

Exploitatieplan de Contreie

Gemeente Oosterhout

Datum:

Februari 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Aanleiding exploitatieplan	4
2. Wettelijke vereisten Grondexploitatiewet (art. 6.13 lid 1).....	7
2.1 De kaart van het plangebied (6.13 lid 1 onder a)	7
2.2 Programma.....	8
2.3 Omschrijving werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1b)	10
3. Exploitatieopzet (artikel 6.13 lid 1 c)	11
3.1 Uitgangspunten Grondexploitatie (art. 6.13 Wro lid 1 c4)	11
3.2 Ruimtegebruik en programma.....	12
3.3 Kosten.....	12
3.3.1 Inbrengwaarde (art. 6.13 lid 1 c 1).....	12
3.3.2 Saneringskosten	13
3.3.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4.a Bro)	13
3.3.4 Kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen ten behoeve van het exploitatieplangebied.....	14
3.3.5 Kosten buiten het exploitatieplangebied / bovenwijkse voorzieningen (art. 6.2.4 e Bro) ..	14
3.3.6 Ministeriële conceptregeling plankosten exploitatieplan (art. 6.2.4 f t/m j Bro)	15
3.3.7 Tijdelijk beheer.....	16
3.3.8 Planschade (art. 6.2.4 l Bro).....	16
3.3.9 Rente	16
3.3.10 Raming opbrengstcategorieën en prijzen (art. 6.2.7 Bro)	16
3.3.11 Grondprijzen en grondopbrengsten.....	17
3.3.12 Overige opbrengsten (bijdragen en subsidies gemeente en derden art. 6.2.7 b Bro)	17
3.4 Fasering en koppeling voor de uitvoering (art. 6.13 lid 1 c 5)	17
3.5 Resultaat.....	21
3.6 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten (art. 6.16 Wro)	21
3.7 Wijze van toerekening (art. 6.18 Wro)	22
4. Facultatieve onderdelen (artikel 6.13 Wro lid 2).....	23
4.1 Kaart toekomstig grondgebruik.....	23
4.2 Aanvullende eisen voor werken en werkzaamheden	23
4.3 Regels omtrent aanbesteding van werken	23
4.4 Regels uitvoering werken en werkzaamheden.....	24

4.5	Regels voor de woningbouwcategorieën (art. 6.2.10 Bro)	24
5.	Omgevingsvergunning , exploitatiebijdrage en handhaving	25
6.	Vaststelling en actualisatie Exploitatieplan / Eindafrekening.....	26
Artikel 1 Begrippen.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 2 Kostentoerekening		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 3 Fasering en koppelingen (art. 6.13 lid 1 onder 4 en 5 Wro)		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bladwijzer niet gedefinieerd.		
Artikel 3.1 Faseringen en tijdvakken		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 3.2 Koppelingen.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden (art. 6.13 Wro lid 2 onder b)		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4.2 Inrichting openbare ruimte.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4.3 Archeologie.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4.4 energievisie/duurzaamheid		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (Art 6.13 Wro lid 2 onder c)		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5.1 Goedkeuring bouwproces		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5.2 Goedkeuring ontwerp en bestek		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5.3 Aanbesteding.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 6 Regels woningbouwcategorieën.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 7 Verbodsbepaling		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 8 Afwijkingsbevoegdheid		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 9 Slotbepaling		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlagen.....		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 1 Bestemmingsplankaart		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 2 Kaart van het exploitatieplangebied		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 3 Toekomstig grondgebruik per eigenaar		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Aanleiding exploitatieplan

Voor u ligt het exploitatieplan de Contreie. Aan de westzijde van Oosterhout is vanaf de jaren negentig gebouwd aan de totstandkoming van het woongebied Vrachelen. De wijken Vrachelen 1, 2 en 3 zijn inmiddels volledig gerealiseerd. Het onderliggend plan omvat de verdere afronding van het woongebied Vrachelen, waarmee het gehele grondgebied Vrachelen zal worden afgerond. Deze laatste 2 fasen worden de Contreie genoemd. Het "Exploitatieplan de Contreie" heeft betrekking op het gebied ten noorden van het Markkanaal en ten westen van de stad Oosterhout in de gemeente Oosterhout.

De ontwikkeling valt onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Een belangrijk onderdeel daarvan vormt afdeling 6.4 over de Grondexploitatie om kosten te verhalen en eventuele locatie-eisen te stellen.

Deze wet schrijft voor dat voor de ontwikkeling van de Contreie om de volgende redenen een exploitatieplan verplicht is:

- Het ontwerp bestemmingsplan de Contreie is ná 1 juli 2008 ter inzage gelegd.
- Er is sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro): er worden meerdere woningen gebouwd en er wordt een sportveld gerealiseerd met een hoofdgebouw (clubgebouw) van meer dan 1.000m².
- Het kostenverhaal is nog niet met alle grondeigenaren anderszins verzekerd, en er is geen overeenkomst gesloten omtrent de locatie-eisen (art. 6.12 Wro).

Op basis van deze Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan (6.12 lid 4 Wro). Dit betekent dat tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan de Contreie, of een herziening hiervan de gemeente Oosterhout een exploitatieplan vast moet stellen. Zowel de laatste herziening van het bestemmingsplan als van het exploitatieplan heeft tussen 13 oktober en 24 november 2016 voor een ieder ter inzage gelegen.

Dit exploitatieplan betreft de jaarlijkse, wettelijk verplichte herziening waarbij niet-structurele wijzigingen zijn opgenomen met betrekking tot kostenverhaal en locatie-eisen. Gezien het feit dat het eerste exploitatieplan door de Gemeenteraad is vastgesteld, dient iedere actualisatie door hetzelfde bevoegd gezag te worden vastgesteld.

Eigendomspositie

Op het moment van opstellen van dit exploitatieplan zijn de volgende eigenaren (per kadastraal perceel) onderdeel van het plangebied:

Tabel 1			EIGENAREN IN HET PLANGEBIED
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Totale oppervlakte (m2)
Gemeente	U	170, 172, 173, 200, 201, 202, 203, 204, 206, 207, 211, 216 217, 220 ged., 221, 222, 223, 656, 684, 680, 760, 761, 826, 827, 830, 831, 897, 923, 924, 1003, 1004, 1027, 1028, 1103, 1260, 1270	514.159
	Q	930, 1266, 1290, 1299, 1330, 1932, 2328, 2368, 2414, 2417, 2444	
	P	1877	
	P	1952	
	Q	3441, 1291	
	U	677, 828, 829	
	Q	1770	
Eigenaar a	Q	1770	1.012
Eigenaar b	U	886	995
Eigenaar c	U	697	2.105
Eigenaar d	Q	1490, 2447	3.956
Eigenaar e	U	1261	5.140
Eigenaar f	Q	2445, 2446	3.995
Eigenaar g	U	657	582
TOTAAL			531.944

Tabel 1: Lijst met eigenaren (per kadastraal perceel) in het exploitatieplangebied¹

Conform het uitgangspunt van de gemeenteraad is steeds getracht de benodigde gronden minnelijk te verwerven. Omdat het tot minnelijke overeenstemming komen niet overal tijdig is gelukt en er vertraging in de planning van de deelgebieden kan gaan optreden, is voor diverse percelen tot onteigening overgegaan.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Het voorkeursrecht gemeenten is op 17 september 2007 door de gemeenteraad bestendigd op basis van artikel 2 Wvg (oude WRO). Door het vaststellen van het bestemmingsplan de Contreie loopt het voorkeursrecht gemeenten van rechtswege door. Het besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht gemeenten vervalt van rechtswege tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de Contreie.

Leeswijzer

Het exploitatieplan is onderverdeeld in deel A, de toelichting en deel B, de regels behorende bij het exploitatieplan.

In deel A komen de volgende zaken aan de orde:

- In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op de kenmerken van het exploitatieplangebied. Dit zijn de kaart van het gebied, het beoogde programma en de omschrijving van werken en werkzaamheden.
- In hoofdstuk 3 wordt de exploitatieopzet nader toegelicht, die als basis dient voor de toerekening van de kosten. De verschillende kostensoorten en de opbrengsten worden nader toegelicht en ten slotte wordt de exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de aanvullende kwaliteitseisen die voor het plan de Contreie van toepassing zijn.
- In hoofdstuk 5 en 6 zal de verdere procedure van het exploitatieplan worden toegelicht.

¹ De gemeten grootte van de bij dit exploitatieplan opgestelde kadastrale tekeningen kan iets afwijken van de kadastraal gehanteerde grootte. Dit is een in heel Nederland met name in het buitengebied bekend verschijnsel, dat ontstaan is doordat de grootte van percelen in het lange verleden is vastgesteld, op het moment dat de technische middelen voor een nauwkeurige berekening niet beschikbaar waren. Voor de gehanteerde berekeningen in dit plan is gerekend met de feitelijk thans berekende oppervlaktes.

- In de bijlagen zijn de kaarten behorende bij het exploitatieplan opgenomen, en worden de facultatieve onderdelen (locatie-eisen) uit hoofdstuk 4 verder onderbouwd.

In deel B zijn de artikelen 1 t/m 9 opgenomen, zijnde de regels.

2. Wettelijke vereisten Grondexploitatiewet (art. 6.13 lid 1)

2.1 De kaart van het plangebied (6.13 lid 1 onder a)

In bijlage 1 is de bestemmingsplankaart opgenomen waarop het exploitatieplan de Contreie betrekking heeft. De Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan vormt de oostelijke grens van het nieuwe woongebied. Deze weg ligt binnen het plangebied. Het Markkanaal markeert de zuidgrens van het plangebied. De westgrens van het plangebied volgt globaal een ongeveer 1 km brede zone vanaf de kerk in Den Hout. Het gebied tussen Den Hout en de westgrens van het plangebied de Contreie heeft een agrarisch karakter. Op de overgang van het agrarisch gebied naar het woongebied ten westen, en het sportcomplex in het noorden van de Contreie ligt de Ecologische Verbindingszone (EVZ). Deze EVZ markeert de westelijke en noordelijke grens.

Karakter bestemmingsplan/ exploitatieplan de Contreie

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan de Contreie. Het grootste deel van het bestemmingsplan bevat een directe bouwtitel. Een deel van het bestemmingsplangebied had de bestemming 'wonen – uit te werken'. Dit gedeelte is bij de laatste herziening van het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan uitgewerkt. Voor deze voorliggende actualisatie heeft dit geen gevolgen.

Begrenzing exploitatieplangebied

In bijlage 2 is een kaart opgenomen met de begrenzing van het exploitatieplangebied. De begrenzing van het exploitatieplangebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplan de Contreie, met uitzondering van de Ecologische Verbindingszone, en de camping, die geen onderdeel van het exploitatieplan zijn. Het exploitatieplangebied is in totaal circa 53,2 ha groot (netto plangebied).

Ecologische Verbindingszone (EVZ)

De gemeente Oosterhout heeft besloten om de Ecologische Verbindingszone niet mee te nemen in het exploitatieplan de Contreie, vanwege de volgende redenen:

- De provincie Noord-Brabant heeft in haar streekplan Noord-Brabant 2002 een kaart opgenomen waarin de Ecologische Verbindingszone in het gebied is ingebed. Daarmee is de gemeente Oosterhout verplicht de EVZ aan te leggen. De EVZ staat om deze reden los van de ontwikkeling van het woongebied de Contreie en wordt daarom niet meegenomen in het exploitatieplan de Contreie.
- In dit gebied is geen sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1 van het Bro: er worden geen gebouwen gerealiseerd in de EVZ.
- De functieverandering van agrarisch naar natuur levert geen opbrengst op. De te maken kosten kunnen derhalve niet verhaald worden op de eigenaren van de Ecologische Verbindingszone.

De te maken kosten die worden gemaakt ten behoeve van de aanleg van de Ecologische Verbindingszone kunnen worden gezien als bovenplanse kosten. Gezien het feit dat de gemeente Oosterhout op het moment van de eerste vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan nog geen structuurvisie had die voldoet aan de eisen van de nieuwe Wro voor bovenplanse kosten (art. 6.13 lid 7), zijn deze kosten niet toegerekend aan de Contreie.

Te handhaven percelen

Binnen de grenzen van het exploitatieplan bevinden zich enkele percelen (deels met bestaande bebouwing) die gehandhaafd blijven. Deze blijven buiten beschouwing voor het kostenverhaal via het exploitatieplan. Dit geldt (deels) voor de volgende percelen².

Tabel 2			BUITEN BESCHOUWING
Gemeente	Sectie	Nummer	
Gemeente Oosterhout	Q	1930	
Gemeente Oosterhout	Q	1931	
Gemeente Oosterhout	Q	1770	
Gemeente Oosterhout	Q	1299	
Gemeente Oosterhout	Q	2424	
Gemeente Oosterhout	Q	2425	
Gemeente Oosterhout	Q	2416	
Gemeente Oosterhout	U	656	
Gemeente Oosterhout	U	1102	
Gemeente Oosterhout	U	214	
Gemeente Oosterhout	U	872	
Gemeente Oosterhout	U	696	
Gemeente Oosterhout	U	697	
Gemeente Oosterhout	U	210	
Gemeente Oosterhout	U	211	
Gemeente Oosterhout	U	212	
Gemeente Oosterhout	U	204	
Gemeente Oosterhout	U	897	
Brabantse delta	N	2494*	
Rijkswaterstaat	N	3657*	

* Wel gearceerd op exploitatieplankaart (op themakaart B)

Tabel 2: Kadastrale percelen met bebouwing die buiten beschouwing blijven

2.2 Programma

Programma Woningbouw

In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van het volgende woningbouwprogramma, hetgeen gebaseerd is op de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunt in april 2015:

Tabel 3		PROGRAMMA
	Omvang / aantal	%
Sociale huur	140	17,3%
Huur middelduur	95	11,7%
Sociale koop	35	4,3%
Koop midden	186	23,0%
Koop duur	228	28,1%
Vrije kavels	114	14,1%
Woonwerk-kavels	7	0,9%
Bedrijfskavels	1	0,1%
Bestaande woningen	4	0,5%
Totaal	810	100%

Tabel 3: Programma woningbouw

² Binnen deze percelen blijven alleen de gronden buiten beschouwing die gehandhaafd blijven. Er zijn enkele percelen waar zowel een deel van de gronden meedoen met het exploitatieplan, als gronden die buiten beschouwing blijven.

Het programma sluit aan op het programma in het bestemmingsplan de Contreie. Wijzigingen in het programma blijven mogelijk bij de percelen met de bestemming woongebied: indien de markt hier om vraagt worden aanpassingen in het programma voorgesteld.

In bijlage 3 is het woningbouwprogramma op de kaart weergegeven. De categorieën sociale huur, sociale koop en particuliere opdrachtgeverschap/vrije kavels zijn via dit exploitatieplan afdwingbaar, en dienen op de locatie gerealiseerd te worden zoals is aangegeven op deze bijlage.

Programma niet-woningbouw

Commerciële ruimten

Er is in het plan de mogelijkheid opgenomen op een centrale locatie een commerciële ruimte met een oppervlakte van 400 m² bruto vloer oppervlakte te realiseren. Op dezelfde locatie mag ook wonen, derhalve sprake van dubbelgebruik. In dit exploitatieplan is, evenals het vorig exploitatieplan rekening gehouden met alleen wonen.

Sportvoorziening

Het exploitatieplan een sportvoorziening van ca.10,2 ha aan de noordzijde van het plangebied. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan op de Stadsvisie-plus (2000), de Structuurvisie Vrachelen, de Nota van Uitgangspunten en het Structuurplan Vrachelen 4/5. De sportvoorzieningen bieden plaats aan verschillende sportverenigingen. Begin 2014 is de sportvoorziening afgerond en medio 2014 is het sportcomplex geopend. Hierin zijn opgenomen:

- 5 sportvelden, waarvan 2 sportvelden met kunstgras.
- 2 handbalvelden.
- 1 trapveld.
- Beachveld.
- Clubgebouwen.
- Parkeervoorzieningen.

2.3 Omschrijving werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1b)

1. Bouw-/ woonrijp maken

Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Sloop van woningen, agrarische bebouwing, verwijderen van oude wegverharding.
- Bodemsanering
- Grondwerk/verzet.
- Waterberging.
- Aanpassingen van de toegangswegen Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan ten behoeve van de Contreie.
- Het ophogen van het terrein waar nodig; o.a. het sportterrein met ca. 80 cm.
- De aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering.
- De aanleg van voorlopige straatverlichting.
- De aanleg van nutsvoorzieningen.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken bestaat uit:

- De definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan en het planten van bomen en struiken.
- Bebording, bebakening, belijning en verkeersregel installaties.
- Aanpassingen van de toegangswegen Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan ten behoeve van de Contreie.
- De aanleg van parkeerplaatsen.
- De aanleg van straatverlichting.
- Aanleg groene wig, met een overwegend openbaar karakter (openbaar groen). In het gebied worden andere, meer private functies mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld volkstuintjes en dierenweijtes. Ook kan in dit gebied een wat grotere sport-spelvoorziening worden gerealiseerd.
- Realiseren van spel- en speelvoorzieningen, met eventuele kunstobjecten.
- Aanbrengen van straatmeubilair.
- De aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

2. Aanleg van Nutsvoorzieningen

De volgende nutsvoorzieningen worden aangelegd ten behoeve van het plangebied de Contreie:

- De aanleg van en zo nodig verplaatsing / aanpassing van onder andere: energienetten, waterleidingnet, data communicatienetten, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen van deze netten zoals regelstations, transformatorhuisjes en verdeelkasten.
- Aanbrengen van de openbare verlichting door aanleg van leidingen en plaatsen van lichtmasten.

3. beschrijving openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied wordt volgens het Beeldregieplan de Contreie, (vastgesteld op 14 juli 2009, en het Beeldregieplan herziening 2012 vastgesteld op 22 januari 2013) voorzien van een duurzaam kwaliteitsniveau. Daarnaast wordt het gebied gerealiseerd zoals beschreven in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), mei 2008.

3. Exploitatieopzet (artikel 6.13 lid 1 c)

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens ex art. 6.13 Wro lid 1c bestaat een exploitatieopzet³ uit:

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

Voor het gebied de Contreie is een exploitatieberekening opgezet, d.d. juli 2017. Deze vormt de basis voor de exploitatieplanberekening van het exploitatieplan.

Navolgend zullen de belangrijkste uitgangspunten, kosten en te realiseren opbrengsten worden toegelicht, zodanig dat duidelijk wordt op welke wijze de exploitatiebijdrage per exploitant is berekend. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

- Rekentechnische uitgangspunten
- Ruimtegebruik en programma
- Eigendomssituatie
- Kosten
- Opbrengsten
- Fasering
- Resultaat
- Berekening exploitatiebijdrage

3.1 Uitgangspunten Grondexploitatie (art. 6.13 Wro lid 1 c4)

De looptijd van dit aangepaste exploitatieplan bedraagt nog ca. 6 jaar, van 2017 tot en met 2022. Voor de exploitatieberekening gelden de volgende (financiële) uitgangspunten:

Tabel 4	UITGANGSPUNTEN PARAMETERS		
	2017	2018	2019 t/m 2022
Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	1,00%	1,00%	1,00%
Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	1,00%	1,00%	1,00%
Rentepercentage contante waarde op jaarbasis	1,00%	1,00%	1,00%
Kostenstijging op jaarbasis	1,00%	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging op jaarbasis	1,50%	1,50%	1,50%
BTW-percentage	21,00%		

Tabel 4: Uitgangspunten exploitatieplanberekening

Voor wat betreft het aspect tijd gelden de onderstaande uitgangspunten:

Tabel 5		UITGANGSPUNTEN TIJD
Fasering o.b.v. jaar/half jaar/kwartaal		Jaar
Prijspeildatum civ. tech.		1-1-2017
Startdatum		1-1-2017
Boekw aarde datum		31-12-2016

Tabel 5: Uitgangspunten exploitatieplanberekening in tijd

³ In het vervolg van de rapportage te noemen exploitatieplanberekening. Dit om het onderscheid te maken met de reguliere gemeentelijke grondexploitatieberekening / exploitatieopzet.

3.2 Ruimtegebruik en programma

De bestemming van het exploitatieplangebied betreft woningbouw, bedrijfskavels en eventueel commerciële ruimten en het sportterrein. Voor het exploitatieplan leidt het ruimtegebruik tot de volgende cijfermatige uitgangspunten:

Tabel 6		PROGRAMMA	
	Oppervlakte (m²)	Oppervlakte (%)	
Plangebied	872.721		
Buiten beschouwing	340.777		
Exploitatiegebied	531.944	100%	
Uitgeefbaar Exploitatiegebied	328.284	62%	
Woningbouw	225.860		
Sport	102.424		
Commerciële voorzieningen	0		
Niet-uitgeefbaar Exploitatiegebied	203.660	38%	

Tabel 6: Ruimtegebruik en programma

3.3 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Deze kosten dienen getoetst te worden aan de criteria toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit:

- **Toerekenbaarheid:** Er bestaat een causaal verband, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook de kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.
- **Profijt:** De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysieke nut voor het exploitatieplangebied. 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.
- **Proportionaliteit:** Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten evenredig verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

3.3.1 Inbrengwaarde (art. 6.13 lid 1 c 1)

Onder inbrengwaarde wordt verstaan:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied. (zie art. 6.2.3 Bro a t/m d)

Ad a.b.c.

De inbrengwaarde in de exploitatieplanberekening dient gebaseerd te zijn op de geobjectiveerde werkelijke waarde van de grond (en, indien van toepassing, de opstallen).

De taxaties zijn gedaan door een onafhankelijk taxateur (peildatum 18 augustus 2016). De totale inbrengwaarde van het gehele plangebied bedraagt ca. € 29,77 miljoen. Zie hiervoor tabel 7.

De gemeente Oosterhout voert een actief verwervingsbeleid. De gemeente heeft een voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De gemeente is nu in onderhandeling met partijen over verwerving. Uitgangspunt daarbij is een volledige schadeloosstelling. Aankopen geschieden daarmee op onteigeningsbasis. Inmiddels is ook weer een onteigening opgestart, en er is

een aantal percelen via onteigening in eigendom van de gemeente Oosterhout. Daar waar niet minnelijk wordt verworven en onteigening niet slaagt (kan slagen), is er sprake van zelfrealisatie. In het geval van zelfrealisatie kan de afrekening van de exploitatiebijdrage zijn afgesproken in een posterieure overeenkomst dan wel bij de verlening van de omgevingsvergunning.

De inbrengwaarden per eigenaar zijn als volgt:

Tabel 7				INBRENGWAARDE
Eigenaar	Oppervlakte (m²)	Waarde grond (art. 6.2.3 a Bro)	Kosten sloop, verwijdering en verplaatsing opstallen (art. 6.2.3 b, c en d Bro)	Totale inbrengwaarde (art. 6.13 lid 1. c, ten eerste Wro)
Gemeente	514.159	€ 27.691.050	€ 422.850	€ 28.113.900
Eigenaar a	1.012	€ 279.500	€ -	€ 279.500
Eigenaar b	995	€ 485.000	€ -	€ 485.000
Eigenaar c	2.105	€ 105.250	€ -	€ 105.250
Eigenaar d	3.956	€ 197.800	€ -	€ 197.800
Eigenaar e	5.140	€ 257.000	€ 110.000	€ 367.000
Eigenaar f	3.995	€ 199.750	€ -	€ 199.750
Eigenaar g	582	€ 29.100	€ -	€ 29.100
TOTAAL	531.944	29.244.450	532.850	29.777.300

Tabel 7: Inbrengwaarde per eigenaar

Voor een volledig overzicht van de inbrengwaarde verwijzen we naar het taxatierapport.

Ad. d sloopkosten (art. 6.2.3 d Bro)

In het plangebied is rekening gehouden met:

- de sloop van een aantal woningen en agrarische bebouwing;
- het verwijderen van oude wegverharding en;
- andere opruimingswerkzaamheden.

In de sloop is uitgegaan van asbestvrije opstal.

De kosten zijn geraamd op € 417.850,-.

3.3.2 Saneringskosten

In opdracht van de gemeente Oosterhout is medio 2009 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied de Contreie. Hiermee is destijds de gemiddelde bodemkwaliteit in beeld gebracht. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Nader onderzoek naar de mate en omvang van de matige tot sterke verontreiniging met zware metalen in het grondwater wordt niet zinvol geacht.
- Als het grondwater bij nieuwbouwwerkzaamheden wordt bemalen, dient rekening te worden gehouden met zware metalen in het bemalingswater.
- Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu bij de toekomstige bestemming wonen. Wel wordt afgeraden om het grondwater privaat als beregeningswater voor moestuinen toe te passen. Hergebruik van grond is niet zonder meer mogelijk.
- De bodem wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor bestemmingsplanwijziging van de locatie.

De totale kosten hiervoor zijn geraamd op € 47.986,-.

3.3.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4.a Bro)

Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

De volgende kosten worden in het exploitatieplan meegenomen:

- Munitieonderzoek, minus bijdragen uit munitieonderzoek
- Bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Akoestisch onderzoek

- Onderzoek landschap en cultuurhistorische waarden
- Planschade risicoanalyse

De totale onderzoekskosten zijn geraamd op € 2.476.519,-.

Van de totale onderzoekskosten is circa 97% gerealiseerd.

3.3.4 Kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen ten behoeve van het exploitatieplangebied

De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op de civiele ramingen van een extern bureau, en geactualiseerd per 1 januari 2017 (prijsspeil 1-1-2017).

De totale kosten voor bouwrijp maken bedragen € 4.178.165,-.

De werkzaamheden bestaan o.a. uit:

- Sloop van woningen, agrarische bebouwing, verwijderen van oude wegverharding.
- asbestverwijdering.
- Grondwerk/verzet.
- Het ophogen van het terrein waar nodig; o.a. het sportterrein met ca. 80 cm.
- De aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering.
- De aanleg van voorlopige straatverlichting.
- De aanleg van nutsvoorzieningen.

De totale kosten voor woonrijp maken zijn € 6.621.445,-.

De werkzaamheden bestaan uit:

- De definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan en het planten van bomen en struiken.
- Bebording, bebakening, belijning en verkeersregel installaties.
- De aanleg van parkeerplaatsen.
- De aanleg van straatverlichting.
- Aanleg groene wig, met een overwegend openbaar karakter (openbaar groen). In het gebied worden andere, meer private functies mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld volkstuinjes en dierenweides. Ook kan in dit gebied een wat grotere sport-spelvoorziening worden gerealiseerd.
- Realiseren van spel- en speelvoorzieningen, met eventuele kunstobjecten.
- Aanbrengen van straatmeubilair.
- De aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

3.3.5 Kosten buiten het exploitatieplangebied / bovenwijkse voorzieningen (art. 6.2.4 e Bro)

Met bovenwijkse voorzieningen wordt bedoeld op voorzieningen die een functie hebben voor meerdere exploitatieplangebieden. Deze kunnen zowel buiten als binnen het exploitatieplangebied liggen.

De totale kosten ten behoeve van de bovenwijkse voorzieningen bedragen € 334.980,-.

De bovenwijkse voorzieningen bestaan uit:

- Wijziging van de Huijbregts-Schiedonlaan
- Aanpassen landbouwweg
- Opheffen milieucirkel

Aanleg wegen: Huijbregts-Schiedonlaan

Tabel 8		TOETSINGSCRITERIUM
Profijt	Ja, de ontwikkeling van de Contreie wordt mogelijk door het wegnemen van de milieucirkel	
Toerekenbaarheid	Ja, de kosten worden mogelijk gemaakt om de realisering van de Contreie mogelijk te maken	
Proportionaliteit	De kosten worden voor 31,7% toegerekend aan het plangebied. Er zijn geen andere gebieden die profijt hebben aan het wegnemen van de milieucirkel	

Tabel 8: Onderbouwing kostentoerekening Huijbregts-Schiedonlaan

Op basis van toetsing naar de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de aanleg van de Contreie, kan worden gesteld dat 31,7% van de aanlegkosten worden toegerekend aan de Contreie. Dit betekent dat in totaal een bedrag van € 334.980 ten laste van dit project is gebracht.

Aanpassen Landbouwweg

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Contreie wordt een landbouwweg aangepast.

Tabel 9		TOETSINGSCRITERIUM
Profijt	Ja, er is sprake van nut voor de locatie	
Toerekenbaarheid	Ja, de aanpassing van de weg is ten behoeve van de ontsluiting van de Contreie	
Proportionaliteit	Op basis van verkeersintensiteit wordt 100% van de kosten toegerekend aan de Contreie	

Tabel 9: Onderbouwing kostentoerekening landbouwweg

Opheffen milieucirkel

Op perceel sectie U, nr. 678 wordt een milieucirkel opgeven. De kosten komen voor 100% ten laste van de Contreie:

Tabel 10		TOETSINGSCRITERIUM
Profijt	Ja, de ontwikkeling van de Contreie wordt mogelijk door het	
Toerekenbaarheid	Ja, de kosten worden mogelijk gemaakt om de realisering van de	
Proportionaliteit	De kosten worden voor 100% toegerekend aan het plangebied. Er zijn geen andere gebieden die profijt hebben aan het wegnemen van de milieucirkel	

Tabel 10: Onderbouwing kostentoerekening opheffen milieucirkel

Waterberging

Waterberging binnen het plangebied wordt met name gerealiseerd tussen deelgebied 1 en 2. De overige waterberging wordt buiten het plangebied gerealiseerd en de hieraan verbonden kosten zijn derhalve niet als kosten opgenomen in het exploitatieplan.

3.3.6 Ministeriële conceptregeling plankosten exploitatieplan (art. 6.2.4 f t/m j Bro)

De plankosten zullen, zoals reeds eerder is bekendgemaakt, worden begrensd in een ministeriële regeling (micro-aftopping). Vanaf dat moment moeten de plankosten, naar alle waarschijnlijkheid,

worden gebaseerd op de regeling plankosten exploitatieplan en voor dat bedrag in het kostenverhaal worden betrokken.

De uitkomsten van de regeling geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en Voorbereiding toezicht en uitvoering (VTU). De definitieve versie van de regeling was ten tijde van het opstellen en actualiseren van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de concept regeling plankosten exploitatieplan gewerkt (d.d. 10 januari 2010). Een nieuwe versie van de plankostenplan kan voor dit exploitatieplan gebruikt worden zodra er sprake is van een structurele wijziging. Invoer van gegevens van het plan in de bovengenoemde regeling leidt tot de volgende resultaten.

Tabel 11		PLANKOSTENSCAN	
Produkt/activiteit		Bedrag	
Verwerving	€		397.200
Stedenbouw	€		961.332
Ruimtelijke Ordening	€		138.960
Civiele en cultuur techniek	€		2.038.229
Landmeten/ Vastgoedinformatie	€		111.544
Communicatie	€		367.041
Gronduitgifte	€		1.244.400
Management	€		2.032.309
Planeconomie	€		598.171
TOTAAL	€		7.889.186

Tabel 11: Resultaten plankosten exploitatieplan

3.3.7 Tijdelijk beheer

Er zijn en worden ook in 2017 en in de periode daarna kosten gemaakt voor tijdelijk beheer van opstallen en gronden in de Contreie. Er is een post opgenomen van € 186.169,-.

3.3.8 Planschade (art. 6.2.4 I Bro)

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse, die is opgesteld door een extern bureau (augustus 2009). Het bedrag dat hiervoor is geraamd is opgenomen in de exploitatieplanberekening. Voor het totale plan van de Contreie is in de exploitatieplanberekening een bedrag ter dekking van de eventuele kosten van planschadeverzoeken opgenomen. Dit is onderdeel van de onderzoekskosten.

3.3.9 Rente

Onderdeel van de exploitatieplanberekening voor De Contreie zijn de rentekosten over het reeds geïnvesteerde vermogen (de boekwaarden) over de reeds gedane werkzaamheden. Deze kosten bedragen € 7.123.877.

3.3.10 Raming opbrengstcategorïeën en prijzen (art. 6.2.7 Bro)

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in art. 6.2.7 van het Bro. Met de grondopbrengsten van de grondexploitatie wordt bedoeld:

- Uitgifte van bouwrijpe gronden in het exploitatieplangebied. De Grondexploitatiewet gaat uit van de fictie dat er sprake is van gemeentelijke uitgifte van alle uitgeefbare gronden (ook de gronden die van derden zijn). In de gemeentelijke grondexploitatie wordt van alle uitgeefbare m² grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal te berekenen per grondeigenaar.
- Bijdragen en subsidies van gemeenten en/of derden die worden verkregen of worden toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

3.3.11 Grondprijzen en grondopbrengsten

Uitgifte van gronden in de Contreie vindt plaats op basis van de door de gemeente Oosterhout gehanteerde categorie-indeling met verwijzing naar het jaarlijks vast te stellen grondprijnsbeleid. Onderstaande gegevens zijn conform vastgesteld grondprijnsbeleid 2017. Dit laatstgenoemde beleid is in onderstaande tabel weergegeven (prijsspeil 2017).

Tabel 12		GRONDPRIJZEN
Woningcategorie grondgebonden	VON-prijs (incl. BTW) / huurprijs	Grondquote/m² prijs
Sociale huurwoning	Max. huur € 636,05 per maand	15,5%
Middeldure huurwoning	Huurprijs € 635,05 - € 710,68 per maand	20,5%
Dure huurwoning	Woningen met huur boven € 710,68	residueel
Koop	€0,- tot € 185.000,-	20,5%
Koop	€185.000,- tot € 200.000,-	25,5%
Koop	€ 200.000,- tot € 275.000,-	28,0%
Koop	€ 275.000,- tot € 325.000,-	29,5%
Koop	Boven € 325.000,-	30,5%
Particuliere bouw kavels	taxatie met als indicatie	€ 325 excl. btw
Tuin behorende bij woningen		€ 80 - € 160 excl. bl
Woningcategorie gestapeld	VON-prijs (incl. BTW) / huurprijs	Grondquote/m² prijs
Goedkope/sociale huur	Max. huur € 636,05 per maand	14,0%
Middeldure huurwoningen	Huurprijs € 635,05 - € 710,68 per maand	19,0%
Dure huurwoningen	Woningen met huur boven € 710,68	residueel
Koopsector gestapelde bouw	€0,- tot € 185.000,-	19,0%
Koopsector gestapelde bouw	€185.000,- tot € 200.000,-	24,0%
Koopsector gestapelde bouw	€ 200.000,- tot € 275.000,-	26,5%
Koopsector gestapelde bouw	€ 275.000,- tot € 325.000,-	28,0%
Koopsector gestapelde bouw	Boven € 325.000,-	29,0%

Tabel 12: Grondopbrengst op basis van de verschillende uitgiftecategorieën

De uitgifteprijzen voor het sportterrein zijn vastgesteld op ruim € 15,- per m².
De totale opbrengst uit de gronduitgifte bedraagt € 66.265.204 (nominaal bedrag).

3.3.12 Overige opbrengsten (bijdragen en subsidies gemeente en derden art. 6.2.7 b Bro)

Naast de opbrengsten uit gronduitgifte worden de volgende bijdragen toegerekend aan de Contreie:

- Verkoop bestekken
- Pachtinkomsten
- Opbrengsten inschrijvingen
- Bijdrage groenfonds
- Bijdrage gemeentelijke reserves

Deze bovengenoemde opbrengsten bedragen in totaal € 527.635,-

3.4 Fasering en koppeling voor de uitvoering (art. 6.13 lid 1 c 5)

Fasering

De volgende fasering wordt aangehouden:

Tabel 13 FASERING DE CONTREIE		
Fase	Data	
Start uitgifte	2009	
Gereed uitgifte	2021	
Fase	Aanvang	Gereed
Verwerving	1-1-2009	31-12-2017
Sloop	1-1-2009	31-12-2017
Sanering	1-1-2009	31-12-2017
Bouw rijp maken	1-1-2009	31-12-2018
Woonrijp maken	1-1-2015	31-12-2022

Tabel 123: Fasering bouw- en woonrijp maken

Fasering woongebied

In het stedenbouwkundig plan worden negen deelgebieden onderscheiden:

1. De Kreek
2. Vrachelsestraat (historisch lint)
3. Vrachelsplein
4. Houtwal
5. Kanaaloever
6. De hoogte
7. De akkers 1
8. De akkers 2
9. Woonwerkkavels

De fasering van deze deelgebieden vanaf uitgifte van de grond is als volgt:

Tabel 14			FASERING DE CONTRÉE	
Deelgebied	Aanvang	Gereed		
Deelgebied 1	1-1-2016	31-12-2018		
Deelgebied 2	1-1-2015	31-12-2020		
Deelgebied 3	1-1-2015	31-12-2018		
Deelgebied 4	1-1-2014	31-12-2017		
Deelgebied 5 en 7	1-1-2014	31-12-2022		
Deelgebied 6 en 8	1-1-2014	31-12-2020		
Deelgebied 9	1-1-2018	31-12-2019		
Totaal	1-1-2014	31-12-2022		

Tabel 14: Fasering start uitgifte van de deelgebieden in de Contreie

Fasering sportterrein

De aanleg van de sportvoorzieningen is (na bouwrijp maken in 2013) in 2014 afgerond. Op de volgende pagina is een kaart opgenomen met de deelgebieden in de Contreie.



Koppelingen

De uitgifte van de gronden van de negen deelgebieden zijn met elkaar gekoppeld. De volgende deelgebieden mogen direct starten als het bouwrijpmaken gereed is:

- Deelgebied 1 de Kreek
- Deelgebied 2 Vrachelsestraat (historisch lint)
- Deelgebied 4 Houtwal
- Deelgebied 9 woonwerkkavels

De volgende deelgebieden worden met elkaar, of door middel van werkzaamheden gekoppeld. Dit betekent een bouwverbod en ontwikkelverbod. Het deelgebied komt pas in ontwikkeling als eerdere werkzaamheden zijn verricht of begonnen is met een ander deelgebied. De koppeling in de Contreie is:

Het nog uit te werken deel van Deelgebied 7 *De Akkers 1* mag pas starten als deelgebied 4 *Houtwal* en 8 *De Akkers 2* zijn opgestart, en de verkaveling verder is uitgewerkt in een uitwerkingsplan.

Afwijking

Het is mogelijk dat Burgemeester & Wethouders afwijken van de regels in het exploitatieplan met betrekking tot de start van de bouw. De fasering en de koppelingen zijn in dit exploitatieplan opgenomen in artikel 3 (zie deel B, de regels).

3.5 Resultaat

Het resultaat van de exploitatieplanberekening betreft het saldo van de binnen de wetgeving op te voeren kosten en opbrengsten. Dit dus vanuit de fictie van exploitatie door de gemeente en met de beperkingen, normeringen en maximeringen vanuit afdeling 6.4 Grondexploitatie. Bovenstaande kosten en opbrengsten leveren samengevat het volgende resultaat (Netto Contante Waarde per 01-01-2017):

Tabel 15			RESULTAAT
INVESTERINGEN			
Omschrijving	bedrag (eindw aarde)	Netto contante w aarde 1-1-2017	
Inbrengw aarde	€ 29.777.300	€ 29.777.300	
Kosten bouw - en w oonrijp maken	€ 11.180.286	€ 11.068.137	
Plankosten / V&T	€ 7.889.186	€ 7.889.186	
Overige investeringen	€ 3.541.016	€ 3.537.277	
Rente	€ 7.123.350	€ 7.123.877	
Gerealiseerde kosten	61%		
Nog te realiseren kosten	39%		
TOTAAL	€ 59.511.138	€ 59.395.777	
OPBRENGSTEN			
Omschrijving	bedrag (eindw aarde)	Netto contante w aarde 1-1-2017	
Opbrengsten gronduitgifte	€ 67.144.913	€ 66.553.979	
Bijdragen / subsidies gemeente	€ 527.635	€ 527.635	
Gerealiseerde opbrengsten	42%		
Nog te realiseren opbrengsten	58%		
TOTAAL	€ 67.672.548	€ 67.081.614	

Tabel 135: Overzicht investeringen en opbrengsten (NCW 01-01-2017)

3.6 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten (art. 6.16 Wro)

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen en subsidies van gemeente en derden (provincie of Rijk) hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten. Dit wordt macro aftopping genoemd. Voor dit plan luidt de toets aan de macroaftopping als volgt:

Tabel 16		MACRO AFTOPPING
		Contante w aarde 1-1-2017
Verhaalbare kosten minus bijdragen		
Totaal inbrengw aarden (art. 6.13, lid 1.c, ten eerste Wro)	€	29.777.300
Totaal andere kosten in verband met exploitatie (art. 6.13, lid 1.c, ten tweede Wro)	€	29.618.477
Bruto te verhalen kosten		
Bijdragen en subsidies (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.b., Bro)	€	527.635
Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.c. Bro)	€	-
Netto te verhalen kosten	€	58.868.142
Kosten versus opbrengsten		
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen) (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.a. Wro)	€	66.553.979
Netto te verhalen kosten	€	58.868.142
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van art. 6.16 Wro)	€	58.868.142

Tabel 146: Macro-aftopping van de Contreie

De conclusie voor het exploitatieplan de Contreie luidt dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Dit betekent dat alle kosten verhaald kunnen worden op de eigenaren in het plangebied.

3.7 Wijze van toerekening (art. 6.18 Wro)

Uitgaande van het grondgebruik per eigenaar en de methode van het bepalen van de wegingsfactor moet hieronder de staat van toerekening van de kosten op de respectieve eigenaren in het gebied inzichtelijk worden gemaakt.

De wijze van toerekening van kosten naar een exploitatiebijdrage per exploitant dient volgens de wet (artikel 6.18 Wro) te geschieden middels basiseenheden. Het te realiseren programma en bijbehorende opbrengsten zijn de grondslag voor het aantal basiseenheden en daarmee het aandeel in de kosten voor iedere exploitant.

Er is in dit plan voor gekozen om de weging plaats te laten vinden aan de hand van de uitgifteprijs per m² uitgeefbare grond. Dit impliceert dat naarmate het uitgifte-opbreng potentieel van een bepaald eigendom hoger is, de eigenaar ook een naar verhouding hogere exploitatiebijdrage betaalt. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op het grondprijzenbeleid van de gemeente Oosterhout.

Met bovenstaande methodiek wordt voldaan aan de in de Wro vastgelegde methode voor berekenen van het aandeel kostenverhaal per eigenaar (zie Memorie van Toelichting blz. 27 TK 30312).

Onderstaand wordt achtereenvolgens inzichtelijk gemaakt welk opbrengstenaandeel⁴ iedere partij heeft en welke exploitatiebijdrage per exploitant geldt. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken.

In onderstaande tabellen is de bepaling van de exploitatiebijdrage samengevat. Tabel 17 laat zien op welke wijze de bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald. De bruto exploitatiebijdrage zijn de per eigenaar toegerekende totaal te verhalen kosten, zonder correctie voor door de eigenaren zelf te verrichten werkzaamheden en zonder correctie voor de inbrengwaarde van de gronden. De toerekening per eigenaar vindt plaats op basis van de opbrengstwaarde (uitgifte-opbrengstpotentieel in termen van grondwaarde) bij realisatie van het plan. Het aandeel van iedere eigenaar in deze opbrengstwaarde is het aandeel (bijdrage) in de totaal verhaalbare kosten.

Tabel 17					EXPLOITATIEBIJDRAGE (art. 6.18 en 6.19 Wro)			
Eigenaar					Inbrengw aarde (uitgeefbaar) per 1-1-2017	Te betalen per omgevings- vergunning	Inbreng- w aarde (openbaar)	Saldo per eigenaar
	Oppervlakte m²	Opbrengst-potentie NCW per 1-1-2017	Aandeel totale opbrengsten	Bruto exploitatie- bijdrage (NCW)				
Gemeente	514.159	€ 61.416.374	92,68%	€ 54.553.498	€ 16.990.636	€ 37.562.862	€ 11.123.264	€ 26.439.598
Eigenaar a	1.012	€ 290.000	0,44%	€ 258.417	€ 279.500	€ 21.083-	€ -	€ 21.083-
Eigenaar b	995	€ 400.000	0,60%	€ 358.202	€ 482.563	€ 124.361-	€ 2.437	€ 126.798-
Eigenaar c	2.105	€ 168.400	0,25%	€ 150.060	€ 105.250	€ 44.810	€ -	€ 44.810
Eigenaar d	3.956	€ 1.186.800	1,79%	€ 1.057.550	€ 197.800	€ 859.750	€ -	€ 859.750
Eigenaar e	5.140	€ 1.596.400	2,41%	€ 1.422.542	€ 350.721	€ 1.071.821	€ 16.279	€ 1.055.542
Eigenaar f	3.995	€ 1.198.500	1,81%	€ 1.060.094	€ 199.750	€ 860.344	€ -	€ 860.344
Eigenaar g	582	€ 8.730	0,01%	€ 7.779	€ 29.100	€ 21.321-	€ -	€ 21.321-
TOTAAL	531.944	€ 66.265.204	100%	€ 58.868.142	€ 18.635.319	€ 40.232.823	€ 11.141.981	€ 29.090.842

Tabel 17: Overzicht exploitatiebijdrage per eigenaar

De bruto exploitatiebijdrage is niet het bedrag dat per omgevingsvergunning moet worden gerekend. Dit bedrag moet worden verminderd met de door betreffende grondeigenaar zelf verrichte werkzaamheden (ingeval van de Contreie is hiervan nog geen sprake) en de inbrengwaarde van de gronden voor het uitgeefbare deel. Het resultaat per eigenaar en totaal is in bovenstaande tabel af te lezen (kolom: te betalen per omgevingsvergunning). De gemeente dient vervolgens nog het openbaar gebied aan te kopen, welke actie niet wordt verrekend in de exploitatiebijdrage. Voor de volledigheid van het beeld en voor het inzicht op de ('netto') gevolgen per eigenaar zijn ook de kolommen 'Inbrengwaarde (openbaar)' en 'Saldo per eigenaar' gepresenteerd.

Conform de wet is het voor eigenaren binnen het exploitatiegebied mogelijk om te verzoeken een verrekening van de exploitatiebijdrage toe te passen. Dit is mogelijk indien minimaal 90% van de totale investering (excl. Inbrengwaarde) binnen het exploitatiegebied is gerealiseerd. Dit is op peildatum 1-1-2017 nog niet van toepassing.

⁴ Opbrengstenaandeel is aandeel in de opbrengsten op contante waarde per 1-1-2017. Middels de contante-waardemethode is het verschil in tijdstip van mogelijke realisatie in de opbrengstwaarde verdisconteerd. Per (gedeeltelijk) perceel is de fase conform faseringskening (zie ook hoofdstuk 4) bepaald.

4. Facultatieve onderdelen (artikel 6.13 Wro lid 2)

De Grondexploitatiewet biedt de mogelijkheid om aanvullende eisen te stellen. Deze aanvullende eisen zijn facultatief. De volgende onderdelen zijn in deel B van dit exploitatieplan opgenomen:

- Kaart toekomstig grondgebruik
- Aanvullende eisen voor werken en werkzaamheden
- Regels omtrent aanbesteding van werken
- Regels uitvoering werken en werkzaamheden
- Regels woningbouwcategorieën

4.1 Kaart toekomstig grondgebruik

Als bijlage 3 zijn kaarten toegevoegd met het toekomstige grondgebruik. Op deze kaarten is te zien wat in de toekomstige situatie wordt gebouwd in de Contreie. Bijlage 3 geeft een overzicht van het toekomstige grondgebruik van het totale plangebied. Daarnaast is er een kaart met de situering van de woningtypologieën in deze bijlage opgenomen.

4.2 Aanvullende eisen voor werken en werkzaamheden

Openbare ruimte

In het Beeldregieplan en Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) is aangegeven op welke wijze het bouwrijp maken uitgesplitst is naar fasering, kwaliteit en toe te passen stramien. Ook voor het woonrijp maken gelden criteria van duurzaamheid, kwaliteit en regels van uitvoering welke zijn beschreven in het handboek aanleg openbare ruimte. Voor de uitvoering van de openbare ruimte door particuliere grondeigenaren is voorgeschreven dat er gemeentelijk toezicht moet worden gehouden.

Archeologie

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek hebben geleid tot een selectieadvies, waarin de contouren van de vindplaatsen die het behouden waard zijn, zijn vastgelegd. Vindplaatsen zijn daarbij gewaardeerd op criteria als belevingswaarde, gaafheid/zeldzaamheid, conservering, informatiewaarde, ensemblewaarde en representativiteit.

In overleg met de regioarcheoloog is de omvang van het gebied vastgelegd dat op basis van de onderzoeken behoudenswaardig is. De omvang van het gebied is vastgesteld op 16,7 hectare, de overige 24,7 hectare is archeologisch gezien minder waardevol en wordt vrijgegeven.

De gemeenteraad heeft besloten de 16,7 hectare archeologische waarden door middel van ex situ veilig te stellen. De ondiepe ligging van de archeologische waarden (circa 30 cm onder het maaiveld) bieden onvoldoende garantie voor een goed behoud in situ. Een dambordgewijze opgraving is inmiddels uitgevoerd. In de regels (deel B, artikel 4.3) is vastgelegd dat de archeologische waarden van de te ontwikkelen percelen ex situ behouden blijven.

4.3 Regels omtrent aanbesteding van werken

Alle werken, diensten en leveringen (definitie overeenkomstig artikel 1 sub 2 richtlijn 2004/18.EG) in verband met de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig artikel 5.3 exploitatieplan de Contreie Gemeente Oosterhout Deel B: regels'. Deze verplichting geldt zowel voor de gemeente Oosterhout als voor particulieren die zelf realiseren.

4.4 Regels uitvoering werken en werkzaamheden

Hiervoor wordt verwezen naar het Beeldregieplan (14 Juli 2009) de Contreie, vastgesteld op 14 juli 2009, en het beeld regieplan herziening 2012 vastgesteld op 22 januari 2013 en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (mei 2008).

Energievisie/duurzaamheid

De voorwaarde van een Energieprestatie op Locatie (EPL-waarde) is niet meer genormeerd, maar getracht wordt op basis van vrijwilligheid met de ontwikkelde partijen om duurzaamheidsbevorderende maatregelen te nemen, die leiden tot een wijk met een hoge EPL.

4.5 Regels voor de woningbouwcategorieën (art. 6.2.10 Bro)

In dit exploitatieplan zijn aanvullende regels opgesteld voor de woningbouwcategorieën sociale woningbouw (sociale huur/ goedkope koop) en particulier opdrachtgeverschap.

Aantal en situering woningen

Het exploitatieplan biedt de mogelijkheid om het aantal en de situering van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap op te nemen (art. 6.2.10 Bro onder a). Voor de Contreie betreft dit de volgende woningen:

- Sociale huurwoningen: 140 woningen
- Sociale koopwoningen: 35 woningen
- Particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels): 114 kavels

De situering van bovenstaande woningen is in bijlage 3 op de kaart weergegeven.

Regels vrije sector kavels

Voor wat betreft de vrije sector kavels is de toewijzing en verdeling via de gemeentelijke (inschrijf- en verdelingsmethodiek en) wachtlijst, verplicht. Deze zijn tevens opgenomen in bijlage 4.

Voor de vrije kavels zijn de "Voorwaarden voor de verkoop van particuliere bouw kavels in het plan de Contreie, gemeente Oosterhout 2014" van toepassing.

Regels sociale woningbouw

In hoofdstuk 2 van dit exploitatieplan is het programma van de Contreie toegelicht. Voor sociale huur en sociale koop zijn deze in het exploitatieplan opgenomen als locatie-eisen. In bijlage 3 is de locatie van de twee woningbouwcategorieën aangegeven. Bij zelfrealisatie dient de eigenaar zich te houden aan het realiseren van deze woningen op deze locatie.

5. Omgevingsvergunning , exploitatiebijdrage en handhaving

Hiervoor is al aangegeven op welke wijze de exploitatiebijdrage per eigenaar is bepaald. Mochten er geen anterieure en/of posterieure overeenkomsten zijn gesloten, dan wel posterieure overeenkomsten zijn gesloten waarin geen afspraken zijn vervat over de betaling van de exploitatiebijdrage, dan houdt dit in dat bij de verlening van de omgevingsvergunning de betaling als voorwaarde aan de omgevingsvergunning is verbonden. Binnen een zekere termijn na de afgifte van de omgevingsvergunning geldt de verplichting om naast de voldoening van de verschuldigde leges tevens de exploitatiebijdrage te voldoen.

Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage meerdere mogelijkheden:

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een **overeenkomst tot minnelijke verwerving**.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan **een anterieure overeenkomst**.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan **een posterieure overeenkomst**.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning **een exploitatiebijdrage** (zie hiervoor).

Handhaving eisen en voorwaarden

De handhaving van de eisen en voorwaarden in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning .

- Burgemeester en Wethouders kunnen na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan(art. 6.21 lid 1).
- Burgemeester en Wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van het betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is het inclusief de met de op invordering vallende kosten (art. 6.21 lid 2).
- Na drie maanden van het verstrijken van het besluit kunnen Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 lid 3).

Het niet voldoen aan de voorwaarde tot tijdige betaling kan ten slotte worden ondersteund door een aanvullende voorwaarde in de omgevingsvergunning van de zekerheidsstelling (d.m.v. een bankgarantie, hypotheek).

6. Vaststelling en actualisatie Exploitatieplan / Eindafrekening

Vaststelling

Op de vaststelling van het exploitatieplan is afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Na vaststelling van het exploitatieplan is er voor belanghebbenden gedurende 6 weken na de ter visie legging van het vaststellingsbesluit een beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als het exploitatieplan na behandeling van de beroepschriften in stand blijft, is er sprake van een (al dan niet gewijzigd) onherroepelijk exploitatieplan.

Herziening

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting tot jaarlijkse actualisatie (ingående 1 jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan). Als er sprake is van structurele wijzigingen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (dus start met ter visie leggen en zienswijzen inwinnen) en staat tegen de vaststelling van de wijziging wederom beroep open bij de Raad van State. Bij niet structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van de ramingen aan de uitputting, wijzigingen van ondergeschikt belang, bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een besluit van de raad tot herziening van het exploitatieplan. Herziening kan dus leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor al een omgevingsvergunning is verleend.

Eindafrekening

De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd. De gemeente i.c. College van Burgemeester en Wethouders stelt dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en doet de eindafrekening plaats vinden zoals is bedoeld in art 6.20 lid 2. Geen bijbetaling is mogelijk. Een terugbetaling is echter wel verplicht indien blijkt dat de exploitatiebijdrage na herberekening meer dan 5 % lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning.