

Exploitatieplan Vroonacker IV

Behorende bij het bestemmingsplan
"Vroonacker IV"



gemeente Hilvarenbeek

Inhoudsopgave

A TOELICHTING	6
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel Exploitatieplan	7
1.3 Leeswijzer	8
2 Toelichting Exploitatieplangebied	9
2.1 Vigerende planologische maatregel	9
2.2 Relatie planologische maatregel	10
2.3 Stedenbouwkundige opzet	10
2.4 De Exploitatieplangrens	11
2.5 Omschrijving van het Exploitatieplangebied	13
2.6 Eigendomssituatie / te verwerven gronden	13
3 Eisen en regels exploitatieplan	15
3.1 Fasering en koppelingen	15
3.2 Voorgenomen grondgebruik	15
3.3 Werken en werkzaamheden	16
3.4 Sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen	16
3.5 Afwijken van de regels van het Exploitatieplan	16
4 Omschrijving werken en werkzaamheden	17
4.1 Omschrijving bouwrijp maken	17
4.2 Omschrijving nutsvoorzieningen	17
4.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied	17
B EXPLOITATIEOPZET	18
5 Exploitatieopzet	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Aanduiding van het tijdvak	19
5.3 Aanduiding van de fasering	20
5.3.1 Fasering	21
5.3.2 Parameters	21
5.4 Toekomstig grondgebruik	21
5.5 Kosten	22
5.6 Opbrengsten	25
5.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten	26



5.8	Exploitatieopzet	27
5.8.1	Gewogen basiseenheden	27
5.8.2	Exploitatiebijdrage	27
5.8.3	Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	28
6	Herziening en afrekening	30
6.1	Jaarlijkse herziening	30
6.2	Eindafrekening	31
7	Rechtsbescherming Exploitatieplan	32
C	REGELS	33
Artikel 1.	Begripsbepalingen	34
Artikel 2.	Voorgenomen grondgebruik	37
Artikel 3.	Sociale huurwoningen en Sociale koopwoningen	37
Artikel 4.	Eisen aan Werken en werkzaamheden	37
Artikel 5.	Eisen en procedures voor het uitvoeren van Werken en werkzaamheden	38
Artikel 6.	Regels met betrekking tot fasering	40
Artikel 7.	Regels met betrekking tot koppelingen	40
Artikel 8.	Verbodsbepalingen	40
Artikel 9.	Ontheffingsbepalingen	41
Artikel 10.	Strafbepaling	41
Artikel 11.	Slotbepaling	42
Bijlagen	43	
1.	Kaart Verbeelding Bestemmingsplan	43
2.	Stedenbouwkundig plan (inrichting)	43
3.	Kaart Exploitatieplangebied	43
4.	Kaart Eigendommen	43
5.	Kaart Fasering	43
6.	Kaart Ruimtegebruik	43
7.	Kaarten Woningbouwcategorieën	43
8.	Taxatie Inbrengwaarde en uitgifteprijs Vroonacker IV	43
9.	Ministeriele regeling plankosten Exploitatieplan	43
10.	Exploitatieopzet en exploitatiebijdragen	43
11.	Inrichtingsplan	43
12.	Beeldkwaliteitsplan Vroonacker IV	43
13.	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021	43
14.	Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek	43
15.	Addendum Woonvisie Hilvarenbeek	43

Onderwerp : Exploitatieplan Vroonacker IV

Identificatiecode : NL.IMRO.0798.EPVroonackersIV-ON01

Auteurs : S. Gorissen
D. Elberts

Status : Ontwerp

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	23-11-2023
Vaststelling	



A TOELICHTING



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van het plangebied Vroonacker IV voorziet in de behoefte aan woningen gericht op de kern Diessen. Ter plaatse zijn woningbouwontwikkelingen op erven voorzien, met daartussen agrarisch gebruik van gronden en/of natuurontwikkeling. De wijk zal bestaan uit een gevarieerd woningaanbod, met zowel vrijstaande woningen en rijtjeswoningen als appartementen en patiowoningen, geschikt voor starters senioren en doorstromers.

Afbeelding 1 Plangebied Vroonacker IV



1.2 Doel Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan ‘Vroonacker IV’. Het Bestemmingsplan ‘Vroonacker IV’ maakt de realisatie van het woongebied 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 Exploitatieplangebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere grondeigenaren. Met deze laatste groep heeft de gemeente (nog met enkele partijen) geen anterieure overeenkomst gesloten, met als gevolg dat de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 2 en artikel 6.12 lid 4 Wro gehouden is om een exploitatieplan voor het Exploitatieplangebied Vroonacker IV vast te stellen en gelijktijdig met het Bestemmingsplan Vroonacker IV dit Exploitatieplan bekend te maken.

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 'Vroonacker IV' en het Exploitatieplan kan een particuliere grondeigenaar de aan zijn /haar grondeigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij verlening van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatieplangebied Vroonacker IV, die in eigendom zijn van de gemeente, worden indien nodig door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor kostenverhaal middels gronduitgifte is verzekerd.

1.3 Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** bestaat uit een **toelichting** (deel A), de **Exploitatieopzet** (deel B) en de **regels** (deel C). De bijlagen behoren eveneens tot het Exploitatieplan. 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 verwerkt.

Deel A Toelichting van het Exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van de ontwikkeling en het Exploitatieplangebied als geheel nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de eisen en regels bij een exploitatieplan toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het Exploitatieplangebied zullen worden uitgevoerd.

In deel B Exploitatieopzet wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten van het Exploitatieplangebied en wordt de berekening van de Exploitatiebijdrage weergegeven. Verder wordt in dit deel B in hoofdstuk 6 ingegaan op de jaarlijkse herziening en de eindafrekening van het Exploitatieplan. In hoofdstuk 7 van deel B wordt de procedure van het Exploitatieplan en de rechtsbescherming toegelicht.

In deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels, die gelden voor het Exploitatieplangebied, opgenomen.



2 Toelichting Exploitatieplangebied

Het plangebied Vroonacker IV is gelegen direct ten westen van de bestaande woonkern Diessen. De noordgrens wordt bepaald door de Raapsteel. De oostgrens wordt bepaald door de Deusonelaan. De west- en zuidgrens zijn organisch tot stand gekomen in het stedenbouwkundig plan.

In afbeelding 2 is de ligging van het te ontwikkelen plangebied Vroonacker IV weergegeven.

Afbeelding 2 Globale duiding gebied Vroonacker IV



2.1 Vigerende planologische maatregel

Het Exploitatieplangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2014). De vigerende bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied, waar het de gronden in het Exploitatieplangebied betreft, zijn overwegend Agrarisch.

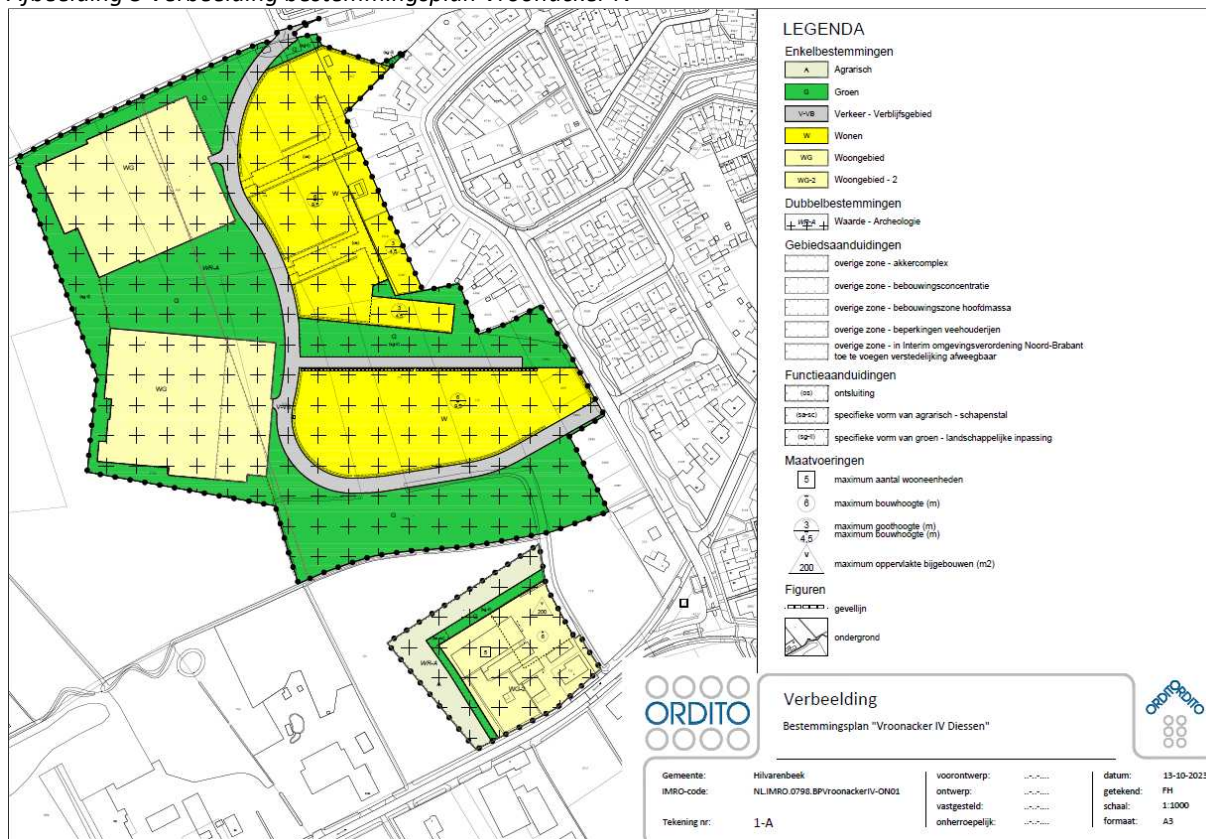
Voor de ontwikkeling van de gronden dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, het bestemmingsplan Vroonacker IV. Dit brengt, conform artikel 6.12 lid 2 Wro en de voorgaande toelichting in hoofdstuk 1, met zich mee dat tevens een Exploitatieplan moet worden opgesteld.



2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan 'Vroonacker IV' behoort bij het bestemmingsplan 'Vroonacker IV', zie afbeelding 3. Dit Bestemmingsplan vervangt (al dan niet gedeeltelijk) het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Afbeelding 3 Verbeelding bestemmingsplan Vroonacker IV



De regels, eisen en voorwaarden, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan gelden, voor zover aan de orde, ook voor dit Exploitatieplan. De verbeelding van het Bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1 van dit Exploitatieplan.

2.3 Stedenbouwkundige opzet

Het Bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling en realisatie van circa 9 hectare woongebied. Er wordt voorzien in de aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, fiets- en voetpaden) en in bouwrijpe gronden voor bebouwing van woningen.

Op afbeelding 4 is de stedenbouwkundige verkaveling van het bestemmingsplangebied Vroonacker IV weergegeven. Deze verkaveling dient tevens als grondslag voor het Exploitatieplan en de bijbehorende Exploitatieopzet en is als bijlage 2 bij dit Exploitatieplan opgenomen.



Afbeelding 4 Inrichtingsplan Vroonacker IV



2.4 De Exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het Exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het Bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van een Exploitatieplangebied geldt het volgende:

"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen.

*Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatieplangebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen."*¹

De voorwaarden, die aan de begrenzing van het Exploitatieplangebied gesteld worden, zijn dat:

1. deze zo moeten zijn vastgesteld dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen;

¹ Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17

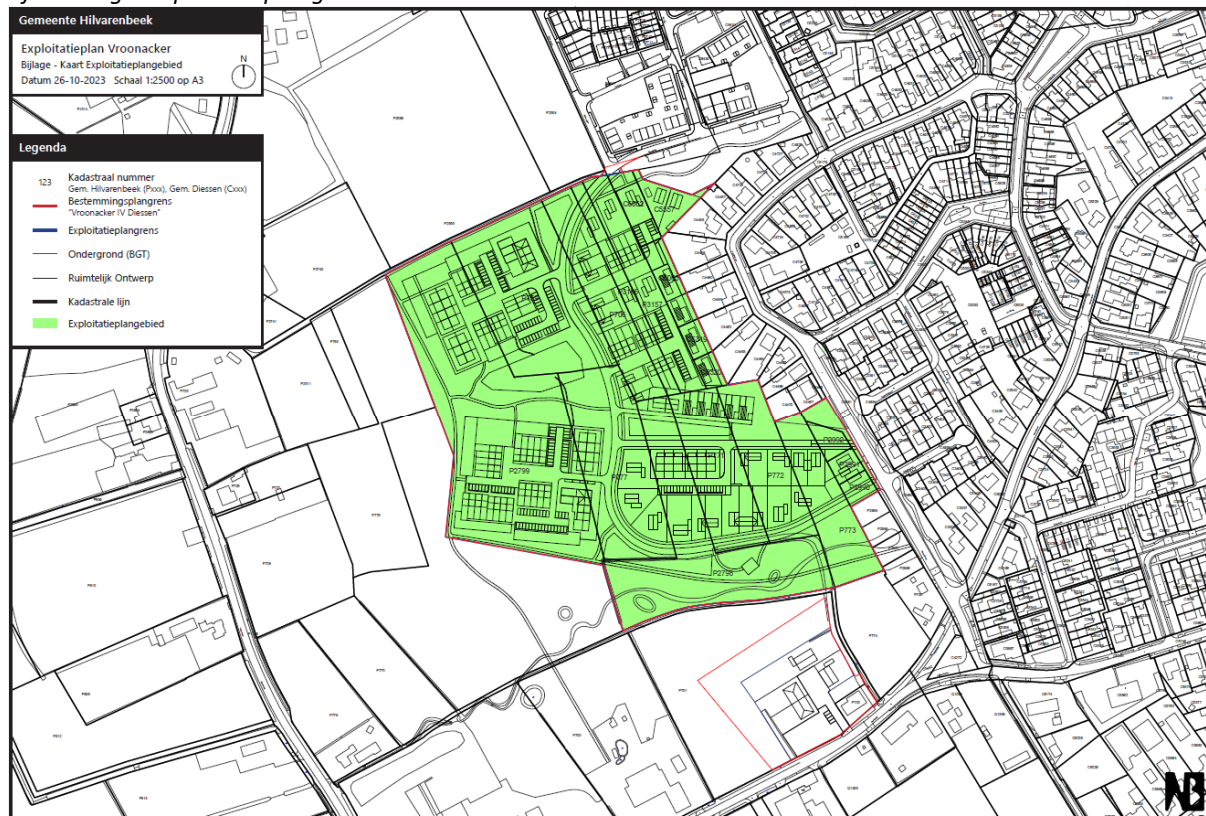


2. de onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie de grenzen van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan; en
3. wanneer een exploitatieplangebied uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaat, er sprake moet zijn van ruimtelijke en/of functionele samenhang om deze in één exploitatieplangebied te kunnen opnemen.

Toepassing van deze voorwaarden maakt dat de grens van het Exploitatieplangebied niet gelijk is aan de bestemmingsplangrens van Vroonacker IV. In het Bestemmingsplan wordt namelijk een ontwikkeling van een erf (woongebied) mogelijk gemaakt aan de Westerwijk welke geen ruimtelijke en/of functionele samenhang heeft met het overige deel van het Bestemmingsplan. Vanwege het feit dat de gemeente Hilvarenbeek met deze grondeigenaar een anterieure overeenkomst heeft omtrent kostenverhaal is het kostenverhaal anderszins verzekerd en vervalt de plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan op dit onderdeel van het Bestemmingsplan. Vanwege deze reden heeft onderhavig Exploitatieplan geen betrekking op het erf gelegen aan de Westerwijk.

De grens van het Exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangebied', opgenomen in bijlage 3, die onderdeel uitmaakt van dit Exploitatieplan.

Afbeelding 5 Exploitatieplangebied Vroonacker IV





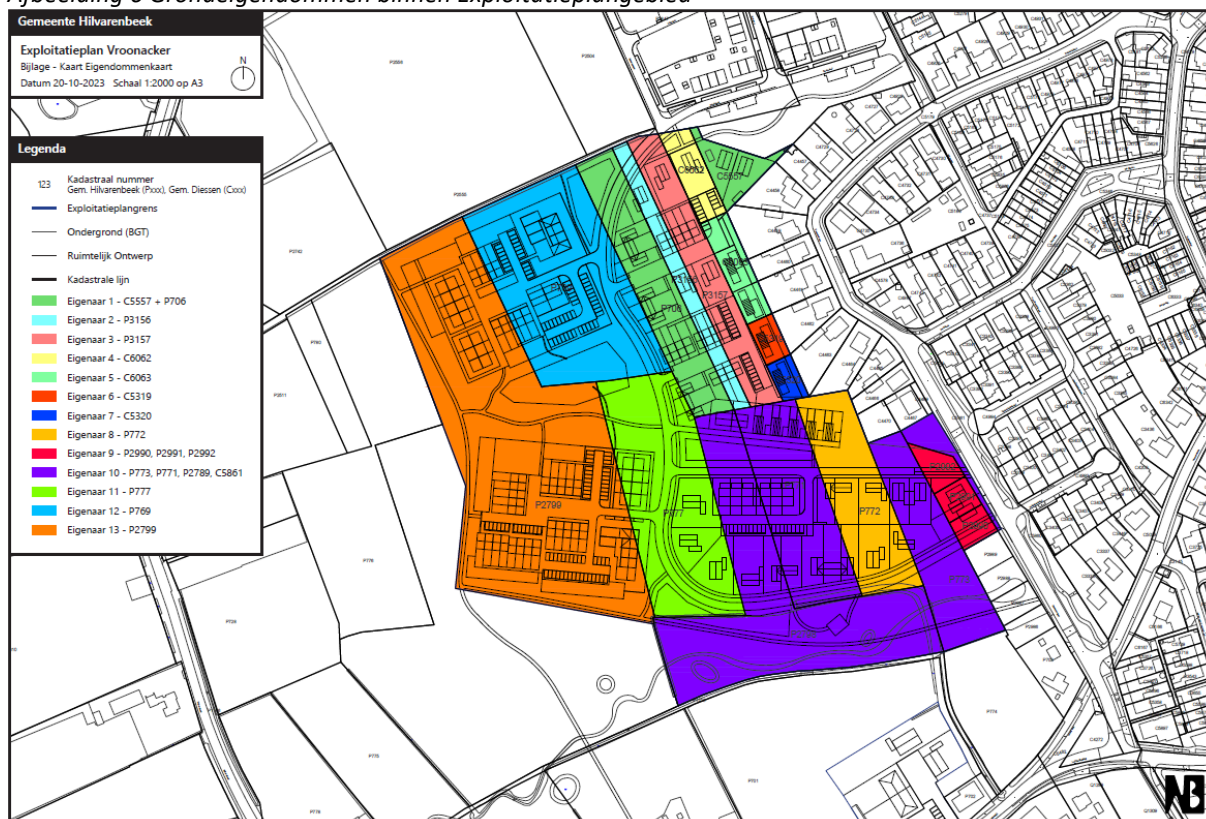
2.5 Omschrijving van het Exploitatieplangebied

Het Exploitatieplangebied kenmerkt zich door zijn ligging t.o.v. de kern Diessen. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de aansluiting op de Deusonelaan en de Raapsteel. Het Exploitatieplangebied wijkt af van het Bestemmingsplangebied. Het Bestemmingsplangebied is groter dan het Exploitatieplangebied. De kaart uit afbeelding 5 is opgenomen in bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

2.6 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

In het Exploitatieplangebied is een beperkt deel van de gronden in eigendom van de gemeente Hilvarenbeek. De overige gronden zijn in eigendom van overige eigenaren. Op afbeelding 6 is de eigendomssituatie in het Exploitatieplangebied weergegeven.

Afbeelding 6 Grondeigendommen binnen Exploitatieplangebied



De kaart 'Eigendommen', waarop de eigendomssituatie is weergegeven, is opgenomen in bijlage 4 van dit Exploitatieplan. In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per eigenaar weergegeven.



Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	Oppervlakte
Eigenaar 1	5.725 m ²
Eigenaar 2	1.841 m ²
Eigenaar 3	3.682 m ²
Eigenaar 4	1.170 m ²
Eigenaar 5	1.275 m ²
Eigenaar 6	477 m ²
Eigenaar 7	448 m ²
Eigenaar 8	4.660 m ²
Eigenaar 9	1.493 m ²
Eigenaar 10	21.033 m ²
Eigenaar 11	8.480 m ²
Eigenaar 12	10.230 m ²
Eigenaar 13	21.076 m ²
Totaal	81.590 m²

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het Exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving), verkoop en levering aan derde partijen en/of verkoop en levering aan de gemeente.

Door de gemeente wordt getracht om de gronden van de betrokken grondeigenaren middels minnelijke verwerving in eigendom te krijgen c.q. om door middel van een (anterieure) overeenkomst het gemeentelijke kostenverhaal te verzekeren.

Als het niet mogelijk is om de gronden, die nodig zijn voor de realisatie van de in het Bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, minnelijk te verwerven (of het kostenverhaal anderszins voor de bouwplannen te verzekeren) en als gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te beschikken voor de realisatie van het Bestemmingsplan, bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot onteigening. Zo nodig zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten voor de realisatie van het Bestemmingsplan.

3 Eisen en regels exploitatieplan

In een exploitatieplan moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan.

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. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid betaalbare / sociale koopwoningen (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid geliberaliseerde woningen middenhuur (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
7. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
8. 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, indien van toepassing, onderstaand nader toegelicht.

3.1 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 5.3 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 Artikel 6, Artikel 7 en Artikel 8 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering, koppelingen en verbodsbepalingen van het onderhavige Exploitatieplan en het Exploitatieplangebied opgenomen.

3.2 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 exploitatieplangebied.

In hoofdstuk 2.3 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatieplangebied toegelicht en in deel B van dit Exploitatieplan is in de Exploitatieopzet met het voorgenomen grondgebruik rekening gehouden.

3.3 Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, 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 Artikel 4 en Artikel 5 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het Exploitatieplan en de Exploitatieplangebieden opgenomen.

3.4 Sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om woningcategorieën, ten behoeve van een evenwichtige woningvoorraad, bindend voor te schrijven.

In deel B van dit Exploitatieplan is in de Exploitatieopzet met sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen als woningcategorieën rekening gehouden.

In Artikel 3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor de sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in het onderhavige Exploitatieplan en het Exploitatieplangebied opgenomen.

3.5 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 voor ontheffing zijn in Artikel 9 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

4 Omschrijving werken en werkzaamheden

4.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het Bouwrijp maken van de Exploitatieplangebieden worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen in het Exploitatieplangebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Aanleg van openbare bergingswatergangen en waterberging(en) ten behoeve van de berging van hemelwater vanaf Uitgeefbaar terrein en Openbaar gebied;

4.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van Nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere (tijdelijke) leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

4.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het Openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Aanleg van planten, bomen en struiken in bermen langs wegen, inclusief straatmeubilair; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken.
- Plaatsen van bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen.
- Plaatsen van ondergrondse afvalcontainers.
- Plaatsen van (tijdelijke) markeringen, verkeers- en waarschuwborden.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.



B EXPLOITATIEOPZET

5 Exploitatieopzet

5.1 Algemeen

In de Exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd (zie bijlage 10). Om het resultaat van de Exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaardeberekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van de exploitatie. Bij deze methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat de Exploitatieopzet wordt opgesteld.

De invloed van de fasering, prijsstijgingen (inflatie) en rente spelen een rol op het moment dat het resultaat op eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project / exploitatie gereed is. Door indexering(en) / inflatie en rente toe te rekenen ontstaat het saldo op het eind van deze looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt. Dit wordt het resultaat op eindwaarde genoemd.

Om het resultaat (en de gefaseerde kosten en opbrengsten) terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig Exploitatieplan, 1 januari 2023. Het aldus berekende resultaat wordt het resultaat op contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of -opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit § 5.3 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende "kostendragers". De Exploitatieopzet is gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie behorende bij het Bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan welke in bijlage 2 van dit Exploitatieplan is opgenomen.

Ingevolge de Wro is het fictieve uitgangspunt bij het opstellen van een Exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is. Voor de raming van de kosten en opbrengsten is er dan ook van uitgegaan dat het Exploitatieplangebied in zijn geheel door één exploitant (fictief de gemeente) in exploitatie wordt gebracht.

5.2 Aanduiding van het tijdvak

Artikel 6.13 lid 1 onder c ten vierde Wro geeft aan dat een Exploitatieplan een Exploitatieopzet dient te bevatten waarin een tijdvak is opgenomen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.



Een grondexploitatie, exploitatieopzet en exploitatieplan zijn dynamisch en dienen met enige regelmaat te worden aangepast. Aangezien een Exploitatieopzet volgend is op de vaststelling van een bestemming, zal binnen de bestemmingsplanperiode weliswaar daadwerkelijk gestart moeten zijn met de uitvoering, doch de afronding van de Exploitatieopzet is daarop volgend en zal hierdoor een langere duur kunnen hebben dan de bestemmingsplanperiode.

Het tijdvak, waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt, bedraagt 6,5 jaar en loopt van 1 juli 2023 tot en met 31 december 2029.

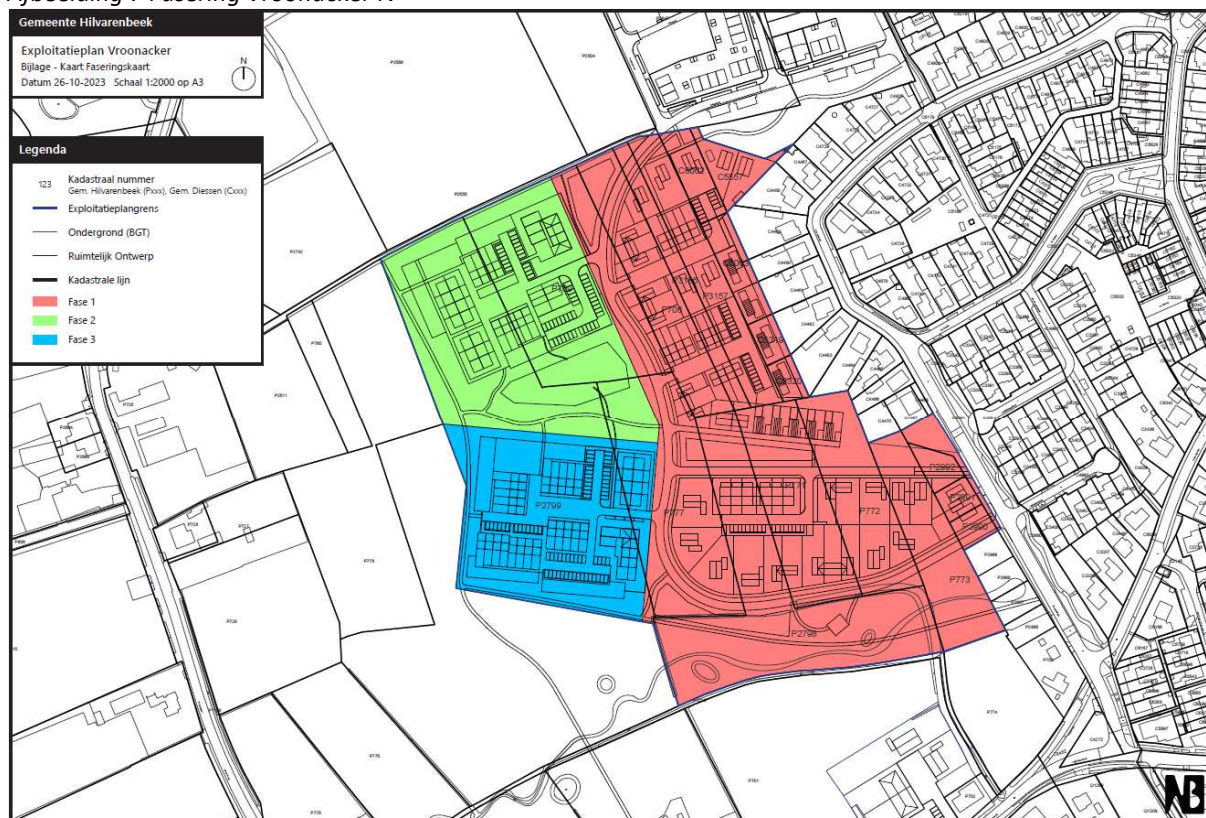
De werkzaamheden in het Exploitatieplangebied, het Bouwrijp maken, zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2024.

5.3 Aanduiding van de fasering

Artikel 6.13 lid 1 onder 5 Wro geeft aan dat een Exploitatieplan een Exploitatieopzet dient te bevatten waarin voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is opgenomen en zo nodig een koppeling hiertussen.

De ontwikkeling van het bestemmingsplangebied Vroonacker IV wordt voorzien in 3 fasen. In afbeelding 7 worden de verschillende fasen weergegeven, deze kaart is opgenomen als Bijlage 5 'Fasering'.

Afbeelding 7 Fasering Vroonacker IV



5.3.1 Fasering

De fasering van de getaxeerde inbrengwaarde, op basis van het taxatierapport inbrengwaarden, en de geraamde planontwikkelingskosten, op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zijn voorzien op t=0, zijnde 2023.

De overige (civiele) kosten zijn in het tijdvak van de Exploitatieopzet gefaseerd opgenomen in afstemming met de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen in het betreffende Exploitatieplangebied.

In de Exploitatieopzet is:

- bouwrijp maken voorzien in 5 jaar, te weten: 2025 tot en met 2029,
- woonrijp maken voorzien in 5 jaar, te weten: 2025 tot en met 2029 en
- uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 5 jaar, te weten: 2025 tot en met 2029.

5.3.2 Parameters

Op basis van de fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (1-1-2023) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de Exploitatieopzet van het Exploitatieplangebied:

Tabel 2 Gehanteerde parameters

	2023	2024	2025	2026	2027	Etc.
Rente	2,00%					
Uitgavenstijging	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Inkomstenstijging	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Het prijspeil van de geraamde kosten en opbrengsten is, indien anders vermeld, 1 juli 2023.

Bij een herziening van het Exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog in overeenstemming zijn met de dan geldende marktomstandigheden.

5.4 Toekomstig grondgebruik

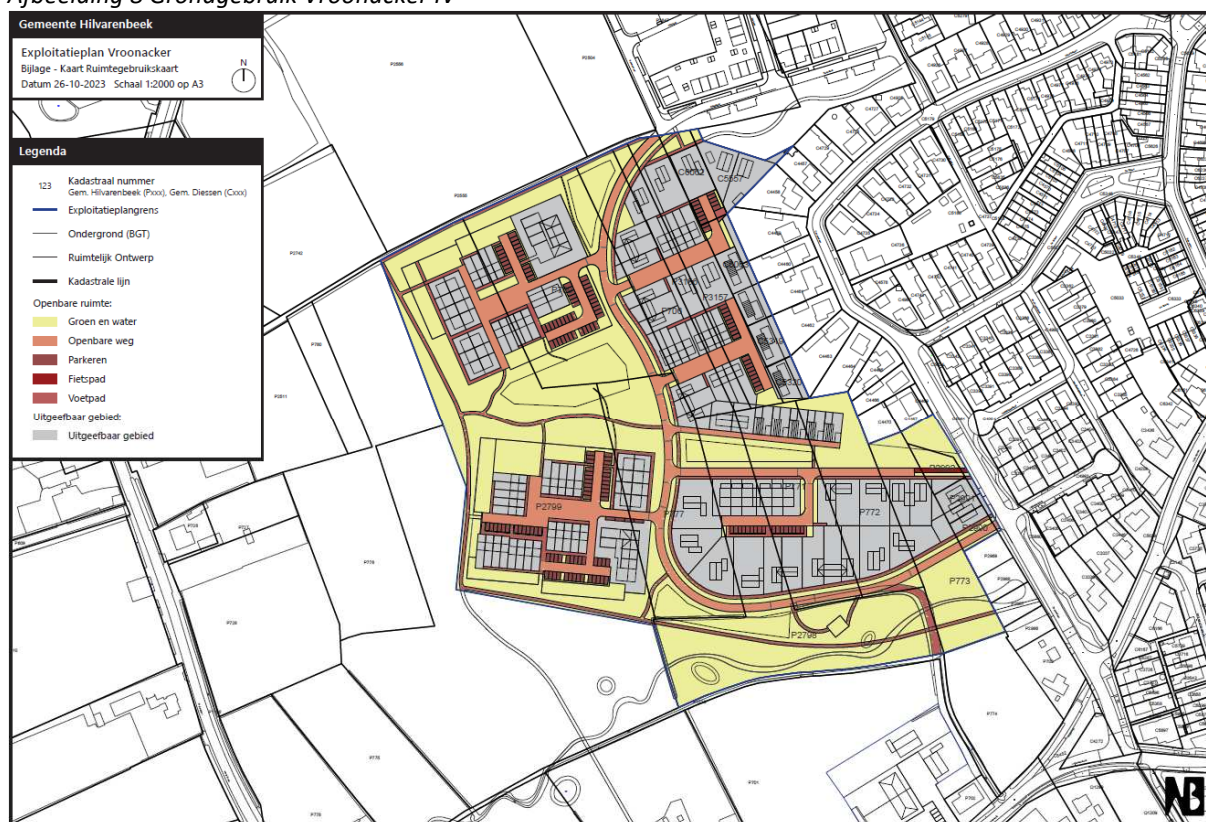
Het grondgebruik is gebaseerd op het Bestemmingsplan en op de van het Exploitatieplan deel uitmakend Stedenbouwkundig verkavelingsplan. Deze is opgenomen in bijlage 2 van dit Exploitatieplan.

Met het inzichtelijk maken van het grondgebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig grondgebruik rekening wordt gehouden in de Exploitatieopzet van het Exploitatieplan behorende bij het Exploitatieplangebied.

Afbeelding 8 en Tabel 3 geven het totale grondgebruik in het Exploitatieplangebied weer.



Afbeelding 8 Grondgebruik Vroonacker IV



Tabel 3. Grondgebruik in het Exploitatieplangebied

Functie	Oppervlakte m ²
Uitgeefbaar	30.638 m2
Groen (incl. Wadi's)	32.453 m2
Verharding	16.999 m2
Water	1.500 m2
Totaal	81.590 m2

5.5 Kosten

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.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatieplangebied 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 Exploitatieplangebied 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.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van de te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 4 opgenomen. In de toelichting op de kosten in het betreffende Exploitatieplangebied is per kostensoort aangegeven in welke categorie deze valt.

Tabel 4. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een Exploitatieplangebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan Exploitatieplangebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een Exploitatieplangebied, maar alleen ten dienste van dat Exploitatieplangebied.	100% toerekenbaar aan Exploitatieplangebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een Exploitatieplangebied die ten dienste zijn van dat Exploitatieplangebied en een of meer exploitatie(plan)gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het Exploitatieplangebied, zoals planologisch mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Vroonacker IV, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 5. Dit zijn kosten exclusief btw.

Tabel 5. Specificering kosten Exploitatieplangebied

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	€ 4.201.885,-
Sloop & vrijmaken grond van rechten	€ 235.094,-
Milieu/saneren (grondwerken)	€ 458.510,-
Bouw- en woonrijp maken	€ 4.364.812,-
Plankosten	€ 1.338.643,-
Planschade	€ 115.000,-
Totaal	€ 10.713.944,-



Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied 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:

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

De inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau Kendes. Het rapport is opgenomen in bijlage 8 van dit Exploitatieplan. In tabel 6 is de inbrengwaarde per grondeigenaar in Exploitatieplangebied weergegeven.

Tabel 6. Inbrengwaarde per grondeigenaar Exploitatieplangebied

Eigenaar	Inbrengwaarde
Eigenaar 1	€ 290.769,-
Eigenaar 2	€ 95.103,-
Eigenaar 3	€ 190.207,-
Eigenaar 4	€ 58.144,-
Eigenaar 5	€ 63.500,-
Eigenaar 6	€ 24.566,-
Eigenaar 7	€ 23.072,-
Eigenaar 8	€ 239.836,-
Eigenaar 9	€ 76.838,-
Eigenaar 10	€ 1.093.191,-
Eigenaar 11	€ 434.403,-
Eigenaar 12	€ 526.845,-
Eigenaar 13	€ 1.085.414,-
Totaal	€ 4.201.885,-

Sloopwerken & vrijmaken grond van rechten (categorie 1)

In het Exploitatieplangebied worden enkele sloop- en opruimwerkzaamheden voorzien om de toegedachte bestemming te kunnen realiseren. Verder worden er ook enkele kosten geraamd voor het vrijmaken van grond van rechten e.d..

De totaal geraamde kosten bedragen € 235.094,-.

Milieu en sanering (categorie 1)

In het kader van het Bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, flora en fauna en dergelijke. Er zijn verder ook nog saneringskosten en grondwerkzaamheden noodzakelijk in het Exploitatieplangebied.

Voor deze onderzoeken, uitgevoerd in het kader van het Bestemmingsplan en nog uit te voeren voor het Exploitatieplangebied, en sanering van gronden, zijn de kosten geraamd op € 458.510,-.

Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op marktconforme ramingen. Deze ramingen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige verkaveling zoals weergegeven in het Stedenbouwkundig plan, zie bijlage 2. De totale nominale kosten voor bouw- en woonrijp maken voor het Exploitatieplangebied zijn geraamd op € 4.364.812,-.

Plankosten (categorie 1)

Voor het ramen van de plankosten in een Exploitatieplan is de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan voorgeschreven. Met deze zogenaamde plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU).

De ingevulde plankostenscan is opgenomen in bijlage 9 bij dit Exploitatieplan. De plankosten van het totale Exploitatieplangebied zijn berekend en dit geeft een resultaat van € 1.338.643,-.

Ingevolge artikel 6 van de ministeriële regeling is bepaald dat de plankosten boekhoudkundig gezien kosten zijn die in het jaar van vaststelling van het Exploitatieplan ineens zijn betaald. Het zijn historische, onveranderlijke kosten. De plankosten worden dan ook niet meer aangepast nadat het Exploitatieplan is vastgesteld, tenzij het Exploitatieplan of de Exploitatieopzet inhoudelijk wordt gewijzigd omdat bijvoorbeeld het ruimtelijk programma verandert.

Planschade (categorie 1)

In de Exploitatieopzet is rekening gehouden met vergoedingen voor tegemoetkomingen in planschade. Door Gloudemans is een planologische risicoanalyse Vroonacker IV opgesteld. Hierin wordt het bedrag t.b.v. planschade in het geraamd op een bedrag ter hoogte van € 115.000,-.

5.6 Opbrengsten

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 Exploitatieplangebied;
- 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.

De opbrengsten in het Exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit voorziene uitgifte van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn, conform grondprijnsbeleid van de gemeente Hilvarenbeek en

conform taxatie residuele waarde opgesteld door Kendes uit naam van de gemeente Hilvarenbeek. Dit rapport is opgenomen in bijlage 8 van dit Exploitatieplan.

Tabel 7 geeft de geraamde opbrengsten van het Exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief btw.

Tabel 7. Geraamde opbrengsten Exploitatieplangebied

Opbrengst	m2 uitteefbaar	Prijs per m2	Totaal
Rijwoningen sociale sector (huur)	1.733	€ 173,11	€ 300.000,-
Rug-aan-ruwoning sociale sector (koop)	2.095	€ 467,10	€ 978.580,-
Beneden-bovenwoningen sociale sector (huur)	1.265	€ 252,96	€ 320.000,-
Appartementen sociale sector (koop)	1.625	€ 334,59	€ 453.040,-
Rijwoningen vrije sector	3.385	€ 405,00	€ 1.370.925,-
3 ¹ kapwoningen vrije sector	3.455	€ 405,00	€ 1.399.275,-
2 ¹ kapwoningen vrije sector	4.916	€ 405,00	€ 1.990.980,-
Patiowoningen vrije sector	2.944	€ 405,00	€ 1.192.320,-
Vrijstaande woningen vrije sector	8.137	€ 405,00	€ 3.295.485,-
Appartementen vrije sector	1.083	€ 518,88	€ 702.570,-
TOTAAL	30.638 m2		€ 11.809.123,-

5.7 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

In de huidige situatie zijn werkzaamheden uitgevoerd, denk aan plankosten. 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, per 24-08-2023, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro is in de onderstaande tabel 8 weergegeven.

Tabel 8. Gerealiseerde Kosten en Opbrengsten

Kosten	Begroot	Gerealiseerd per 23-11-2023	%
Inbrengwaarde gronden	€ 4.201.885,-	€ 0,-	
Sloop & vrijmaken grond van rechten	€ 235.094,-	€ 0,-	
Milieu/saneren (grondwerken)	€ 458.510,-	€ 9.343,-	0,09%
Bouw- en woonrijp maken	€ 4.364.812,-	€ 0,-	
Plankosten	€ 1.338.643,-	€ 472.199,-	4,40%
Planschade	€ 115.000,-	€ 0,-	
Totaal	€ 10.713.944,-	€ 481.542,-	4,49%
Opbrengsten	Begroot	Gerealiseerd per 24-8-2023	%
Rijwoningen sociale sector (huur)	€ 300.000,-	€ ,-	
Rug-aan-rugwoning betaalbaar (koop)	€ 978.580,-	€ ,-	
Be-Bo ² woning sociale sector (huur)	€ 320.000,-	€ ,-	
Appartementen sociale sector (koop)	€ 453.040,-	€ ,-	

² Beneden-bovenwoningen



Rijwoningen vrije sector	€ 1.370.925,-	€ ,-	
3 [^] 1 kapwoningen vrije sector	€ 1.399.275,-	€ ,-	
2 [^] 1 kapwoningen vrije sector	€ 1.990.980,-	€ ,-	
Patiowoningen vrije sector	€ 1.192.320,-	€ ,-	
Vrijstaande woningen vrije sector	€ 3.295.485,-	€ ,-	
Appartementen vrije sector	€ 702.570,-	€ ,-	
Totaal	€ 11.809.123,-	€ ,-	0,00%

5.8 Exploitatieopzet

5.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de Exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In onderhavig Exploitatieplan is het totaal aantal basiseenheden = 30.638. Het aantal gewogen eenheden = 69.338. Onderstaand is dit te zien in tabel 9.

Tabel 9. Gewogen basiseenheden Exploitatieplangebied

Exploitatieplangebied	Basiseenheden	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
Rijwoningen sociale sector (huur)	1.733	1,00	1.733
Rug-aan-rugwoning betaalbaar (koop)	2.095	2,70	5.653
Be-Bo woning sociale sector (huur)	1.265	1,46	1.849
Appartementen sociale sector (koop)	1.354	1,93	2.617
Rijwoningen vrije sector	3.385	2,34	7.919
3 [^] 1 kapwoningen vrije sector	3.455	2,34	8.083
2 [^] 1 kapwoningen vrije sector	4.916	2,34	11.501
Patiowoningen vrije sector	2.944	2,34	6.888
Vrijstaande woningen vrije sector	8.137	2,34	19.037
Appartementen vrije sector	1.354	3,00	4.059
Totaal:	30.638		69.338

5.8.2 Exploitatiebijdrage

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro-aftopping.

In het Exploitatieplangebied overstijgen de geraamde opbrengsten de geraamde kosten, op contante waarde. Derhalve is er geen sprake van macro-aftopping en zijn alle kosten te verhalen.



De te verhalen kosten worden gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen. Het resultaat is te zien in de onderstaande tabel.

Tabel 10. Bijdrage per gewogen eenheid

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m ²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden
				nominaal
Rijwoningen sociale sector (huur)	1.733,00	€ 173,11	1,00	1.733
Rug-aan-rugwoning sociale sector (koop)	2.095,00	€ 467,10	2,70	5.653
Beneden-bovenwoningen sociale sector (huur)	1.265,00	€ 252,96	1,46	1.849
Appartementen sociale sector (koop)	1.354,00	€ 334,59	1,93	2.617
Rijwoningen vrije sector	3.385,00	€ 405,00	2,34	7.919
3 [^] 1 kapwoningen vrije sector	3.455,00	€ 405,00	2,34	8.083
2 [^] 1 kapwoningen vrije sector	4.916,00	€ 405,00	2,34	11.501
Patiowoningen vrije sector	2.944,00	€ 405,00	2,34	6.888
Vrijstaande woningen vrije sector	8.137,00	€ 405,00	2,34	19.037
Appartementen vrije sector	1.354,00	€ 518,88	3,00	4.059
Totaal gewogen eenheden				69.338
Maximaal contant verhaalbare kosten				9.873.422
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid				142,39

5.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De Exploitatiebijdrage wordt, conform artikel 6.19 Wro, bepaald door het bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de gewogen eenheden in de aanvraag omgevingsvergunning. De Exploitatiebijdrage is verschuldigd bij verlening van de Omgevingsvergunning.

De inbrengwaarde van de gronden en eventueel kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt en in de Exploitatieopzet zijn opgenomen, worden op de bruto Exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

In bijlage 10 is de bruto Exploitatiebijdragen voor het Exploitatieplangebied per grondeigenaar weergegeven, zoals deze voortkomen uit de Exploitatieopzet en de bepalingen vanuit artikel 6.18 en 6.19 Wro.

De netto / verschuldigde Exploitatiebijdrage zal op basis van de aangevraagde Omgevingsvergunning, het dan vigerende Exploitatieplan of een tussen de gemeente en grondeigenaar gesloten posterieure overeenkomst worden bepaald.

In tabel 11 is een voorbeeldberekening weergegeven van een fictieve exploitatiebijdrage. Op basis van deze methode wordt een omgevingsvergunning aanvraag afgerekend of wordt een posterieure overeenkomst vormgegeven. Stap O "Saldo eigenaar" geeft het bedrag weer wat in onderstaand voorbeeld per saldo dient te worden betaald aan de gemeente. Hiervoor worden de openbare gronden overgedragen aan de gemeente en heeft de eigenaar een exploitatiebijdrage gedaan, waarop deze een omgevingsvergunning verleend kan krijgen voor de bouw van de betreffende woningen.



Tabel 11. Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage Exploitatieplan Vroonacker IV

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	9.873.422
G Totaal contante opbrengsten	€	10.908.838
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	9.873.422
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		69.338
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	142,39
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D) (Bruto exploitatiebijdrage)	€	2.847.897
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	€	2.247.897
Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen getaxeerde inbrengwaarde door gemeente		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	400.000
O Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)	€	1.847.897

6 Herziening en afrekening

6.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het Exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit ten minste eenmaal per jaar herzien door de gemeente (artikel 6.15 Wro), totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het Exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het Exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.
- d. Andere niet-structurele onderdelen.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het Exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog overeenkomen met de dan geldende marktomstandigheden.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

Ad d.

Naast de voorgaande drie onderdelen kunnen er in het Exploitatieplan ook andere niet-structurele onderdelen worden gewijzigd. Daarbij kan worden gedacht aan het toevoegen van toelichtingen, verbeteren van teksten en dergelijke.

6.2 Eindafrekening

Aan het einde van de looptijd van de Exploitatieopzet vindt een eindafrekening van het Exploitatieplan plaats.

Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, die voorzien zijn in het Exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro).

Daarbij worden de betaalde Exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Artikel 6.20 lid 3 Wro bepaalt dat, indien een herberekende Exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde Exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de Omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek van degene die ten tijde van betaling van een Exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, houder was van de desbetreffende Omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, met betrekking tot de desbetreffende Exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld en gevolg gegeven aan het derde lid van artikel 6.20 Wro.



7 Rechtsbescherming Exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren en rechthebbenden van gronden in het Exploitatieplangebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



C REGELS

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: het document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

Bestekken: de vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming van deze objecten moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Beeldkwaliteitsplan: het plan waarin de gewenste beeldkwaliteit van het plangebied Vroonacker IV is omschreven en is vastgelegd.

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Vroonacker IV', vervat in de toelichting, verbeelding en regels, met kenmerk NL.IMRO.0798.BPVroonackersIV-ON01.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwplan: een aangewezen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro.

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het Uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals slopen, saneren, ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf het Openbaar gebied dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op het Openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied aan te kunnen leggen, zoals onder meer slopen, bodemsanering, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, (nuts)aansluitingen en andere gebruikelijke werkzaamheden in het Exploitatieplangebied.

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

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

Eigenaar: de rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op, een eigendom van een binnen de Exploitatieplangrens gelegen onroerende zaak.

Exploitant: degene die gronden binnen het Exploitatieplangebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Exploitatiebijdrage: de door een particuliere eigenaar op grond van een posterieure overeenkomst, dan wel via de Omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieopzet: de exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in deel B van dit Exploitatieplan.

Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Vroonacker IV' als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro, NL.IMRO.0798.EPVroonackersIV-ON01.

Exploitatieplangebied: het als zodanig aangewezen gebied van dit Exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: de afbakening van het Exploitatieplangebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande en vigerende bestemmingen, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 3 van dit Exploitatieplan.

Inrichtingsplan: het plan dat de uitwerking bevat van de eisen ter zake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het Exploitatieplangebied.

Inrichtingsplan-D (detail): een plan dat een uitwerking bevat van de eisen ter zake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van (delen van) het Exploitatieplangebied, welk plan zal worden getoetst aan het Inrichtingsplan, Bestemmingsplan, het Exploitatieplan, alsmede het Beeldkwaliteitsplan.

Kaart fasering: de kaart waarop de fasering van de plandelen is aangegeven, zoals weergegeven in bijlage 5 bij dit Exploitatieplan.

Kaart ruimtegebruik: de kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven door vastlegging van de voorgenomen functies binnen het Exploitatiegebied, één en ander zoals weergegeven in bijlage 6 bij dit Exploitatieplan.

Kaarten woningbouwcategorieën: de kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven door vastlegging van de verkaveling en van de inrichting van het Openbaar gebied en waarin is aangegeven op welke kavels met welke woningtypen is gerekend in de berekening van de Exploitatiebijdrage, één en ander zoals weergegeven in bijlage 7 van dit Exploitatieplan.

Sociale koop (betaalbare koop): koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 236.600,- zoals door de raad vastgesteld in het addendum op de woonvisie d.d .8 juni 2023 met instandhoudingstermijnen, zie bijlage 15, en doelgroepen zoals bepaald in de gemeentelijke doelgroepenverordening, vastgesteld door de gemeenteraad van Hilvarenbeek op 11 mei 2022, zie bijlage 14.

Nutsvoorzieningen: In het Exploitatieplangebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telefoon,

centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

Omgevingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke aangevraagd dient te worden voor de realisatie van een Bouwplan.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied, waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.

Stedenbouwkundig verkavelingsplan: het plan waarop de gewenste inrichting van een gebied is opgenomen en waarop alle elementen die ruimte vragen (de kavels, het groen, de wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en water) zijn weergegeven, welke is opgenomen in het Inrichtingsplan Vroonacker IV welke als bijlage 2 is opgenomen in dit Exploitatieplan.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de Werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Uitgeefbaar gebied: de gronden waarop één of meer aangewezen bouwplannen mogelijk zijn.

Verbeelding: kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangeven.

Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Werken en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van Bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het Woonrijp maken van het Exploitatieplangebied.

- Woonrijp maken: In en ten behoeve van het Exploitatieplangebied 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 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.

Woonvisie: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van Bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het Woonrijp maken van het Exploitatieplangebied.



Artikel 2. Voorgenomen grondgebruik

- 1 Het voorgenomen grondgebruik is weergegeven op de Kaart ruimtegebruikskaat en de Kaarten woningbouwcategorieën. De gronden die zijn aangewezen als Uitgeefbaar gebied mogen alleen worden gebruikt als Uitgeefbaar gebied. De gronden die niet zijn aangeduid als Uitgeefbaar gebied mogen alleen worden ingericht als Openbaar gebied. Deze gronden mogen alleen worden ingericht voor de functies zoals deze in het Bestemmingsplan zijn bestemd en zijn aangegeven op de Kaart ruimtegebruikskaat.
- 2 Voor het Exploitatiegebied is een Stedenbouwkundig verkavelingsplan van toepassing. Op basis van dit Stedenbouwkundig verkavelingsplan is de Exploitatiebijdrage bepaald. Indien en voor zover één of meerdere Exploitanten, uitsluitend en alleen voor fase 2 & 3, zoals gedefinieerd in artikel 6 van deze regels van dit Exploitatieplan, een ander Stedenbouwkundig verkavelingsplan wenst te gaan hanteren, dan dient een voorstel daartoe aan Burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders zullen het voorstel toetsen aan de principes zoals die zijn neergelegd in het Stedenbouwkundig verkavelingsplan alsmede aan het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.
- 3 Burgemeester en wethouders zullen geen Omgevingsvergunning verlenen indien de aanvraag voor de Omgevingsvergunning niet is gebaseerd op een door Burgemeester en wethouders goedgekeurd stedenbouwkundig verkavelingsplan.

Artikel 3. Sociale huurwoningen en Sociale koopwoningen

- 1 Ter uitvoering van het bepaalde in de bestemming “Wonen” & “Woongeheid” van het Bestemmingsplan geldt dat de op bijlage 7 “Kaarten woningbouwcategorieën” weergegeven kavels en de daarop betrekking hebbende aantallen met de aanduiding “Sociale huur” & “Sociale koop” zijn aangewezen als betaalbare woningcategorieën.
- 2 De in de Exploitatieopzet opgenomen en op bijlage 7 “Kaarten woningbouwcategorieën” aangewezen aantallen m.b.t. aanduiding “Sociale huur” & “Sociale koop” dienen te worden beschouwd als minimaal te realiseren aantal.
- 3 Het bepaalde in de in bijlage 14 opgenomen “Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek”, welke verordening is vastgesteld door de gemeenteraad van Hilvarenbeek op 11 mei 2022 is voor deze woningen van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4. Eisen aan Werken en werkzaamheden

- 1 Op de Werken en werkzaamheden zijn eisen van toepassing.
- 2 De Exploitant die de Werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van de Werken en werkzaamheden, zoals gedefinieerd in artikel 1 van de regels van dit Exploitatieplan, te houden aan de door de gemeente Hilvarenbeek gestelde eisen welke zijn vastgelegd in:
 - Het Inrichtingsplan;
 - Het Beeldkwaliteitsplan Vroonacker IV, welke is opgenomen als bijlage 12 bij dit Exploitatieplan;
 - De stedenbouwkundige verkaveling welke is opgenomen in het Stedenbouwkundig verkavelingsplan.

Het Inrichtingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het Stedenbouwkundig verkavelingsplan maken onderdeel uit van dit Exploitatieplan voor zover deze zien op het Bouwrijp maken van

het Openbaar gebied en het Uitgeefbaar gebied, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en het Woonrijp maken van het Exploitatieplangebied.

Artikel 5. Eisen en procedures voor het uitvoeren van Werken en werkzaamheden

5.1 Goedkeuring Plan van aanpak

- 1 Het uitvoeren van Werken en werkzaamheden en het proces voor de aanpak van het Woonrijp maken tot en met de overdracht van het Openbaar gebied aan de gemeente dient te worden beschreven in een Plan van aanpak.
- 2 Uiterlijk 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant het Plan van aanpak ter goedkeuring aan de gemeente Hilvarenbeek voorgelegd. In het Plan van aanpak dient het onderstaande te worden opgenomen:
 - a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
 - b. Een bodemonderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet geschikt zijn voor de bestemming wonen.
 - c. Een beschrijving waarin het proces van Bouwrijp maken van het Exploitatieplangebied, de aanleg Nutsvoorzieningen en het Woonrijp maken van het Openbaar gebied tot en met de overdracht van het Openbaar gebied aan de gemeente Hilvarenbeek is beschreven.
- 3 Het Plan van aanpak dient te voldoen aan het Inrichtingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.
- 4 Het is verboden te starten met de uitvoering van de Werken en werkzaamheden, voordat Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het Plan van aanpak als bedoeld in lid 1 van artikel 5.1. van deze regels van dit Exploitatieplan.
- 5 Het is verboden de Werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het door Burgemeester en wethouders goedgekeurde Plan van aanpak als bedoeld in lid 1 van artikel 5.1 van deze regels van dit Exploitatieplan.
- 6 Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente Hilvarenbeek zelf overgaat tot uitvoering van de Werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en/of het Woonrijp maken.

5.2 Goedkeuring Bestekken en Inrichtingsplannen

- 1 Voor de uitvoering van de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in artikel 5.1 van deze regels van dit Exploitatieplan bedoelde Plan van aanpak.
- 2 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken die zijn opgenomen in het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan de gemeente Hilvarenbeek voor te leggen:
 - a. een Inrichtingsplan-D (detail) conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 1 (Begripsbepalingen) van deze regels van dit Exploitatieplan;
 - b. de Bestekken, zoals bedoeld in Artikel 1 (Begripsbepalingen) van deze regels van dit Exploitatieplan, voor het gebied waar de Werken en werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
- 3 Het Inrichtingsplan-D (detail) en de Bestekken dienen te voldoen aan het Inrichtingsplan.



- 4 Het is verboden te starten met de uitvoering van Werken en werkzaamheden en Bouwwerken voordat Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de Bestekken en het Inrichtingsplan-D (detail).
- 5 Het is verboden Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 van artikel 5.2 van deze regels van dit Exploitatieplan uit te voeren in strijd met het goedgekeurde Bestekken en Inrichtingsplan-D (detail).
- 6 Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente Hilvarenbeek zelf overgaat tot uitvoering van de Werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en/of het Woonrijp maken.

5.3 Aanbesteding

- 1 Op de uitvoering van de Werken en werkzaamheden zijn de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing.
- 2 Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente Hilvarenbeek 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.
- 3 Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen (als bedoeld lid 1 van 4.3), dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd: "De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021 Gemeente Hilvarenbeek", vastgesteld op 10 oktober 2017 en 7 november 2017, opgenomen in bijlage 13.
- 4 Voor de uitvoering van de Werken en werkzaamheden dient een Aanbestedingsprotocol te worden opgesteld dat voldoet aan de in lid 1 van artikel 5.3 van deze regels bedoelde regelgeving rond aanbesteding.
- 5 De start van de uitvoering van de Werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het Aanbestedingsprotocol.
- 6 De start van de uitvoering van de in dit Exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een aanbestedingsverslag en met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 7 Ten aanzien van het proces en besluitvorming en/of goedkeuring is het bepaalde in "De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021 Gemeente Hilvarenbeek", vastgesteld op 10 oktober 2017 en 7 november 2017, van overeenkomstige toepassing.
- 8 Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente Hilvarenbeek zelf overgaat tot uitvoering van de Werken en werkzaamheden voor de inrichting van het Openbaar gebied.

5.4 Inspecties

- 1 Met het oog op de naleving van de regels van dit Exploitatieplan vinden inspecties plaats.
- 2 In het bijzonder met het oog op de overdracht van het Openbaar gebied en/of de Nutsvoorzieningen in beheer aan de gemeente Hilvarenbeek vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het Inrichtingsplan.
- 3 Inspecteurs van de gemeente Hilvarenbeek hebben te allen tijde vrije toegang tot het Exploitatiegebied inclusief het Uitgeefbaar gebied.
- 4 Het bepaalde in het Inrichtingsplan is voor oplevering en overdracht van overeenkomstige toepassing.



Artikel 6. Regels met betrekking tot fasering

- 1 Voor de ontwikkeling van het Exploitatiegebied geldt de indeling in fasen zoals weergegeven op de bijlage 5 “Kaart fasering”, Op deze kaart zijn een drietal fasen voorzien.
- 2 Voor de ontwikkeling van de deelgebieden geldt een faseringsschema welke uitgaat van de verlening van een Omgevingsvergunning. Deze verlening van een Omgevingsvergunning wordt als volgt voorzien:
 - fase 1: 1 januari 2025 tot en met 31 december 2026;
 - fase 2: 1 januari 2027 tot en met 31 december 2028;
 - fase 3: 1 januari 2028 tot en met 31 december 2029;
- 3 Aanvragen voor Omgevingsvergunningen welke niet passen binnen de in lid 2 van dit artikel van deze regels van dit Exploitatieplan opgenomen fasering worden geweigerd.

Artikel 7. Regels met betrekking tot koppelingen

- 1 Een Omgevingsvergunning zal door Burgemeester en wethouders niet worden verleend indien:
 - a Het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar gebied voor zover dat betrokken is in de aanvraag Omgevingsvergunning niet is voltooid;
 - b. het Bouwrijp maken van het Openbaar gebied ten behoeve van het Uitgeefbaar gebied waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, niet is voltooid.
 - c. de vereiste waterberging ten behoeve van het Uitgeefbaar gebied waarop de aanvraag Omgevingsvergunning betrekking heeft, niet is voltooid.
 - d. het Uitgeefbaar gebied, waarop het Bouwwerk is voorzien, niet rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg, die voldoet aan de in Artikel 4 en Artikel 5 van dit Exploitatieplan opgenomen eisen en regels voor Werken en werkzaamheden.
- 2 Een Omgevingsvergunning voor Bouwplannen die zijn voorzien in fase 1, zoals opgenomen op bijlage 5 “Kaart Fasering”, zal worden geweigerd indien en voor zover de ontsluiting van fase 1 niet is voltooid, zijnde de aanleg van de ontsluitingsweg vanuit fase 1 als aansluiting op de Deusonelaan.
- 3 Een Omgevingsvergunning voor Bouwplannen die zijn voorzien in fase 2 van het Exploitatiegebied zal, naast het bepaalde in Artikel 6 van de regels van dit Exploitatieplan, niet eerder worden verleend dan nadat voor minimaal 80% van de maximale hoeveelheid woningen binnen het Bestemmingsplan opgenomen bestemming “Wonen” is vergund.
- 4 Een Omgevingsvergunning voor Bouwplannen die zijn voorzien in fase 3 van het Exploitatiegebied zal, naast het bepaalde in Artikel 6 van de regels van dit Exploitatieplan, niet eerder worden verleend dan nadat voor minimaal 80% van de maximale hoeveelheid woningen binnen het Bestemmingsplan opgenomen bestemming “Woongebied” is vergund.

Artikel 8. Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden om te handelen in strijd met de eisen en regels ten aanzien van het voorgenomen grondgebruik zoals opgenomen in Artikel 2 van de regels van dit Exploitatieplan.
- 2 Het is verboden om te handelen in strijd met de eisen en regels ten aanzien van de Sociale huurwoningen & Sociale koopwoningen zoals opgenomen in Artikel 3 van de regels van dit Exploitatieplan.



- 3 Het is verboden om te handelen in strijd met de eisen aan Werken en werkzaamheden zoals opgenomen in Artikel 4 van de regels van dit Exploitatieplan.
- 4 Het is verboden om te handelen in strijd met de eisen en procedures voor het uitvoeren van Werken en werkzaamheden zoals opgenomen in Artikel 5 van de regels van dit Exploitatieplan.
- 5 Het is verboden om te handelen in strijd met de regels met betrekking tot fasering zoals opgenomen in Artikel 6 van de regels van dit Exploitatieplan.
- 6 Het is verboden om te handelen in strijd met de regels met betrekking tot koppelingen zoals opgenomen in Artikel 7 van de regels van dit Exploitatieplan.

Artikel 9. Ontheffingsbepalingen

- 1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 3 en 4 van Artikel 8 van deze regels van dit Exploitatieplan, indien het voorgestelde alternatief geen (onevenredige) afbreuk doet aan de realisatie van het plan, de kwaliteit van het plan en het Openbaar gebied en naar het oordeel van Burgemeester en wethouders een zodanig oplossing is gekozen dan wel wordt aangeboden dat deze naar het oordeel van Burgemeester en wethouders als gelijkwaardig wordt beschouwd.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 5 en 6 van Artikel 8 van dit Exploitatieplan, indien en voor zover de aanvrager van de Omgevingsvergunning, naar het oordeel van het Burgemeester en wethouders, voldoende (financiële) zekerheden voor de uitvoering van het Bouwrijp maken van het Uitgeefbaar terrein en het Openbaar gebied heeft gesteld en voldoende zekerheden voor de rechtstreekse ontsluiting van het Uitgeefbaar terrein heeft gesteld.
- 3 Burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in de leden 5 en 6 van Artikel 8 van dit Exploitatieplan, indien en voor zover de aanvrager van de Omgevingsvergunning, naar het oordeel van Burgemeester en wethouders, in voldoende mate kan aantonen dat er grip is op de voorziene dan wel gewenste locatie voor de vereiste waterberging van het Uitgeefbaar terrein en de rechtstreekse ontsluiting van het Uitgeefbaar terrein en deze naar het oordeel van het Burgemeester en wethouders gerealiseerd kunnen worden.
- 4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het Exploitatieplan waarover door Burgemeester en wethouders is besloten.
- 5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels en verbodsbepalingen in dit Exploitatieplan voor geringe afwijkingen dan wel bagatelzaken van de regels en verbodsbepalingen indien dit naar het oordeel van Burgemeester en wethouders de goede werking van het Exploitatieplan niet in de weg staat en dit niet leidt tot een structurele herziening van het Exploitatieplan, een en ander zoals bedoeld in artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 10. Strafbepaling

Het handelen in strijd met de regels van het Exploitatieplan is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.



Artikel 11. Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als '**Regels exploitatieplan Vroonacker IV**'

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "**Exploitatieplan Vroonacker IV**".

Bijlagen

1. Kaart Verbeelding Bestemmingsplan
2. Stedenbouwkundig plan (inrichting)
3. Kaart Exploitatieplangebied
4. Kaart Eigendommen
5. Kaart Fasering
6. Kaart Ruimtegebruik
7. Kaarten Woningbouwcategorieën
8. Taxatie Inbrengwaarde en uitgifteprijzen Vroonacker IV
9. Ministeriele regeling plankosten Exploitatieplan
10. Exploitatieopzet en exploitatiebijdragen
11. Inrichtingsplan
12. Beeldkwaliteitsplan Vroonacker IV
13. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021
14. Doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek
15. Addendum Woonvisie Hilvarenbeek