

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Stein
d.d. 3 juni 2010



De Griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M1' or similar, is written over a horizontal line.

Exploitatieplan "Bramert-Noord"

Gemeente Stein

23 December 2009

Projectnummer R.150870-743-03

Inhoudsopgave

Deel A - Toelichting	2
1 Inleiding.....	2
1.1 Situering	2
1.2 Aanleiding en doel van het exploitatieplan	3
1.3 Leeswijzer.....	3
2 Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling	5
2.1 Ruimtelijk kader	5
2.2 Relatie bestemmingsplan.....	5
2.3 Bovenwijkse voorzieningen.....	6
2.4 Verwervingen.....	6
3 Exploitatieopzet	7
3.1 Algemeen	7
3.2 Ruimtegebruik.....	7
3.3 Kosten	8
3.4 Opbrengsten.....	11
3.5 Exploitatiebijdrage	12
Deel B - Voorschriften	14
1 Exploitatiegebied	14
2 Voorgenomen grondgebruik.....	15
3 Woningbouwcategorieën	16
4 Omschrijving van werken en werkzaamheden	17
5 Locatie-eisen en aanvullende regels.....	18
6 Koppelings – en faseringseisen	20
7 Vervolg.....	21
 Bijlage 1. Exploitatieopzet	
Bijlage 2. Plankaart	

Deel A - Toelichting

1 Inleiding

De gemeente Stein (hierna: de gemeente) heeft het bestemmingsplan Bramert - Noord (hierna: het bestemmingsplan) in procedure gebracht.

Voorliggend exploitatieplan behoort bij het vast te stellen bestemmingsplan Bramert-Noord.

1.1 Situering

In de woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek (2008) is Bramert-Noord opgenomen als zijnde een hotspot. Het betreft een gebiedsontwikkeling ten Noorden van de kern Urmond. Het bij dit exploitatieplan behorende bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor wonen in lage dichtheden en een uitbreiding van het sportcomplex.

Het plangebied "Bramert-Noord" ligt ten noorden van de kern van Urmond en wordt ruwweg begrensd door de kern van Urmond aan de zuidzijde, de Molenweg-zuid aan de westzijde, de Louisegroeveweg en deels de Bergerweg aan de noordzijde en de autosnelweg A2 aan de oostzijde van het plangebied. Volgens het bestemmingsplan biedt het exploitatieplangebied mogelijkheden voor de realisatie van maximaal 400 woningen met een dichtheid van gemiddeld 15 – 20 woningen per hectare. Binnen het bestemmingsplangebied bestaat tevens de mogelijkheid om de bestaande sportvelden uit te breiden en is de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een ontsluitingsweg ten oosten van het exploitatieplangebied. Het bestemmingsplangebied heeft een omvang van circa 51 hectare. In afbeelding 1 is een luchtfoto van het bestemmingsplangebied opgenomen.



Afbeelding 1. Luchtfoto bestemmingsplangebied Bramert - Noord

1.2 Aanleiding en doel van het exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden. In afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie) worden regels gegeven omtrent het verhalen van kosten van de grondexploitatie, het bepalen van fasering van realisering van het bestemmingsplan en het stellen eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van openbare werken en werkzaamheden.

De Gemeenteraad is op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie niet anderszins zijn verzekerd – door gemeentelijke gronduitgifte of een voor vaststelling van het bestemmingsplan gesloten overeenkomst van kostenverhaal – én het stellen van fasering en eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van openbare werken en werkzaamheden niet noodzakelijk is.

Alhoewel de gemeente in het plangebied een actief grondbeleid voert – het aankopen van gronden en het vervolgens uitgeven van bouwrijpe grond – zijn niet alle gronden door de gemeente in eigendom verworven noch zijn er overeenkomsten met alle eigenaren gesloten over bijdragen van deze eigenaren aan de grondexploitatie. Daarmee is het verhaal van kosten – ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan – van de grondexploitatie niet anderszins verzekerd en dient de Gemeenteraad met het vaststellen van het bestemmingsplan ook dit exploitatieplan vast te stellen.

Voor de toekomstige woningbouw in Bramert-Noord is gekozen voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wro.de. Het gevolg hiervan is dat dit exploitatieplan een globaal karakter heeft. Dit houdt in dat er in principe geen bouwvergunningen kunnen worden afgegeven en dus ook geen exploitatiebijdragen kunnen worden opgelegd tot het moment van de vaststelling van het uitwerkingsplan. Bij een latere herziening van het exploitatieplan zal de globale status komen te vervallen. Pas als dit exploitatieplan is herzien, zal de bijbehorende uitwerking van het bestemmingsplan in werking treden.

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan is onderverdeeld in twee delen. Een toelichting op de voorschriften is verwoord in deel A. In deel B is het juridisch bindende gedeelte opgenomen. In deel B worden de wettelijke voorschriften omschreven.

Deel A begint met een inleidend hoofdstuk waarin de aanleiding en het doel wordt omschreven. In hoofdstuk twee wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In het laatste hoofdstuk van deel A wordt een toelichting gegeven op de inhoud van de exploitatieopzet.

In deel B staan de wettelijke voorschriften. In acht hoofdstukken passeren achtereenvolgens; het exploitatiegebied, het voorgenomen grondgebruik, de woningbouwcategorieën, de omschrijving van werken en werkzaamheden, de locatie-eisen en aanvullende regels, de koppelings- en faseringseisen, het vervolgtraject en de exploitatieopzet.

2 Het ruimtelijk kader van de ontwikkeling

2.1 Ruimtelijk kader

Aan de basis van het bestemmingsplan Bramert-Noord ligt het structuurplan Bramert-Noord. Hierin zijn de aanleiding, het achter het plan liggende beleid, de uitkomsten van onderzoeken en de ambities voor Bramert-Noord weergegeven. Naast het structuurplan Bramert-Noord bestaat de woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek waarin het streefbeeld en geabstraheerde ruimtelijke beelden van de gewenste transformatie van het gebied wordt beschreven voor Bramert-Noord.

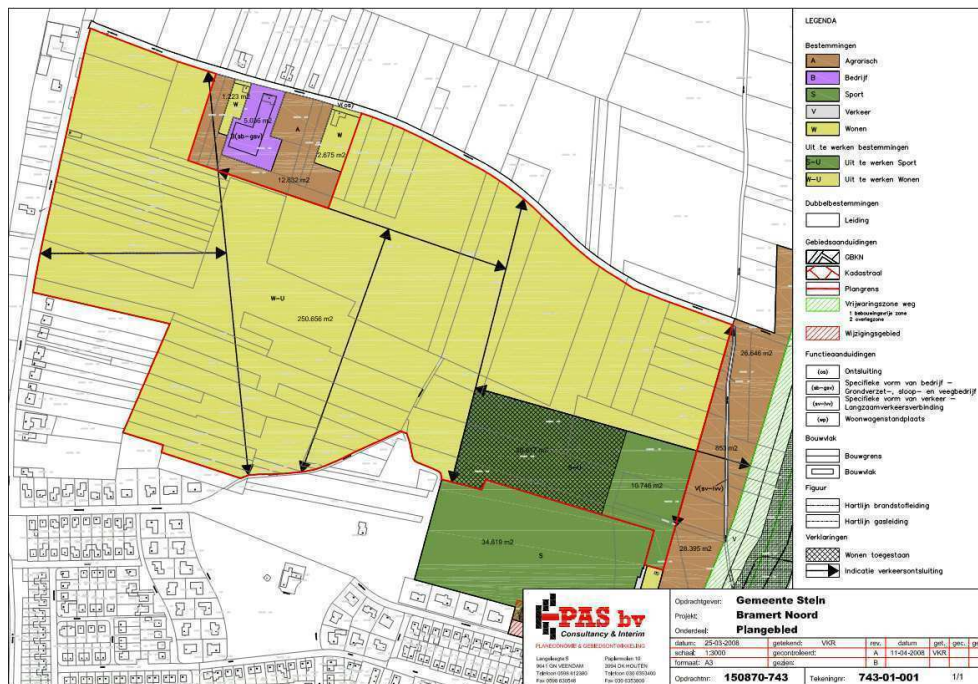
Heel specifiek voor Bramert-Noord bestaat het Beeldkwaliteitskader Stein Bramert-Noord dat gezamenlijk met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld door de Raad. In dit plan wordt een heel duidelijke visie gegeven op onderdelen van de gewenste ontwikkeling, zoals: inrichting van de openbare ruimte, het gewenste architectuurbeeld, de beoogde duurzaamheid en de mogelijke woonmilieus.

2.2 Relatie bestemmingsplan

Het voorliggende exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan “Bramert-Noord”. Het bestemmingsplangebied behelst de woningbouwlocatie Bramert-Noord, de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg om Urmond welke parallel aangelegd wordt langs de autoweg A2 en de bestaande woningbouw.

Een exploitatiegebied is nooit groter dan het bestemmingsplangebied. In het exploitatieplan zijn alle percelen binnen het bestemmingsplangebied meegenomen met uitzondering van die percelen of perceelsgedeelten waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd of die ook voor het overige niet zijn te kwalificeren als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

De grens van het exploitatieplan Bramert – Noord sluit niet aan op de grens van het bestemmingsplangebied. In afbeelding 2 is te zien dat ten zuid oosten van het plan de exploitatiegrens op de grens van de woonbestemming en de agrarische bestemming ligt. Het bestaande sportcomplex en de agrarische gronden waar de ontsluitingsweg komt, liggen buiten het exploitatieplangebied. In deze bestemmingsplandelen is geen bouwplan mogelijk als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).



Afbeelding 2. Exploitatiegebied (rode lijn)

2.3 Bovenwijkse voorzieningen

De ontsluitingsweg met de geluidswal aan de oostzijde van het plangebied, is de enige bovenwijkse voorziening in het bestemmingsplangebied. Er wordt vanuit de uitbreidingslocatie Bramert-Noord een bijdrage geleverd aan deze bovenwijkse voorziening. Het aandeel is afgeleid vanuit verkeerstellingen die zijn vastgesteld op basis van toekomstige verkeersbewegingen (zie ook paragraaf 3.3).

2.4 Verwervingen

Het plangebied bestaat op dit moment voornamelijk uit agrarische gronden. De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is gevestigd op de gronden binnen het plangebied. Voor de percelen die nog moeten worden verworven, wordt ingezet op minnelijke verwerving. De mogelijkheid bestaat dat eigenaren zich met succes op zelfrealisatie zouden kunnen beroepen. Tot op heden is hier noch beroep op gedaan noch heeft de gemeente onderzocht of er zelfrealisatie mogelijk is. Indien zelfrealisatie voor sommige eigenaren (deels) mogelijk is, dient het exploitatieplan als vangnet voor kostenverhaal en het stellen van eisen bij de realisatie.

Zelfrealisatie dient te geschieden conform de vorm van uitvoering zoals de gemeente die voor ogen staat en met in achtneming van de fasering als bedoeld in het exploitatieplan.

3 Exploitatieopzet

3.1 Algemeen

De grondexploitatie van het plangebied is overgezet in de systematiek van de exploitatieopzet zoals weergegeven in bijlage 1. Bij een (gedeeltelijke) uitwerking van het plangebied zal de exploitatieopzet worden herzien.

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

▪ rentekosten	5,00%
▪ renteopbrengsten	5,00%
▪ kostenstijging	2,50%
▪ opbrengstenstijging	2,50%

Het percentage voor de rente is bepaald op basis van een gemiddeld percentage van diverse langlopende verstrekte leningen aan gemeenten in Nederland.

Het inflatiecijfer is afgeleid van de consumentenprijsindex (CPI). De gemiddelde inflatie van 1990 tot 2008 bedroeg 2,50% per jaar. De stijging van de opbrengsten zijn gelijkgesteld aan de kostenstijging.

Het startjaar van het exploitatieplan is 1 januari 2010. De einddatum van het exploitatieplan is 31 december 2019.

3.2 Ruimtegebruik

Door het globale karakter van het bestemmingsplan is het ruimtegebruik nog indicatief. Bij een uitwerking van het bestemmingplan zullen deze cijfers definitief worden gemaakt. Er is namelijk nog geen ontwerp c.q. verkavelingsplan van Bramert-Noord.

In de exploitatie is het grondgebruik op de volgende manier bepaald:

- het plangebied bedraagt 28,2 hectare;
- er is een zoekgebied 'sport' (3,1 hectare) opgenomen in het exploitatiegebied. Dit gebied bestaat uit 20.617 m² uit te werken sport en 10.746 m² sport. Het bestemmingsplan biedt hier mogelijkheid voor sport en wonen. Vooralsnog is het niet bekend hoe dit gebied ingedeeld zal worden;
- het overgrote deel van het plangebied bestaat uit een uit te werken woonbestemming. Deze oppervlakte is 250.656 m².

De woonbestemming is in de grondexploitatie normatief onderverdeeld naar uitgeefbaar, verharding en groen. Daarbij is het

woningbouwprogramma dat is vastgesteld door de gemeente (360 woningen, zie tevens paragraaf 3.5) als uitgangspunt gehanteerd, met de daarbij aangenomen oppervlakten van de kavels. Voor de verharding zijn standaard afmetingen gekozen voor wat betreft wegprofielen en parkeerplaatsen. Er is 118 m² per woning gereserveerd voor 'groen en water'. Dit resulteert in een wijk met een zeer groen en ruim karakter. Ter vergelijking; in Nederland is het gebruikelijk om in een nieuwe wijk in landelijk gebied circa 50 m² groen per woning op te nemen.

Tabel 1 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer.

Tabel 1. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	Oppervlakte (m ²)	%
Uitgeefbaar wonen	155.920	55%
Uitgeefbaar sport	10.746	4%
Uitgeefbaar uit te werken sport	20.617	7,4%
Groen en water	44.024	15,6%
Verharding	50.712	18%
Totaal	282.019	100%

3.3 Kosten

In de Wro wordt bepaald dat kosten moeten worden getoetst aan de hand van de volgende drie criteria; profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit.

Profijt wil zeggen: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen.

Toerekenbaarheid houdt in: er is een causaal verband tussen gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit duidt er op dat indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening deze naar evenredigheid moeten worden verdeeld.

Indien kosten aan deze drie voorwaarden voldoen, kunnen ze worden toegerekend aan dit exploitatieplan. In het exploitatieplan worden twee verschillende kostensoorten onderscheiden. Het gaat hier om binnenplanse kosten (type 1) en kosten van bovenwijkse voorzieningen (type 2). De binnenplanse kosten zijn voor 100% toerekenbaar aan het plan. Deze kosten worden gemaakt vanwege de ontwikkeling van "Bramert-Noord". De kosten voor de bovenwijkse voorzieningen zijn niet altijd volledig toerekenbaar aan het plan. Ook andere bestemmingsplangebieden kunnen

profijt hebben van de voorziening. De toerekenbaarheid bij de bovenwijkse voorzieningen zal hieronder nader worden toegelicht.

De kosten in verband met de ontwikkeling van het exploitatieplan bedragen € 30.109.579,=. Dit zijn de nominale kosten (exclusief inflatie en nog te maken rentekosten). In tabel 2 is de specificatie van deze kosten gegeven.

Tabel 2. Specificatie kosten

Omschrijving	Bedragen (nominaal) (€)
Verwervingen en schadeloosstellingen	11.325.303
Sloopwerken	42.666
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	162.061
Bouw- en woonrijp maken	12.199.482
Plankosten	4.932.522
Planstructurele elementen	-
Bijdragen uit exploitatie	1.305.000
Rente (boekwaarde)	142.764

Verwervingen en schadeloosstellingen (type 1)

De kosten bestaan voor het overgrote deel uit verwervingskosten. Daarnaast is een stelpost opgenomen voor planschade. Alle gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd naar marktwaarde en worden voor deze taxatiewaarde ingebracht in de grondexploitatie als inbrengwaarden.

Sloopwerken (type 1)

Deze kosten betreffen de sloop van een loods.

Milieuvoorzieningen (type 1)

Er zijn budgetten opgenomen voor verkennend archeologisch onderzoek en verkennend grondonderzoek.

Er is een stelpost opgenomen voor archeologisch vervolgonderzoek.

Tevens is rekening gehouden met kosten voor de inpassing van een bestaand bedrijf (boschages, hekwerken et cetera).

Bouw- en woonrijp maken (type 1)

De grondexploitatie gaat uit van een hoog kwaliteitsniveau. De gemeente Stein wil in Bramert-Noord een excellent woonmilieu creëren. De openbare ruimte kan hier een bijdrage aan leveren. Voor het sportgebied en het uit te werken sportgebied is slechts het bouwrijp maken van het terrein opgenomen omdat er nog geen plannen zijn voor de inrichting van het terrein. In een herziening van het exploitatieplan wordt een uitwerking van de kosten opgenomen.

Plankosten (type 1)

De planontwikkelingskosten bedragen 5% van de verwervings- en sloopkosten en 20% van de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

De kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering bedragen 10% van de kosten voor milieuvoorzieningen en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken*.

* Deze plankosten dienen mogelijk te worden herzien wanneer de plankostenscan wordt vastgesteld door het Ministerie van VROM. Het Ministerie van VROM heeft het voornemen om de plankosten te maximeren door middel van het vaststellen van een plankostenscan waarin opgenomen is welke plankosten opgenomen kunnen worden in het exploitatieplan.

Planstructurele elementen (type 2)

Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.

Bijdragen uit exploitatie (type 2)

Er wordt rekening gehouden met de realisering van een ontsluitingsweg en een geluidswal aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft een bovenwijkse voorziening.

Om deze kosten gedeeltelijk toe te delen aan Bramert- Noord dient voldaan te worden aan de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (art. 6.13 lid 6 Wro). Hieraan wordt voldaan op basis van onderstaande argumentatie:

- **profijt:** de ontsluitingsweg is nodig om de woningen van Bramert-Noord te kunnen ontsluiten, kortom de locatie ondervindt hier nut van;
- **toerekenbaarheid:** er is een causaal verband tussen de ontsluitingsweg en Bramert-Noord. De gemeente zal namelijk de ontsluitingsweg niet realiseren als Bramert-Noord niet gerealiseerd zal worden;
- **proportionaliteit:** de kosten voor de ontsluitingsweg zijn geraamd op € 3.500.000,=. De voorziening dient naar evenredigheid toebedeeld te worden op basis van verkeerstellingen. Op basis van verkeerstellingen (DHV, 2008) is 23% van de kosten toe te rekenen aan het plangebied Bramert-Noord. Tevens dient een geluidswal gerealiseerd te worden. De kosten voor de geluidswal is geraamd op € 1.000.000,=. De geluidswal is voor 50% toe te rekenen aan het plangebied Bramert-Noord en voor 50% toe te rekenen aan de bestaande kern Urmond. Dit resulteert in een bijdrage uit de exploitatie Bramert-Noord ten behoeve van de ontsluitingsweg en geluidswal van € 1.305.000,=.

3.4 Opbrengsten

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de grondverkoop van bouwrijpe grond voor woningbouw en sport. Er zal 155.920 m² bouwrijpe woningbouwgrond gerealiseerd worden in Bramert-Noord. De opbrengsten voor de woningbouw bedragen op nominaal niveau € 32.901.300,=. Dit bedrag is exclusief rente en opbrengstenstijging. De gehanteerde grondprijzen worden weergegeven in tabel 3.

Tabel 3. Gehanteerde grondprijzen woningbouw (prijspeil 1 januari 2010)

Type woning	Grondprijs (€)
projectmatig betaalbaar 2 ^e 1 kap	49.500,=
projectmatig middelduur	67.500,=
projectmatig vrije sector	94.500,=
particuliere kavels (490 m ² , € 260,-)	127.400,=
particuliere kavels (600 m ² , € 255,-)	153.000,=
particuliere kavels (800 m ² , € 250,-)	200.000,=

De grondprijzen voor de woningbouw zijn vastgesteld op basis van residuele grondwaarde berekeningen (bijlage 3 van de rapportage "normatieve grondexploitatie Bramert-Noord d.d. 14 mei 2008) en op basis van referentieonderzoek (vrije kavels).

De grondprijs voor sport en uit te werken sport is op basis van een kostprijsberekening voor het bouw en woonrijp maken van dit gebied vastgesteld op € 80,= per m², prijspeil 1-1-2010. Dit resulteert in een nominale waarde van 2.509.040,=

3.5 Exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. In onderstaande tabel (4) is op basis van het vastgestelde programma de aantal basiseenheden vastgesteld. Eén woning is gelijk aan één basiseenheid.

Vervolgens is het programma omgezet in gewogen eenheden. Hierbij wordt gewicht ontleend aan elke basiseenheid op basis van de onderlinge uitgifteprijsverhouding. In tabel 4 is te zien dat er voor gekozen is voor de projectmatige vrije sector woning het gewicht 1 vast te stellen. Vervolgens is op basis van de in tabel 3 residueel vastgestelde grondprijzen een gewichtenverdeling gemaakt voor de verschillende woningtypen door de grondprijs van het woningtype te delen door de grondprijs van de projectmatige vrije sectorwoningen. De basiseenheden per uitgiftecategorie/ woningtype wordt vermenigvuldigd. De gewogen eenheden bedragen 375 nominaal. Echter ook deze basiseenheden dienen contant gemaakt te worden. Er zijn 298 basiseenheden (contant).

Tabel 4. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

Woningtype	Basis een heden	Grondprijs (€)	Gewicht	Gewogen basis Eenheid (nominaal)	Gewogen basis Eenheid (contant)
projectmatig betaalbaar 2/1 kap	76	49.500,=	0,52	40	34
projectmatig middelduur	142	67.500,=	0,71	101	87
projectmatig vrije sector	57	94.500,=	1,00	57	49
particuliere kavels (klein)	17	127.400,=	1,35	23	20
particuliere kavels (middel)	34	153.000,=	1,62	55	47
particuliere kavels (groot)	34	200.000,=	2,12	72	62
Sport	1	2.509.040,=	26,55	27	23
Totaal	360			375	321

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 85.933,= (contante waarde). Tabel 5 geeft aan hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen verminderd te worden met verkregen subsidies (art. 6.16 Wro). Verder mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn (art. 6.18 lid 5 Wro). In dit geval

wordt de opbrengsten drempel niet gehaald. Daarom kunnen alle kosten worden verhaald en hoeven ze niet te worden afgetopt. Als laatste worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan contant gemaakte gewogen basiseenheden waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt.

Tabel 5. Bedrag per gewogen basiseenheid

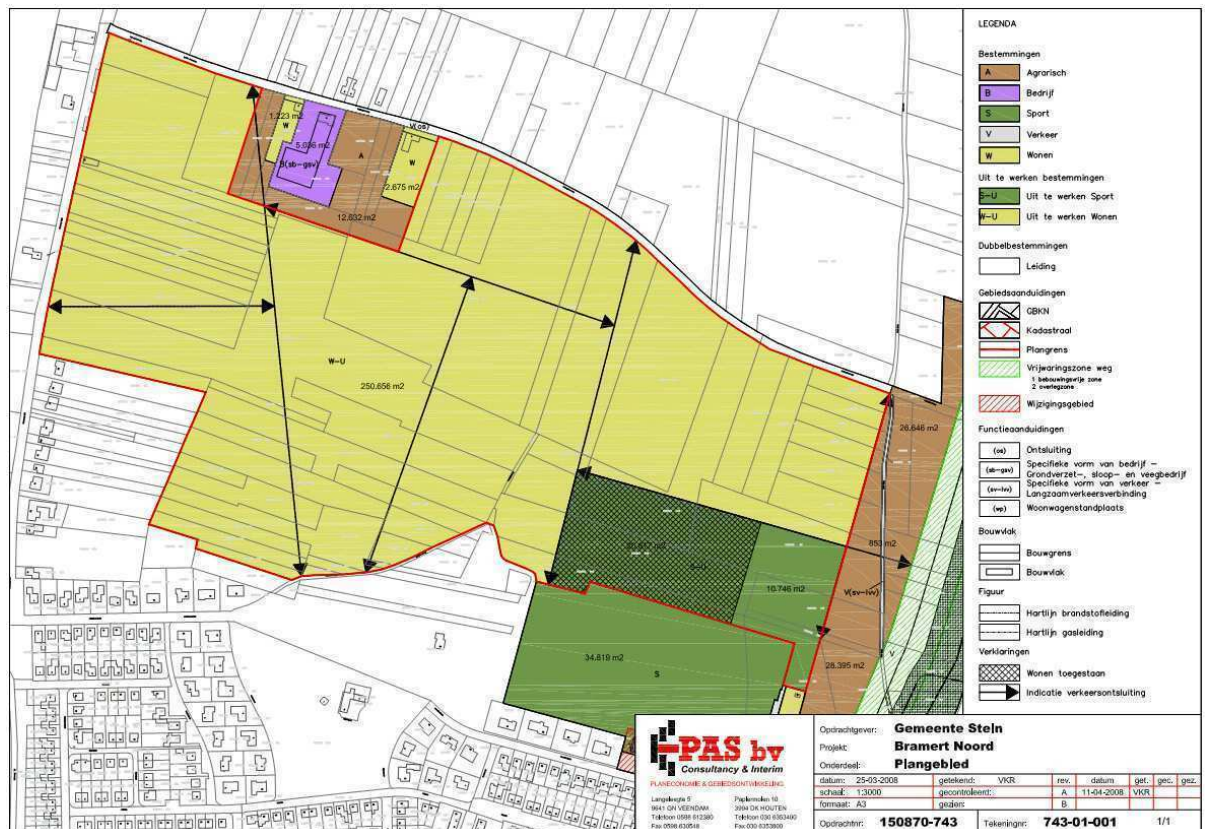
	Contante waarde (€) (1 januari 2010)
Te verhalen kosten	27.566.511,=
Minus subsidies en/of bijdragen	-
Netto te verhalen kosten	27.566.511,=
Totale opbrengsten (drempel)	30.314.713,=
Mogelijke te verhalen kosten	30.314.713,=
Aantal gewogen basiseenheden	321,=
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	85.933,=

De uiteindelijk, door de aanvrager van de bouwvergunning, te betalen exploitatiebijdrage wordt als volgt berekend. Allereerst dient bepaald te worden hoeveel gewogen basiseenheden in de bouwaanvraag zijn verwerkt. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen basiseenheid. Tot slot moet rente worden berekend vanaf de prijspeildatum tot het moment van de bouwaanvraag. Dit bedrag wordt vervolgens verminderd met de inbrengwaarde van de grond en mogelijke grondexploitatiekosten die de partij heeft gemaakt welke tevens onderdeel zijn van de kostensoortenlijst.

Deel B - Voorschriften

1 Exploitatiegebied

In afbeelding 2 is het exploitatiegebied Bramert-Noord weergegeven. Met de rode lijn is de exploitatiegrens weergegeven.



Afbeelding 3. Exploitatiegebied Bramert-Noord

2 Voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het exploitatiegebied is aangegeven op de tekening welke hierboven is opgenomen met tekeningnummer 743-01-001. De op deze kaart in het plangebied opgenomen vormen van grondgebruik zijn:

- uit te werken wonen;
- uit te werken sport;
- sport.

De op de plankaart als uit te werken wonen aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a) woondoeleinden, waaronder begrepen aan huis gebonden beroepen;
- b) tuinen, erven en verharding;
- c) maatschappelijke doeleinden;
- d) voorzieningen voor verkeer en verblijf, zoals verkeerswegen, fiets- en voetpaden, pleinen en bermstroken;
- e) parkeervoorzieningen;
- f) groenvoorzieningen;
- g) speelvoorzieningen;
- h) straatmeubilair;
- i) openbare nutsvoorzieningen;
- j) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k) archeologisch onderzoeksgebied zoals bedoeld in artikel 11.

Bij “uit te werken sport” geldt de gelijke omschrijving als wonen met een aanvulling betreft sportdoeleinden.

De op de plankaart als “sport” aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- sportdoeleinden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- archeologisch onderzoeksgebied zoals bedoeld in artikel 11.

3 Woningbouwcategorieën

In het bestemmingsplan zijn geen woningbouwcategorieën opgenomen. Wanneer het bestemmingsplan uitgewerkt zal worden zullen de woningbouwcategorieën in het exploitatieplan opgenomen worden.

4 Omschrijving van werken en werkzaamheden

De Wro verplicht om in een exploitatieplan een omschrijving van werken en werkzaamheden ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te geven.

Onder het bouw- en woonrijp maken wordt in ieder geval het volgende verstaan:

- het egaliseren en zo nodig ophogen of afgraven van grond;
- het zo nodig dempen van sloten, watergangen en dergelijke, en het verwijderen van funderingen, stronken en andere obstakels;
- het aanleggen van drainage of andere werken die voor een deugdelijke ontwatering nodig zijn;
- het waar nodig treffen van maatregelen, die nodig zijn voor het opleveren van grond vrij van stoffen die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid;
- het aanleggen van bouwstroken, waaronder begrepen een doelmatige ontsluiting voor het bouwverkeer;
- het aanleggen van de definitieve bestrating, parkeerstroken en terreinen, wegen, trottoirs, fiets- en wandelpaden, inclusief straatmeubilair, afwatering, riolering en bermen in openbaar gebied;
- het aanleggen van openbaar groen, andere openbare voorzieningen, waterpartijen inclusief beschoeiingen;
- het aanleggen van straatverlichting en het aanbrengen van openbare bewegwijzering en straatnaamborden;
- het realiseren van een goed functionerende waterhuishouding;
- en verder in het algemeen alles dat behoort tot de aanleg en inrichting van het openbaar gebied.

5 Locatie-eisen en aanvullende regels

Er zijn nog geen concrete locatie-eisen gesteld aan de ontwikkeling van Bramert-Noord. Om te voorkomen dat vooruitlopend op die nog te stellen regels al werken worden uitgevoerd die mogelijk niet binnen de op te stellen regels kunnen passen, worden in dit exploitatieplan regels opgenomen die de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden verbieden. Deze regels zijn hieronder uitgewerkt. Tevens geeft dit hoofdstuk de gemeente de mogelijkheid om hierop een uitzondering te maken.

Regels

Het is verboden binnen het exploitatiegebied de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. in strijd met de fasering in het exploitatieplan;
- b. ophogen, afgraven en/of egaliseren van de gronden dan wel wijzigen van de hoogte van het bestaande maaiveld met meer dan 0,20 m;
- c. dempen van sloten, watergangen en greppels, dan wel graven van nieuwe watergangen en wijzigen van het profiel van bestaande watergangen;
- d. aanleggen van drainageleidingen dan wel uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de ontwatering van gronden;
- e. aanleggen van bouwstroken;
- f. aanleggen van wegen, waaronder begrepen al dan niet tijdelijke wegen voor een doelmatige ontsluiting voor het bouwverkeer;
- g. de aanleg van fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- h. aanbrengen van, al dan niet tijdelijke, oppervlakteverhardingen;
- i. aanbrengen van riolering, nutsvoorzieningen en het leggen van andere (ondergrondse) leidingen;
- j. plaatsen van straatmeubilair, waaronder begrepen straatverlichting, aanbrengen van openbare bewegwijzering en straatnaamborden;
- k. aanleggen van (openbare) groenvoorzieningen en bermen,
- l. slopen van bouwwerken;
- m. wijzigen van het profiel van bestaande wegen, fiets- en voetpaden;
- n. aanleggen van (tijdelijke) gronddepots en werkterreinen.
- o. uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de uitvoering van bouwwerkzaamheden, zoals het aanleggen van bouwputten;
- p. verwijderen van:
 1. wegen, paden en oppervlakteverhardingen;
 2. obstakels.
- q. rooien of vellen van bomen.

Overtreding van voorgaande regels wordt aangemerkt als strafbaar feit.

Ontheffingen

Van de hierboven omschreven regels kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, indien:

- a. de uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden passen binnen een uitwerkingsplan, beeldkwaliteitskader, inrichtingsplan, exploitatieplan en een eventueel deel daarvan uitmakende fasering, dan wel een herziening van bovengenoemde plannen, zoals deze door burgemeester en wethouders is/zijn vastgesteld;
- b. de uitvoering van de werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan;
- c. met een exploitant een overeenkomst is gesloten met betrekking tot het realiseren van (een deel) van het bestemmingsplan.

Aan een ontheffing als hierboven bedoeld kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

6 Koppelings – en faseringseisen

Alvorens gestart kan worden met de bouw van woningen in Bramert-Noord dient de ontsluitingsweg en de geluidswal aangelegd te zijn. In de exploitatie is uitgegaan van een fasering van het plan Bramert – Noord van 2010 tot en met 2019. Wanneer meer duidelijkheid is over de deelfasering zal dit opgenomen worden in een herziening van het exploitatieplan.

7 Vervolg

Na vaststelling van dit exploitatieplan (en afronding van eventuele beroepsprocedures) wordt het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

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

- a. uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten;
- d. andere niet structurele onderdelen.

Ad a.

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

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een prijsontwikkeling meegenomen die gebaseerd is op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de CPI en de GWW-index (bouwkostenindex).

Ad c.

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

Bijlage 1

Exploitatieopzet

Opdrachtgever	Gemeente Stein
Project	Bramert Noord
Projectnummer	150870-743
Deelplan	totaal

Uitgangspunten		1 basisseheid is gelijk aan:
Renteparameter kosten	5,00%	huur
Renteparameter opbrengsten	5,00%	1
Kostenstijging	2,50%	1
Opbrengstenstijging	2,50%	kavel
Standaardvoorspeltekst	1-1-2010	1
Eindjaar	1-1-2019	1

Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied		Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemeinde	Gewicht	gew. Basisheft	Grond-opbrengst
projectmatig betaalbaar 2/1 kap	76	st	76	€ 49.500	0,52	40	€ 3.762.000	
projectmatig middelbaar	142	st	142	€ 67.500	0,71	101	€ 9.585.000	
projectmatig vry sector	57	st	57	€ 34.500	1,00	37	€ 3.985.500	
particuliere kavels (pein)	17	st	17	€ 127.400	1,36	23	€ 2.165.800	
particuliere kavels (middel)	34	st	34	€ 153.000	1,62	55	€ 5.202.000	
particuliere kavels (groot)	34	st	34	€ 200.000	2,13	73	€ 7.002.000	
sport	1	st	1	€ 2.509.040	25,55	27	€ 2.509.040	
Totaal		ml	ml	361		376	€ 35.410.340	

[illegible]

Fasering kosten																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

[illegible][illegible][illegible]

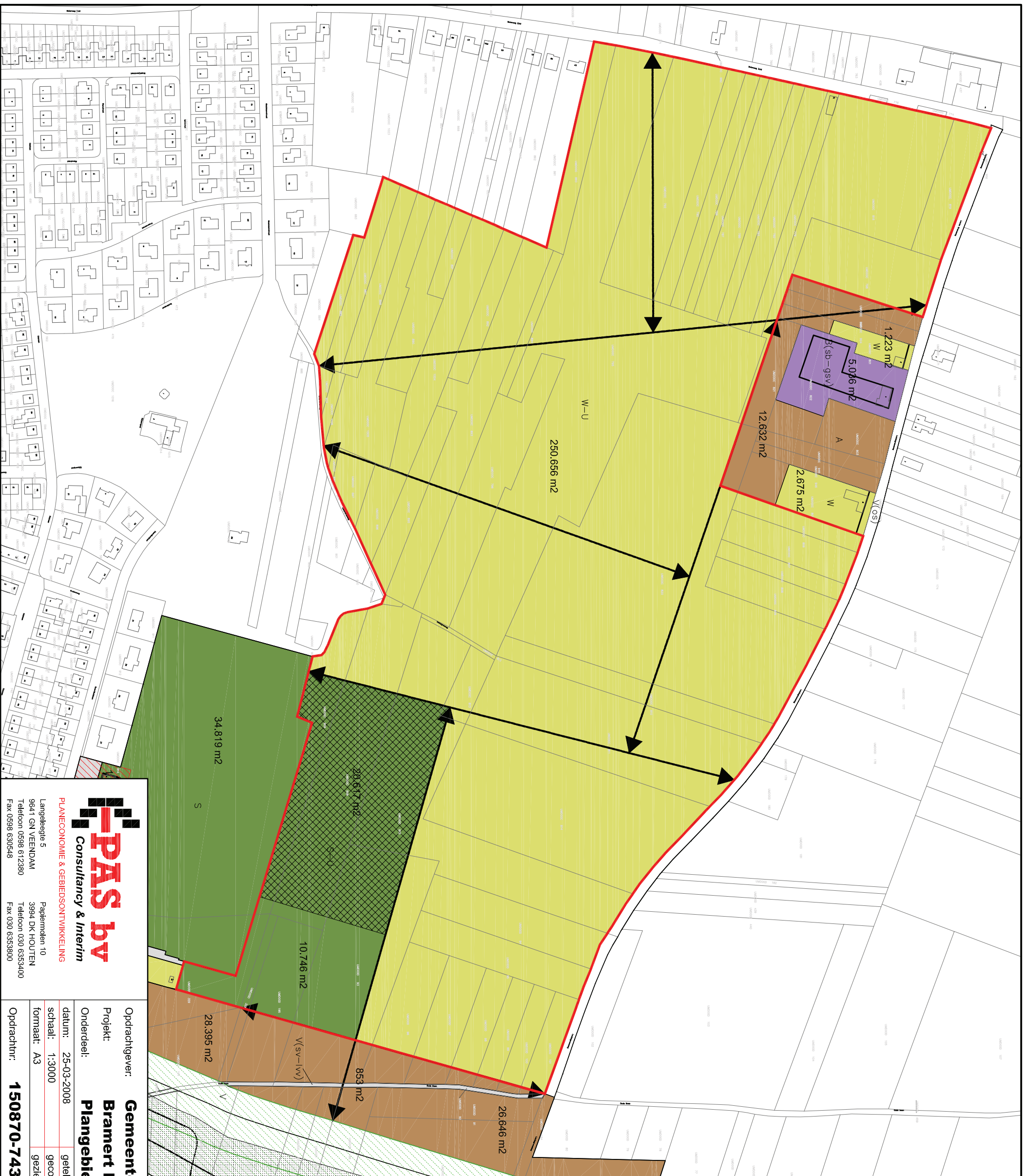
5 Berekening exploitatiebijdrage		CW
Totaal kosten	€	27.566.511
Minus bijdrage		
Minus bijdrage	€	
Minus bijdrage		
Minus bijdrage		
Ta verhalen kosten	€	27.566.511
Drempel ondernemers	€	30.314.713
Ta verhalen kosten o.b.v. drempel	€	27.566.511
Gewogen basissenheiden		320,79
Exp.bijdrage per zegeven contact gemeente basissenheid	€	85,893
Sakto project contante waarde 1-1-2010	€	2.748.202

Let op: Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd.

CW-01-01-10

Bijlage 2

Plankaart



LEGENDA

Bestemmingen

A	Agrarisch
B	Bedrijf
S	Sport
V	Verkeer
W	Wonen

Uit te werken bestemmingen

S-U	Uit te werken Sport
W-U	Uit te werken Wonen

Dubbelbestemmingen

Leiding

Gebiedsaanduidingen

GBKN
Kadostraat
Plangrens
Vrijwaringszone weg 1 bebouwingsvrije zone 2 overlegzone
Wijzigingsgebied

Funcieoanduidingen

(os)	Ontsluiting
(sb-gsv)	Specifieke vorm van bedrijf – Grondverzet-, sloop- en veegebiedrijf
(sv-lv)	Specifieke vorm van verkeer – Langzaamverkeersverbinding
(wp)	Woonwagstandplaats

Bouwvlak

Bouwgrens
Bouwvlak

Figuur

Hartlijn brandstofleiding
Hartlijn gasleiding

Verklaringen

Wonen toegestaan
Indicatie verkeersontsluiting



IPAS bv
Consultancy & Interim

PLANCONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING

Langeleegte 5
 9641 GN VEENDAM
 Telefoon 0598 612380
 Fax 0598 630548

Papiermolen 10
 3994 DK HOUTEN
 Telefoon 030 6352400
 Fax 030 6353800

Opdrachtgever: **Gemeente Stein**

Project: **Bramert Noord**

Onderdeel: **Plangebied**

datum:	25-03-2008	getekend:	VKR
schaal:	1:3000	gecontroleerd:	
formaat:	A3	gezien:	B

Opdracht nr: **150870-743**

Tekening nr: **743-01-001**

1/1