

EXPLOITATIEPLAN

“Dijkstraten, herziening 2018”

Behorende bij:

Bestemmingsplan “Dijkstraten 2011”

INHOUDSOPGAVE

DEEL A: TOELICHTING.....	4
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding herziening exploitatieplan	4
1.2. Koppeling met bestemmingsplan “Dijkstraten 2011”	4
1.3. Procedure	5
1.4. Leeswijzer	5
2. Exploitatiegebied	6
2.1. Omschrijving van het exploitatiegebied.....	6
2.2. Begrenzing van het exploitatiegebied	6
2.3. Grondgebruik.....	7
3. Eigendomssituatie.....	8
3.1. Eigendommen plangebied.....	8
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	9
4.1. Bouwrijp maken	9
4.2. Nutsvoorzieningen.....	9
4.3. Openbare ruimte	9
5. Fasering	10
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	11
1. Exploitatieopzet	11
1.1. Aanduiding van het tijdvak	11
1.2. Aanduiding van de fasering.....	11
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	12
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	13
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	14
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	15
3. Percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten	19
4. Herziening en afrekening exploitatieplan	20
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	20
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	20
DEEL C: REGELS	21
1. Begrippen	21
2. Werken en werkzaamheden.....	23
3. Fasering	25
4. Slotregel	26

Bijlagen bij de toelichting (Deel A)

1. Kaart "Grondgebruik", november 2018 (kenmerk: TEK01-0254459-01D).
2. Kaart "Grondeigendom", november 2018 (kenmerk: TEK01-0254459-01D).

Bijlage bij de exploitatieopzet (Deel B)

1. Taxatie inbrengwaarde
2. Exploitatieopzet
3. Regeling plankosten exploitatieplan

Bijlagen bij de regels (Deel C)

1. Kaart "Exploitatiegebied", september 2018 (kenmerk: TEK01- 0254459-01A).
2. Programma van Eisen inrichting openbaar gebied.
3. Beeldregieplan "Dorpscode Dijkstraten – hoofdstuk 5", februari 2011.

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding herziening exploitatieplan

Het bestemmingsplan “Dijkstraten 2011” maakt de realisatie van een nieuwe woonwijk in het noordwesten van Best mogelijk. De wijk komt in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Ringweg, de Oirschotseweg en de spoorlijn Boxtel-Eindhoven.

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is met het oog op het verzekeren van het gemeentelijk kostenverhaal een exploitatieplan vastgesteld. De noodzaak voor een exploitatieplan vervalt indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar), als de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie-eisen ontbreekt of als de gemeente zelf alle gronden in bezit heeft. Op 8 november 2011 is het exploitatieplan en het bestemmingsplan “Dijkstraten” onherroepelijk geworden.

Een groot deel van de gronden in het plangebied Dijkstraten is gemeentelijk eigendom. Daarnaast zijn twee kadastrale percelen in eigendom van particulieren, waarmee nog geen anterieure overeenkomst voor het verzekeren van kostenverhaal en locatie-eisen is gesloten. Op grond van artikel 6.15 Wro is de gemeente wettelijk verplicht het exploitatieplan te herzien. Door middel van voorliggende herziening van het onherroepelijke exploitatieplan wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan.

In dit herziene Exploitatieplan zijn geen wijzigingen in de uitgangspunten, het voorgenomen grondgebruik, de omschrijving werken en werkzaamheden, de regels, het exploitatiegebied en de grondgebruikskaart opgenomen ten opzichte van het onherroepelijke exploitatieplan.

Ten opzichte van het onherroepelijke exploitatieplan zijn wel de volgende wijzigingen in dit herziene Exploitatieplan doorgevoerd:

- De ramingen zijn aangepast conform de in het onherroepelijke exploitatieplan aangegeven methode van indexering.
- De raming van de inbrengwaarden van de gronden zijn geactualiseerd.
- Daar waar het van toepassing is, zijn de geraamde kosten vervangen door gerealiseerde kosten.
- Omdat de gemeente, sinds de vaststelling van het exploitatieplan, enkele percelen grond binnen het exploitatieplangebied heeft verworven, is de kaart “Grondeigendommen” geactualiseerd.
- De einddatum is gewijzigd van 31-12-2018 naar 31-12-2025, gezien de voortgang van het project in de afgelopen jaren en de verwachte toekomstige voortgang.

Gezien bovenstaande is deze herziening van het onherroepelijke exploitatieplan conform artikel 6.15 lid 3 Wro een zogenaamde niet-structurele herziening en is artikel 6.14 eerste lid Wro niet van toepassing en kan de mededeling bedoeld in artikel 6.14 tweede lid Wro achterwege blijven.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan “Dijkstraten 2011”

Dit herziene Exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan “Dijkstraten 2011”. Het plangebied van het Bestemmingsplan is een driehoekig terrein, omgeven door de spoorlijn aan de oostzijde, de lintbebouwing van de Oirschotseweg aan de zuidzijde en de Ringweg aan de noord- en westzijde. Dijkstraten vormt als het ware de koppeling tussen het centrum van Best en het landschap van de Meierij ten westen van Best.

Het bestemmingsplan “Dijkstraten 2011” maakt het juridisch-planologisch mogelijk het plangebied te ontwikkelen tot woongebied. Het gebied zal gefaseerd in exploitatie worden gebracht. Het totale

programma voor Dijkstraten omvat circa 11,5 ha uitgeefbaar gebied, waarin grondgebonden woningen, appartementen, een school en bijbehorende voorzieningen zijn opgenomen.

De vaststelling van dit herziene Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal, omdat in het bestemmingsplangebied met de particuliere eigenaren (nog) geen overeenkomst is gesloten, waardoor het verhalen van kosten niet volledig anderszins is verzekerd. Het in rekening brengen van de te verhalen kosten vindt plaats bij de aan eigenaren te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel op grond van een later alsnog te sluiten posterieure overeenkomst;
- vast te leggen welke kwaliteit voor inrichting van de openbare ruimte minimaal moet worden behaald;
- vast te leggen welke regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

Met inachtneming van het bestemmingsplan en dit herziene Exploitatieplan kunnen de particuliere eigenaren hun huidige eigendom ontwikkelen. De percelen in eigendom van de gemeente worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht.

1.3. Procedure

Zoals bovenstaand vermeld is deze herziening van het onherroepelijke exploitatieplan het zogenaamde niet-structurele herziening. Een niet-structurele herziening moet worden vastgesteld door het bevoegd bestuur en kan pas in werking treden na bekendmaking. Op grond van het bepaalde in artikel 6.15 lid 3 van de Wro kan worden geconcludeerd dat de voorliggende herziening uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele onderdelen. Het verschil tussen een structurele en een niet-structurele herziening is van belang vanwege het verschil in procedure en de rechtsbescherming.

Bij een zogenaamde niet-structurele herziening is artikel 6.14 eerste lid Wro niet van toepassing en kan de mededeling bedoeld in artikel 6.14 tweede lid Wro achterwege blijven. Dit betekent dat geen zienswijzen tegen dit herziene Exploitatieplan kunnen worden ingediend. De mogelijkheid voor beroep staat wel open tegen het vaststellingsbesluit van dit herziene Exploitatieplan.

1.4. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan “Dijkstraten, herziening 2018”** bestaat uit een **toelichting** met bijbehorende kaarten (onderdeel A), de Exploitatieopzet met bijlagen (onderdeel B) en de **regels** met bijlagen (onderdeel C).

In Deel A worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de begrenzing van het Exploitatiegebied, het grondgebruik, het grondeigendom en de te verwerven gronden beschreven. In hoofdstuk 4 worden de binnen het Exploitatiegebied uit te voeren werken en werkzaamheden omschreven. In hoofdstuk 5 is aangegeven op welke wijze de werkzaamheden zijn gefaseerd.

In Deel B is de Exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden, kosten en opbrengsten bevat. Ook wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de uitgeefbare gronden. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten.

In Deel C worden in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen uitgelegd. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de regels met betrekking tot de fasering van werkzaamheden. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Dat is ook het geval bij dit herziene Exploitatieplan. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied en de argumenten van de begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan dat is opgesteld voor Dijkstraten, versie februari 2011. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de Exploitatieopzet die aan de orde komt in Deel B.

2.1. Omschrijving van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied ligt in de nabijheid van het centrum van Best en heeft goede ontsluitingsmogelijkheden, met name vanwege de nabije ligging van het station enerzijds en de Ringweg anderzijds. Het grootste deel van het Exploitatiegebied is onderdeel van het agrarisch gebied, dat zich uitstrekt naar het noorden en westen met de Ringweg als belangrijke barrière. Deze Ringweg dient tevens als afronding van het exploitatiegebied. Het Exploitatiegebied behoort, door de ligging binnen de Ringweg, meer tot het stedelijk gebied dan tot het buitengebied.

De Oirschotseweg maakt daarentegen onderdeel uit van het centrumgebied van Best, met name doordat deze weg fungeert als invalroute voor het centrum door de ligging ten opzichte van het station en het kernwinkelgebied. Het Exploitatiegebied vormt hiermee de koppeling tussen het centrum van Best en het landschap van de Meierij ten westen van Best.

2.2. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het bestemmingsplangebied, zoals dat is opgenomen in het Bestemmingsplan, is in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht één locatie. Het Exploitatiegebied van voorliggend Exploitatieplan wijkt echter op een aantal punten af van het bestemmingsplangebied. Locaties, die niet of niet op korte termijn worden ontwikkeld, zijn buiten het exploitatiegebied gehouden. Het gaat hierbij om de bestaande woningen aan de Parallelweg 1 en 1A en Veldweg 22 en 24 en het kadastrale perceel tegenover Veldweg 22/24.

Ook de drie locaties aan de Oirschotseweg, waarvoor in het Bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, ((voormalige) Beheer- en exploitatiemaatschappij Kluijtmans, Karwei en Houthandel v.d. Boomen) vallen buiten het Exploitatiegebied.

Onderstaande afbeelding geeft de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weer. Een exacte begrenzing is te vinden op de kaart 'Exploitatiegebied', die als bijlage 1 bij de regels (deel C) van dit Exploitatieplan is opgenomen.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (rood) en exploitatieplangebied (blauw)
Bron: Bing Maps, 2010

2.3. Grondgebruik

Voor het Exploitatiegebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hieruit is het toekomstige grondgebruik afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- uitgeefbaar gebied (grondgebonden woningen, appartementen en school);
- openbaar gebied (wegen en bijbehorende groenvoorzieningen);
- groen (wijkgroen, inclusief waterbergingsvoorzieningen en fiets-/wandelpaden).

Het voorgenomen grondgebruik is aangegeven op de kaart 'Grondgebruik', zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting (deel A) van dit Exploitatieplan. Het voorgenomen grondgebruik en de kadastrale gegevens zoals weergegeven op de kaart 'Grondeigendommen' vormen de basis voor de Exploitatieopzet en bepaling van de Exploitatiebijdrage per (grond)eigenaar in het Exploitatieplan, zoals opgenomen in Deel B.

3. Eigendomssituatie

De gemeente bezit op dit moment niet alle kadastrale eigendommen in het Exploitatiegebied. De realisatie van het bestemmingsplan Dijkstraten 2011 is al wel voor een deel reeds uitgevoerd. Hierdoor is een deel van de Uitgeefbare gronden reeds verkocht en bebouwd.

Daarnaast zijn nog twee kadastrale percelen in eigendom van particuliere eigenaren. De particuliere eigenaren kunnen op basis van het bestemmingsplan en het Exploitatieplan de bestemmingen op hun eigendommen zelf realiseren indien de gemeente niet overgaat tot verwerving.

3.1. Eigendommen plangebied

In het Exploitatiegebied zijn op dit moment in totaal nog twee kadastrale percelen in eigendom van twee particulieren. De gemeente heeft het overige deel van het Exploitatiegebied in eigendom. De eigendomssituatie is weergegeven op de kaart 'Grondeigendommen', die als bijlage 2 bij de toelichting (deel A) van dit Exploitatieplan is opgenomen.

De gemeente heeft ernaar gestreefd de gronden van de grondeigenaren vóór vaststelling van het exploitatieplan in 2011 minnelijk te verwerven, om de realisatie van het bestemmingsplan Dijkstraten 2011 volledig in eigen hand te houden. Indien aan de orde zal de gemeente deze eigendommen (minnelijk) verwerven; zelfrealisatie door de particuliere grondeigenaren is echter ook mogelijk.

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied voor verwerving van de gronden of voor realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan, dan zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, of door de eigenaar in overeenstemming met de gemeente het betreffende particuliere eigendom zelf realiseert, dan moeten door deze eigenaar de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, in acht worden genomen. Hiermee blijft het gewenste kwaliteitsniveau en de gestelde locatie-eisen, zoals opgenomen in het Bestemmings- en Exploitatieplan, gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van de realisatie van het bestemmingsplan Dijkstraten 2011 moeten werken en werkzaamheden worden uitgevoerd, onder andere voor de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte. De kosten hiervan zijn opgenomen in de Exploitatieopzet (zie Deel B).

In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven die betrekking hebben op het bouwrijp en woonrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In Deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor kwaliteit en uitvoering opgenomen.

4.1. Bouwrijp maken

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

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antennesysteem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

4.3. Openbare ruimte

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

5. Fasering

In het kader van een goed woon- en leefklimaat, met name tijdens de bouwwerkzaamheden in het Exploitatiegebied Dijkstraten, vindt de gemeente het belangrijk om een fasering van bouwactiviteiten vast te leggen. Dijkstraten kent twee hoofdontsluitingswegen vanaf de Ringweg. De gemeente wil voorkomen dat bouwverkeer bestemd voor het zuidelijk deel van de woonwijk, de noordelijke ontsluitingsweg als route gebruikt.

De fasering houdt in dat woningen pas mogen worden gerealiseerd als de betreffende gronden bouwrijp gemaakt zijn (zie de toelichting in Deel A: paragraaf 4.1) en de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn afgerond.

Indien dit voorgaande niet het geval is, geldt een verbod voor verlening van omgevingsvergunningen activiteit bouwen. Bij de aanleg van de bouwweg ziet de gemeente erop toe dat de weg zoveel mogelijk om reeds opgeleverde gebieden van Dijkstraten heen loopt.

De fasering is vastgelegd in de regels (Deel C) van dit Exploitatieplan.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

In bijlage 2 behorende deel B van dit Exploitatieplan is de gedetailleerde Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De resterende uitgifte van Uitgeefbare gronden is voorzien in de periode 2018 tot en met 2024. De werkzaamheden zijn reeds in 2011 gestart met het bouwrijp maken van het plangebied, nadat het Bestemmingsplan in werking is getreden. Ook zijn in de afgelopen periode diverse bouwrijpe gronden verkocht, omgevingsvergunningen activiteit bouwen verleend en wonen sinds geruime tijd burgers in de woonwijk. De huidige geschatte doorlooptijd van het bestemmingsplan is vervolgens 16 jaar (2010 tot en met 2025). Dat betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2026 beëindigd en afgesloten zal worden.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de Exploitatieopzet is de verlening van omgevingsvergunningen activiteit bouwen voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen voorzien in vijf fasen. De fasering en de bijbehorende tijdvakken zijn afgeleid uit het Beeldregieplan, dat als bijlage 3 bij de regels van dit Exploitatieplan is opgenomen.

In tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals deze in de Exploitatieopzet is gehanteerd, procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kosten										
Waarde van de gronden		100%								
Waarde van de opstallen										
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		100%								
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	34%	11%	11%	11%	11%	11%	11%			
Kosten onderzoeken										
Kosten bodemsanering en grondwerken										
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	32%	4%	13%	13%	9%	8%	7%	8%	6%	
Kosten van maatregelen										
Kosten buiten het exploitatiegebied	34%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%		
Kosten voor toekomstige exploitaties										
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%									
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%									
Kosten ontwerpcompetities										
Gemeentelijke apparaatskosten	100%									
Kosten tijdelijk beheer (netto)		17%	17%	17%	17%	17%	17%			
Planschadekosten										
Niet terugvorderbare belastingen										
Rentekosten / -opbrengsten	100%									
Opbrengsten										
Uitgifte gronden	33%	15%	15%	11%	11%	4%	5%	6%		
Bijdragen en subsidies van derden	100%									
Bijdrage andere exploitaties										

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Vanuit deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment “teruggerekend”: de totale kosten en totale opbrengsten worden contant gemaakt. In tabel 2 zijn de parameters voor het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2010
Einddatum exploitatie		1-1-2026
Prijspeildatum		1-1-2018
Kostenstijging	2,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	2,00%	per jaar
Rentekosten	0,38%	per jaar
Rente baten	0,38%	per jaar
Rente contante waarde	2,00%	per jaar

Tabel 2: parameters exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

De Wro en het Bro geven limitatief aan welke kosten in het exploitatieplan opgenomen mogen worden. Om de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied te ramen, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad 1. en 2.

Alle eigendommen (grond en opstal) die in het Exploitatiegebied zijn gelegen, zijn met peildatum 1 juli 2018 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een extern en onafhankelijk taxateur. Dit uitgangspunt voor waardering van de eigendommen is valide voor een exploitatieplan, waarbij particuliere eigenaren een succesvol beroep op zelfrealisatie doen en/of onteigend dienen te worden. Vanuit deze (wellicht fictieve) situatie dient het exploitatieplan uit te gaan. Indien deze succesvolle zelfrealisatie of onteigening van het eigendom niet aan de orde zijn, kan de waardering van het particulier eigendom op basis van andere uitgangspunten tot stand komen.

De eigendommen in het Exploitatiegebied (waarde van de gronden en opstallen) zijn getaxeerd op circa € 23.510.000,00.

Ad 3.

In de Exploitatieopzet worden eveneens kosten voor het vrijmaken van gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien. Deze kosten worden geraamd op € 470.000,00 exclusief kostenstijging.

Ad 4.

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 810.000,00 exclusief kostenstijging. De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Best opgenomen.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 23.510.000	€ -	€ 23.510.000
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 470.000	€ -	€ 470.000
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 810.000	€ 28.133	€ 838.133
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 24.790.000	€ 28.133	€ 24.818.133

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

In de Exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten, die verbonden zijn met de exploitatie van het Exploitatiegebied, geraamd. Bij de berekening van kosten en opbrengsten is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden. Het prijspeil van de raming is 2018.

In tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 14.485.000	€ 668.314	€ 15.153.314
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 250.000	€ 10.399	€ 260.399
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.927.994	€ -	€ 1.927.994
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 606.814	€ -	€ 606.814
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.654.566	€ -	€ 1.654.566
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 10.292	€ 546	€ 10.838
6.2.4.l	Planschadekosten	€ -	€ -	€ -
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd en geraamd)	€ 1.840.445	€ -	€ 1.840.445
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 20.775.112	€ 679.259	€ 21.454.371

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen, voldoen aan drie criteria:

- Profijt: het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

De kosten bodemsanering en de kosten aanleg voorzieningen zijn conform raming van de gemeente Best opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar de bijlage 2 (Programma van Eisen) en bijlage 3 (Beeldregieplan) behorende bij Deel C van dit exploitatieplan.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (Plankostenscan) als opgenomen in bijlage 3 behorende bij Deel B van dit Exploitatieplan.

De raming van de kosten buiten het Exploitatiegebied heeft betrekking op verplicht gestelde afdracht aan het fonds rood voor groen.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Om twee redenen wordt de opbrengstpotentie van het exploitatieplan en van een individueel perceel bepaald. Ten eerste mag de gemeente slechts kosten verhalen voor zover opbrengsten in het exploitatieplan aanwezig zijn (de zogenaamde macroaftopping, artikel 6.16 Wro).

Daarnaast worden de verhaalbare kosten aan de hand van de opbrengstpotentie van de verschillende functies verdeeld over de individuele percelen in het exploitatiegebied (artikel 6.18 en 6.19 Wro).

Het woningbouwprogramma omvat in totaal 674 woningen / kavels. Dit woningbouwprogramma is verdeeld in:

1. 250 woningen in de sociale sector (226 grondgebonden woningen en 24 appartementen);
2. 424 woningen in de vrije sector (355 grondgebonden woningen en 69 appartementen).

Naast de gronduitgifte woningbouw wordt in het exploitatieplan rekening gehouden met overige gronduitgifte uit de gronduitgifte voor maatschappelijke voorzieningen (school 3.102 m²).

In de exploitatieopzet zijn bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

Hierna wordt in tabel 5 aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden. Daarnaast is aangegeven wat de verschillende nominale opbrengstpotenties per m² uitteefbaar of per woning van de verschillende functies zijn.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 39.715.875	€ 1.254.752	€ 40.970.627
	<i>Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw</i>	€ 250,39	52.692,00	m2	€ 13.193.352	€ -	€ 13.193.352
	<i>Grondgebonden woning sociaal</i>	€ 291,00	9.141,00	m2	€ 2.660.031	€ 94.827	€ 2.754.858
	<i>Grondgebonden woning vrije sector</i>	€ 362,00	41.304,00	m2	€ 14.952.048	€ 481.081	€ 15.433.129
	<i>Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar</i>	€ 332,00	13.773,00	m2	€ 4.572.636	€ 282.328	€ 4.854.964
	<i>Appartementen vrije sector</i>	€ 45.000,00	69,00	st	€ 3.105.000	€ 371.861	€ 3.476.861
	<i>Appartementen sociaal</i>	€ 25.000,00	24,00	st	€ 600.000	€ 12.000	€ 612.000
	<i>Voorziening: school</i>	€ 204,00	3.102,00	m2	€ 632.808	€ 12.656	€ 645.464
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ 601.859	€ -	€ 601.859
	<i>* Subsidie provincie</i>	€ 450.000,00	1,00	post	€ 450.000		
	<i>* Bijdrage overig</i>	€ 151.859,00	1,00	post	€ 151.859		
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 40.317.734	€ 1.254.752	€ 41.572.486

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

In de Exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten die verbonden zijn met de exploitatie van het Exploitatiegebied geraamd. Bij de berekening van kosten wordt uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden. Bij de berekening van kosten is het gemeentelijk grondprijsbeleid gehanteerd.

Deze kosten en opbrengsten worden gefaseerd in het tijdvak van de exploitatie waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten / -baten (dynamische eindwaardeberekening). Vanuit deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt. Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de exploitatieopzet (de zogenaamde macroaftopping).

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt verstaan (art. 6.2.1 Bro):

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel / dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

De totale contante kosten (contante waarde van de ramingen in § 1.3 en § 1.4) voor het Exploitatieplan bedragen € 40.368.534,00. De totale contante waarde van subsidies en bijdragen is € 529.506,00, waardoor de totale contante verhaalbare kosten € 39.839.028,00 bedragen.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

De totale contante opbrengsten (contante waarde van de raming in § 1.5) bedragen € 35.827.608,00. Het totaal aan contante verhaalbare kosten is derhalve hoger dan het totaal aan contante opbrengsten. Aldus kunnen niet alle kosten verhaald worden en is sprake van de zogenaamde macroaftopping.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m ²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
<i>Gerealiseerde grondopbrengsten woningbouw</i>	52.692,00	€ 250,39	1,00	52.692	52.692
<i>Grondgebonden woning sociaal</i>	9.141,00	€ 291,00	1,16	10.624	10.624
<i>Grondgebonden woning vrije sector</i>	41.304,00	€ 362,00	1,45	59.716	59.716
<i>Grondgebonden woning vrije sector betaalbaar</i>	13.773,00	€ 332,00	1,33	18.262	18.262
<i>Appartementen vrije sector</i>	69,00	€ 45.000,00	179,72	12.401	12.401
<i>Appartementen sociaal</i>	24,00	€ 25.000,00	99,85	2.396	2.396
<i>Voorziening: school</i>	3.102,00	€ 204,00	0,81	2.527	2.527
Totaal gewogen eenheden				158.618	158.618
Maximaal contant verhaalbare kosten					35.827.608
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 225,87

Tabel 6: verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van het in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen bouwprogramma kan de bruto exploitatiebijdrage worden bepaald. De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven.
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Ten slotte moet de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage is berekend op contante waardedatum 1 januari 2018. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het exploitatieplan Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018 gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A	Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel	60%
C	Openbaar gebied perceel	40%
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
E	Zelfverrichte werkzaamheden	€ -
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F	Totaal contante kosten	€ 40.368.534
G	Totaal contante opbrengsten	€ 35.827.608
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)		€ 35.827.608
I	Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan	158.618
J	Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€ 225,87
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)		€ 4.517.458
A	Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel	60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)		€ 600.000
E	Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€ -
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel niet aankoopt		€ 3.917.458
Stap 3: mogelijk saldo particulier bij aankoop openbaar deel perceel		
A	Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
C	Openbaar gebied perceel	40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)		€ 400.000
O Saldo particulier bij aankoop openbaar deel (= M - N)		€ 3.517.458

Tabel 7: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage individuele eigenaar

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een nettobijdrage ontvangen uit de exploitatie, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een nettobijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde grondexploitatiekosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding op basis van het Exploitatieplan.

De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de bijdrage te verstrekken.

3. Percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de Exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen. In de huidige situatie zijn planvoorbereidende en planuitvoerende werkzaamheden gerealiseerd. Daarnaast is reeds een gedeelte van de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken van het Exploitatiegebied gerealiseerd. Tenslotte zijn opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins gerealiseerd.

Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2017	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 23.510.000	€ 22.806.600	97%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 470.000	€ 455.938	97%
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 838.133	€ 279.311	33%
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 15.153.314	€ 4.631.834	31%
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 260.399	€ 86.135	33%
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.927.994	€ 1.927.994	100%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 606.814	€ 606.814	100%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.654.566	€ 1.654.566	100%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 10.838	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ -	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 1.840.445	€ 1.638.417	89,0%
Totaal kosten		€ 46.272.504	€ 34.087.610	74%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 40.970.627	€ 13.193.352	32%
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ 601.859	€ 601.859	100%
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 41.572.486	€ 13.795.211	33%

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten²

² * Kostensoorten 6.2.4.g, h, i en j zijn begroot op basis van de regeling plankosten exploitatieplan 2018 en daarmee "verondersteld op datum vaststelling exploitatieplan te zijn gerealiseerd".

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan	: Het bestemmingsplan "Dijkstraten 2011".
Bouwkavels	: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.
Bouwrijp maken	: In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien: • het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels; • het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein; • het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; • het dempen van sloten en watergangen; • het treffen van grondwaterregulerende maatregelen; • het afvoeren van grondwater; • het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen; • het aanleggen van bouwwegen; • overige voorkomende werkzaamheden.
Exploitatiebijdrage	: De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2018. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
Exploitatiegebied	: Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in hoofdstuk 1 van Deel B van dit exploitatieplan.
Exploitatieplan	: Het Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018.
Openbare ruimte	: De gronden waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
Nutsvoorzieningen	: In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien: • aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.
Uitgeefbare gronden	: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.

- Woonrijp maken** : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:
- Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asphalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeers-regulerende) voorzieningen;
 - Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - Het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
 - Het aanleggen van groenvoorzieningen;
 - Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, dienen te voldoen aan de technische eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 1 bij de regels van dit exploitatieplan is gevoegd.
- 2.2. Partijen die de werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 2.1 uitvoeren, dienen zich bij de uitvoering te houden aan de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Dorpscode Dijkstraten, dat als bijlage 3 bij de regels van dit exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3. Als onderdeel van het bouwrijp maken dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte.
- 2.4. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.5. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.6. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.7. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.8. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de openbare ruimte woonrijp zijn gemaakt.
- 2.9. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.10. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

- 2.11. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het bouw- en woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.12. Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.13. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijke aanbestedingsbeleid te worden gevolgd. Voor het vigerende en meest recent vastgestelde gemeentelijke aanbestedingsbeleid wordt verwezen naar de website van de gemeente Best.
- 2.14. Om te garanderen dat aan het in lid 2.13 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met de cluster centrale inkoop van de gemeente Best, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden, wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.15. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.16. Het is verboden de werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van Deel A van dit exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.15 van hoofdstuk 2, Deel C van dit exploitatieplan.

3. Fasering

- 3.1. Met de uitvoering van een bouwplan op een bouwkel mag pas worden begonnen, nadat de bouwkel rechtstreeks ontsloten is via een bouweg, die voldoet aan de in hoofdstuk 2, Deel C opgenomen regels.
- 3.2. Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren, die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3.1 van dit hoofdstuk 3, Deel C.

4. Slotregel

Dit exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Dijkstraten, herziening 2018".