

EXPLOITATIEPLAN Centrumplan Gilze - 1e herziening

Behorend bij: bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel

Opdrachtgever

Gemeente Gilze en Rijen

Kenmerk

1301.232-EP1d2/me/mj

Deskundigen

M. (Marloes) Elkind

Datum

30 oktober 2020

Status

Definitief



Titel	: Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1 ^e herziening
Opdrachtgever	: Gemeente Gilze en Rijen
Kenmerk	: 1301.232-EP1d2
Deskundigen	: M. Elkink MSc
Datum	: 30 oktober 2020
Status	: Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING	6
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	6
1.2. Koppeling met bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	8
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	8
2.2. Grondgebruik.....	9
3. Eigendomssituatie.....	11
3.1. Te verwerven gronden	11
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	12
4.1. Bouwrijp maken	12
4.2. Nutsvoorzieningen.....	12
4.3. Woonrijp maken.....	12
5. Eisen en regels exploitatieplan	13
5.1. Fasering en koppelingen	13
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	13
5.3. Werken en werkzaamheden.....	14
5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	14
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	15
1. Exploitatieopzet.....	15
1.1. Aanduiding van het tijdvak	15
1.2. Aanduiding van de fasering.....	15
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	20
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	22
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	26
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	27
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	27
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	27
DEEL C: REGELS.....	29
1. Begrippen.....	29

2.	Werken en werkzaamheden.....	31
3.	Locatie-eisen	33
	3.1. Fasering.....	33
	3.2. Koppelingen.....	33
4.	Slotregel	34

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Grondgebruik', de datum 25 september 2020 (kenmerk: 200825CPGCD001)
2. Kaart 'Eigendommenkaart', de datum 28 oktober 2020 (kenmerk: 201028CPGCD002)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Exploitatieopzet
2. Plankostenscan (vragenlijst, producten/activiteitenlijst, resultaatsheet)

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', de datum 26 september 2016 (kenmerk: 160926CPGCD003)
2. Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte gemeente Gilze en Rijen, de datum 1 augustus 2010
3. Beeldkwaliteitsplan – Deelgebied West/Centrumdeel, de datum 19 december 2016
4. Kaart 'Fasering', de datum 25 september 2020 (kenmerk: 200825CPGCD004)
5. Handboek Inkoop, gemeenschappelijke regeling ABG-organisatie, gemeente Gilze en Rijen, de datum januari 2017

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel. Het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel maakt de realisatie van een supermarkt, dagwinkels, horeca, woningbouw en een AHOED (apotheek en huisartsen onder één dak) planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Bro”) bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie-eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening vast te stellen.

Het Exploitatieplan is vastgesteld op 19 december 2016 en is onherroepelijk geworden op 1 augustus 2018. In gevolge artikel 6.15 Wro dient het Exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien, totdat de in dat Exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een Exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Dit voorliggende Exploitatieplan betreft de 1^e herziening van het vastgestelde, onherroepelijke Exploitatieplan “Centrumplan Gilze”

1.2. Koppeling met bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel

Het onderhavige Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening behoort bij het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening te ontwikkelen tot centrum- en woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel en het onderhavige Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente tracht de eigendommen van de particuliere eigenaren minnelijk te verwerven voor c.q. na de vaststelling van het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel en het Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening. Mocht deze minnelijke verwerving na vaststelling van het Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening niet mogelijk zijn, eventuele onteigening van deze particuliere eigendommen is eveneens niet mogelijk en de particulieren doen een succesvol beroep op zelfrealisatie, dan zal de gemeente de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Centrumplan Gilze - 1e herziening bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet-verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening verwerkt.

In deel A Toelichting worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie-eisen van dit Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening.

In deel B Exploitatieopzet is de exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening zal plaatsvinden. Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening aan de orde.

In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de nadere locatie-eisen voor koppeling en fasering. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een Exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het Exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Dit laatste is ook het geval bij dit Exploitatieplan. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruitziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

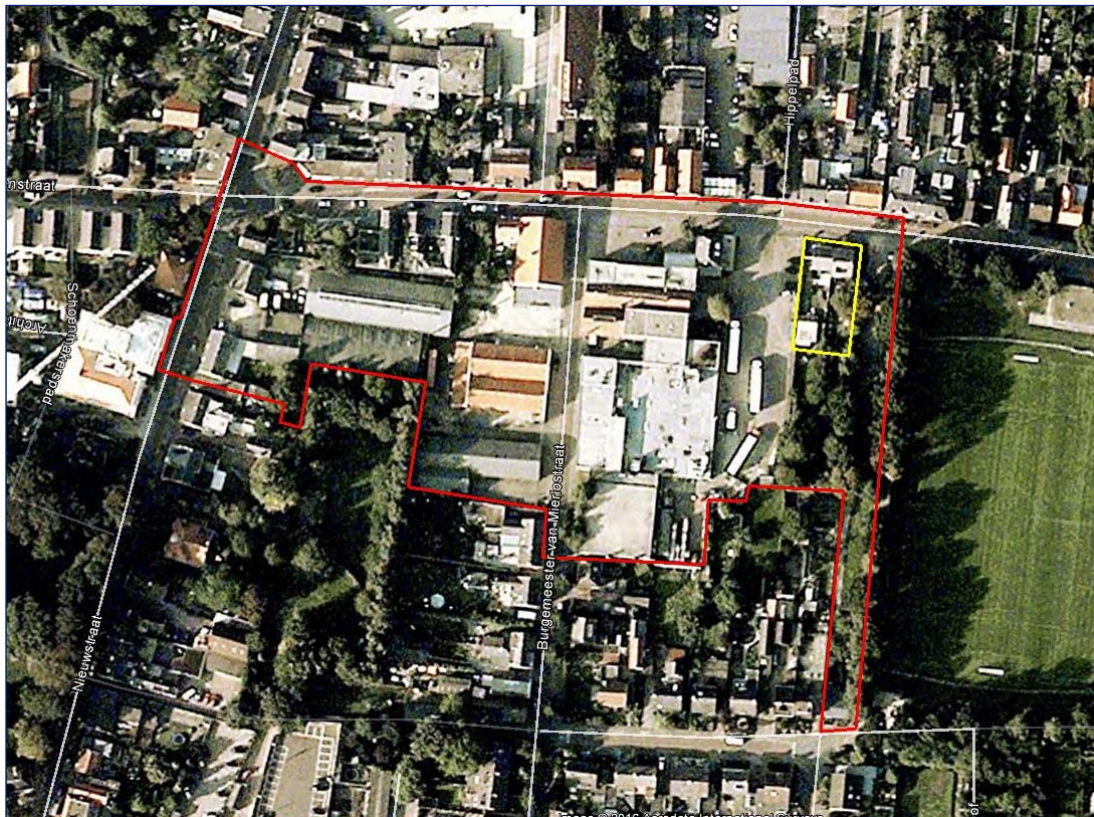
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het plangebied kenmerkt zich door de centrale ligging in de dorpskern Gilze en strekt zich uit vanaf de entree aan de oostzijde van het dorp (rotonde Tilburgsebaan) tot aan de Nieuwstraat. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de Lange Wagenstraat en aan de zuidzijde door de Aalstraat. De locatie valt uiteen in twee plandelen. Het westelijk plandeel betreft een voormalige bedrijfslocatie waar een melkfabriek en garagebedrijf gevestigd waren. Inmiddels zijn de gebouwen gesloopt tot op maaiveldniveau en ligt het terrein braak. Dit is het Centrumdeel en ligt geheel ten westen van de bomensingel in het hart van de locatie tussen de Heuvelstraat en de Lange Wagenstraat.

Het Exploitatiegebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Op bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven. Het Exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied vanwege:

- percelen met bestaande woningen: op een deel van de percelen van deze woningen zijn in het Bestemmingsplan geen aangewezen bouwplannen opgenomen, waardoor deze percelen geen onderdeel uitmaken van het Exploitatieplan.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) als het Exploitatiegebied (rode en gele begrenzing) weergegeven. De begrenzing van de rand van het exploitatiegebied is gelijk aan de begrenzing van het bestemmingsplan.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (rood) en Exploitatiegebied (rood en geel)

Bron: Google Earth, 2005

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door Welmers Burg Stedenbouw een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat als onderlegger fungeert voor het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel en het Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening (zie bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan).

Uit het stedenbouwkundig plan kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (bijv. grondgebonden woningen);
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen).

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

Voor de stedenbouwkundige indeling wordt verwezen naar bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan, het voorgenomen ruimtegebruik is afgeleid van deze kaart. De oppervlakten van het ruimtegebruik kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het Kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen die in het Exploitatieplan worden opgenomen zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

In het bestemmingsplan is ter plaatse van de bestemming 'Centrum-3' naast woningbouw (6 eenheden ook maatschappelijke functie (AHOED) mogelijk. In dit exploitatieplan is uitgegaan van de bestemming wonen. Indien een vergunning wordt aangevraagd voor de maatschappelijke functie dient het exploitatieplan daarop aangepast te worden.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening is nog een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven voor vaststelling van dit Exploitatieplan.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening is weergegeven op de 'Eigendommenkaart', die als bijlage 2 van deel A van dit Exploitatieplan is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Exploitatiegebied – in totaal 25 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 12-tal particulieren c.q. private partijen.

De gemeente beoogt deze gronden vóór vaststelling van het Exploitatieplan minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan te kunnen garanderen.

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, voor of na vaststelling van het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel, 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, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het gewenste kwaliteitsniveau van het Bestemmingsplan gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening 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, waterbergingsopgaven;
- het aanleggen van bouwwegen;
- en 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. 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 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.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In het Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

De Exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het Bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

In hoofdstuk 3.1 en 3.2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering en koppelingen van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het Bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de Uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen, en het inrichten van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het Exploitatiegebied, waardoor in het gehele Exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 en 3 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening. In bijlage 1 en bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel onherroepelijk is geworden. Het Exploitatieplan is op 1 augustus 2018 onherroepelijk geworden.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 5 jaar en loopt van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2024. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2025 zal worden beëindigd en afgesloten.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet binnen het aangeduide tijdsvak van uitgifte wordt ingediend, als beschreven in deel C Regels, paragraaf 3.1. Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het tijdvak.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is het verlenen van de omgevingsvergunningen / uitgifte van bouwrijpe gronden voor de centrumbestemming in 2021 en is de uitgifte voor de grondgebonden woningbouw voorzien in 4 jaar, te weten: 2021 tot en met 2024.

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

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Kosten</i>							
Waarde van de gronden		100%					
Waarde van de opstallen		100%					
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		100%					
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	4%	38%	38%	20%			
Kosten onderzoeken	2%	48%	50%				
Kosten bodemsanering en grondwerken		100%					
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied		20%	20%	20%	20%	20%	
Kosten van maatregelen							
Kosten buiten het exploitatiegebied							
Kosten voor toekomstige exploitaties							
beheer en toezicht		100%					
Kosten opstellen ruimtelijke plannen		100%					
Kosten ontwerpcompetities							
Gemeentelijke apparaatskosten		100%					
Kosten tijdelijk beheer (netto)	63%	19%	19%				
Planschadekosten			50%	50%			
Niet terugvorderbare belastingen							
Rentekosten / -opbrengsten	100%						
<i>Opbrengsten</i>							
Uitgifte gronden			38%	28%	12%	22%	
Bijdragen en subsidies van derden							
Bijdrage andere exploitaties							

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) "teruggerekend", waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2020
Einddatum exploitatie		1-1-2025
Prijspeildatum		1-1-2020
Kostenstijging	3,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,00%	per jaar
Rentekosten	3,62%	per jaar
Rente baten	3,62%	per jaar
Rente contante waarde	3,62%	per jaar

Tabel 2: parameters exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, 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 gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 1 september 2020 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 3,1 mln. De waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 2,8 mln. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 6,3 mln.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden 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 circa € 120.000,00.

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 275.000,00 exclusief kostenstijging. De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Gilze en Rijen opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2020.

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	€ 3.129.410	€ -	€ 3.129.410
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 2.810.968	€ -	€ 2.810.968
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 119.159	€ -	€ 119.159
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels,	€ 274.125	€ 10.458	€ 284.583
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 6.333.662	€ 10.458	€ 6.344.120

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

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

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2020.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- 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.

In onderstaande 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	€ 195.625	€ 5.847	€ 201.472
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 93.000	€ 1.385	€ 94.385
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.583.903	€ 122.969	€ 1.706.872
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 425.705	€ -	€ 425.705
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 126.308	€ -	€ 126.308
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 640.530	€ -	€ 640.530
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 40.421	€ 451	€ 40.872
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 150.000	€ 9.152	€ 159.152
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 503.295	€ -	€ 503.295
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (geraamd)	€ -	€ -	€ 1.263.092
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 3.758.788	€ 139.804	€ 5.161.684

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

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 (Kwaliteitshandboek inrichting openbare ruimte) 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 het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 2, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn gebaseerd op de opgestelde planschaderisicoanalyse, behorend bij het Bestemmingsplan Centrumplan Gilze - Centrumdeel Deze planschaderisicoanalyse is opgesteld in opdracht van de gemeente. Voor vaststelling van het

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 12.021.783,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 10.063.544,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
van bijdrage en subsidies van derden;
die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het Exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening omvat het bouwprogramma in totaal 2.809 m² bvo commerciële voorzieningen en 76 woningen, als volgt verdeeld

924 m² bvo detailhandel;

1.885 m² bvo supermarkt;

40 appartementen in de vrije sector (5.441 m² bvo);

22 grondgebonden rijwoningen in de vrije sector (3.844 m²);

12 grondgebonden 2[^]1-kapwoningen in de vrije sector (3.633 m²);

3 vrijstaande woningen in de vrije sector (1.495 m²).

In de exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Gilze en Rijen als uitgangspunt gehanteerd. De uitgifteprijsen zijn conform de notitie grondprijzen 2020 bepaald op basis van de residuele grondwaardebepalingsmethode.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengste	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 5.464.383	€ 157.254	€ 5.621.637
	Centrum detailhandel	€ 188,00	924,00	m2 bvo	€ 173.712	€ 2.612	€ 176.324
	Centrum horeca	€ 188,00	-	m2 bvo	€ -	€ -	€ -
	Centrum supermarkt	€ 668,44	1.885,00	m2 bvo	€ 1.260.000	€ 18.947	€ 1.278.947
	Centrum appartementen	€ 181,48	4.262,00	m2	€ 773.471	€ 11.631	€ 785.102
	Rijwoningen	€ 400,67	3.668,00	m2	€ 1.469.652	€ 49.623	€ 1.519.275
	2^1 kapwoningen	€ 358,88	3.618,00	m2	€ 1.298.442	€ 43.842	€ 1.342.284
	Vrijstaande woningen	€ 327,38	1.494,00	m2	€ 489.107	€ 14.827	€ 503.933
	Maatschappelijk	€ 235,00	-	m2	€ -	€ -	€ -
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 5.464.383	€ 157.254	€ 5.621.637

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 1, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 6.482.020,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 5.426.158,00.

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

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met 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 macro-aftopping.

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

- 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, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan inclusief rentelasten, bedragen voor het Exploitatieplan € 10.063.544,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 10.063.544,00.

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, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan inclusief rentebaten, bedragen € 5.426.158,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen niet alle kosten worden verhaald.

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

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid		Eenheidsprijs (per m ²)	Richtsa	Gewogen eenheden	
Programma				nominaal	contant
<i>Centrum totaal</i>	-	€ -	-	-	-
<i>Centrum detailhandel</i>	924,00	€ 188,00	0,47	434	417
<i>Centrum horeca</i>	-	€ 188,00	0,47	-	-
<i>Centrum supermarkt</i>	1.885,00	€ 668,44	1,67	3.145	3.026
<i>Centrum appartementen</i>	4.262,00	€ 181,48	0,45	1.930	2.388
<i>Rijwoningen</i>	3.668,00	€ 400,67	1,00	3.668	1.186
<i>2[^]1 kapwoningen</i>	3.618,00	€ 358,88	0,90	3.241	2.976
<i>Vrijstaande woningen</i>	1.494,00	€ 327,38	0,82	1.221	1.131
<i>Maatschappelijk</i>	-	€ 235,00	0,59	-	-
	-	€ -	-	-	-
	-	€ -	-	-	-
Totaal gewogen eenheden				13.638	11.124
Maximaal contant verhaalbare kosten					€ 5.426.158
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 488

Tabel 6: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage individuele eigenaar

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 2020. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contante waardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

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.

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 Centrumplan Gilze - 1e herziening 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	5.000
E	Zelfverrichte werkzaamheden	€ -
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F	Totaal contante kosten	€ 10.063.544
G	Totaal contante opbrengsten	€ 5.426.158
H	Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€ 5.426.158
I	Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan	11.124
J	Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€ 487,78
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	5.000
K	Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€ 2.438.913
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	€ 1.838.913
Stap 3: mogelijke afrekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
A	Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
C	Openbaar gebied perceel	40%
N	Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€ 400.000
C	Openbaar gebied perceel	
N	Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€ -
O	Saldo afrekening omgevingsvergunning bij aankoop openbaar deel (= M - N) te verbinden aan verlening omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel aankoopt tegen inbrengwaarde	€ 1.438.913

Tabel 7: netto exploitatiebijdrage / saldo afrekening omgevingsvergunning individuele eigenaar, per 1-1-2020

3. 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 reeds een gedeelte van onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan 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 31/12/2019	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.129.410	€ -	
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 2.810.968	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 119.159	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 274.125	€ 11.652	4%
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 195.625	€ 2.959	2%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 93.000	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.583.903	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 425.705	€ -	
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 126.308	€ 297.627	236%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 640.530	€ 297.627	46%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 40.421	€ 25.434	63%
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 150.000	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 503.295	€ 503.295	100,0%
Totaal kosten		€ 10.092.450	€ 1.138.594	11%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 5.464.383	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 5.464.383	€ -	

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een herziening van een exploitatieplan kan betrekking hebben op alle onderdelen van dit exploitatieplan. Hierbij kan worden gedacht aan het herzien van:

- Hoogte, fasering, prijspeil en indexingen / stijgingen van geraamde kosten en opbrengsten;
- Begrenzing exploitatieplangebied;
- Looptijd / einddatum exploitatieopzet;
- Eisen en regels ten aanzien van werken en werkzaamheden, fasering, koppelingen, etc.;
- Etc.

Een exploitatieplan dient na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden 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 "Centrumplan Gilze - Centrumdeel" (NL.IMRO.0784.BPCENTRUMPLGILZECD-VG01).
Uitgeefbare gronden	: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.
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 2020. 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.
Exploitatieplan	: Het exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied Centrumplan Gilze - 1e herziening waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
Openbare ruimte	: De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
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, waterbergingsopgaven; • het aanleggen van bouwwegen; • overige voorkomende werkzaamheden.

-
- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Kwaliteitshandboek inrichting openbare ruimte, zoals opgenomen in bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan:
- 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.
- 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 asfalt, 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 (I) de technische eisen zoals opgenomen in het Kwaliteitshandboek openbare ruimte, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd, alsmede (II) de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen voor de Openbare ruimte, zoals opgenomen in de het Beeldkwaliteitsplan – Deelgebied West – Centrumdeel, dat als bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd.
- 2.2. 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, een en ander zoals opgenomen in het Kwaliteitshandboek openbare ruimte, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3. 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.
- 2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. 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 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6. 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.
- 2.7. 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.
- 2.8. 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.
- 2.9. Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

-
- 2.10. 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 ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11. 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.
- 2.12. 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 gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd waarvan de relevante delen zijn opgenomen als bijlage 5 bij deel C van dit Exploitatieplan.
- 2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 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 het cluster centrale inkoop van de gemeente Gilze en Rijen, 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.
- 2.14. 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.
- 2.15. Het is verboden 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 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Locatie-eisen

3.1. Fasering

3.1.1. In bijlage 4 van deel C van dit Exploitatieplan is de kaart 'Fasering' opgenomen. Op de kaart is aangegeven wanneer de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal worden verleend. Op de desbetreffende kaart wordt in een vijftal bouwblokken voorzien. Ten behoeve van deze fasering zijn geen tijdvakken opgenomen, alleen een koppeling tussen de verschillende fases, zie hiervoor artikel 3.2. De voornoemde omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor deze bouwblokken wordt voorzien in de opgenomen jaartallen.

- Bouwblokken 1a en 1b: vanaf 2016;
- Bouwblok 2a en 2b: vanaf 2016;
- Bouwblok 3: vanaf 2016.

Indien een omgevingsvergunning voorafgaand aan dit tijdvak wordt ingediend, zal deze pas worden verleend bij aanvang van het tijdvak.

3.1.2. Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3.1.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.

3.1.3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan.

3.2. Koppelingen

3.2.1. In bijlage 4 van deel C van dit Exploitatieplan is de kaart 'Fasering' opgenomen. Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3.2.2. Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, voor de bouwblokken 2a en 2b wordt pas verstrekt op het moment dat voor de bouwblokken 1a en 1b de omgevingsvergunning(en), activiteit bouwen, zijn verleend en het parkeerterrein gelegen tussen bouwblokken 1a en 2a is gerealiseerd.

3.2.3. Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen op het moment dat het volledige, bij het bouwblok behorende deelgebied, bouwrijp is gemaakt.

3.2.4. Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3.2.1 tot en met artikel 3.2.3, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.

3.2.5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan.

4. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Centrumplan Gilze - 1e herziening".