

Herziening exploitatieplan Koningsoord 2021

Gemeente Tilburg

11 april 2022

Contactpersoon

KEES SWINKELS
Senior Planeconoom

M +31627061512
E kees.swinkels@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	De Wet ruimtelijke ordening	7
1.2	Leeswijzer	7
1.3	Wijzigingen t.o.v. het vastgestelde exploitatieplan	8
	Deel A: Algemene Toelichting	9
2	Algemene toelichting	10
2.1	Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan	10
2.1.1	Inleiding	10
2.1.2	Wettelijke vereisten	10
2.1.3	Kosten en opbrengsten	10
2.2	Rechtsgevolgen	11
2.3	Herzieningsprocedure	11
	Deel B: Specifieke plantoelichting	13
3	Exploitatieplan Koningsoord	14
3.1	Relatie met het ruimtelijk besluit	14
3.2	Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan	14
3.3	Eigendomssituatie en te verwerven percelen	14
3.4	Citeerartikel	15
4	Het Exploitatiegebied	16
4.1	Beschrijving exploitatiegebied	16
4.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	16
4.3	Voorgenomen ruimtegebruik	16
4.4	Programma	17
5	Toelichting op uit te voeren werken en werkzaamheden	18
5.1	Algemeen	18

5.2	Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	18
5.3	Woonrijp maken van het exploitatiegebied	19
5.4	Koppeling, fasering, eisen en regels aan werken en werkzaamheden	19
6	Toelichting op de exploitatieopzet	20
6.1	Algemene toelichting exploitatieopzet	20
6.1.1	Algemeen	20
6.1.2	De kosten van de grondexploitatie	20
6.1.3	De opbrengsten van de grondexploitatie	20
6.1.4	Wijze van toerekenen	20
6.1.5	Peildatum en rente	21
6.1.6	Berekening exploitatiebijdrage	21
6.1.7	Kostenverhaal	22
6.1.8	De aftopping van de kosten (macro-aftopping)	22
7	Toelichting op de eisen en regels	23
7.1	Algemeen	23
7.2	Toelichting bij artikel 1: begrippen	23
7.3	Toelichting bij artikel 2: eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden	23
7.4	Toelichting bij artikel 3: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	23
7.4.1	Toelichting op artikel 3.1: bestekken	23
7.4.2	Toelichting op artikel 3.2: aanbesteding	24
7.4.3	Toelichting op artikel 3.3: inspecties en uitvoering	24
7.5	Toelichting bij artikel 4: regels fasering en koppeling	25
7.5.1	Fasering en tijdvakken	25
7.5.2	Koppeling	25
7.6	Toelichting bij artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen	25
7.7	Toelichting bij artikel 6: Slotbepaling	25
	Deel C: Exploitatieplan	26
8	Exploitatieopzet	27
8.1	Algemeen	27
8.2	De reken technische uitgangspunten	27
8.3	Het voorgenomen ruimtegebruik	28
8.4	Het programma	28
8.5	Raming van de inbrengwaarde van de gronden	28
8.5.1	Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)	29

8.6	Andere kosten in verband met de exploitatie	29
8.6.1	Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 lid a Bro)	29
8.6.2	Kosten van bodemsanering en overige grondwerken (artikel 6.2.4 lid b Bro)	30
8.6.3	Kosten aanleg van nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)	30
8.6.4	Kosten van de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid c Bro alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)	30
8.6.5	Kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid e Bro)	30
8.6.6	Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 F Bro)	31
8.6.7	Kosten milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 I Bro)	31
8.6.8	Plankosten (artikel 6.2.4 leden g tot en met j Bro)	31
8.6.9	Planschade (artikel 6.2.4 lid I Bro)	31
8.7	Raming van de opbrengsten	31
8.8	Bijdrage	32
8.9	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	32
8.10	De exploitatiebijdrage per eigendom /eigenaar	32
8.10.1	Stappen berekening exploitatiebijdrage	32
8.10.2	De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar	33
8.10.3	Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning	33
8.10.4	Betalingstermijn exploitatiebijdrage	33
9	Eisen en regels werken en werkzaamheden	34
9.1	Artikel 1 Begrippen	34
9.2	Artikel 2: Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden	34
9.3	Artikel 3: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	34
9.3.1	Artikel 3.1: Bestekken	34
9.3.2	Artikel 3.2: aanbesteding	35
9.3.3	Artikel 3.3: inspecties en uitvoering	35
9.4	Artikel 4: Fasering en koppeling	35
9.4.1	Fasering en tijdvakken	35
9.4.2	Koppelingen	36
9.5	Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen	36
9.5.1	Artikel 5.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan	36
9.5.2	Artikel 5.2: regels inzake afwijking	36
9.5.3	Artikel 5.3: strafbaar feit	36
9.6	Artikel 6: Slotbepaling	36

10	Overzicht kaarten en bijlagen	37
10.1	Algemeen	37
10.2	Toelichting kaarten en overige bijlagen	37
	Colofon	40

1 Inleiding

1.1 De Wet ruimtelijke ordening

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het bestemmingsplan voorziet in bepaald soort bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van de in artikel 6.12 lid 2 Wro en/of de in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) genoemde omstandigheden.

Het exploitatieplan is verplicht in situaties waarin het kostenverhaal nog niet (geheel) anderszins verzekerd is door bijvoorbeeld het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigena(a)r(en) en er geen sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro.

Het vastgesteld en onherroepelijk exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. Op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt afgegeven zal de gemeente een exploitatiebijdrage in rekening brengen bij de aanvrager van de omgevingsvergunning. De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald aan de hand van het exploitatieplan. Het kostenverhaal is op deze wijze ook verzekerd in situaties waarin mogelijk de grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie. Overigens blijft het voor de grondeigenaar mogelijk om ook na vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst over de grondexploitatie te sluiten, waarin hetgeen in het door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieplan wordt overgenomen, de zogenaamde posterieure overeenkomst.

Daarnaast moet de gemeente de aanvraag voor een omgevingsvergunning toetsen aan het exploitatieplan. Indien sprake is van strijdigheid met het exploitatieplan, dan moet de gemeente de omgevingsvergunning weigeren of het exploitatieplan aanpassen.

Het exploitatieplan 'Koningsoord' vormt samen met het bestemmingsplan 'Koningsoord' het juridisch planologische kader voor de ontwikkeling van de locatie 'Koningsoord'. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat nadere regels en eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden.

De gemeenteraad heeft het exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 1 gelijktijdig met het definitieve bestemmingsplan 'Koningsoord' vastgesteld. Met dit exploitatieplan is de gemeente in staat om afdwingbaar gemeentelijke kosten te verhalen op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwplan. Met dit exploitatieplan geeft de gemeente ook een nadere invulling aan de vorm van planuitvoering die zij nastreeft. Het vastgestelde exploitatieplan is te raadplegen op bijgevoegde link: [Exploitatieplan Koningsoord Berkel-Enschot 2017 \(ruimtelijkeplannen.nl\)](https://ruimtelijkeplannen.nl)

Nu wil de gemeente het exploitatieplan herzien, omdat met een aantal grondeigenaren nog niet middels posterieure overeenkomsten tot overeenstemming is gekomen en in kader van de te betalen exploitatiebijdrage een herziening van het exploitatieplan nodig is.

1.2 Leeswijzer

Artikel 6.13 Wro, lid 1 noemt de verplichte onderdelen van een exploitatieplan, te weten:

- a. Kaart van het exploitatiegebied;
- b. Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied;
- c. De aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- d. Een exploitatieopzet.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve onderdelen (Artikel 6.13 Wro, lid 2) bevatten, te weten:

- Een kaart waarop het voorgenomen ruimtegebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- Een kaart waarop een aanwijzing van het programma sociaal is vastgelegd;

- Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- Regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;
- Een uitwerking van de in artikel 3.1, eerste lid, en artikel 2.22, zesde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid;
- Regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels.

Het herziene exploitatieplan bestaat na de inleiding in hoofdstuk 1 uit een algemene toelichting (hoofdstuk 2), een specifieke plantoelichting (hoofdstuk 3 t/m 7) en het eigenlijke exploitatieplan (hoofdstuk 8 en 9) en de bijlagen met toelichting in hoofdstuk 10). Het eigenlijke exploitatieplan (hoofdstuk 8 en 9) en de bijlage zoals aangegeven in hoofdstuk 10 zijn het juridisch bindend deel van het exploitatieplan.

De hoofdstukken 2 tot en met 7 bevatten, overeenkomstig artikel 6.2.11 Bro een toelichting op:

- Een aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is (paragraaf 3.1);
- Een toelichting op de functie van het exploitatieplan (paragraaf 2.1);
- Een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied, (paragraaf 4.2);
- Een toelichting op de locatie-eisen, (hoofdstuk 7);
- Een toelichting op het voorgenomen ruimtegebruik (paragraaf 4.2);
- Een toelichting op de exploitatieopzet, de kosten per soort, de bovenwijkse kosten, de kosten voor toekomstige ontwikkelingen, de opbrengstcategorieën en prijzen, de wijze van toerekening en als de exploitatie opzet een tekort vertoont, een omschrijving van de wijze waarop het tekort wordt gedekt (onderdeel van hoofdstuk 8).

Hoofdstuk 8 bevat de exploitatieopzet met specifieke toelichting en hoofdstuk 9 de regels. Tenslotte wordt in Hoofdstuk 10 een korte toelichting gegeven op de bij het exploitatieplan behorende bijlagen.

1.3 Wijzigingen t.o.v. het vastgestelde exploitatieplan

Nadat het exploitatieplan in 2017 is vastgesteld wordt het nu herzien. Ten opzichte van de vaststelling in 2017 zijn onderstaand de belangrijkste wijzigingen opgenomen:

- Als gevolg van de verdere planuitwerking (ontsluitingsweg, sportpark) is de exploitatiegrens iets aangepast. De herinrichting van de Eikenboschweg is door de gemeente betaald, waardoor deze uit het exploitatiegebied is gehaald. De nieuwe exploitatiegrens past binnen de bestemmingsplangrens.
- Voor het overgrote deel van het plangebied zijn omgevingsvergunningen verleend en is de betaalde exploitatiebijdrage conform de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan verwerkt in de herziening van het exploitatieplan.
- Het ontwerp is verder uitgewerkt/aangepast en het laatste ontwerp, ter bepaling van het ruimtegebruik, is als bijlage 4 opgenomen in het exploitatieplan
- Op basis van gerealiseerde kosten en aangepaste ramingen zijn de kosten inzake werken en werkzaamheden geactualiseerd en opgenomen in het exploitatieplan.
- Van de eigenaren waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend is de inbrengwaarde van de grond middels onafhankelijke taxatie opnieuw bepaald.
- Ook de grondopbrengsten van het te realiseren vastgoed, door eigenaren waarvan de omgevingsvergunning nog niet is verleend, is middels onafhankelijke taxatie bepaald.
- In de periode tot herziening zijn een aantal beleidsdocumenten geactualiseerd. Het betreft onderstaande documenten:
 - De Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen 2020;
 - Beleidskader inkoop & aanbesteding van de gemeente vastgesteld in 2017;
 - Kader grondprijzen 2021;
 - Position paper Parameters grondexploitaties 2021;
 - De situering van het programma sociaal is aangepast hetgeen leidt tot een beter stedenbouwkundig plan waarbij parkeren beter ingepast kan worden. Programmatisch blijft het aantal woningen gelijk. De als bijlage 17 opgenomen kaart is hierop aangepast.

Het ontwerp van het herziene exploitatieplan heeft met ingang van 25 oktober 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven het

ontwerp aan te passen. Daarnaast is er nog een andere wijziging doorgevoerd met als doel het exploitatieplan te verduidelijken. Beide wijzigingen zijn verwerkt in dit exploitatieplan.

De aanpassingen van het onderhavige Exploitatieplan en de bijbehorende bijlagen, zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijze EP Koningsoord, eerste herziening' en de 'Staat van Wijzigingen EP Koningsoord, eerste herziening' die beiden door de gemeenteraad in haar vergadering van 11 april 2022 zijn vastgesteld. Op hoofdlijnen zijn de volgende wijzigingen in het exploitatieplan verwerkt:

- Een gedeelte van de Boekbinderijstraat is een privé weg en in het ontwerpplan derhalve onterecht als openbaar aangeduid. Dit is gewijzigd naar woningbouw. Deze wijziging heeft tot gevolg dat het exploitatieplan en de bijbehorende bijlagen op diverse punten is aangepast.
- Als bijlage 20 is het document "Position Paper Parameters Grondexploitaties 2021" toegevoegd.

Deel A: Algemene Toelichting

2 Algemene toelichting

2.1 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

2.1.1 Inleiding

Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast kunnen in het exploitatieplan regels opgenomen worden met betrekking tot het bouwrijp maken van de gronden inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen (zowel met betrekking tot gronden in het openbaar gebied als gronden die worden uitgegeven) en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken). Deze regels kunnen betrekking hebben op de kwaliteit van de werken, maar ook op de uitvoering van werken en werkzaamheden. Tevens kunnen regels met betrekking tot de woningcategorieën sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap opgenomen worden.

2.1.2 Wettelijke vereisten

Artikel 6.13 Wro noemt een aantal verplichte onderdelen van een exploitatieplan, te weten:

- Kaart van het exploitatiegebied.
- Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.
- Een exploitatieopzet met daarin de volgende onderdelen:
 - Voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, die beschouwd worden als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de planschade;
 - Een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de genoemde ramingen;
 - Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - Voor zover nodig een fasering van de uitvoering van de 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.

Facultatieve onderdelen, te weten:

- Een kaart waarop het voorgenomen ruimtegebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeenten beogen te verwerven;
- Eisen voor de werken en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het gebied;
- Regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden;
- Een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid en 3.10 derde lid van de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzake woningbouwcategorieën of andere opstellen zoals bepaald in art. 1.1.1 Bro;
- Het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

2.1.3 Kosten en opbrengsten

De exploitatieopzet gaat uit van objectief vastgestelde marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en opbrengsten (o.a. uitgifteprijzen). Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de exploitatieopzet. Voor de grondprijzen stelt de gemeenteraad jaarlijks bij het vaststellen van de begroting richtinggevendende grondprijzen vast op basis van de actuele marktkennis. Indien maatwerk vereist of gewenst is zullen de grondprijzen residueel bepaald worden op basis van onafhankelijke taxaties. In het exploitatieplan staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding tussen de gehanteerde uitgifteprijzen.

2.2 Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het belangrijkste is dat aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten een voorschrift kan worden verbonden tot betaling van een exploitatiebijdrage. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan. In de Wabo wordt voorts geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het bevoegd gezag een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden.

Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente met grote financiële tegenvallers wordt geconfronteerd.

Het bevoegd gezag kan de aanhoudingsplicht desgewenst, zonder voorbereidingsprocedure, doorbreken. Overtreding van een verbodsbepaling in een exploitatieplan wordt aangemerkt als strafbaar feit.

2.3 Herzieningsprocedure

De grondexploitatie van (grote) bouwlocaties is een langdurig en complex proces. Het gehele proces neemt veelal jaren in beslag. In deze periode kunnen veranderingen optreden in het voorgenomen ruimtegebruik en het stedenbouwkundig plan als gevolg van veranderende marktomstandigheden. Gelet hierop wordt bij de grondexploitatieopzet gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces.

Gezien het voorgaande maakt de Wro het mogelijk om het exploitatieplan gedurende het proces periodiek aan te passen en te detailleren door middel van een herziening. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden.

Het exploitatieplan moet ten minste eenmaal per jaar worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

Er zijn twee soorten herzieningen:

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

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

Niet-structurele herziening

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

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

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

Structurele herziening

Indien geen sprake is van een niet-structurele herziening, zoals hiervoor is aangegeven, dan is er sprake van structurele herziening. Deze herziening dient te worden voorbereid met in achtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de ter inzagelegging tevens geschiedt aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van de herziening dient gedurende een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd (zoals beschreven in paragraaf 2.3.2). Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen. Na vaststelling en bekendmaking van de herziening kan binnen 6 weken beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van de herziening.

Er is hier sprake van een structurele herziening van het exploitatieplan, omdat er meer gewijzigd wordt dan benoemd bij een niet-structurele wijziging, zoals het woningbouwprogramma en aanpassingen in het ontwerp als gevolg van voortschrijdend inzicht.

Na de vaststelling van het exploitatieplan is getracht met de eigenaren waarvan het kostenverhaal nog niet verzekerd was te komen tot een posterieure overeenkomst. Dit is helaas niet gelukt waardoor het noodzakelijk is om in kader van publiekrechtelijk kostenverhaal het exploitatieplan te herzien.

Deel B: Specifieke plantoelichting

3 Exploitatieplan Koningsoord

3.1 Relatie met het ruimtelijk besluit

Dit herziene exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan "Koningsoord" van de gemeente.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen met bijbehorende voorzieningen. Tevens is het bestaande winkelcentrum Eikenbosch verplaatst naar het nieuwe dorpscentrum. Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met directe eindbestemming.

De kaart van het bestemmingsplan maakt als bijlage 11 onderdeel uit van het exploitatieplan.

3.2 Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Bro), verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2, onderscheidenlijk b, c, of d Wro noodzakelijk is.

Het nu onherroepelijke bestemmingsplan 'Koningsoord' maakt het planologisch mogelijk om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren. De gemeente had ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan niet alle gronden in eigendom waarop nieuwe bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft niet met alle grondeigenaren van de betreffende gronden een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal was derhalve niet anderszins verzekerd. In de onderhavige situatie is geen sprake van een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. De gemeenteraad was derhalve verplicht om naast een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Ondanks de vaststelling van het exploitatieplan zet de gemeente de onderhandelingen voort tot minnelijke verwerving van de eigendommen van de private partijen in het exploitatiegebied. In geval de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen de eigendommen minnelijk te verwerven, zal de gemeente per geval overwegen om wel of geen gebruik te maken van het instrumentarium van de Onteigeningswet. In situaties waarin de eigenaar een beroep doet op zelfrealisatie en onteigening door de gemeente niet mogelijk is, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar sluit met de gemeente na de vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, de zogenaamde posterieure overeenkomst;
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) een exploitatiebijdrage.

Na vaststelling van het herziene exploitatieplan is dit plan leidend bij de te maken afspraken over kostenverhaal en locatie-eisen.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente heeft geen besluit, als bedoeld in Wet voorkeursrecht gemeenten, genomen.

3.3 Eigendomssituatie en te verwerven percelen

De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Heijmans Vastgoed Realisatie BV en Proper-Stok Groep BV (hierna: Heijmans/Proper-Stok) voor de ontwikkeling en realisatie van het plan Koningsoord waarbij deze marktpartijen het risico voor de grond- en opstalexploitatie dragen. Heijmans Vastgoed Realisatie BV en Proper-Stok Groep BV zijn gefuseerd tot Heijmans Vastgoed BV (hierna: Heijmans). Heijmans treedt in deze in de plek van voornoemde partijen.

Een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied is in eigendom van de gemeente. Het grootste gedeelte van de gronden behoort in eigendom toe aan Heijmans. Inmiddels zijn op een behoorlijk aantal percelen kavels voor de te realiseren woningen uitgegeven. Naar huidige inzichten zijn er nog een 3-tal eigenaren (nummer 12, 16 en 18) in het exploitatiegebied waarop bouwplannen gerealiseerd dienen te worden en het kostenverhaal hiervoor nog niet verzekerd is. Met een 2-tal eigenaren (nummer 4 en 5) zijn afspraken gemaakt door Heijmans en is het kostenverhaal op deze manier verzekerd.

De eigendomssituatie is weergegeven op de kaart 'Eigendommen', welke als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. De gronden waarvoor een omgevingsvergunning is afgegeven voor 1 januari 2021 zijn 'geruit' gearceerd aangegeven en hebben de benaming "afgegeven omgevingsvergunning". Hieraan wordt ook de bijbehorende openbare ruimte aan toegevoegd.

Het verhaal van de kosten van grondexploitatie met de betrekking tot de gronden van Heijmans is door het sluiten van de anterieure overeenkomsten anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro. Conform artikel 6.24 lid 3 Wro en artikel 6.2.12 Bro heeft de gemeente kennisgegeven van de anterieure overeenkomsten en is de zakelijke inhoud ter inzage gelegd. In de anterieure overeenkomst zijn tussen gemeente en Heijmans afspraken gemaakt over de totale ontwikkeling van Koningsoord. De kaart 'Kostenverhaal anderszins verzekerd' is als bijlage 3 opgenomen in het exploitatieplan.

3.4 Citeerartikel

Het exploitatieplan wordt aangehaald als 'herziening exploitatieplan Koningsoord 2021'. Deze titel sluit aan bij de naamgeving van het bestemmingsplan. Bij de definitieve vaststelling van het exploitatieplan wordt het jaartal van vaststelling toegevoegd om onderscheid te kunnen aanbrengen tussen het vastgestelde exploitatieplan en de toekomstige herzieningen hiervan.

4 Het Exploitatiegebied

4.1 Beschrijving exploitatiegebied

Het bestemmingsplan voorziet, zoals eerder aangegeven, in de realisatie van circa 800 woningen (o.a. Sociale woningbouw), een nieuw winkelcentrum, sportterreinen en bijbehorende voorzieningen (verkeersontsluitingen, parkeervoorzieningen, groenzones). De bijbehorende voorzieningen kunnen integraal worden toegerekend aan het exploitatiegebied.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan bevinden zich een paar te handhaven objecten. De grens van het plangebied van het bestemmingsplan komt dan ook niet overeen met de grens van het exploitatiegebied. De te handhaven objecten zijn buiten het exploitatiegebied gelaten. Daarnaast zijn twee bovenwijkse voorzieningen buiten de exploitatiegrens gelaten. Het gaat hierbij om de reeds gerealiseerde fietstunnel onder het spoor door en de ruimtereservering van een treinstation met stationsplein en parkeerplaatsen.

Deze bovenwijkse voorzieningen zijn opgenomen in de Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen, welke als bijlage 14 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan. De nota is in 2020 herzien en de nieuwe bedragen zijn van toepassing op de eigenaren waarmee nog geen overeenkomst is gesloten.

Het exploitatiegebied is niet op te delen in aparte ruimtelijk-functioneel te onderscheiden deelgebieden. In het kader van de ontwikkeling wordt het exploitatiegebied dus als één ruimtelijk en functioneel relevant gebied gezien.

4.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding 'Exploitatiegebied' zoals opgenomen op de Kaart exploitatiegebied die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. In het kader van de ontwikkeling van het woongebied en de voorzieningen wordt het exploitatiegebied als één ruimtelijk en functioneel relevant gebied gezien. Het exploitatiegebied komt grotendeels overeen met het plangebied van het bestemmingsplan. Het exploitatiegebied wordt geografisch als volgt begrensd:

- Aan de noordelijke zijde grenst het exploitatiegebied direct aan de Raadhuisstraat en de spoorlijn Tilburg – Den Bosch;
- Aan de oostelijke zijde grenst het exploitatiegebied direct aan de bestaande bebouwing van de Raadhuisstraat;
- Aan de zuidelijke zijde grenst het exploitatiegebied direct aan de bestaande bebouwing van de Eikenboschweg en de Dr. Schaepmanstraat. De Rauwbrakenplas valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan maar niet binnen het exploitatiegebied;
- Aan de westelijke zijde grenst het exploitatiegebied aan de Rauwbrakenweg.

4.3 Voorgenomen ruimtegebruik

Het voorgenomen ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied heeft de volgende functies:

- "Uitgeefbaar "
- "Water"
- "Groen"
- "Verharding"
- "Sportpark"

Op de "Kaart voorgenomen ruimtegebruik" die als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan wordt dit weergegeven.

4.4 Programma

Op basis van het bestemmingsplan worden de volgende functies binnen het bestemmingsplan gebied mogelijk gemaakt:

- Woningbouw
- Commerciële voorzieningen

In dit exploitatieplan wordt gebruik gemaakt van het facultatief onderdeel: regels met de trekking tot uitvoerbaarheid door het aanwijzen van de locaties voor sociale woningbouw.

Het te realiseren programma sociale woningbouw is gebaseerd op het woonbeleid van de gemeente. De aanwijzing van de locaties is gebeurd op basis van het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 12) en het voorgenomen ruimtegebruik (Bijlage 4). Op basis van de kaart aanwijzing programma sociaal zijn de locaties vastgelegd in het herziene exploitatieplan (Bijlage 17). Als gevolg van verdere uitwerking van de plannen en onderhandelingen is er een kleine aanpassing van het sociale programma aan de noordzijde van het plangebied.

5 Toelichting op uit te voeren werken en werkzaamheden

5.1 Algemeen

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13 lid 1 sub b Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Voor wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden maken wij onderscheid in 2 hoofdgroepen:

- Bouwrijp maken van het exploitatiegebied;
- Woonrijp maken van het exploitatiegebied.

5.2 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van al die werkzaamheden en werken waardoor de grond geschikt is om te bebouwen. In dit geval valt hieronder ook het ophogen van het terrein in het kader van de waterhuishouding, alsmede het aanleggen van alle nutsvoorzieningen en riolering, voor zover het betreft de aanleg van de hoofdkabels en leidingen.

In het kader van bouwrijp maken (zowel uitgeefbare gronden als openbare gronden) worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het verrichten van grondwerkzaamheden, waaronder begrepen afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Het aanleggen van (tijdelijke) bouwwegen voorafgaande aan het starten met de bouw van gebouwen;
- Het aanleggen en verleggen van nutsvoorzieningen, kabels en leidingen;
- Het aanleggen van (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem;
- Het aanleggen van een rioolafvoergemaal met persleiding naar gemeentelijk rioolstelsel;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het graven van nieuwe watergangen;
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- Het realiseren van waterberging;
- Het plaatsen van afzettingen en inrichten van bouwplaatsen;
- Geluidscherm en raildempers;
- Werkzaamheden ten behoeve van flora en fauna compensatie, zoals het verplaatsen van een dassenburcht.

De genoemde werken en werkzaamheden hebben betrekking op het gehele exploitatiegebied, dus zowel op de uit te geven gronden als op het openbare gebied. Deze werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd anders is het niet mogelijk om de grond te bebouwen. De kosten van het bouwrijp maken van de grond en de kosten van aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (o.a. aansluiting gebiedsontsluitingsweg ter plaatse van sportpark) zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

5.3 Woonrijp maken van het exploitatiegebied

Onder woonrijp maken wordt verstaan het definitief inrichten van het openbare gebied. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbrengen van definitieve verhardingen op wegen, fietspaden, enz., maar ook om de inrichting hiervan, zoals het aanbrengen van straatmeubilair, openbare verlichting, verkeersborden, enz. Daarnaast wordt voorzien in een aantal groenvoorzieningen en speelplekken voor kinderen.

In het kader van woonrijp maken worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- De aanleg van (definitieve) wegen, pleinen, parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen.
- Het aanleggen van (andere) groenvoorzieningen.
- Het plaatsen van straatmeubilair, openbare verlichting en speelvoorzieningen.
- Het (tijdelijk) aanbrengen van straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakening en belijning.
- Het aanleggen van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroom-voorzieningen en wadi's.
- Het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.
- Het plaatsen van afvalcontainers.

En andere rechtstreeks hiermee verband houdende werken en bouwwerken.

De kosten voor het woonrijp maken van het openbare gebied zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

5.4 Koppeling, fasering, eisen en regels aan werken en werkzaamheden

De koppeling tussen werken en werkzaamheden en de fasering en de te stellen eisen en regels aan werken en werkzaamheden zijn opgenomen in hoofdstuk 9 van het exploitatieplan "Koningsoord".

6 Toelichting op de exploitatieopzet

6.1 Algemene toelichting exploitatieopzet

6.1.1 Algemeen

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie op zich neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

6.1.2 De kosten van de grondexploitatie

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 e.v.). Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken en werkzaamheden bij een exploitatie in rekening te kunnen brengen via een exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

6.1.3 De opbrengsten van de grondexploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de wet, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- a. Van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. Van bijdragen en subsidies van derden;
- c. Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Bij de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied worden de uitgifteprijsen gehanteerd per peildatum 1 januari 2021 en deze zijn gebaseerd op de update waardering VON-prijzen Koningsoord Berkel-Enschot van 10 juni 2021 van "Van de Water Makelaardij" en de memo van "Stec Groep" inzake de residuele grondwaarden, van 9 juli 2021. Het advies maakt als bijlage 9 onderdeel uit van het exploitatieplan. De grondprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform door de gemeente gehanteerde, door accountant geadviseerde, indexaties.

In het herziene exploitatieplan is een bijdrage vanuit de herontwikkeling van het klooster opgenomen. Ook worden er op basis van huidige inzichten geen kosten gemaakt ten behoeve van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

6.1.4 Wijze van toerekenen

Binnen het herziene exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijsen van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid (Kader grondprijzen 2021 gemeente Tilburg) en de uitgevoerde update door "Van de Water Makelaardij" voor de VON-prijzen en van "Stec Groep" inzake de residuele grondwaarden.

De notitie 'Kader grondprijzen 2021' geeft de uitgangspunten voor de grondprijzen van onder andere woningen, commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Aan de hand van de richtlijnen en de uitgevoerde taxatie is specifiek de opbrengstpotentie per woningtype en functie bepaald. Voor sociale woningbouw wordt door de gemeente een vaste grondprijs gerekend eventueel rekening houdende met een correctie factor als gevolg van stapeling van appartementen.

Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie per gehanteerde eenheid betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de toekomst voor bebouwing in aanmerking komen die als opbrengsten worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De nog te realiseren opbrengstpotentie per eigenaar is bepaald op basis van het programma conform het voorgenomen ruimtegebruik, zoals opgenomen in bijlage 4.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden. Deze wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of in de afspraken omtrent kostenverhaal vastgelegd in een posterieure overeenkomst.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunning aanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaatsvinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

6.1.5 Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgifte wordt dan rekening gehouden met een kostenstijging, dit is ook van toepassing op de opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken.

In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage, dit moet daarom in een cashflow worden uitgezet.

De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze terug te rekenen (contant te maken) naar 1 januari van het jaar van het exploitatieplan.

6.1.6 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden, die gebaseerd worden op basiseenheden per uitgiftecategorie maal de daaraan toegekende gewichtsfactor. Het te realiseren programma wordt omgerekend naar het aantal gewogen eenheden en vervolgens omgerekend naar de door exploitant te betalen exploitatiebijdrage op basis van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd in mindering gebracht.

Definitie basiseenheden

De basiseenheid waarmee gerekend wordt in dit exploitatieplan is bij het woningbouwprogramma voor appartementen en de voorzieningen het aantal m² bvo en bij grondgebonden woningen het aantal m² kavel behorende bij de woning.

Vaststelling uitgifteprijsen en gewogen eenheden

Eén van de grondbeginselen van de exploitatiebijdrage is dat de bijdrage gekoppeld is aan de netto contante opbrengsten van de exploitanten. Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de in het exploitatiegebied gelegen percelen wordt gebruik gemaakt van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, uitgedrukt in een prijs per m², m² bvo en m² vvo behorende bij het uitgeefbaar terrein.

De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op de uitgifteprijsen. Om dit te bewerkstelligen worden aan de gedefinieerde basiseenheden relatieve gewichten toegekend. Het gewicht dat wordt toegekend is afhankelijk van de uitgifteprijs van de uitgiftecategorie.

Bij de bepaling van het aantal gewogen eenheden dient rekening gehouden te worden met fasering in de tijd. Een vierkante meter uitgifte in 2021 is anders dan dezelfde vierkante meter in 2023. De bepaalde gewichtseenheden dienen dus contant gemaakt te worden naar 2021.

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per gewogen eenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te verhalen kosten te delen door het totaal van de gewogen eenheden. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. De exploitant krijgt een bijdrage toegerekend op basis van het aantal gewogen eenheden van zijn aandeel in het totale plan maal het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Exploitatiebijdrage per exploitant

Op de genoemde exploitatiebijdrage moeten de inbrengwaarde van de gronden en de gemaakte kosten vanzelf verrichtte werkzaamheden nog in mindering worden gebracht. De kosten van zelf verrichtte werkzaamheden kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De vergunninghouder moet aantonen dat de werken en werkzaamheden, waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt overeenkomstig de regels en eisen die het exploitatieplan stelt. Het college van Burgemeester en Wethouders kan een accountantsverklaring eisen.

6.1.7 Kostenverhaal

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 e.v.). Om deze kosten op te kunnen nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken en werkzaamheden bij een exploitatie in rekening te kunnen brengen via een exploitatieplan (artikel 6.13 lid 6 Wro), namelijk:

- Profijt,
- Toerekenbaarheid en
- Proportionaliteit.

De kosten en opbrengsten zijn geraamd op basis van het voorgenomen ruimtegebruik (Bijlage 4) gebaseerd op het aangepaste verkavelingsplan, het Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 12), het 'Kwaliteitshandboek openbare ruimte' deel 1 (Proces) deel 2 (Kwaliteitsstandaard) (Bijlage 13).

Alle documenten maken onderdeel uit van het exploitatieplan en zijn als bijlage toegevoegd.

6.1.8 De aftopping van de kosten (macro-aftopping)

In artikel 6.16 Wro is bepaald dat indien in een exploitatieplan het bedrag van de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger is dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, kan de gemeente die kosten slechts verhalen tot maximaal het bedrag van die opbrengsten.

De berekening van de maximaal te verhalen kosten is opgenomen in bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan" in tabel H.

7 Toelichting op de eisen en regels

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de eisen en regels opgenomen in hoofdstuk 9.

7.2 Toelichting bij artikel 1: begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan "Koningsoord". Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan "Koningsoord".

7.3 Toelichting bij artikel 2: eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de in het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 12) opgenomen uitgangspunten.

Daarnaast dienen de werken en werkzaamheden te voldoen aan het 'kwaliteitshandboek openbare ruimte' deel 1 (Proces) en deel 2 (Kwaliteitsstandaard) (bijlage 13). Hierin zijn de uitgangspunten, technische eisen en procesafspraken opgenomen waaraan de in hoofdstuk 5 omschreven werken en werkzaamheden moeten voldoen. Hierin is in deel 1, hoofdstuk 6 bepaald dat de gemeente altijd de aanbestedende dienst is (dus de partij is die de aanbesteding houdt).

Alle documenten maken onderdeel uit van het exploitatieplan en zijn als bijlage toegevoegd.

7.4 Toelichting bij artikel 3: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met de bestekken is ingestemd kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet.

Na gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dit stadium is het nodig om te controleren (inspecteren) of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

7.4.1 Toelichting op artikel 3.1: bestekken

Om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt is het van belang dat er voorafgaande toetsing van het bestek door de gemeente plaatsvindt.

Een bestek wordt getoetst aan beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitshandboek openbare ruimte.

De eisen van het bestek dienen te voldoen aan de RAW-standaard 2020. RAW staat voor Rationalisatie en Automatisering in de Grond-, Water- en Wegenbouw.

Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt duidelijk, dat aan de eisen wordt voldaan. Aan de goedkeuring van het bestek kunnen door de gemeente voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van werken en werkzaamheden.

In geval de gemeente zelf het bestek opstelt is een expliciet instemmingsbesluit niet vereist. De gemeente dient wel conform de regels verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden te handelen.

7.4.2 Toelichting op artikel 3.2: aanbesteding

Op de gunning van opdrachten voor de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2014/24/EU van het Europese Parlement en de Raad van 26 februari 2014;
2. Aanbestedingswet 2012;
3. Beleidskader inkoop & aanbesteding van de gemeente vastgesteld in 2017, welke als bijlage 15 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.
4. Het kwaliteitshandboek openbare ruimte (o.a. onderdeel 6.3 aanbesteding van de beschrijving in kader van het proces)

In dit artikel is vastgelegd welke regels en procesafspraken er gelden voor het uitvoeren en aanbesteden van werken en werkzaamheden.

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2021 vastgesteld op:

- Voor werken: € 5.350.000, -
- Voor leveringen en diensten: € 214.000, -.

Uit het aanbestedingsbeleid van de gemeente volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht de volgende bedragen:

Drempelbedrag, exclusief BTW	Te hanteren aanbestedingsvorm
Leveringen en diensten • Tot € 70.000,- • Van € 70.000,- tot € 190.000,- • Van € 190.000,- tot de Europese drempel • Vanaf de Europese drempel	• Enkelvoudig onderhands, indien > € 30.000 met motivatie(*1) • Meervoudig onderhands, indien > € 125.000,- met motivatie (*1) • Nationaal openbaar (*2) • Europees
Werken • Tot € 150.000,- • Van € 150.000,- tot € 3.000.000,- • Van € 3.000.000,- tot de Europese drempel • Vanaf de Europese drempel	• Enkelvoudig onderhands, indien > € 75.000,- met motivatie (*1) • Meervoudig onderhands, indien > € 1.500.000,- met motivatie (*1) • Nationaal openbaar • Europees
<i>Bovenstaande bedragen zijn afgeleid van de op dit moment geldende regelgeving, met name de Gids Proportionaliteit en de Europese drempelbedragen. Vanuit de regelgeving vindt periodiek een aanpassing plaats van de verschillende drempelbedragen. De bedragen in bovenstaande tabel worden in die gevallen aangepast aan de nieuwe regelgeving.</i>	

(*1) Indien geen steekhoudende motivatie gegeven kan worden, kies dan de eerstvolgende 'hogere' aanbestedingsvorm.

(*2) uitzondering hierop zijn de sociale- en specifieke diensten zoals vernoemd onder bijlage XIV van richtlijn 2014/24/EU. Zie hiervoor nader 3.11.

Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Indien na wijziging van het exploitatieplan de voorgenoemde bedragen of regels voor aanbesteding door het bevoegd gezag worden gewijzigd zijn die nieuwe bedragen of regels van toepassing.

7.4.3 Toelichting op artikel 3.3: inspecties en uitvoering

Als particuliere eigenaren zelf op eigen terrein werken en werkzaamheden zouden kunnen en willen realiseren moeten deze werken en werkzaamheden qua uitvoering, vorm en kwaliteit voldoen aan de regels in dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is voorafgaande inspectie nodig door de gemeente. Voor sommige werken en

werkzaamheden kan gelden dat tussentijdse inspectie nodig is (ondergrondse voorzieningen). De aanvang van de werken en werkzaamheden dient tijdig aan de gemeente gemeld te worden.

Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak en altijd toegang tot het exploitatiegebied. Hun inspectie bevoegdheid is hiermee niet beperkt tot het (toekomstig) openbaar gebied, maar heeft ook betrekking op het bouwrijp maken van het uitteefbare gebied.

Indien uit de inspecties blijkt dat voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan wordt voor zowel de eerste als de tweede oplevering een Proces-Verbaal opgesteld.

Indien uit de inspecties blijkt dat niet voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijke worden gehandhaafd.

7.5 Toelichting bij artikel 4: regels fasering en koppeling

7.5.1 Fasering en tijdvakken

Voor het exploitatiegebied is een tekening van het voorgenomen ruimtegebruik op basis van het actuele verkavelingsplan gemaakt (bijlage 4: 'Kaart voorgenomen ruimtegebruik').

Voor een efficiënte, marktconforme afzet van de uitteefbare kavels is het voorgenomen ruimtegebruik gefaseerd in 10 deelgebieden. De fasering is bedoeld ter onderbouwing van de kosten en opbrengsten en is juridisch niet bindend

Een groot deel van de voorgenomen ontwikkeling is gerealiseerd en van de nog te realiseren werken en werkzaamheden en te verlenen omgevingsvergunningen is een inschatting gemaakt wanneer deze zullen plaatsvinden. Op de kaart fasering omgevingsvergunningen verwacht na 1 januari 2021, welke als bijlage 19 is toegevoegd aan het exploitatieplan is de verwachte planning van de nog uit te geven gronden voorzien.

In bijlage 5 de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel D de nog te realiseren uitgifte per eigenaar in de tijd opgenomen gebaseerd op de kaart "Voorgenomen ruimtegebruik" welke als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

7.5.2 Koppeling

In kader van de fasering is nog één koppeling voorzien met het uitvoeren van werken en werkzaamheden, te weten:

1. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet voldaan worden aan de kaart 'aanwijzing programma sociaal' (bijlage 17).

7.6 Toelichting bij artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbods- en afwijkingsbepalingen opgenomen in artikel 5 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor het mogelijk is om bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uitdien hoofde strafbaar is.

Daarnaast zijn er op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro regels opgenomen waarbij bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan.

7.7 Toelichting bij artikel 6: Slotbepaling

De eisen en regels van hoofdstuk 9 kunnen worden aangehaald als "eisen en regels herziening exploitatieplan Koningsoord 2021".

Deel C: Exploitatieplan

8 Exploitatieopzet

8.1 Algemeen

Het opstellen van een exploitatieopzet behoort tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan.

Om de exploitatiebijdrage per eigendom/ exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op:

1. De reken technische uitgangspunten
2. Het ruimtegebruik
3. Het programma
4. Raming van de inbrengwaarde van de gronden
5. Raming van de andere kosten
6. Raming van de opbrengsten
7. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten.
8. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar
9. Het percentage van reeds gerealiseerde kosten

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn bedragen exclusief omzetbelasting.

In bijlage 5 van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitatiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Ter verduidelijking wordt waar mogelijk een verband gelegd met de tabellen vanuit bijlage 5: de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan of eventueel overige relevante bijlagen.

8.2 De reken technische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de reken technische uitgangspunten opgenomen:

Reken technische uitgangspunten

Startdatum plan	1 januari 2016
Start herziening plan	1 januari 2021
Prijspeildatum	1 januari 2021
Einddatum	31-12-2024
Looptijd in jaren	8 jaar
Rentevoet per jaar	2,00%
Kostenstijging per jaar	2,00%
Opbrengstenstijging in 2021	2,00%
Opbrengstenstijging van 2022 t/m einde project	1,50%

Tabel 1 Reken technische uitgangspunten

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De peildatum is het jaar van herziening.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle kosten en opbrengsten 'in de tijd uit te zetten' en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

De uitvoering van de werken en werkzaamheden is gestart in 2016 en de huidige verwachting is dat de werkzaamheden eind 2023 worden afgerond.

De gehanteerde parameters zijn afkomstig uit de "Position paper Parameters grondexploitaties 2021" (bijlage 20).

8.3 Het voorgenomen ruimtegebruik

Op de "Kaart voorgenomen ruimtegebruik" is op basis van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan het ruimtegebruik per onderscheiden functie bepaald. De kaart maakt als bijlage 4 onderdeel uit van het exploitatieplan en dient als basis voor de grondexploitatie.

In bijlage 5 de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is het beoogde ruimtegebruik per eigenaar in beeld gebracht waarbij onderscheid wordt gemaakt in m² uitgeefbare grond en m² openbare ruimte.

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik opgenomen.

Voorgenomen ruimtegebruik	%	m²
Exploitatiegebied	100%	299.086
Uitgeefbaar (woningbouw)	42,5%	127.403
Uitgeefbaar (commercieel met appartementen)	4,5%	13.420
Uitgeefbaar (sportpark)	0,7%	2.060
Verharding	28,2%	84.258
Groen	21,8%	65.140
Waterberging	2,3%	6.805

Tabel 2 Ruimtegebruik

8.4 Het programma

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente en het stedenbouwkundige plan is het woningbouwprogramma vertaald naar te onderscheiden woningtype en categorieën. Daarnaast is het aantal te realiseren m² voorzieningen bepaald.

Programma	Eenheid
Aantal woningen	797 won
Commerciële centrumvoorzieningen m ² BVO (inclusief horeca)	11.230 m ² BVO
Sportvoorzieningen m ²	0
Maatschappelijke centrumvoorzieningen m ² BVO	1.000 m ² BVO

Tabel 3 Programma

In bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" is in tabel D het programma in de tijd uitgezet per eigenaar.

8.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Op grond van artikel 6.2.3 Bro zijn onder de inbrengwaarden begrepen de ramingen van:

- De waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- 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 exploitatiegebied 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 exploitatiegebied.

De in de exploitatieopzet opgenomen inbrengwaarden van de gronden (met de daarop aanwezige opstallen) van de nog te realiseren bestemmingen en te verlenen omgevingsvergunning zijn gebaseerd op een externe taxatie door een onafhankelijk deskundige, te weten Gloudemans d.d. 15 september 2021.

Het taxatierapport maakt als bijlage 8 onderdeel uit van dit exploitatieplan.

De peildatum van de taxatie is gesteld op augustus 2021.

Op grond van artikel 6.13 Wro wordt de inbrengwaarde van de gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

Er is geen rekening gehouden met 'algehele' schadeloosstelling, maar uitsluitend met de waarde op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet omdat er geen besluit tot voornemen van onteigening door de gemeenteraad is genomen. Ingeval na de vaststelling van dit exploitatieplan een onteigening wordt verwacht en door de gemeenteraad een onteigeningsbesluit wordt genomen, zullen bij de herziening van het exploitatieplan de inbrengwaarden worden aangepast. De gemeente Tilburg gaat er op dit moment vanuit dat verkrijging van de genoemde gronden via minnelijk overleg op basis van de waarde op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet zal plaats vinden.

Er is rekening gehouden met de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Dit geldt alleen voor de gronden in het huidige winkelcentrum.

De complexwaarde is bepaald op € 95,- per m².

8.5.1 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)

De raming van de sloopkosten is opgenomen in bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel "sloop op eigen terrein". De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel B. Een belangrijk deel van de kosten is gerealiseerd en de overige nog te realiseren sloopkosten zijn aanbesteed.

8.6 Andere kosten in verband met de exploitatie

De exploitatieopzet bevat een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie dan de inbrengwaarden als bedoeld in artikel 6.13 Wro. De in de Bro limitatief opgenomen opsomming van de kosten die mogen worden opgenomen is bij het opstellen van de exploitatieopzet als uitgangspunt gehanteerd. De andere kosten in verband met de exploitatie zijn bepaald op basis van kengetallen uit het civieltechnische prijzenboek van adviesbureau Arcadis.

De raming van de andere kosten in verband met de exploitatie is opgenomen in bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan in tabel G onder raming van de andere kosten"

In de volgende paragrafen worden de kostenposten betrekking hebbende op deze exploitatie nader toegelicht.

8.6.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 lid a Bro)

In verband met de ontwikkeling van het exploitatiegebied zijn of worden een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het Bro vermeldt de kosten van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kosten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de kosten van de volgende onderzoeken: milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit onderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

Een belangrijk deel van de kosten is gerealiseerd of aanbesteed. De inschatting is dat er daarnaast voor nog een bedrag ad € 30.000,- aan onderzoekskosten gemaakt dient te worden.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel C.

8.6.2 Kosten van bodemsanering en overige grondwerken (artikel 6.2.4 lid b Bro)

Een belangrijk deel van de gerealiseerde kosten grondwerk zit in de gerealiseerde kostenpost “openbare wegen”. De waterberging dient nog gerealiseerd te worden en ook de duiker onder het spoor naar de waterberging.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 “onderbouwing andere kosten grondexploitatie” onder onderdeel D.

8.6.3 Kosten aanleg van nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)

Er dient nog een klein bedrag aan kosten gerealiseerd te worden en een deel van de gerealiseerde kosten is ook hier opgenomen onder de kostenpost “openbare wegen”.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 “onderbouwing andere kosten grondexploitatie” onder onderdeel E.

8.6.4 Kosten van de aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid c Bro alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)

Binnen het exploitatiegebied wordt voor de woningen en voorzieningen riolering aangelegd en worden voor de woningen huisaansluitingen tot aan kavelgrens aangelegd.

In het exploitatiegebied worden wegen, voet- en fietspaden aangelegd en wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de verdere inrichting van het exploitatiegebied worden groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, openbare verlichting en brandkranen aangelegd.

Dit alles conform het “voorgenomen ruimtegebruik en de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitsboek openbare ruimte, welke als bijlage onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan.

Een belangrijk deel van de kosten is gerealiseerd en aanbesteed. In de administratie is geen goed onderscheid gemaakt tussen de verdeling van de kosten over de verschillende kostensoorten.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 “onderbouwing andere kosten grondexploitatie” onder onderdeel F, G, H en I.

8.6.5 Kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 lid e Bro)

Ook de kosten van de aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied mogen in de exploitatieopzet worden meegenomen.

Voor alle kosten, dus ook voor deze kosten, gelden bij de toerekening aan het exploitatiegebied de volgende criteria (artikel 6.13 lid 6 Wro):

1. **Profijt:** de locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en/of voorzieningen.
2. **Toerekenbaarheid:** er dient een causaal verband te bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten. De kosten zouden dus niet aan de orde zijn zonder de ontwikkeling of worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Indien kosten deels uit andere bron worden betaald zijn zij (voor dat deel) niet toerekenbaar.
3. **Proportionaliteit:** indien meerdere gebieden profijt hebben van het werk of de voorziening waarvoor de kosten worden gemaakt moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld naar de gebieden die profijt hebben.

De gemeente Tilburg heeft de Nota Systematiek Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen herzien en deze maakt als bijlage 14 onderdeel uit van het exploitatieplan. In deze nota onderbouwd de gemeente welke bovenwijkse

voorzieningen op basis van de 3 criteria worden toegerekend aan het exploitatiegebied. De onderbouwing van de berekening van de bijdrage is ook opgenomen in bijlage 14.

8.6.6 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 F Bro)

In het exploitatiegebied worden geen kosten voorzien voor toekomstige grondexploitaties.

8.6.7 Kosten milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 I Bro)

De gerealiseerde kosten inzake afkoop geurcirkel, plaatsen ondergrondse container en raildempers zijn hier opgenomen. De hoge kosten inzake aanleg van geluidsschermen en maatregelen tegen overklimbaarheid zijn alsnog te realiseren opgenomen.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel J.

8.6.8 Plankosten (artikel 6.2.4 leden g tot en met j Bro)

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht.

In 2017 is de ministeriele regeling plankosten exploitatieplan in werking getreden.

Op basis van gewijzigd ruimtegebruik/programma is de plankostenscan geactualiseerd en met geïndexeerde tarieven opgenomen als verhaalbare kosten.

De specificatie van de kosten is opgenomen in bijlage 7 "onderbouwing andere kosten grondexploitatie" onder onderdeel K. Daarnaast maakt bijlage 6 "ingevulde plankostenscan" onderdeel uit het exploitatieplan. Hierin wordt een onderbouwing gegeven van de berekening van de gemaximeerde plankosten.

8.6.9 Planschade (artikel 6.2.4 lid I Bro)

Door middel van een risicoanalyse planschade zijn de mogelijke kosten betreffende planschade in beeld gebracht en opgenomen in de exploitatieopzet. Er is een klein bedrag aan planschade toegekend en de overige kosten verwachte kosten blijven momenteel gehandhaafd. De planschade risicoanalyse met bijbehorende taxaties van de mogelijke schade maakt als bijlage 10 onderdeel uit van het dit exploitatieplan.

8.7 Raming van de opbrengsten

De nog te realiseren opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten vanuit woningbouw en voorzieningen. De grondopbrengsten zijn bepaald naar aanleiding van het geactualiseerde advies gronduitgifte prijzen welk als bijlage 9 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

Het advies is mede gebaseerd op het aangepaste "voorgenomen ruimtegebruik", het beeldkwaliteitsplan en het kader grondprijzen 2021 wat als bijlage 16 onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan. De grondprijs is residueel berekend. Voor maatschappelijke voorzieningen en sociale woningbouw hanteert de gemeente in haar grondprijsbeleid een vaste uitgifteprijs.

Voor grondgebonden woningbouw is de grondprijs per m² uitgeefbare kavel bepaald en voor de appartementen, commerciële en maatschappelijke centrumvoorzieningen per m² BVO.

Zie bijlage 7 voor nadere uitwerking.

In bijlage 5 de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan zijn in tabel E de nog te realiseren grondopbrengsten van de verschillende categorieën per eigenaar geïnventariseerd tegen de geactualiseerde uitgifteprijsen.

8.8 Bijdrage

In kader van de ontwikkeling van het klooster is een bijdrage ontvangen van € 250.000, -.

8.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de in bijlage 5 opgenomen exploitatieopzet volgt de volgende tabel.

Kosten en opbrengsten	Bedrag
Te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2021)	€ 63.421.303, -
-/- bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 250.000, -
-/- bijdrage gemeente/ provincie	€ 0, -
Opbrengsten (netto contante waarde per 1 januari 2021)	€ 56.542.066, -

Tabel 4 Bepaling niveau van de verhaalbare kosten

Conclusie

De grondopbrengsten zijn lager dan de te verhalen kosten. Dit betekent dat niet alle kosten opgenomen in het exploitatieplan kunnen worden verhaald. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Heijmans is bepaald dat Heijmans garant staat voor het tekort in kader van kostenverhaal. De zogenaamde macro-aftopping.

8.10 De exploitatiebijdrage per eigendom /eigenaar

8.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgend de wettekst achtereenvolgens 5 stappen doorlopen te worden:

- Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)
- Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)
- Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)
- Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)
- Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

De omslag methode wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

De uitgiftecategorieën in de exploitatieopzet zijn gebaseerd op advies gronduitgifte prijzen Koningsoord. De uitgiftecategorieën komen overeen met de in tabel grondprijzen opgenomen categorieën.

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt gehanteerd de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte voor grondgebonden woningen en sportvoorzieningen. Voor de appartementen en voor overige voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) het aantal m² bvo.

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijzen per basiseenheid. De gewichtsfactoren zijn afgeleid van de laagste uitgifteprijs van alle categorieën namelijk sportvoorzieningen.

Stap 4: Bepaling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met bijbehorende gewichtsfactoren, rekening houdende met de fasering in de tijd. De gewogen eenheden worden contant gemaakt naar heden.

Het aantal gewogen eenheden per 1 januari 2021 komt uit op 478.899 eenheden.

In bijlage 5 "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" is in tabel F onder de grondopbrengsten de specificatie van de berekening opgenomen.

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: Totaal verhaalbare kosten (NCW 1 januari 2021) gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden (NCW 1 januari 2021).

De verhaalbare kosten per eenheid bedragen € 118,07.

8.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigenaar vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgifte categorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Het ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgifte categorie.

In bijlage 5: exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel I per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend conform de hiervoor in artikel 6.19 lid 1 Wro opgenomen systematiek. Deze systematiek houdt rekening met de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de verhaalbare kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt. Daarnaast komen op grond van de regeling Plankosten art 7 lid 1 in ieder geval de kosten voor verwerving en gronduitgifte naar rato in mindering.

8.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

De te betalen exploitatiebijdrage is de netto contante waarde per 1 januari 2021 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bedrag dient met op de datum van de verstrekking van de omgevingsvergunning verhoogd te worden met rente.

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor de die gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning anderszins verzekerd is.

8.10.4 Betalingstermijn exploitatiebijdrage

Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen in de omgevingsvergunning bepalen wanneer de exploitatiebijdrage moet worden betaald.

9 Eisen en regels werken en werkzaamheden

9.1 Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan “Koningsoord” of opgenomen in de bijlage behorende bij het exploitatieplan. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het exploitatieplan “Koningsoord”.

Anterieure overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, gesloten voor vaststelling van het exploitatieplan.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het uitteefbare gebied, die voldoet aan de eisen van de gemeente.

Eigenaar: Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen eigendom.

Eigendom: Een samenstel van kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied, van dezelfde eigenaar.

Netto contante waarde: De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.

Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, welke tezamen de openbare ruimte vormen.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan “Koningsoord” van de gemeente Tilburg bestaande uit een plankaart (verbeelding), regels en een toelichting.

Bevoegd gezag: het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1, lid 1, Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht.

Gebiedsontsluitingsweg: de verbindingsweg inclusief bijbehorende voorzieningen (zoals een rotonde nabij het nieuwe winkelcentrum, verlichting, riolering, bermen, kabels & leidingen etc.) en de daarop voorafgaand te realiseren bouwweg en duiker tussen de Raadhuisstraat en de Rauwbrakenweg. De weg is aangegeven op de kaart met ligging gebiedsontsluitingsweg (bijlage 18).

9.2 Artikel 2: Eisen aan de uitvoering van werken en werkzaamheden

De in hoofdstuk 5 opgenomen werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitshandboek openbare ruimte en overeenkomstig het in artikel 9.3.1 bedoelde bestek waarmee het bevoegde gezag heeft ingestemd.

9.3 Artikel 3: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

9.3.1 Artikel 3.1: Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan het bevoegde gezag van de gemeente dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, het kwaliteitshandboek openbare ruimte, de planbeschrijving zoals opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en de vigerende Standaard RAW-bepalingen;
2. Aan de goedkeuring van het bestek kunnen door de gemeente voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van werken en werkzaamheden;

3. Het is verboden te starten met de werken en werkzaamheden voordat de in lid 1 bedoelde instemming heeft plaatsgevonden;
4. Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.1.3 genoemde verbod en toestaan dat in afwachting van de definitieve goedkeuring van het bestek al een start kan worden gemaakt met de uitvoering van (een deel van) voorgenomen werken en werkzaamheden voor zover deze zijn opgenomen in de omgevingsvergunning;
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen expliciete instemming vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in artikel 3.1.1;
6. Het bevoegde gezag beslist binnen een algemene termijn 10 werkdagen na ontvangst van het in artikel 3.1.1 genoemde bestek of met het bestek wordt ingestemd en welke voorwaarden eraan verbonden worden. Indien niet haalbaar is zal hiervan zo tijdig mogelijk melding worden gemaakt;
7. Het bevoegde gezag kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 3.1.1 genoemde bestek door het toestaan van een gelijkwaardige andere oplossing.

9.3.2 Artikel 3.2: aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing. In de toelichting op de eisen en regels zijn in paragraaf 7.4.2 de aanbestedingsregels opgenomen.

9.3.3 Artikel 3.3: inspecties en uitvoering

1. Om te voldoen aan de regels van dit exploitatieplan voor wat betreft het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied vinden inspecties plaats met betrekking tot de aanleg van onder- en bovengrondse werken.
2. De inspecteurs van de gemeente hebben in het kader van hun controlerende taak te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.
3. De procesafspraken opgenomen in het kwaliteitshandboek openbare ruimte zijn van toepassing.
4. Uiterlijk 4 weken voor aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken dan wel woonrijp maken van het exploitatiegebied wordt daarvan door exploitant schriftelijk melding gedaan aan het bevoegd gezag.
5. Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in lid 4 van dit artikel zijn voltooid wordt hiervan door exploitant schriftelijk melding gedaan aan het bevoegde gezag. Tevens wordt er een afspraak gemaakt voor de eerste oplevering van het bouwrijp dan wel woonrijp gemaakte gebied. De revisiegegevens worden verzameld en binnen een maand na oplevering aangeleverd bij de gemeente (i.v.m. de wet WION).
6. Van de eerste oplevering, als bedoeld in lid 5 van dit artikel, wordt een Proces-Verbaal opgemaakt dat door de gemeente en exploitant wordt ondertekend. In het Proces-Verbaal zal onder meer opgenomen worden de herstelwerkzaamheden die nog verricht moeten worden door exploitant en binnen welke termijn deze werkzaamheden verricht moeten worden. Daarnaast wordt een afspraak gemaakt voor een tweede oplevering. Van de tweede oplevering zal ook weer een Proces-Verbaal worden opgemaakt.
7. Het uitvoeren van de werken en werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken van het openbare gebied zullen uiterlijk gestart worden binnen 8 weken na oplevering woningen/voorzieningen in het betreffende deelgebied.
8. Na de tweede oplevering van wordt het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente, waarbij dan ook het beheer en onderhoud overgaat naar de gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met een onderhoudstermijn van 12 weken waarbij de gemeente de ontwikkelaar kan aanspreken op verborgen gebreken, zoals het verzakken van het straatwerk.
9. De leden 1 tot en met 9 van dit artikel zijn niet van toepassing indien de gemeente als ontwikkelaar optreedt.

9.4 Artikel 4: Fasering en koppeling

9.4.1 Fasering en tijdvakken

De fasering is als basis voor de grondexploitatie opgenomen en is juridisch niet bindend.

De Gebiedsontsluitingsweg is gerealiseerd waardoor er geen juridisch bindende voorwaarden voor realisatie zijn.

9.4.2 Koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel in een deelgebied mag niet worden verleend:

1. Indien niet voldaan wordt aan de kaart 'aanwijzing sociaal programma' van bijlage 17.

9.5 Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen

9.5.1 Artikel 5.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan

Het is verboden de werken en werkzaamheden benoemd in hoofdstuk 5 uit te voeren in strijd met:

1. De in artikel 2 genoemde eisen aan werken en werkzaamheden;
2. De in artikel 3 genoemde regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden;
3. De in artikel 4 genoemde koppelingsregel.

9.5.2 Artikel 5.2: regels inzake afwijking

Burgemeester en wethouders van de gemeente zijn bevoegd bij de omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in het exploitatieplan mits de afwijking past binnen een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van de afdeling 3.4 Awb, ter inzake is gelegd. Vanzelfsprekend dient de afwijking te passen binnen het geldende bestemmingsplan.

9.5.3 Artikel 5.3: strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in de regels van dit hoofdstuk is een strafbaar feit.

9.6 Artikel 6: Slotbepaling

De regels kunnen worden aangehaald als "eisen en regels herziening exploitatieplan Koningsoord 2021".

10 Overzicht kaarten en bijlagen

10.1 Algemeen

In het exploitatieplan wordt regelmatig verwezen naar de bijlagen behorende bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk geven we een korte toelichting op de kaarten en overige bijlagen bij het exploitatieplan.

10.2 Toelichting kaarten en overige bijlagen

Bijlage 1: Kaart van het exploitatiegebied

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en is bindend.

Bijlage 2: Kaart eigendommen

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale eigendomssituatie van de gronden in het exploitatiegebied. De kaart heeft een toelichtende functie

Bijlage 3: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd

De kaart is toegevoegd om inzicht te krijgen met welke eigenaren het kostenverhaal reeds is veiliggesteld. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4: Kaart voorgenomen ruimtegebruik

Deze kaart geeft het voorgenomen ruimtegebruik aan en mede op basis van deze kaart zijn de kosten en opbrengsten voor de grondexploitatie bepaald. De kaart geeft de situering van de openbare ruimte en de uitgeefbare delen. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de stappen om te komen tot exploitatiebijdrage per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie

Bijlage 6: Inge vulde plankostenscan

Deze bijlage heeft inzicht in de wijze waarop de ontwerp-ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk veelal aangeduid als "plankostenscan"), is toegepast en heeft daarmee een toelichtende functie.

Bijlage 7: Onderbouwing andere kosten grondexploitatie

In deze bijlage wordt een nadere onderbouwing gegeven van de overige kosten van de grondexploitatie. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 8: Taxatierapport inbrengwaarde

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarde van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 8 de exploitatieopzet.

Bijlage 9: Advies gronduitgifte prijzen

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de marktconform grondprijzen van de te realiseren woningen en voorzieningen. Deze bijlage 8 heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 8 de exploitatieopzet.

Bijlage 10: Planschade risicoanalyse

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van het mogelijk risico op schade als gevolg van de voorgestelde planologische ontwikkeling. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 8 de exploitatieopzet.

Bijlage 11: Kaart bestemmingsplan Koningsoord

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan "Koningsoord". De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks werkende bindende functie.

Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan

In dit document zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en de beeldkwaliteit voor de beoogde planontwikkeling vastgelegd waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 9 dient te houden. Deze bijlage heeft dus een bindend karakter.

Bijlage 13: Kwaliteitshandboek openbare ruimte

In dit document zijn de procesafspraken en kwaliteitseisen en technische specificaties vastgelegd omtrent de inrichting van de openbare ruimte waaraan men zich conform de eisen en regels van hoofdstuk 9 dient te houden. Deze bijlage heeft dus een bindend karakter.

Bijlage 14: Nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Tilburg

In dit document wordt een onderbouwing gegeven van welke bovenwijkse voorzieningen aan de exploitatie worden toegerekend op basis van de 3 criteria en wat het toegerekende bedrag is. De bijlage heeft dus een toelichtende functie bij hoofdstuk 8 de exploitatieopzet.

Bijlage 15: Beleidskader Inkoop & aanbesteding

In dit document wordt beschreven welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. De regels over aanbesteding zijn opgenomen in artikel 4.2 van hoofdstuk 9. Dus heeft het document een bindend karakter.

Bijlage 16: Kader grondprijzen 2021

In kader van het advies gronduitgifte prijzen is rekening gehouden met en kennisgenomen van de kader grondprijzen van de gemeente.

Bijlage 17: Kaart aanwijzing programma sociaal

Deze kaart geeft de locatie aan waar sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden in het exploitatiegebied en is bindend.

Bijlage 18: Kaart met ligging gebiedsontsluitingsweg

Deze kaart geeft globaal aan waar de Gebiedsontsluitingsweg komt te liggen.

Bijlage 19: Kaart omgevingsvergunningen verwacht na 1 januari 2021

Op deze kaart is aangegeven wanneer voor het nog te ontwikkelen gebied naar verwachting een omgevingsvergunning wordt afgegeven.

Bijlage 20: Position Paper Parameters grondexploitaties 2021

In dit document wordt een onderbouwing gegeven van de te hanteren parameters voor rente in de grondexploitaties van de gemeente Tilburg.

Colofon

HERZIENING EXPLOITATIEPLAN KONINGSOORD 2021
GEMEENTE TILBURG

AUTEUR

Kees Swinkels

PROJECTNUMMER

30079642

ONZE REFERENTIE

D10034501:94

DATUM

11 april 2022

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

VRIJGEGEVEN DOOR

Cor Fokkinga
Senior Planeconoom

Kees Swinkels
Senior Planeconoom