12%
Rijwoning middelduur laag	6.330	46	17%
Rijwoning sociaal	8.766	68	25%
Rug aan rug betaalbaar	708	12	4%
Rug aan rug sociaal	592	10	4%
Twee-onder-een-kap	6.699	16	6%
Vrijstaand	11.137	22	8%
Zorgwoningen	2.014	16	6%
Totaal	47.241	270	100%

Tabel 3: Programma op basis van de Verkavelingskaart

Eigendomnr	Oppervlakte	Bedrag
1	12.020	€ 540.900
2	8.435	€ 379.575
3	10.815	€ 625.000
4	13.669	€ 615.105
5	3.263	€ 285.600
6.1	2.986	€ 134.370
6.2	43	€ 1.935
7	7	€ 315
8	39.955	€ 2.642.136
9	30	€ 1.350
10	468	€ 30.948
11	218	€ 14.416
12	3.205	€ 144.225
13	3.205	€ 144.225
14	7.010	€ 315.450
105.329		€ 5.875.550

Tabel 4: Inbrengwaarde gronden en opstallen (per 29-04-2024)

Eigendomnr	Bedrag
1	€ -
2	€ 2.861
3	€ 36.599
4	€ 1.323
5	€ 42.106
6.1	€ -
6.2	€ -
7	€ -
8	€ 316.073
9	€ -
10	€ 12.083
11	€ 6.458
12	€ -
13	€ -
14	€ -
€ 417.503	

Tabel 5: Sloopkosten (per 29-04-2024)

Onderzoeken	Bedrag/raming	Boekwaarde
Archeologie booronderzoek	€ 15.500,00	€ 0,00
Archeologie proefsleuvenonderzoek	€ 45.000,00	€ 0,00
Verkennd bodemonderzoek	€ 50.000,00	€ 0,00
Saneringskosten	€ 0,00	€ 0,00
Activiteitenplan ecologie	€ 25.000,00	€ 0,00
Werkprotocol ecologie	€ 20.000,00	€ 0,00
Ecologische begeleiding	€ 75.000,00	€ 0,00
Kwelberekening	€ 0,00	€ 0,00
Waterhuishoudkundig plan incl. model	€ 60.000,00	€ 0,00
Berekening MORIA (Modellering Ondergrond Rivierenland Interactief en Actueel)	€ 10.000,00	€ 0,00
Herberekening stikstof	€ 0,00	€ 0,00
Actualiseren verkeersrapport	€ 4.000,00	€ 0,00
Actualiseren wegverkeerslawai	€ 0,00	€ 0,00
Planschaderisicoanalyse (Antea)	€ 5.330,00	€ 0,00
Onderzoek industrielawaai (Antea)	€ 3.700,00	€ 0,00
Vervolgonderzoek ecologie (Antea)	€ 24.350,00	€ 0,00
Wateronderzoek kwelwater (Antea)	€ 7.250,00	€ 0,00
Planschaderisicoanalyse taxaties (Antea)	€ 2.560,00	€ 0,00
Watertoets (herberekening Antea)	€ 4.140,00	€ 0,00
Akoestisch onderzoek herberekening	€ 1.160,00	€ 0,00
Onderzoeken aan te passen op wijzigingen stedenbouw	€ 7.620,00	€ 0,00
Water wijziging peilbesluit en berekeningen	€ 17.666,00	€ 0,00
Ecologie aanpassen natuurtoets op plangebied	€ 6.996,00	€ 0,00
Ecologie toevoeging soorten en aanpak nader onderzoek	€ 5.102,00	€ 0,00
Archeologisch bureauonderzoek (Antea)	€ 2.700,00	€ 2.700,00
Geluid wegverkeerslawai (Antea)	€ 1.995,00	€ 1.995,00
Geurhinder veehouderijen (Antea)	€ 1.060,00	€ 1.060,00
Geurhinder industrieel (Antea)	€ 690,00	€ 690,00
Natuurtoets (Antea)	€ 2.450,00	€ 2.450,00
Historisch bodemonderzoek (Antea)	€ 3.950,00	€ 3.950,00
Externe veiligheid (Antea)	€ 1.050,00	€ 1.050,00
Stikstof (Antea)	€ 2.800,00	€ 2.800,00
Vormvrije mer (Antea)	€ 1.680,00	€ 1.680,00
Watertoets (Antea)	€ 1.890,00	€ 1.890,00
Verkeersrapport (Goudappel)	€ 6.105,00	€ 6.105,00
Ladderonderbouwing	€ 3.600,00	€ 3.600,00
Totaal	€ 420.344,00	€ 29.970,00

Tabel 6: Onderzoekskosten

Omschrijving	Bedrag
Verwerving	€ 239.923
Stedenbouw	€ 260.011
Ruimtelijke Ordening	€ 126.766
Civiele en cultuur techniek Planontwikkeling	€ 181.267
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 42.197
Communicatie	€ -
Management	€ 480.974
Planeconomie	€ 212.107
Civiele en cultuur techniek Voorbereiding, toezicht en directievoering	€ 805.096
Totaal	€ 2.348.342

Tabel 7: Plankosten binnen plangebied

Kosten	Totaal
Inbrengwaarde gronden en opstellen	€ 5.875.550
Onderzoekskosten	€ 420.344
Sloopkosten	€ 417.503
Bouwrijpmaken	€ 1.147.034
Woonrijpmaken	€ 3.441.102
Plankosten	€ 1.543.246
Vorbereiding en toezicht	€ 805.096
Planschade	€ 83.830
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.486.047
Totale Kosten	€ 16.219.753

Tabel 8: Resumé kosten

Woningcategorie	Oppervlakte	Woningen	Grondprijs	
			%	per m2
Beneden-boven woningen	4.213	45	17%	€ 243
Rijwoning betaalbaar	355	3	1%	€ 278
Rijwoning middelduur hoog	6.427	32	12%	€ 300
Rijwoning middelduur laag	6.330	46	17%	€ 288
Rijwoning sociaal	8.766	68	25%	€ 222
Rug aan rug betaalbaar	708	12	4%	€ 265
Rug aan rug sociaal	592	10	4%	€ 234
Twee-onder-een-kap	6.699	16	6%	€ 317
Vrijstaand	11.137	22	8%	€ 348
Zorgwoningen	2.014	16	6%	€ 200
Totaal	47.241	270	100%	

Tabel 9: Grondprijzen

Woningcategorie	Oppervlakte	Woningen	%	Grondprijs		Opbrengsten
				per m2		
Beneden-boven woningen	4.213	45	17%	€ 243	€	1.023.759
Rijwoning betaalbaar	355	3	1%	€ 278	€	98.690
Rijwoning middelduur hoog	6.427	32	12%	€ 300	€	1.928.100
Rijwoning middelduur laag	6.330	46	17%	€ 288	€	1.823.040
Rijwoning sociaal	8.766	68	25%	€ 222	€	1.946.052
Rug aan rug betaalbaar	708	12	4%	€ 265	€	187.620
Rug aan rug sociaal	592	10	4%	€ 234	€	138.528
Twee-onder-een-kap	6.699	16	6%	€ 317	€	2.123.583
Vrijstaand	11.137	22	8%	€ 348	€	3.875.676
Zorgwoningen	2.014	16	6%	€ 200	€	402.800
Totaal	47.241	270	100%			€ 13.547.848

Tabel 10: Programma en grondopbrengsten

Eigendom nr	Interne			Uitgeefbaar			
	Groen	openbare weg	Parkeren	gebied	Voetpad	Water	Eindtotaal
1	1.414	810	630	8.188	760	149	11.951
2	1.920	1.192	893	3.602	728	89	8.424
3	2.667	792	408	5.764	1.013	201	10.845
4	4.017	1.694	873	4.330	1.256	1.499	13.669
5	1.009	414	258	817	682	83	3.263
6.1	1.270				188	1.528	2.986
6.2	9	22			12		43
7	7						7
8	9.218	4.179	2.359	19.200	3.214	1.635	39.805
9				30			30
10	268	86	82		32		468
11	28	132			58		218
12		30		2.900		326	3.256
13		62		3.020		205	3.287
14	2.703					4.267	6.970
Totaal	24.530	9.413	5.503	47.851	7.943	9.982	105.222
%	23%	9%	5%	45%	8%	9%	100%

Tabel 11: Grondgebruik per eigenaar

Parameter	Waarde
Rente/verdisconteringspercentag	0,75%
Kostenstijging 2024	3,00%
Kostenstijging 2025 e.v.	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Startdatum/NCW datum	1-1-2024
Einddatum	31-12-2033

Tabel 12: Parameters

	Bouwrijp maken	Verlenen omgevingsvergunning voor bouwen	Woonrijp maken
Fase 1	2026	2027	2028
Fase 2	2027	2028	2029
Fase 3	2029	2029	2030
Fase 4	2029	2030-2032	2033
Fase 5	2029	2030	2031
Fase A	2026-2027		2028-2029
Fase B1	2027		2029-2030

Fase B2	2029		2030-2031
Fase B3	2026-2027		2028-2029
Fase C	2029		2029-2030

Tabel 13: Faseringstabel

Projectnaam	Brakel West								
Projectnummer	0								
Projectomschrijving	EP Brakel West								
Printdatum	25-11-2024								
Jaarschijven									
Kasstroom grondexploitatie									
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	
Verwerving	€ 5.875.550	€ 0	€ 5.875.550	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 420.344	€ 390.374	€ 29.970	€ 390.374	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 417.503	€ 0	€ 417.503	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 1.147.034	€ 1.147.034	€ 0	€ 0	€ 0	€ 231.899	€ 423.845	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 3.441.102	€ 3.441.102	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 605.975	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 1.543.246	€ 1.543.246	€ 0	€ 1.543.246	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 805.096	€ 805.096	€ 0	€ 805.096	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 83.830	€ 83.830	€ 0	€ 16.766	€ 16.766	€ 16.766	€ 16.766	€ 16.766	€ 16.766
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.486.047	€ 2.486.047	€ 0	€ 919.580	€ 1.020.468	€ 438.201	€ 107.797	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 16.219.753	€ 9.896.730	€ 6.323.023	€ 3.675.063	€ 1.037.234	€ 686.866	€ 548.409	€ 622.741	
Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	
Woningbouw	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.070.656	€ 4.953.929	
Totale Opbrengsten	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.070.656	€ 4.953.929	
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	
Stand per 1-1-				-€ 6.323.023	-€ 10.114.187	-€ 11.273.064	-€ 12.089.142	-€ 9.504.600	
Kosten	-€ 16.219.753	-€ 9.896.730	-€ 6.323.023	-€ 3.675.063	-€ 1.037.234	-€ 686.866	-€ 548.409	-€ 622.741	
Opbrengsten	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.070.656	€ 4.953.929	
Kostenstijging	-€ 788.523	-€ 788.523		-€ 54.719	-€ 41.748	-€ 41.936	-€ 45.120	-€ 64.716	
Opbrengstenstijging	€ 1.413.664	€ 1.413.664		€ 0	€ 0	€ 0	€ 188.108	€ 408.626	
Rente over negatieve kasstroom	-€ 560.759	-€ 560.759		-€ 61.383	-€ 79.895	-€ 87.276	-€ 90.669	-€ 71.284	
Rente over positieve kasstroom	€ 49.088	€ 49.088		€ 0	€ 0	€ 0	€ 9.976	€ 17.499	
Stand per 31-12-	-€ 2.558.436		-€ 6.323.023	-€ 10.114.187	-€ 11.273.064	-€ 12.089.142	-€ 9.504.600	-€ 4.883.287	
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 2.374.236	1-1-2024	-3.374.236	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	
Saldo op Eindwaarde	-€ 2.558.436	31-12-2033	-2.558.436						
Saldo op Nominale Waarde	-€ 2.671.905								

Projectnaam	Brakel West								
Projectnummer	0								
Projectomschrijving	EP Brakel West								
Printdatum	25-11-2024								
Jaarschijven									
Kasstroom grondexploitatie									
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	
Verwerving	€ 5.875.550	€ 0	€ 5.875.550	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 420.344	€ 390.374	€ 29.970	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 417.503	€ 0	€ 417.503	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 1.147.034	€ 1.147.034	€ 0	€ 491.290	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 3.441.102	€ 3.441.102	€ 0	€ 1.209.808	€ 285.957	€ 202.793	€ 0	€ 1.136.569	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 1.543.246	€ 1.543.246	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 805.096	€ 805.096	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 83.830	€ 83.830	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 2.486.047	€ 2.486.047	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 16.219.753	€ 9.896.730	€ 6.323.023	€ 1.701.098	€ 285.957	€ 202.793	€ 0	€ 1.136.569	
Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	
Woningbouw	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 2.001.048	€ 1.761.108	€ 1.761.108	€ 0	
Totale Opbrengsten	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 2.001.048	€ 1.761.108	€ 1.761.108	€ 0	
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	
Stand per 1-1-				-€ 4.883.287	-€ 6.842.516	-€ 4.961.441	-€ 3.206.480	-€ 1.159.286	
Kosten	-€ 16.219.753	-€ 9.896.730	-€ 6.323.023	-€ 1.701.098	-€ 285.957	-€ 202.793	€ 0	-€ 1.136.569	
Opbrengsten	€ 13.547.848	€ 13.547.848	€ 0	€ 0	€ 2.001.048	€ 1.761.108	€ 1.761.108	€ 0	
Kostenstijging	-€ 788.523	-€ 788.523		-€ 214.337	-€ 42.470	-€ 34.777	€ 0	-€ 248.701	
Opbrengstenstijging	€ 1.413.664	€ 1.413.664		€ 0	€ 252.567	€ 261.951	€ 302.412	€ 0	
Rente over negatieve kasstroom	-€ 560.759	-€ 560.759		-€ 43.794	-€ 51.319	-€ 37.211	-€ 24.049	-€ 13.880	
Rente over positieve kasstroom	€ 49.088	€ 49.088		€ 0	€ 7.206	€ 6.683	€ 7.724	€ 0	
Stand per 31-12-	-€ 2.558.436		-€ 6.323.023	-€ 6.842.516	-€ 4.961.441	-€ 3.206.480	-€ 1.159.286	-€ 2.558.436	
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 2.374.236	1-1-2024	-3.374.236	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031	31-12-2032	31-12-2033	
Saldo op Eindwaarde	-€ 2.558.436	31-12-2033	-2.558.436						
Saldo op Nominale Waarde	-€ 2.671.905								

Tabel 14: Financieel resumé

Macro aftopping		NCW per 1-1-2024
Totaal inbrengwaarde van de gronden		€ 6.293.052,95
Totaal andere kosten		€ 10.437.187,96
Bruto te verhalen kosten		€ 16.730.240,91
Totaal van overige opbrengsten		€ 0,00
Netto te verhalen kosten		€ 16.730.240,91
Totale opbrengsten uitgiften		€ 14.356.004,53
Maximaal te verhalen kosten		€ 14.356.004,53

Tabel 15: Maximaal te verhalen kosten

Eigenaar	Aantal	Gewogen	Te verhalen	Bruto	Inbrengwaarde	Te betalen bij	Inbrengwaarde	Netto
		eenheden	per eenheid	exploitatie	uitgeefbaar	omgevings	openbaar	exploitatiebijdrage
				bijdrage		vergunning		
1	42,00	173,91	€ 14.032	€ 2.440.183	€ 370.587	€ 2.069.596	€ 170.313	€ 1.899.283
2	23,93	71,46	€ 14.032	€ 1.002.690	€ 163.525	€ 839.165	€ 218.911	€ 620.253
3	34,82	117,27	€ 14.032	€ 1.645.441	€ 351.632	€ 1.293.808	€ 309.966	€ 983.842
4	32,26	88,03	€ 14.032	€ 1.235.166	€ 195.269	€ 1.039.898	€ 421.159	€ 618.739
5	5,00	18,35	€ 14.032	€ 257.414	€ 82.052	€ 175.362	€ 245.654	€ -70.292
6.1	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 134.370	€ -134.370
6.2	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 1.935	€ -1.935
7	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 315	€ -315
8	121,92	408,25	€ 14.032	€ 5.728.373	€ 1.426.897	€ 4.301.477	€ 1.531.313	€ 2.770.164
9	0,08	0,74	€ 14.032	€ 10.330	€ 1.350	€ 8.980	€ -	€ 8.980
10	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 43.031	€ -43.031
11	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 20.874	€ -20.874
12	5,44	70,05	€ 14.032	€ 982.931	€ 128.456	€ 854.475	€ 15.769	€ 838.706
13	4,56	75,08	€ 14.032	€ 1.053.476	€ 132.510	€ 920.966	€ 11.715	€ 909.251
14	-	-	€ 14.032	€ -	€ -	€ -	€ 315.450	€ -315.450
	270,00	1.023,12		€ 14.356.005	€ 2.852.278	€ 11.503.726	€ 3.440.775	€ 8.062.952

Tabel 16: Exploitatiebijdrage per eigenaar

Op de bruto-exploitatiebijdrage, zoals vermeld in bijlage 5 Bruto-exploitatiebijdrage per kavel, worden twee posten in mindering gebracht:

1. De inbrengwaarde voor de gronden van de betreffende kavel(s) waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
2. De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor de kosten ad 2 geldt dat de werkelijke kosten in mindering worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn dan geraamd in het exploitatieplan. De kostenopgave dient door aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten, zoals facturen. Deze worden door de gemeente gecontroleerd op juistheid.

Met het in mindering brengen van deze twee aftrekposten op de bruto-exploitatiebijdrage wordt de netto-exploitatiebijdrage bepaald en opgenomen in de kostenverhaalsbeschikking.

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan “Brakel West”.

Bouwrijp maken: Voor zover 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.

Voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied aan te kunnen leggen.

Bruto-bijdrage per kavel: overzicht waarin per kavel, zoals aangeduid op de Verkavelingskaart is aangegeven hoeveel gewogen eenheden in totaal zijn geteld, hoeveel gewogen eenheden per kavel zijn berekend en welke bruto-exploatiebijdrage per kavel in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen op de betreffende kavel. Dit overzicht maakt als bijlage 5 deel uit van het exploitatieplan.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel.

Eigenaar: Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom. Een zakelijk gerechtigde is ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied, die als bijlage 1 deel uitmaakt van het exploitatieplan.

Faseringskaart: Kaart waar de fasering van het exploitatieplangebied aangegeven, één en ander zoals aangegeven in bijlage 3 van dit exploitatieplan.

Handboek inrichting openbare ruimte: Handboek Inrichting Openbare Ruimte waarin technische eisen en welke kwalitatieve eisen zijn opgenomen voor de inrichting van het openbaar gebied, welk handboek als bijlage 2a deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Ruimtegebruikskaart: Kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven door vastlegging van de inrichting van het openbaar gebied en van de gronden die voorzien zijn als uitgeefbaar gebied, één en ander zoals weergegeven in bijlage 2 van dit exploitatieplan.

Kostenraming: Het overzicht met onder meer ramingen van het bouwrijp maken en van het woonrijp maken welke raming als bijlage 9 deel uitmaakt van de toelichting van het exploitatieplan.

Inrichting openbaar gebied: Het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen, dat dit kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van het openbaar gebied worden gesteld.

Bruto-bijdrage per kavel: overzicht waarin per kavel, zoals aangeduid op de Verkavelingskaart is aangegeven hoeveel gewogen eenheden in totaal zijn geteld, hoeveel gewogen eenheden per kavel zijn berekend en welke bruto-exploatiebijdrage per kavel in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen op de betreffende kavel. Dit overzicht maakt als bijlage 5 deel uit van het exploitatieplan.

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als openbare voorziening, welke globaal zijn beschreven in hoofdstuk 2 van de Toelichting van dit exploitatieplan. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbare ruimte.

Openbare voorziening: voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Bro waaronder wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeren, speelplaatsen, water en groen.

Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening.

Uitgeefbare gronden/uitgeefbaar gebied: De gronden waarop het woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Verkavelingskaart: Kaart waarop de verkaveling van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied is vastgelegd één en ander zoals weergegeven in bijlage 4 van dit exploitatieplan.

Woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

2.1 Voorgenomen grondgebruik ten aanzien van het openbaar gebied en uitgeefbaar gebied

De gronden die op de Ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als openbare ruimte mogen alleen worden gebruikt voor de realisatie van de betreffende openbare voorziening zoals aangegeven op die kaart.

De gronden die op de Ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als uitgeefbaar gebied mogen alleen worden gebruikt voor de bouw van woningen.

2.2 Afwijkingsregel situering openbare voorzieningen

Voor de in lid 1 bedoelde openbare voorzieningen kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de grenzen zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart tot 3 meter van de daar aangegeven grenzen, mits dit blijft binnen de grenzen van wat op deze kaart als openbaar gebied is aangegeven.

Artikel 2.3 Voorgenomen grondgebruik ten aanzien van de kavels

Vergunningen voor het bouwen worden geweigerd wanneer aanvragen voor gebouwen niet passen binnen de kavelgrenzen van de kavels zoals aangegeven op de Verkavelingskaart.

ARTIKEL 3 EISEN AAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN REGELS OVER HET UITVOEREN ERVAN

3.1 Eisen aan de inrichting van het openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied, zoals de diverse functies daarvan zijn aangegeven op de Ruimtegebruikskaart gebied moet voldoen aan deze kaart, aan het Handboek Inrichting Openbare Ruimte en aan het Beeldkwaliteitsplan. Bij strijdigheid tussen enerzijds het Handboek Inrichting Openbare Ruimte en anderzijds het Beeldkwaliteitsplan heeft het Beeldkwaliteitsplan voorrang op het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.

ARTIKEL 4 FASERINGEN EN KOPPELINGEN

4.1 Fasering van het exploitatiegebied

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied geldt de indeling in bouwfases en in fasen voor de aanleg van groen en water, zoals aangegeven op de Faseringskaart.

4.2 Fasering in tijd

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden in fasen geldt de fasering in tijd volgens onderstaande faseringstabel.

	Bouwrijp maken	Verlenen omgevingsvergunning voor bouwen	Woonrijp maken
Fase 1	2026	2027	2028
Fase 2	2027	2028	2029
Fase 3	2029	2029	2030
Fase 4	2029	2030-2032	2033
Fase 5	2029	2030	2031
Fase A	2026-2027		2028-2029
Fase B1	2027		2029-2030
Fase B2	2029		2030-2031
Fase B3	2026-2027		2028-2029
Fase C	2029		2029-2030

Tabel 17: Faseringstabel

4.3 Koppeling volgens de mate van voortgang

4.3.1 Een vergunning voor het bouwen wordt niet eerder verleend dan het beginjaartal dat is aangegeven in de faseringstabel van artikel 4.2 in de kolom 'Verlenen omgevingsvergunning bouwen'.

4.3.2 Voor het exploitatiegebied geldt als volgorde van ontwikkeling dat eerst fase 1, dan fase 2, dan fase 3 en tenslotte fase 4 mag worden bebouwd. Voor elke fase die volgt na fase 1 mogen vergunningen voor het bouwen eerst worden verleend als voor 60% van de woningen (gerekend naar woningen op de kavels van de Verkavelingskaart) in de voorgaande fase een voltooiingsverklaring is afgegeven.

4.3.3 Vergunningen voor het bouwen in een corresponderende bouwfase mogen niet worden verleend als de groen- en waterpartijen in de nabijheid ervan niet gerealiseerd zijn, alles zoals deze bouwfasen en Fasen A, B en C zijn aangegeven op de Faseringskaart. Onder corresponderen wordt in dit verband verstaan dat:

- Fase A voor groen en water behoort bij bouwfase 1 en voor een stukje (zoals aangegeven op de Faseringskaart) bij bouwfase 2, dat
- Fase B1 voor groen en water behoort bij bouwfase 2, dat
- Fase B2 voor groen en water behoort bij bouwfase 3 en dat
- Fase C voor groen en water behoort bij bouwfase 4.

4.3.4 Vergunningen voor de bouw van andere woningen dan sociale huurwoningen in een bouwveld worden niet verleend voordat de bouw van de in het betreffende bouwveld van de sociale huurwoningen gestart zijn.

ARTIKEL 5 AANWIJZING WONINGBOUWCATEGORIEËN

5.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 6.4.1 van het bestemmingsplan geldt dat op de Verkavelingskaart weergegeven kavels met de aanduiding 'Rijwoning sociaal' zijn aangewezen voor sociale huurwoningen.

5.2 Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tenminste 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de doelgroep.

5.3 Verbod doelgroepdoorkruising sociale huurwoningen

5.3.1 Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 25 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 doelgroep. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

ARTIKEL 6 VERBODS- EN SLOTBEPALING

De bepalingen van artikel 1 tot en met 6 van dit exploitatieplan kunnen worden aangehaald als de Regels.

Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2 tot en met 5 van de Regels.

1. Kaart exploitatiegebied, bijlage 1
2. Ruimtegebruikskaat, bijlage 2
3. Handboek inrichting openbare ruimte, bijlage 2b
4. Faseringskaart, bijlage 3
5. Verkavelingskaart, bijlage 4
6. Bruto-exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 5