

Exploitatieplan Bernsestraat 5 Herpt



Titel	Exploitatieplan Bernsestraat 5 Herpt
Kenmerk	OEPDGB2020051201Bernsestraat5
Projectleider	Marco Molijn
Auteur	Debbie Gronnak-Beset
Aantal pagina's	29
Datum	21 december 2021

Inhoudsopgave

1. Aanleiding.....	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan	4
2. Exploitatieplan en bestemmingsplan.....	5
2.1. Doel van het exploitatieplan	5
2.2. Relatie met het bestemmingsplan	5
3. Het exploitatiegebied.....	5
3.2. Ligging en begrenzing exploitatiegebied	5
3.2. Juridische eigenaren.....	6
3.3. Ruimtegebruik.....	7
4. Locatie-eisen	8
4.1. Uit te voeren werken en werkzaamheden	9
4.1.1. Bouwrijp maken	9
4.1.2. Aanleg van nutsvoorzieningen	10
4.1.3. Woonrijp maken.....	10
4.1.4. Procedure voor werken en werkzaamheden	10
4.2. Regels omtrent woningbouwcategorieën	12
4.2.1. Woningbouwcategorieën	12
4.2.2. Aantallen woningen	12
5. Koppeling	12
5.1. Tijdvak	12
5.2. Koppelingen.....	12
6. Uitgangspunten exploitatieopzet.....	13
6.2. Rekentechnische uitgangspunten.....	13
6.2.1. Peildatum en rente	13
6.2.2. Kostensoorten	14
6.1.3. Inbrengwaarden gronden en opstallen (art. 6.2.3a en 6.2.3 b Bro)	14
6.1.4. Planschaderisicoanalyse (artikel 6.2.4 Bro)	15
6.1.5. Sloop en sanering (artikel 6.2.3 d Bro)	15
6.1.6. Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 a Bro).....	15
6.1.7. Bodemsanering en milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4 b en d Bro).....	15
6.1.8. Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied	16
6.1.9. Buitenplanse kosten (artikel 6.2.4.e Bro).....	16
6.1.10. Planvoorbereidingskosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)	16
6.1.11. Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	16

6.1.12.	Overzicht van de kosten	16
6.3.	Exploitatiebijdrage per eigenaar	17
6.4.	Opbrengsten (artikel 6.2.7 Bro)	17
6.4.1.	Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)	17
7.	Resultaat en toerekening van de kosten	18
7.1.	Omvang kostenverhaal	18
7.2.	Resultaat	18
7.2.1.	Grondgebruikkaart	18
7.2.2.	Resultaat	18
7.2.3.	Parameters	18
7.2.4.	Fasering	19
7.2.5.	Resultaat in netto contante waarde	19
7.2.6.	Berekening exploitatiebijdrage	20
7.2.7.	Gerealiseerde kosten	21
7.3.	Toerekening van de kosten	21
8.	Juridische aspecten	22
8.1.	Rechtsgevolgen	22
8.2.	Procedures	23
8.2.1.	Bestemmingsplan	23
8.2.2.	Exploitatieplan	23
8.2.3.	Herzieningsprocedure	24
8.2.4.	Eindafrekening exploitatiebijdrage	25
9.	Voorschriften en regels	25
Artikel 1:	Begrippen	25
Artikel 2:	Faseringen en koppelingen	26
Artikel 2.1.	Faseringen en tijdvakken	26
Artikel 2.2.	Koppelingen	26
Artikel 3:	Eisen voor de werken en werkzaamheden	27
Artikel 3.1.	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	27
Artikel 3.2.	Aanleg nutsvoorzieningen	27
Artikel 3.5.	Woonrijp maken en inrichten openbare ruimte	27
Artikel 4:	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	27
Artikel 4.1.	Goedkeuring plan van aanpak	27
Artikel 4.2.	Aanbesteding	27
Artikel 4.3.	Eindinspectie en tussentijdse inspecties	28
Artikel 5:	Verbods- en afwijkingsbepalingen	28
Artikel 6:	Slotbepalingen	29

1. Aanleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Heusden is voornemens om in het exploitatiegebied Bernsestraat 5 te Herpt een woningbouwlocatie te ontwikkelen, waarin maximaal 12 woningen gerealiseerd worden. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, als het kostenverhaal van het te ontwikkelen gebied niet anderszins is verzekerd (sub a), het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is (sub b) of het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels noodzakelijk is (sub c). Een exploitatieplan kan echter meer onderwerpen regelen, hieronder zijn voorbeelden vermeld. In artikel 6.13, lid 2, sub b, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat een exploitatieplan eisen kan bevatten 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 kunnen regels aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden worden gesteld (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro) en regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.12, lid 2, sub d, Wro).

1.2. Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het bestemmingsplan voorziet in bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van de in artikel 6.12 lid 2 Wro genoemde omstandigheden. Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht in situaties waarin de gemeente geen eigenaresse van alle gronden in het plangebied is of waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet over alle gronden binnen het plangebied geen overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. In deze situaties is het kostenverhaal niet (geheel) anderszins verzekerd. Het exploitatieplan is dan de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal.

In het geval van het plan Bernsestraat 5 te Herpt is de gemeente geen eigenaresse van de gronden binnen het exploitatiegebied en heeft de gemeente geen overeenkomst gesloten met de grondeigenaren. Aangezien over de gronden die in het exploitatiegebied liggen geen overeenkomst met de grondeigenaren is gesloten, is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. De gemeente wenst bovendien om regie te kunnen voeren en de uitvoering van

het plan te kunnen waarborgen eisen aan de inrichting te stellen. In een situatie waar het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is en de gemeente eisen aan de inrichting wenst te stellen, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht.

2. Exploitatieplan en bestemmingsplan

2.1. Doel van het exploitatieplan

De gemeente moet kosten maken om tot vaststelling te komen van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan. Ook zijn werken en werkzaamheden noodzakelijk voor de realisatie en bebouwing en van openbare voorzieningen. Hiervoor moeten eveneens kosten worden gemaakt. De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, dienen op grond van afdeling 6.4 van de Wro op de eigenaren van de gronden te worden verhaald. Met dit exploitatieplan wordt de systematiek van het kostenverhaal vastgelegd.

In afdeling 6.4 van de Wro is tevens bepaald dat in een exploitatieplan locatie- en faseringseisen opgenomen kunnen worden. Het betreft hier een kleinschalig plan dat zonder fasering kan worden uitgevoerd. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dient de gemeente de aanvraag te toetsen aan het exploitatieplan. Tevens dient de exploitatiebijdrage bij de aanvrager van de omgevingsvergunning in rekening te worden gebracht. Voldoet een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet aan de eisen die het exploitatieplan stelt, dan is het de gemeente niet toegestaan om een omgevingsvergunning te verlenen. De in het exploitatieplan opgenomen eisen en regels hebben bovendien rechtstreekse werking, hetgeen betekent dat deze ook gelden zonder dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd.

2.2. Relatie met het bestemmingsplan

Het exploitatieplan Bernsestraat 5 Herpt vormt samen met het wijzigingsbesluit Bernsestraat 5 Herpt en het bestemmingsplan Herpt het juridische, planologische en financieel economische kader voor de ontwikkeling conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat tevens locatie eisen.

Het plangebied van het bestemmingsplan Herpt is groter dan het plangebied van het exploitatieplan. In het bestemmingsplan is voor de boerderijwoning een conserverende bestemming opgenomen, die niet in het exploitatieplan hoeft te worden meegenomen.

3. Het exploitatiegebied

3.2. Ligging en begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is gelegen in het noordwesten van het dorp Herpt. Aan de oostzijde ligt de Bernsestraat, aan de zuidkant ligt de Heusdenseweg, en aan de west- en noordkant wordt het gebied omsloten door weilanden.

Op grotere schaal ligt het exploitatiegebied binnen de volgende context:

Het dorp Herpt ligt ten westen van het dorp Hedikhuizen, en ten oosten van Heusden en Oudheusden. Aan de zuidkant wordt het dorp omsloten door weilanden, net als aan de noordkant. Aan de noordkant bevindt zich als uiterste grens de Maas.

Het bestemmingsplan voorziet in een directe bestemming. Zowel de hoofdstructuur (ontsluiting) als het woongebied worden direct bestemd.

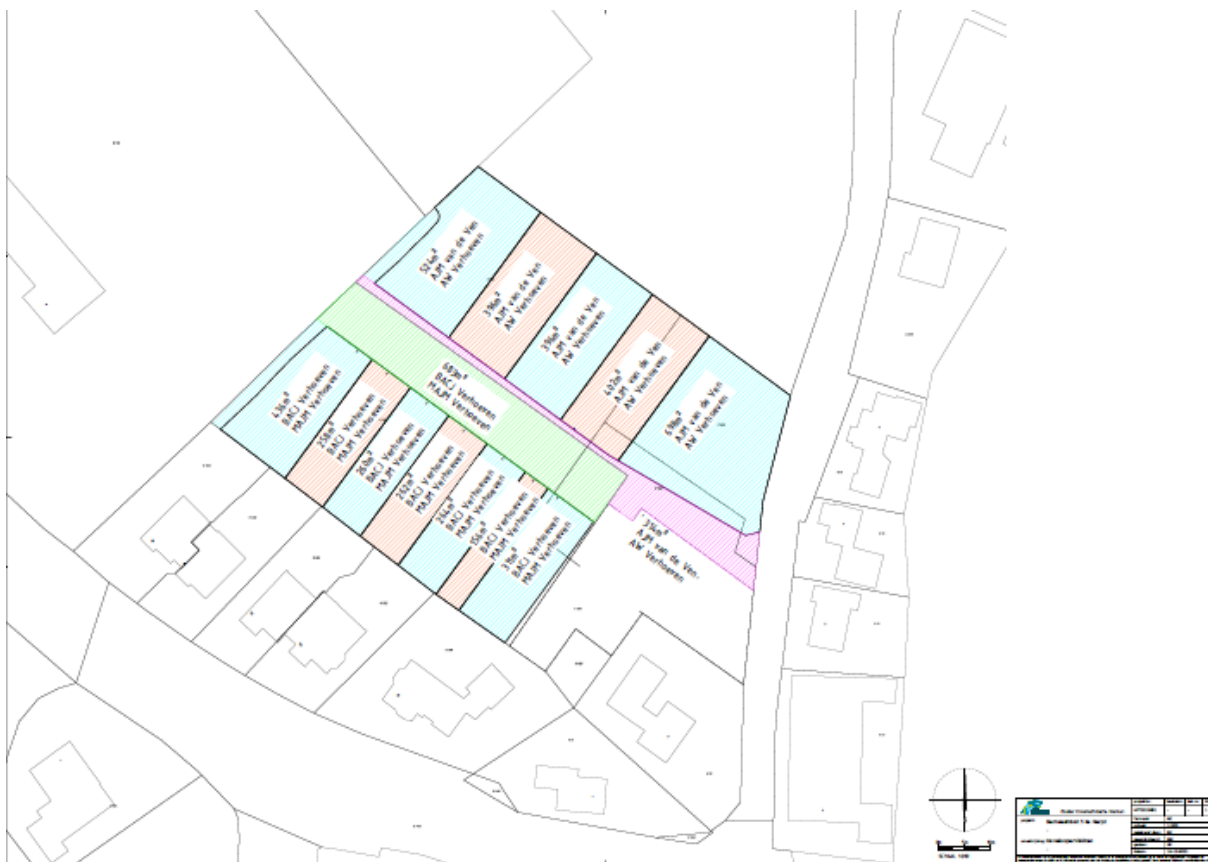


3.2. Juridische eigenaren

Het exploitatiegebied is in eigendom van vier juridische eigenaren.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Grootte
Heusden	G	1656	Dhr. A.W. Verhoeven en mevr. A.J.M. van de Ven	1.605 m2
Heusden	G	1594	Dhr. A.W. Verhoeven en mevr. A.J.M. van de Ven	790 m2
Heusden	G	1659	Dhr. A.W. Verhoeven en mevr. A.J.M. van de Ven	± 334 m2
Heusden	G	1655	Dhr. B.A.C.J. Verhoeven en mevr. M.A.J.M. Verhoeven	± 2.452 m2

Heusden	G	1658	Dhr. B.A.C.J. Verhoeven en mevr. M.A.J.M. Verhoeven	± 179 m2
Totaal				± 5.360 m2



3.3. Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied heeft een totale grootte van circa 5.346 m2. In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor agrarische doeleinden (paardenhouderij). Het gemeentelijke perceel heeft een verkeersbestemming. In onderstaande tabel staat het toekomstig ruimtegebruik aangegeven.

	m2	%
Uitgeefbaar	4.365	81
openbaar gebied	955	19

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een 12-tal woningen: 5 vrijstaande woningen, 4 woningen van de categorie 2-onder-1-kap, 2 hoekwoningen en 1 tussenwoning.



4. Locatie-eisen

De Wro maakt het mogelijk om eisen te stellen aan de ligging en kwaliteit van de inrichting van de locatie. Dit is van belang als een particuliere partij zelf wenst over te gaan tot het bouwrijp maken van de grond en de realisatie van het openbare gebied. De eisen kunnen zowel betrekking hebben op de uitgeefbare grond als het openbare gebied. Daarnaast maakt de Wro het mogelijk om naast locatie-eisen ook regels te stellen voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. De gemeente wenst gebruik te maken van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels om regie te kunnen voeren met betrekking tot de kwaliteit van de werken en werkzaamheden en over de wijze waarop de grondexploitatie wordt gevoerd.

Vanuit het belang van een goede (grond)exploitatie gelden er eisen voor:

- Proces (i.v.m. regie houden op de gewenste kwaliteit, ontwikkelingssnelheid enz.).

4.1. Uit te voeren werken en werkzaamheden

De Wro maakt het mogelijk om naast locatie-eisen ook regels te stellen voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.

Inrichting openbare ruimte

De eisen die hieraan gesteld worden staan in het PIOR en LIOR. Het LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) is maatgevend op detailniveau voor onder andere kabels en leidingen, verharding, openbare verlichting en dergelijke. Hierin staan eisen aan de openbare inrichting in de gemeente Heusden (bijlage 7).

Er gelden eisen voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied om te komen tot het ontwerp en de uitvoering van deze werkzaamheden. Deze eisen staan omschreven in het PIOR (Proces inrichting openbare ruimte geerpark) van de gemeente Heusden. Vanuit het PIOR wordt doorverwezen naar het LIOR. In het LIOR staan de inrichtingseisen omschreven op stedenbouwkundig niveau, inrichtingsniveau en uitvoeringsniveau. Met name het inrichtingsniveau en het uitvoeringsniveau zijn voor Bernsestraat 5 Herpt van belang.

4.1.1. Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van al die werkzaamheden en werken waardoor de grond geschikt is om te bebouwen, inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen. Hieronder vallen onder andere de volgende werkzaamheden:

- verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en het opschonen van het exploitatiegebied;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- voorzieningen voor het afvoeren van regenwater;
- uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem;
- aanleg van nutsvoorzieningen door de nuts- en telecombedrijven;
- aanleg bouwwegen en tijdelijke bouwwegen inclusief ontgraven cunetten en aanbrengen fundering;
- aanleg riolen voor droogweerafvoer, controleputten, drainage (indien nodig), gemalen en persleiding naar hoofdgemaal;
- aanbrengen van huisaansluitingen van de droogweerafvoerriolering vanaf het hoofdriool tot de perceelsgrens;

- plaatsen van tijdelijke straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden;
- aanleg tijdelijke inritten vanaf de kavels naar de openbare weg op het moment dat de woning gereed is.

4.1.2. Aanleg van nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden onder andere de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- aanleg van onder andere kabels en leidingen ten behoeve van elektra, water, telefoon, centraal antenne systeem, lichtmasten, indien van toepassing glasvezelkabels, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten;
- indien van toepassing het verplaatsen of aanpassen van onder andere bestaande leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, glasvezelkabels, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten.

4.1.3. Woonrijp maken

Onder woonrijp maken wordt verstaan het definitief inrichten van het openbare gebied. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbrengen van definitieve verhardingen op wegen, stoepen, enzovoort, maar ook om de inrichting hiervan, zoals het aanbrengen van straatmeubilair, openbare verlichting, verkeersborden, groenvoorzieningen en dergelijke. Het woonrijp maken geschiedt wanneer alle woningen zijn gebouwd.

In de fase van het woonrijp maken worden voor de inrichting van het openbaar gebied de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- aanleg definitieve verhardingen, inclusief het herstellen van wegen en inritten;
- aanbrengen straatmeubilair;
- aanleg openbare voorzieningen voor (indien nodig) afvalverzameling;
- aanleg openbare parkeerplaatsen;
- aanleg openbare verlichting;
- aanleg groenvoorzieningen;
- bebording, bebakening en belijning.

4.1.4. Procedure voor werken en werkzaamheden

Voor het bouw- en woonrijp maken gelden eisen aan het proces om te komen tot het ontwerp en de uitvoering van deze werkzaamheden. Deze regels staan mede omschreven in het PIOR (Proces inrichting openbare ruimte geerpark) en het LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) van de gemeente Heusden. Tevens zal getoetst worden aan hetgeen omschreven in de paragrafen 4.1.1 t/m 4.1.3.

4.1.4.1. Start en goedkeuring plan van aanpak

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering overeenkomstig de eisen en regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt ten aanzien van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Om te voorkomen dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden handhavend opgetreden moet worden, is het opstellen van een plan van aanpak noodzakelijk. Hierin moet onder andere aandacht worden besteed aan de procesmatige kant van de uitvoering. Het plan van aanpak heeft voorafgaand aan de uitvoering de goedkeuring nodig van het college van Heusden. Het plan van aanpak dient te voldoen aan de eisen, die gesteld zijn in het 'PIOR gemeente Heusden'.

4.1.4.2. Voorbereiding en goedkeuring bestekken

Het betreft hier de bestekken van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, en de inrichting van de openbare ruimte. Voorafgaand aan de uitvoering dient een plan van aanpak te worden opgesteld. Het plan van aanpak dient te voldoen aan de eisen, die in paragraaf 4.1 van dit exploitatieplan zijn gesteld. Het plan van aanpak behoeft de voorafgaande goedkeuring van het college van Heusden. Tevens dient de aanleg van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven te worden gecoördineerd.

4.1.4.3. Voorbereiding van de realisatie en aanbesteding

Op grond van Europees recht en – in lijn daarmee – op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstellingen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012. In de Aanbestedingswet zijn de desbetreffende Europese regels en beginselen voor Nederland vervat. Ingevolge artikel 6.2.9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn deze regels ook van toepassing op dit exploitatieplan.

4.1.4.4. Uitvoering en oplevering. Toezicht op de werken en eindinspectie

De inrichting van de openbare ruimte voorziet in het aanbrengen en aanleggen van openbare voorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Na de aanleg van de werken en werkzaamheden vindt een eindinspectie plaats. Tijdens het proces van uitvoering van de werken is toezicht en directievoering nodig. In het document 'PIOR gemeente Heusden' staat omschreven welke eisen hieraan worden gesteld. De gemeente dient te allen tijde vrije toegang te hebben tot het exploitatiegebied. Haar inspecterende bevoegdheid is daarmee niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het uitgeefbare gebied.

Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte, tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer en het streven naar een gesloten grondbalans.

Na afronding van de werkzaamheden controleert de gemeente of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben. Pas na goedkeuring door de gemeente van de openbare ruimte en de daarvoor geldende termijnen kan het eigendom van de openbare ruimte worden overgedragen aan de gemeente.

4.2. Regels omtrent woningbouwcategorieën

Op basis van de Wro en het Bro kan de gemeente regels opnemen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën. De gemeente wenst van deze mogelijkheid gebruik te maken om regie te kunnen voeren.

4.2.1. Woningbouwcategorieën

In het plangebied worden 5 geschakelde gelijkvloerse woningen gebouwd, 4 woningen van het type 2-onder-1-kap, en 3 geschakelde schuurwoningen.

4.2.2. Aantallen woningen

De 12 woningen worden gebouwd in 2022.

5. Koppeling

5.1. Tijdvak

Het bestemmingsplan Bernsestraat 5 Herpt voorziet in een ontwikkeling van de gronden in een periode van maximaal 10 jaar. De periode waarin de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt naar verwachting circa 4 jaar. Dat wil zeggen dat vanaf het moment dat de gronden kunnen worden uitgegeven, de gronden in een periode van 3 jaar uitgegeven en bebouwd kunnen worden. Na realisatie van de woningen wordt het gebied woonrijp gemaakt.

5.2. Koppelingen

In de onderstaande tabel is een fasering van de werkzaamheden opgenomen. De tabel heeft een bindende status voor zover dit het startjaar betreft. De jaargetallen geven aan in welk jaar met de werkzaamheid wordt gestart. De einddatum is afhankelijk van de voortgang.

Bouwrijp maken	Omgevingsvergunning	Woonrijp maken
2021	2022	2023

Het woonrijp maken geschiedt als alle woningen zijn gebouwd. Er kan pas worden begonnen met bebouwing van het gebied nadat het plangebied volledig bouwrijp is gemaakt.

6. Uitgangspunten exploitatieopzet

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie op zich neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De in de exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten worden in dit hoofdstuk nader gedefinieerd en daarnaast zal de exploitatieopzet toegelicht worden. Bij de berekening van de kosten is uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar is in het exploitatiegebied. Het (herziene) bestemmingsplan vormt de basis voor de berekeningen. Aanpassingen in de berekeningen zullen worden verwerkt in de herziening van het exploitatieplan.

Om de exploitatiebijdrage per exploitant te kunnen berekenen wordt in deze paragraaf achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik analyse, de gehanteerde parameters, de maximaal te verhalen kosten, de wijze waarop de exploitatiebijdrage wordt bepaald.

6.2. Rekentechnische uitgangspunten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de exploitatieopzet. In artikel 6.13 Wro is bepaald waaruit een exploitatieopzet bestaat:

- Een raming van de inbrengwaarden, inclusief peildatum (lid 1).
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, inclusief peildatum (lid 2).
- Een raming van de opbrengsten, inclusief peildatum (lid 3).
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (lid 4).
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen (lid 5).
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (lid 6).

6.2.1. Peildatum en rente

Startdatum exploitatie	1 januari 2021
Einddatum exploitatie	31 december 2024
Aantal jaren (grondexploitatieuur)	4 jaar
Prijspeildatum	1 januari 2021
Contante waarde datum	1 januari 2021

Laatste jaar kosten of opbrengsten	2024
Kostenstijging per jaar	2,0 %
Opbrengstenstijging per jaar	2,0 %
Rente per jaar	1,0 %

6.2.2. Kostensoorten

De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn in het exploitatieplan. De kosten, die mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, zijn vastgelegd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Alle kosten hebben het prijspeil 1 januari 2021, behalve daar waar dat anders wordt aangegeven. Om kosten daadwerkelijk in het exploitatieplan te mogen opnemen, zullen de kosten echter ook aan de betreffende locatie toegerekend moeten kunnen worden. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan. Deze zijn:

- Profijt
 - Toerekenbaarheid
 - Proportionaliteit
- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.
 - Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van dat plan.
 - Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelstaten) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld).

De in de exploitatieopzet opgenomen kostenramingen zijn conform de lijst van het Bro (artikel 6.2.4 Bro). Tenzij anders vermeld leveren de kosten als geraamd in deze paragraaf alleen profijt op voor het exploitatiegebied (of een deel daarvan), zijn ze aan dit exploitatieplan toerekenbaar en is een toerekening van 100% proportioneel. De betreffende kosten worden uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gemaakt zodat deze voldoen aan de drie criteria en daarmee voor de volledige 100% voor verhaal in aanmerking komen.

6.1.3. Inbrengwaarden gronden en opstallen (art. 6.2.3a en 6.2.3 b Bro)

De inbrengwaarden van de gronden die in het exploitatiegebied zijn gelegen, zijn getaxeerd door het onafhankelijke taxatiebureau Gloudemans, gebaseerd op artikel 6.13, lid 5, van de Wro (bijlage 1).

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van grond moet worden bepaald. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde). Voor gronden, die onteigend moeten worden of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Bij de taxatie is vooralsnog uitgegaan van de verkeerswaarde.

De waarde van de opstallen is beoordeeld op basis van huidige bestemming en op toekomstige bestemming. Het hoogst van deze waarde geldt als inbreng binnen het Exploitatieplan. In dit geval is dit de waardering op basis van toekomstige bestemming.

De inbrengwaarde van de onroerende zaak wordt derhalve getaxeerd op een totaalwaarde van € 670.000. Dit is onder te verdelen in een inbrengwaarde van € 338.000 voor AW Verhoeven en AJM van de Ven en een inbrengwaarde van € 332.000 van BAJC en NAJM Verhoeven.

6.1.4. Planschaderisicoanalyse (artikel 6.2.4 Bro)

Uit de planschaderisicoanalyse, opgesteld door het onafhankelijke taxatiebureau Gloudemans (bijlage 2), blijkt dat er geen sprake is van verhaalbare planschade. In de exploitatiebijdrage is daarom geen mogelijke planschade verwerkt.

6.1.5. Sloop en sanering (artikel 6.2.3 d Bro)

De geraamde totale sloopkosten (dus exclusief de waarde van de opstallen) bedragen € 115.500. Op de tekening (bijlage 3) is te zien welke panden worden gesloopt.

6.1.6. Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 a Bro)

Voor Bernsestraat 5 Herpt zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. De totale nominale onderzoekskosten bedragen € 33.600.

De onderzoeken betreffen o.a. het bodemonderzoek, de wateropgave, geluid- en luchtonderzoek, archeologisch onderzoek, flora- en faunaonderzoek, verkeersadvies, explosievenonderzoek, marktonderzoek uitgifteprijsen en een planschaderisicoanalyse.

De kosten van dergelijke onderzoeken zijn in het exploitatieopzet verwerkt.

6.1.7. Bodemsanering en milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4 b en d Bro)

Er is geen sprake van bodemsanering en milieuhygiënische contouren.

6.1.8. Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied

Van toepassing is artikel 6.2.4.c Bro. De kosten voor het bouw- en woonrijp zijn gebaseerd op de verschillende documenten en zoals omschreven in de paragrafen 4.1.1. t/m 4.1.3. Het bouwrijp maken bestaat uit het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de definitieve bestrating casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, groenvoorzieningen en kunstwerken.

De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 212.090. Naast deze kosten is nog een bedrag van € 31.814 (15% van de kosten bouw- en woonrijp maken) geraamd voor VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering) van de civieltechnische werkzaamheden.

6.1.9. Buitenplanse kosten (artikel 6.2.4.e Bro)

Deze kosten zijn hier niet aan de orde. De kosten van de pompput zijn opgenomen in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

6.1.10. Planvoorbereidingskosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)

Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot een totaal bedrag aan plankosten van € 106.231. Dit bedrag wordt aangemerkt als gerealiseerde kosten. Er wordt dan ook jaarlijks rente berekend over deze kostenpost. Het ingevulde model behoort als bijlage 4 tot dit exploitatieplan.

6.1.11. Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. Het beheer betreft ook het onderhoud aan het nieuw aangelegde openbaar gebied, zolang dat nog niet formeel is opgeleverd. In de grondexploitatie is hier geen rekening mee gehouden.

6.1.12. Overzicht van de kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven (prijspeil 2021).

Raming van de kosten is conform de artikelen 6.13.1 lid c Wro en de artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro.

Kosten	
Verwerving/inbrengwaarde	670.000
Sloop en sanering	115.500
Onderzoekskosten etc.	33.600
Bouwrijp maken	70.137
Woonrijp maken	141.953
VTU (voorbereiding/toezicht/uitvoering)	31.814
Plankosten	106.231
Totaal	1.169.235

6.3. Exploitatiebijdrage per eigenaar

Voor de onderbouwing van functionaliteit en de toerekening van de kosten wordt tevens verwezen naar paragraaf 6.1.2. De totale inbrengwaarde van de gronden per 1 januari 2021 bedraagt € 670.000. In bijlage 2 is het taxatierapport opgenomen. De inbrengwaarde uitgesplitst naar eigenaar is te zien in onderstaande tabel (conform paragraaf 6.1.12).

Inbrengwaarde per eigenaar	Aantal m2	Waarde
Dhr. A.W. Verhoeven en mevr. A.J.M. van de Ven	± 2.729	338.000
Dhr. B.A.C.J. Verhoeven en mevr. M.A.J.M. Verhoeven	± 2.617	332.000
Totaal	± 5.346	670.000

6.4. Opbrengsten (artikel 6.2.7 Bro)

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

Vervolgens is de hoogte van de opbrengsten bepaald, het Bro definieert de opbrengstenzijde van de grondexploitatie in artikel 6.2.7 als volgt:

- Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- Bijdragen en subsidies van de gemeente;
- Bijdragen en subsidies van derden; Opbrengsten welke worden verkregen of toegekend i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

6.4.1. Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)

De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van bouwrijpe grond ten behoeve van woningbouw.

De raming is gebaseerd op een verkaveling waarbij het maximum toelaatbare aantal van maximaal 12 woningen is opgenomen. De geraamde opbrengsten zijn bepaald conform het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de door de raad vastgestelde verkoopprijzen voor 2021 (bijlage 8). In de grondexploitatie is een grondwaarde opgenomen van 385 euro per m². Gezien ligging, typologie etc. wordt deze waarde als marktconform beschouwd voor deze ontwikkeling.

7. Resultaat en toerekening van de kosten

7.1. Omvang kostenverhaal

Bij de omvang van het kostenverhaal dient rekening te worden gehouden met de zogenaamde macro-aftopping, zoals bepaald in artikel 6.16 van de Wro. Dat wil zeggen dat voor het bepalen van de hoogte van de te verhalen kosten geldt dat de verhaalbare kosten (inclusief inbrengwaarde) niet hoger kunnen zijn dan de opbrengsten uit het plan. Op basis van deze informatie zijn de berekeningen in de exploitatieopzet gemaakt, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten. Daarmee kan geconcludeerd worden dat 100% van de kosten van het plan verhaald kunnen worden op de ontwikkelende partijen.

7.2. Resultaat

7.2.1. Grondgebruikkaart

Via de Kaart Woningtypologieën (bijlage 5, wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Eigenaren kunnen daaruit afleiden welk grondgebruik op hun eigendommen is geprojecteerd.

7.2.2. Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2021.

7.2.3. Parameters

Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2021. Dit betekent dat, afhankelijk van het tijdstip van werkelijke besteding van de kosten en werkelijke ontvangst van de opbrengsten, deze bedragen onderhevig kunnen zijn aan inflatie. Op het moment van werkelijke besteding zal het dan geldende prijspeil bepalend zijn. In het exploitatieplan is een

inschatting gemaakt van deze toekomstige inflatie, omdat deze van invloed is op de contante waarde van de exploitatiebijdrage. Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2021. Verwacht wordt dat de kosten vanaf 2021 jaarlijks met 2% stijgen. De opbrengsten zullen naar verwachting vanaf 2021 ook met 2% stijgen. In de tabel van paragraaf 6.1.1. staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

7.2.4. Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. De totale kostenstijging over de gehele planperiode is € 13.827. De opbrengstenstijging is geraamd op € 65.202. Over de boekwaarde (kosten minus opbrengsten) wordt jaarlijks rente over berekend. Per einde 2024 is het totaal van de rente € 11.808 4. Dit is te zien in de Exploitatieberekening exploitatieplan, bijlage 6.

7.2.5. Resultaat in netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien positief saldo laat zien van € 465.357 op contante waarde per 1 januari 2021.

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

Met andere woorden: als de contante waarde van alle gronduitgifteopbrengsten hoger is dan de contante waarde van de kosten, zijn alle kosten verhaalbaar. Uit onderstaande tabel is op te maken dat dit laatste in dit plan aan de orde is en er geen sprake is van macro aftopping.

Kosten	
Verwerving/inbrengwaarde	663.366
Sloop en sanering	114.356
Onderzoekskosten etc.	33.267
Bouwrijp maken	70.130
Woonrijp maken	144.764
VTU (voorbereiding/toezicht/uitvoering)	32.064
Plankosten	106.435
Totaal kosten	1.164.382
Opbrengsten	
Verkoop gronden voor woningbouw	1.629.740
Totaal opbrengsten	1.629.740
Exploitatieresultaat	465.358

In totaal wordt € 1.164.382 verhaald op contante waarde peildatum 1 januari 2021. Indien het kostenverhaal later plaatsvindt wordt het bedrag verhoogd met rente.

7.2.6. Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op € 1.164.382 wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. De gemeente hanteert voor dit plan de grondopbrengsten als gewogen basiseenheid.

Per gewogen eenheid (opbrengst van € 1), dient een bijdrage van 0,7145 te worden verrekend. Dit bedrag is als volgt bepaald : Totaal kosten / Totaal opbrengsten

$$1.164.382 / 1.629.740 = 0,7145$$

Basiseenheid is € 1,-	Contante waarde
Nog te realiseren verkopen	1.629.740
Totaal nog te realiseren verkopen	1.629.740

Gronden A.W. Verhoeven en A.J.M. van de Ven		
Gewogen eenheden door derden te realiseren	(a)	920.616
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	(b)	0,7145
Bruto exploitatiebijdrage	(c) (a*b)	657.780
af: inbrengwaarde en eigen kosten	(d)	334.653
Resteert netto te verhalen kosten	(e) (c-d)	323.127
Gronden B.A.C.J. Verhoeven en M.A.J.M. Verhoeven		
Gewogen eenheden door derden te realiseren	(a)	709.123

Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	(b)	0,7145
Bruto exploitatiebijdrage	(c) (a*b)	506.668
Af: inbrengwaarde en eigen kosten	(d)	328.713
Resteert netto te verhalen kosten	(e) (c-d)	177.955

Er zijn nog geen eigen kosten gemaakt.

Door de netto contante waarde van de te verhalen kosten te delen door de totaal gewogen eenheden wordt de bruto-exploitatiebijdrage per gewogen eenheid bepaald. De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2021. Eigenaren/exploitanten kunnen op basis van deze bijlage berekenen welke bruto exploitatiebijdrage ze voor de bouwkavels op hun gronden verschuldigd zijn. Op deze bruto exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde van de grond en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd in mindering gebracht. Opgemerkt dient te worden dat is uitgegaan van een bepaald programma. Indien bij de uitwerking van het woningbouwprogramma blijkt dat wordt uitgegaan van een ander aantal woningen en een ander woningtypologie dan kan de verschuldigde exploitatiebijdrage wijzigen.

De kosten worden omgeslagen over alle percelen waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien en die grondopbrengsten opleveren (bestaande te handhaven bebouwing is derhalve uitgezonderd). Per gronduitgiftecategorie wordt aan de hand van de uitgifteprijs vastgesteld wat de relatieve bijdrage is. Functies met een hoge uitgifteprijs betalen meer dan functies met een lage uitgifteprijs. De te verhalen kosten worden toegerekend aan de uit te geven gronden waarbij de grondslag 1 per € 1 grondwaarde.

Per 1 gewogen eenheid (€ 1 grondwaarde), dient € 0,72 exploitatiebijdrage te worden betaald per 1-1-2021. Door als eenheid 1 voor € 1,- grondwaarde te kiezen is de uitkomst in gewogen eenheden hetzelfde getal als de contante waarde van de opbrengsten in euro's.

Maximaal te verhalen kosten	NCW	
Som der gewogen eenheden	NCW	
Het hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	0,7145	

7.2.7. Gerealiseerde kosten

Er zijn nog geen kosten gemaakt.

7.3. Toerekening van de kosten

Artikel 6.18 Wro geeft aan op welke wijze de bijdrage per eigenaar dient te worden berekend. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig kan binnen de categorieën een verder onderscheid worden gemaakt. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meter vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag (artikel 6.18 Wro).

De kosten worden omgeslagen over alle percelen waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien en die grondopbrengsten opleveren (bestaande te handhaven bebouwing is derhalve uitgezonderd). Per gronduitgiftecategorie wordt aan de hand van de uitgifteprijs vastgesteld wat de relatieve bijdrage is. Functies met een hoge uitgifteprijs betalen meer dan functies met een lage uitgifteprijs. De te verhalen kosten worden toegerekend aan de uit te geven gronden, waarbij de grondslag 1 per € 1 grondwaarde is.

8. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de rechtsgevolgen van het exploitatieplan, de vaststellingsprocedure en de herzieningsprocedure.

8.1. Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het belangrijkste rechtsgevolg is dat aan de omgevingsvergunning een voorschrift kan worden verbonden tot betaling van een exploitatiebijdrage. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan (artikel 2.10 Wabo). In artikel 3.5 van de Wabo wordt eveneens geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het College van burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden. Het huidige exploitatieplan bevat in hoofdstuk 9 voorschriften en regels. Deze voorschriften en regels dienen in acht te worden genomen bij onder andere het beoordelen van omgevingsvergunningen. Het valt niet uit te sluiten dat het in de toekomst noodzakelijk is om van deze voorschriften en regels af te kunnen wijken. In paragraaf 7.5 van deze herziening is al een mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften en regels opgenomen. In deze paragraaf is vermeld dat onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van bepalingen over het bouw- en woonrijp maken. Deze mogelijkheid is verwerkt in artikel 5.

Een andere optie zou kunnen zijn dat een zodanige afwijking noodzakelijk is dat het exploitatieplan dient te worden herzien. Om de voortgang van de uitvoering niet te vertragen is in artikel 5 een mogelijkheid opgenomen om op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning af te wijken van de voorschriften en regels van het exploitatieplan als de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie heeft gelegen.

Wordt in strijd gehandeld met bepalingen uit het exploitatieplan, dan is het college op grond van artikel 7 Wro en artikel 5.2 van de Wabo bevoegd om handhavend op te treden.

8.2. Procedures

8.2.1. Bestemmingsplan

In artikel 3.1. lid 2 Wro is geregeld dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van tien jaar. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, indien hij van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, in afwijking van het tweede lid, te besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.

Het toenmalige Ministerie van VROM is van oordeel dat uit de jurisprudentie moet worden afgeleid dat, uit het oogpunt van rechtszekerheid, een nieuwe bestemming binnen tien jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen tien jaar. Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen. Een bestemmingsplan moet er daarom in voorzien dat er binnen tien jaar moet zijn gestart met de realisatie.

Het exploitatieplan gaat uit van een ontwikkeling binnen een periode van de bedoelde vier jaar en van afronding van de grondexploitatie in hetzelfde jaar.

8.2.2. Exploitatieplan

Het exploitatieplan wordt voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de terinzagelegging tevens geschiedt aan degenen die in het Kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan liggen gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis in Vlijmen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen bij de gemeenteraad. Vervolgens zal de gemeenteraad het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan Bernsestraat 5 Herpt en bestemmingsplan Bernsestraat 5 Herpt vaststellen en bekend maken. Na bekendmaking van de vaststelling van het exploitatieplan kan binnen zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van

State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het exploitatieplan.

Verder wordt voor alle kadastrale percelen waarvoor de verplichting bestaat aan een omgevingsvergunning een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

8.2.3. Herzieningsprocedure

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

Er zijn twee soorten herzieningen:

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

Een herziening heeft geen gevolgen voor reeds verleende omgevingsvergunningen, maar wel voor nog niet verleende omgevingsvergunningen waarbij een exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht.

Niet-structurele herziening

Er is sprake van een niet-structurele herziening voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- Uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- Aanpassing van de ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- Vervanging van de ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten;
- Andere niet-structurele onderdelen.

Een niet-structurele herziening van een exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en treedt in werking na bekendmaking in een huis-aan-huisblad of op een andere gebruikelijke wijze. De herziening is vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en er is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Structurele herziening

Indien geen sprake is van een niet-structurele herziening, zoals hiervoor is aangegeven, dan is er sprake van een structurele herziening. Deze herziening dient te worden voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de

Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de terinzagelegging tevens geschiedt aan degenen die in het Kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van de herziening dient gedurende een periode van zes weken ter inzage te worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen. Na vaststelling en bekendmaking van de herziening kan binnen zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van de herziening.

8.2.4. Eindafrekening exploitatiebijdrage

Een aanvrager van een omgevingsvergunning betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die gebaseerd is op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Het kan zijn dat achteraf de totale kosten van de exploitatie lager blijken te zijn, waardoor de aanvrager een te hoge bijdrage heeft betaald. Aan het einde van de exploitatieperiode stellen burgemeester en wethouders binnen drie maanden na de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro).

De betaalde exploitatiebijdragen worden herberekend volgens artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan 5%, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger). Indien de uiteindelijke kosten hoger zijn dan de betaalde bijdrage, is dit risico voor rekening van de gemeente. Indien de aanvrager een overeenkomst met de gemeente heeft gesloten, vindt geen terugbetaling van het verschil plaats, tenzij ter zake in de overeenkomst hiervoor bepalingen zijn opgenomen. Deze bepalingen kunnen dan ook eventuele bijbetalingen regelen.

9. Voorschriften en regels

Artikel 1: Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities en begrippen die in het bestemmingsplan Bernsestraat zijn opgenomen ook voor het exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: Een document waarin staan aangegeven voor welke werken en werkzaamheden welke vorm van aanbesteding wordt gekozen.

Aanbestedingsverslag: Een document waarin staat aangegeven hoe het proces van aanbesteding is verlopen en waarin een voorgenomen besluit tot gunning van de werken en werkzaamheden zijn opgenomen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening, inclusief hierin aangebrachte wijzigingen.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan Bernsestraat van de gemeente Heusden, bestaande uit regels, een toelichting en een plankaart.

Bouwweg: Een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van de kavels in het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen zoals in de voorschriften van dit hoofdstuk zijn gesteld.

Eigenaar: De rechthebbende van een eigendom die ingeschreven staat bij het Kadaster.

Exploitatiegrens: De grens van het exploitatiegebied zoals weergegeven op bijlage 1 van dit exploitatieplan.

Flora- en faunawet: Wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van in het wild levende planten- en diersoorten. Daarnaast is de 'Gedragscode soortbescherming van Stadswerk' van toepassing.

Locatie-eisen: Eisen zoals opgenomen in paragraaf 4 van dit exploitatieplan en in bijlagen 7.

Wet ruimtelijke ordening (Wro): Wet van 20 oktober 2006, bevattende regels omtrent de ruimtelijke ordening.

Artikel 2: Faseringen en koppelingen

Artikel 2.1. Faseringen en tijdvakken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen en het woonrijp maken gelden de faseringen met bijbehorende tijdvakken zoals opgenomen in tabel 5.2..

Artikel 2.2. Koppelingen

1. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt niet verleend zolang het bouwrijp maken van het plangebied niet is afgerond. De omgevingsvergunning voor bouwen wordt niet eerder verleend dan het jaartal zoals aangegeven in **tabel 5.2.** in de kolom 'Omgevingsvergunningen'.

2. Er kan niet eerder worden gestart met bouwrijp maken of met woonrijp maken dan het beginjaartal zoals dat is aangegeven in de tabel van paragraaf 5.2. in de kolom 'Bouwrijp' respectievelijk in de kolom 'Woonrijp'.

Artikel 3: Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1. Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals genoemd in paragraaf 4.1.1., en bijlage 7.

Artikel 3.2. Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals genoemd in paragraaf 4.1.2. De aanleg vindt plaats binnen de tijdvakken zoals aangegeven in de in artikel 5.2. genoemde tabel, in de kolom 'Bouwrijp'.

Artikel 3.5. Woonrijp maken en inrichten openbare ruimte

Het woonrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplan vindt plaats volgens de eisen zoals genoemd in paragraaf 4.1.3. en bijlage 7.

Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1. Goedkeuring plan van aanpak

1. Het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen, woonrijp maken en inrichten openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan van aanpak. Dit plan dient te voldoen aan het 'PIOR gemeente Heusden'.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden, als bedoeld in het eerste lid van onderhavig artikel, voordat het plan van aanpak ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, als bedoeld in het eerste lid van onderhavig artikel, uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in het eerste lid van onderhavig artikel.
4. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, als bedoeld in het eerste lid van onderhavig artikel, uit te voeren zonder dat daarvoor van tevoren een bankgarantie met onbepaalde looptijd aan de gemeente is overhandigd.

Artikel 4.2. Aanbesteding

1. Het is verboden opdrachten aan derden te verstrekken die in strijd zijn met de Europese regels en beginselen die voor aanbesteding gelden, zoals vervat in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao).

2. Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan burgemeester en wethouders ter goedkeuring voorgelegd.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerst zin.
4. Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomst het bepaald in lid 1.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in het vierde lid van dit artikel. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin van dit artikel.
6. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in het vierde lid bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 4.3. Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de naleving van de voorschriften van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats. In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats. In het document 'PIOR gemeente Heusden' staat omschreven welke eisen hieraan worden gesteld (bijlage X).

De inspecteurs van de gemeente dienen te allen tijde vrije toegang te hebben tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsvoorschriften.
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in de artikelen 3 en 4 genoemde voorschriften.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning af te wijken van:
 - a. Het gestelde in artikel 2.2. en artikel 3 mits:

1. De afwijking geen afbreuk doet aan de functionaliteit zoals deze op basis van artikel 3 is beoogd. Dat wil zeggen dat de met de afwijking voorgestelde maatregel van dien aard moet zijn dat de maatregel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en dat deze minimaal gelijkwaardig is aan de oorspronkelijke maatregel;
 2. De gewenste afwijking technisch uitvoerbaar is;
 3. De afwijking past binnen de financiële kaders van het exploitatieplan. Dat wil zeggen dat de maatregel die met de afwijking uitgevoerd wordt, binnen het beschikbare budget voor de oorspronkelijke maatregel dient te kunnen worden gerealiseerd, dan wel dient overall een verwacht positief effect te hebben op de exploitatie. ‘
- b. Het gestelde in de artikelen 2 tot en met 5 mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan waarvan het ontwerpbesluit tot herziening ten tijde van de voorgenomen afwijking met inachtneming van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter visie heeft gelegen.

Artikel 6: Slotbepalingen

1. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2, 4 en 5 leden 1 tot en met 4 is een strafbaar feit.
2. Deze voorschriften en regels kunnen worden aangehaald als ‘Voorschriften en regels exploitatieplan Bernsestraat.

10 Bijlagen

1. Taxatierapport inbrengwaarden
2. Planschaderisicoanalyse
3. Tekening sloop en sanering
4. Plankostenscan
5. Kaart woningtypologieën
6. Exploitatieberekening exploitatieplan
7. PIOR en LIOR
8. Toets grondprijzen