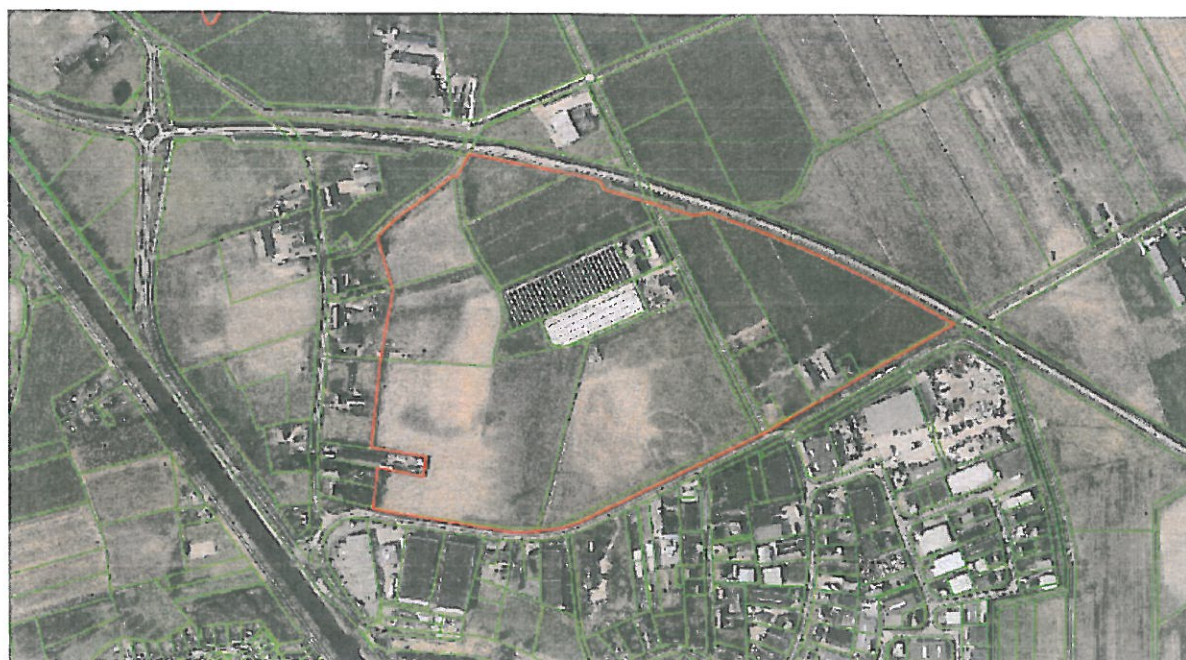


Exploitatieplan Bemmer IV



Exploitatieplan Bemmer IV

Datum : november 2009

Inhoud

Deel A: Toelichting op het exploitatieplan

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding 7
- 1.2. Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan 7
- 1.3. Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit 8
- 1.4. Begrenzing van het exploitatiegebied 9
- 1.5. Uitgangssituatie grondexploitatie en te verwerven gronden 9
- 1.6. Jaarlijkse herziening en afrekening 9

2. Toelichting op de exploitatieopzet en de omschrijving van werken en werkzaamheden

- 2.1. Begrippen 11
- 2.2. Wijze van kostenverhaal 11
- 2.3. Uit te voeren werkzaamheden 11
- 2.4. Begrenzing van het exploitatiegebied 12

3. Bouwprogramma

- 3.1. Bouwprogramma 13
- 3.2. Specifieke bouweisen 13
- 3.3. Prijsvorming 13
- 3.4. Anti-speculatieregels 14
- 3.5 Locatie-eisen en aanvullende regels 14

4. Eisen van uitvoering

- 4.1 Bouwrijp maken 17
- 4.2 Aanleg nutsvoorzieningen 17
- 4.3 Inrichting openbare ruimte 17
- 4.4 Regels over aanbesteding 17

5. Uitvoering

- 5.1 Eigendomssituatie 19
- 5.2 Wie ontwikkeld 19
- 5.3 Fasering exploitatie 19
- 5.4 Exploitatieopzet hoofdlijn 19
- 5.5 Toelichting planschade 19

6. Exploitatieopzet

- 6.1 Inventarisatie van algemene gegevens 21
- 6.2 Rekentechnische uitgangspunten 21
- 6.3 Ruimtegebruik 21
- 6.4 Programma 22
- 6.5 Grondopbrengsten 22
- 6.6 Inventarisatie opbrengsten 22
- 6.7 Kosten 23
- 6.8 Maximaal te verhalen kosten 25
- 6.9 Berekening exploitatiebijdrage 25

Bijlagen:

- kaart 1 Exploitatiegebied
- kaart 2 Zones
- Kaart 3 Eigendomssituatie
- Kaart 4 Verwervingskaart
- Kaart 5 Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Planvorming

De gemeente Laarbeek ontwikkeld aan de noordkant van de kern Beek en Donk het bedrijventerrein Bemmer IV. Dit terrein heeft een oppervlakte van ca. 28.45.00 ha. bruto.

Exploitatieplan

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Bemmer IV.

Dit exploitatieplan is opgesteld omdat nog niet met alle eigenaren in het gebied een overeenkomst kon worden aangegaan en daarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het exploitatieplan is een nieuwe planfiguur. Het biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Grondslag

De eisen voor bedrijfsterreinen, categorieën etc. vinden grondslag in de nota 'Ontwikkeling bedrijventerrein Bemmer IV', 'Ambitieprogramma Ontwikkeling Bemmer IV' en de 'Bedrijventerreinvisie'.

Leeswijzer

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden. Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten. Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting en het eigenlijke exploitatieplan dat juridisch bindend is.

1.2. Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

Doel exploitatieplan

In het proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en grondexploitatie een cruciale rol. In de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de rollen van de gemeente en particuliere grondeigenaren bij de realisering van plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verduidelijkt. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen, mits hij bereid en in staat is de vanuit het publiek belang gewenste vorm van uitvoering van het bestemmingsplan in acht te nemen. De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit, een inrichting van de openbare ruimte die een hoog kwaliteitsniveau heeft en een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie.

Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met het Bro, geeft de gemeenten naast de mogelijkheid (en verplichtingen) om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op de grondeigenaren/ontwikkelaars in het plangebied, ook de mogelijkheid om eisen te stellen aan de kwaliteit van de inrichting van het gebied, de fasering van deze ontwikkeling en aan het realiseren van bedrijfspanden.

Inhoud van het exploitatieplan

Een exploitatieplan bevat:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet en
- een omschrijving in grote lijnen van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied.

Procedure en rechtsgevolgen

Het eerste exploitatieplan voor een locatie moet tegelijkertijd worden vastgesteld met de vaststelling van dit bestemmingsplan.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van de planologische maatregel. Voor eigenaren waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten, is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een bouwvergunning verplicht en inzicht biedt in de locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden binnen het plangebied alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp-exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan.

Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel.

1.3. Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit

Plangebied en beoogde ontwikkeling

Het voornemen voor transformatie van het gebied Bemmer IV naar een bovenlokaal bedrijventerrein is neergelegd in het Regionaal Structuurplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de transformatie van het gebied Bemmer IV naar een bedrijventerrein met verschillende functies mogelijk te maken.

Afstemming exploitatieplan op de aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bemmer IV biedt geen rechtstreekse bouwtitel.

Wijze van publicatie

Een kennisgeving van het exploitatieplan wordt gepubliceerd in het weekblad 'De Laarbeeker'. De kennisgeving geschiedt tevens aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden binnen het exploitatiegebied. Evenals de vaststelling van het exploitatieplan.

1.4. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatieplan komt overeen met het bestemmingsplan.

Voor een nauwkeurige begrenzing met een opgave van de kadastrale gegevens van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar kaart 1 Exploitatiegebied.

1.5. Verwerven gronden

Het exploitatiegebied kent verschillende grondeigenaren. De gemeente tracht via minnelijk overleg tot verwerving van de gronden te komen, danwel een anterieure overeenkomst te sluiten waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

1.6. Jaarlijkse herziening en afrekening

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is bepaald dat exploitatieplannen minimaal jaarlijks herzien moeten worden totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, behoeft geen wettelijke voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Ook kan de verkaveling worden aangepast. Een herziening is ook verplicht als tot uitwerking van delen van het uitwerkingsgebied wordt overgegaan. Tegen een herziening staat beroep open, tenzij de herziening uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele wijzigingen. In een herziening kunnen onder meer nieuwe inzichten betreffend het stedenbouwkundig ontwerp en de fasering worden verwerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Begrippen

Exploitatiegebied

Op kaart 1 'Exploitatiegebied' is het exploitatiegebied aangegeven waarop dit exploitatieplan van toepassing is. De grens van het exploitatiegebied is aangegeven met een rode bolletjeslijn.

Verkaveling

Voor het plangebied is een globaal eindplan gemaakt. Bij de verdere uitwerking zal de verkaveling worden aangegeven.

2.2 Wijze van kostenverhaal

In relatie tot kostenverhaal wordt in dit hoofdstuk per kostensoort aangegeven hoe de kosten zijn bepaald. Hierbij is aansluiting gezocht bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro (art. 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 en 6.2.7)

Tenzij anders vermeld geldt voor alle kosten dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties "meeprofitieren" van de werken, werkzaamheden of voorzieningen.

De opgenomen bedragen zijn voor een belangrijk deel ramingen. Jaarlijks zal de exploitatieopzet worden aangepast waarbij waar mogelijk de ramingen worden herzien of (deels) vervangen worden door gerealiseerde kosten.

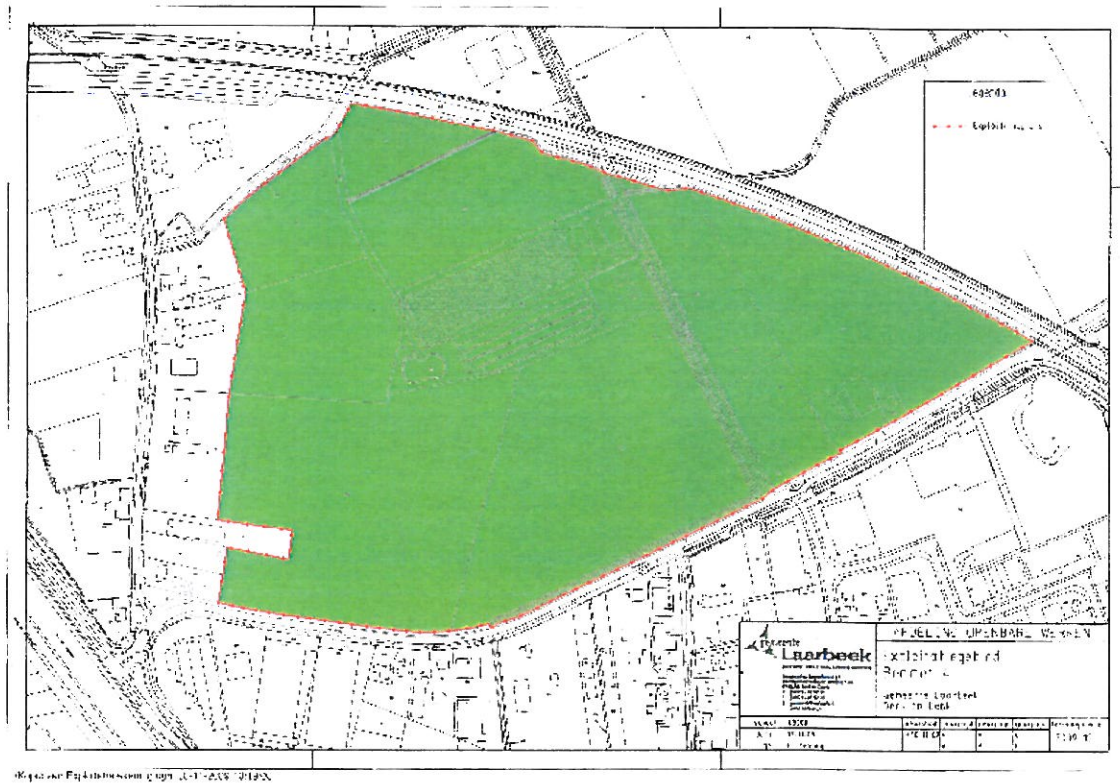
2.3 Uit te voeren werkzaamheden

Op basis van het stedenbouwkundig is er een voorlopige civieltechnische kostenraming gemaakt voor dit project.

Hierbij zijn de civieltechnische elementen met een eenheidsprijs verwerkt over het gehele gebied met het bijbehorende grondgebruik. Afhankelijk van de beschikbare gegevens zijn de eenheidsprijzen en het grondgebruik gekoppeld.

De geraamde kosten zijn afgestemd op het voorgenomen grondgebruik en de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en de kavels.

2.4 Begrenzing exploitatiegebied



Kaart 1 Exploitatiegebied

3 Bouwprogramma

3.1 Bouwprogramma

Het bestemmingsplan Bemmer IV is een globaal eindplan. Hierin is de bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken'.

De binnen de grenzen van het exploitatieplan gelegen gronden zijn bedoeld voor het vestigen van bedrijven en de daarvoor benodigde bebouwing. In het aan dit exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van o.a.:

- de toegestane bebouwing (hoogtes, percentages),
- de bedrijvencategorieën die zich ter plaatse mogen vestigen.

3.2 Specifieke bouweisen

Voor het plangebied wordt nog een beeldkwaliteitplan opgesteld. De uitgangspunten zijn vastgelegd in de nota 'Ambitieprogramma Ontwikkeling Bemmer IV'.

3.3 Prijsvorming

Met betrekking tot de grondexploitatie worden binnen de functie Bedrijventerrein – Uit te werken op basis van "exposure/zichtlocatie" drie categorieën terrein onderscheiden. Deze categorieën zijn aangegeven op de tekening in bijlage 2. Het onderscheid is met name van belang voor de exploitatieopzet. Betere locaties kennen een hogere toegerekende uitgifteprijs dan locaties met een mindere ligging en kunnen dus meer kosten dragen. De volgende categorieën worden onderscheiden.

- Zone 1; deze terreinen zijn gelegen langs de N279.

Het zijn terreinen met een uitstekende ligging en een zeer goede uitstraling naar de provinciale weg. De (voorlopige) oppervlakte van de terreinen in deze categorie bedraagt ca. 4.23.00 hectare.

- Zone 2; deze terreinen zijn gelegen in de strook langs de Vonderweg.

Deze terreinen kennen een goede ligging en zijn zichtlocaties vanaf de entree naar het terrein. De (voorlopige) oppervlakte van de terreinen in deze categorie bedraagt ca. 4.84.00 hectare.

- Zone 3; dit zijn de locaties met een normale ligging. Geen zichtlocaties.

De (voorlopige) oppervlakte van de terreinen in deze categorie bedraagt ca. 19.38.00 hectare.

De grenzen tussen de categorieën Zone 1 t/m Zone 3 zijn voorlopige. Op het moment van vaststellen van dit exploitatieplan is nog geen definitieve verkaveling van het terrein bekend. Een eerste verkaveling zal worden opgenomen bij de eerste herziening van het exploitatieplan.

Omdat de definitieve grenzen en oppervlakten van de verschillende categorieën bedrijventerrein nog niet vaststaan, is het opbrengend vermogen van de grond in de exploitatieopzet niet uitgesplitst. Er is gerekend met een gemiddelde uitgifteprijs.



Kaart 2 Zones

3.4 Anti-speculatieregels

In de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor registergoederen gemeente Laarbeek' van 9 juli 2009 is een anti-speculatiebeding opgenomen wat voor elke koper van bouwgrond van toepassing is.

3.5 Locatie-eisen en aanvullende regels

Inleiding

De gronden die niet in bezit van de gemeente zijn, liggen in het gebied waarvoor nog geen concrete locatie-eisen gesteld aan de ontwikkeling. 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. Wel geeft de gemeente de mogelijkheid om, met uitdrukkelijke toestemming van burgemeester en wethouders, hierop een uitzondering te maken.

Regels

Het is verboden, zonder vergunning van burgemeester en wethouders, 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 0,60 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.

Ontheffingsgronden

Van de hierboven gegeven verbodsregels kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, indien:

- a. de uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden passen binnen een uitwerkingsplan, 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.

Voorwaarden ontheffing

Aan een ontheffing als bedoeld onder '*Ontheffingsgronden*' kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

4. Eisen van de Uitvoering

4.1. Bouwrijp maken

De ontwikkeling van Bemmer IV vormt een complexe opgave. Voor een goed verloop van de ontwikkeling zijn afspraken over de fasering onvermijdelijk. Ten behoeve van de planvorming is een planning voor het bouwrijp maken, het bouwen en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in de exploitatieopzet is ingebracht.

Op de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- het afvoeren van grondwater voor zover nodig;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen.

4.2. Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen (zoals gas, water, electra, telefoon, cai, verdeelkasten):

- aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen nutsvoorzieningen;
- verleggen persleiding waterschap.

4.3. Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte:

- het aanleggen van wegen en pleinen zowel met een open verharding en tijdelijke bouwwegen;
- het aanleggen van trottoirs, voetpaden;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van duikers, gescheiden rioolstelsel, gemalen en waterbergingen;
- het aanleg van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen;
- het aanbrengen van straatmeubilair.

4.4. Regels over aanbesteding

Het in januari 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Inkoop- en Aanbestedingsreglement is van toepassing.

5 Uitvoering

5.1 Eigendomssituatie

De eigendomssituatie binnen het plangebied is op kaart 3 aangegeven.

5.2 Wie ontwikkelt

Gemeente maakt het hele plangebied in fasen bouw- en woonrijp.

5.3 Fasering exploitatie

Vanwege de bereikbaarheid en een efficiënte uitvoering is het noodzakelijk om eerst het noord-oostelijk deel van het bedrijventerrein te ontwikkelen. Gezien het uitgiftetempo zal het bedrijventerrein in fasen ontwikkeld worden.

5.4 Exploitatieopzet hoofdlijn

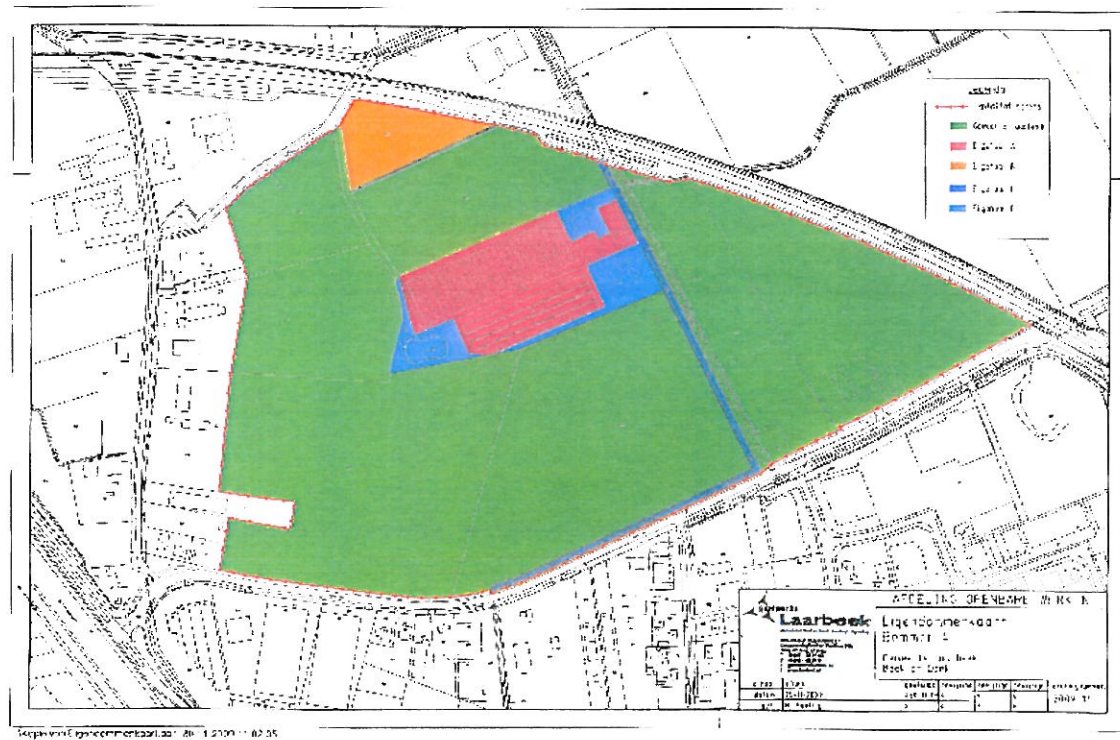
De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Met grondeigenaren zijn in de anterieure fase geen overeenkomsten gesloten. Kostenverhaal via het exploitatieplan is hier aan de orde.

5.5 Toelichting planschade

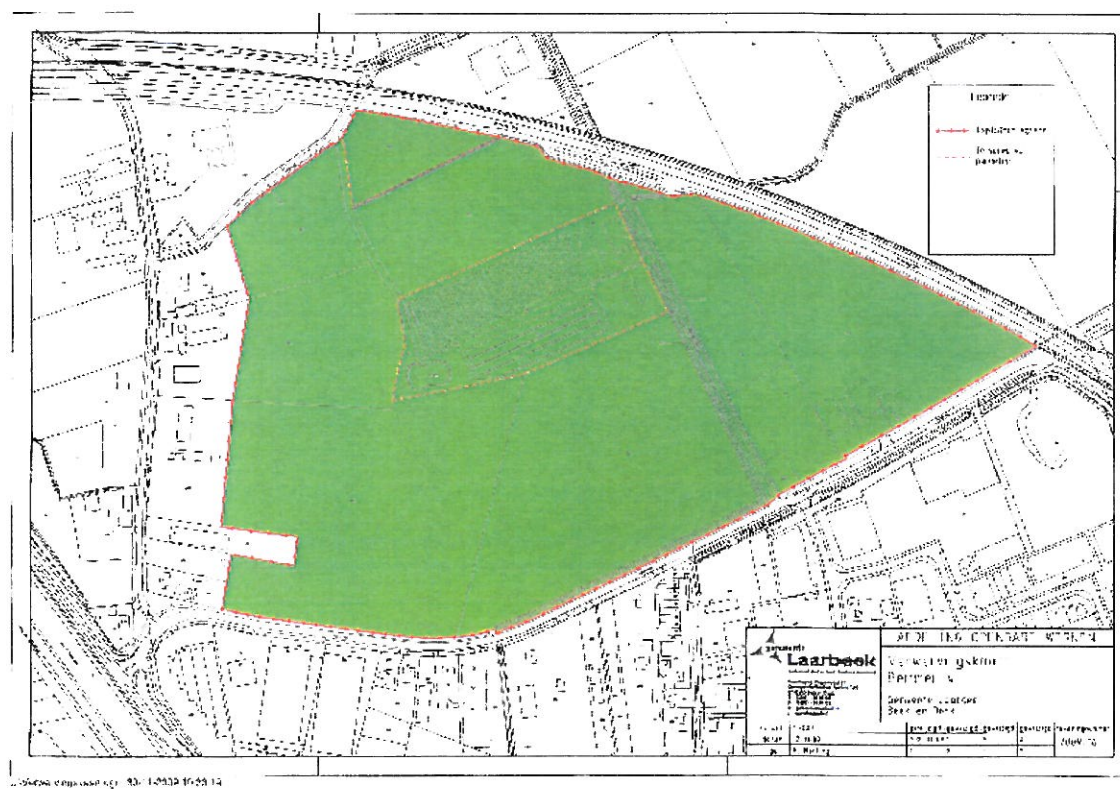
Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In artikel 6.2 van deze wet is ondermeer het volgende opgenomen.

- Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
- In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is
 - 1. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1. Wro.

Om inzicht te krijgen in de omvang van de mogelijke planschade is een schatting gedaan. De uitkomsten hiervan zijn in de exploitatieopzet verwerkt.



Kaart 3 Eigendomssituatie



Kaart 4 Verwervingskaart

6 Exploitatieopzet

6.1 Inventarisatie van algemene gegevens

Omschrijving Gegevens toelichting

Naam bestemmingsplan: Bemmer IV

Kaart 1 Exploitatiegebied

Kaart 4 Verwervingskaart

6.2 Rekentechnische uitgangspunten (parameters)

Start exploitatie: 1-1-2010

Looptijd: 10 jaar

Einddatum exploitatie: 1-1-2021

Prijspeil: 1-1-2010

Rentekosten: 5,0%

Opbrengstenstijging: 3%

Kostenstijging: 2,5%

Bedragen exclusief BTW

6.3 Ruimtegebruik

Bemmer IV

bruto plangebied

minus: te handhaven gebied

exploitatiegebied

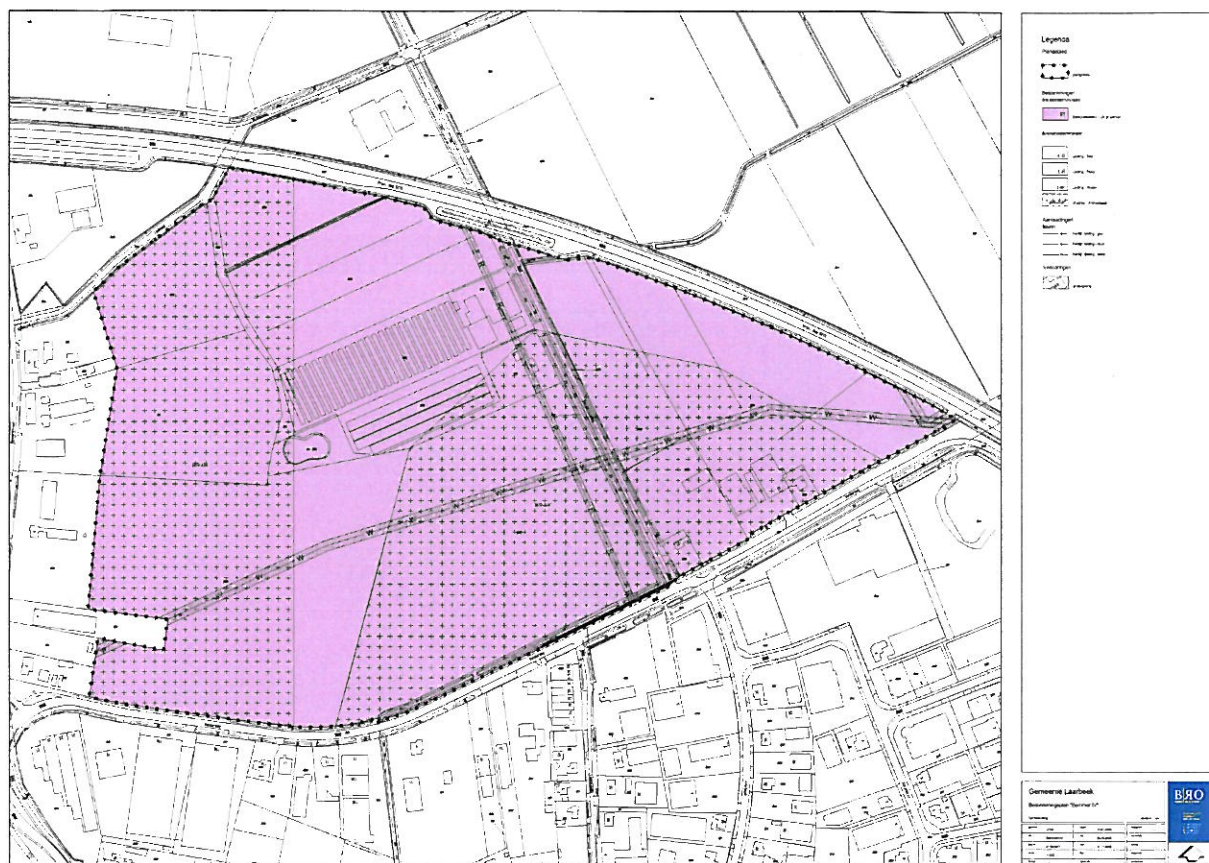
minus: primaire groenstructuur

minus: civieltechnische ontsluiting

netto exploitatiegebied

bedrijventerrein

Totale plangebied	
in m ²	in %
282.734	100
284.560	
-30.293	10.71
-37.541	13.28
214.900	76.01



Kaart 5 Verbeelding

6.4 Programma

Het gaat hier uitsluitend om de uitgifte van bedrijfskavels van minimaal 1.000 m² en maximaal 5.000 m².

6.5 Grondopbrengsten

Het plangebied is opgedeeld in drie zones (zichtlocaties). Afhankelijk van de ligging worden verschillende grondprijzen gehanteerd. (Gemiddelde uitgifteprijs bedraagt ca. € 125,00 p/m²). De raming van de opbrengsten zal jaarlijks bij de herziening van het exploitatieplan worden geëvalueerd en eventueel worden herzien. De taxatie van de uitgifteprijzen heeft plaatsgevonden op basis van vergelijking van uitgifteprijzen van omliggende gemeenten.

6.6 Inventarisatie opbrengsten

Vanuit Bemmer III wordt een bijdrage gedaan voor de aanleg van een retentievoorziening.

6.7 Kosten

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied.

De waarde van de gronden is de werkelijke waarde in het economisch verkeer. Deze waarde is bepaald conform de artikel 40b tot 40f van de Onteigeningswet. Als waarderingmethode is gehanteerd de waardebepaling aan de hand van vergelijkingstransacties. De waarde is door een externe taxateur vastgesteld per waardepeildatum 23 november 2009. Dit rapport is niet openbaar.

Sloopkosten

In deze fase van het project beschikt de gemeente nog niet over sloopbestekken en zijn de sloopkosten geraamd op basis van een bedrag per eenheid.

Bodemonderzoek

Er dient nog een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden naar de omvang van de verontreiniging op het perceel F 2388. Uit het verkennend bodemonderzoek zijn enkel spots met sintelverontreiniging naar voren gekomen. Naar aanleiding van een verkennend archeologie onderzoek dient in het plangebied nog een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden.

Bodemsanering en grondwerk

Voor grondwerk is gerekend, dat het gehele terrein met gemiddeld ca. 0,60 meter opgehoogd moet worden. Hierbij rekening is gehouden met vrijkomende grond uit cunetten en waterbergingen. Voor sanering van lokale spots is nog een bedrag opgenomen. In overleg met het Waterschap Aa en Maas zal bekeken worden of de persleiding verlegd moet/kan worden.

Bouw- en woonrijp maken

Binnen deze kostenpost vallen alle kosten voor de aanleg van wegen, waterlopen, riolering, openbare verlichting, de inrichting van retentiegebieden en de aanleg van groenvoorzieningen e.d., voor zover zij niet omschreven zijn bij ander kostenposten.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Onder deze post vallen kosten voor voorzieningen die (deels) toerekenbaar zijn aan (toekomstige) grondexploitatie van andere locaties. Er worden geen werken, werkzaamheden of voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van toekomstige ontwikkelingslocaties.

Maatregelen

Er zijn geen kosten voor specifieke maatregelen opgenomen buiten de reguliere maatregelen tijdens het bouw- en woonrijp maken.

Voorbereiding en toezicht

De kosten voor voorbereiding en toezicht is berekend op basis van de plankostenscan.

Plankosten

De plankosten zijn bepaald op basis van een ministeriële regeling. Hiervoor is plankostenscan

gebruikt.

Planschade

In de exploitatie zijn de kosten van planschade-uitkeringen als bedoeld in artikel 6.2.4.1 BRO opgenomen. Er is een schatting gemaakt van het schadebedrag.

Tijdelijk beheer

Het tijdelijk beheer ziet vrijwel volledig op het beheer van agrarische gronden. Er wordt vooralsnog vanuit gegaan dat de opbrengsten uit de tijdelijke ingebruikgeving van de agrarische percelen de kosten van het tijdelijk beheer zullen dekken.

Bijdragen

Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan is een bijdrage van € 3,00 per m² netto uitgeeftbaar opgenomen.

Peildata en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum (1 januari 2010). Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgaaf (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging.

De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

Kosten	Kosten nominaal 1-1-2010	Netto contant 1-1-2010
Verwerving	10.479.200	10.216.498
Sloop	100.000	97.499
Onderzoeken	130.684	130.687
Grondwerken	2.600.000	2.424.616
Bouwrijp maken	6.954.843	6.244.889
Overige kosten en bijdragen	974.700	867.469
Vorbereiding en toezicht	1.158.581	2.033.547
Planontwikkeling	2.235.278	1.052.039
Totaal kosten	24.633.286	23.067.244
AF: subsidie en bijdragen	150.000	139.418
Maximaal verhaalbaar	24.483.286	22.927.826

Opbrengsten			
omslaggebied	oppervlakte	Uitgifteprijs (niet vastgesteld)	grondopbrengst
Zone I	32.151	150,00	4.822.650
Zone II	35.400	132,00	4.672.785
Zone III	147.349	117,00	17.239.833
Totaal			26.735.269
Contante waarde grondopbrengst			22.949.086

6.8 Maximaal te verhalen kosten

Element	netto contante waarde 1-1-2010
Netto contante kosten	22.927.826
Netto contante opbrengsten uit gronduitgifte	22.949.086
Subsidies en bijdragen derden per	139.418
Bijdragen andere grondexploitaties	0
Te verhalen kosten contant	22.927.826

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte lager zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten niet volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan € 22.927.826,00 worden verhaald.

6.9 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op € 22.927.826,00, wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden.

Berekening exploitatiebijdrage			
contante waarde verhaalbare kosten		22.927.826	
	gemeente		grondeigenaren
contante waarde opbrengsten	19.579.783		3.369.303
procentueel	85,3184%		14,6816%
verhaalbare kosten	19.561.645		3.366.182
af: inbrengwaarde van het zelf te bebouwen deel			3.242.845
af: aankoopsom grond door gemeente t.b.v. openbare ruimten			1.023.616
exploitatiebijdrage			-900.279

Verdeling naar eigenaar

Eigenaar	Maximaal verhaalbare kosten	opbrengstca- paciteit in %	Bijdrage per 1-1-2010	Correctie uit- geef- baar/openbaar / inbrengwaar- de	Bijdrage
Gemeente	22.927.826	85,3184%	19.561.645		
Eigenaar A	22.927.826	8,1635%	1.871.714	2.922.742	-1.051.028
Eigenaar B	22.927.826	3,2081%	735.552	140.180	595.372
Eigenaar D	22.927.826	0	0	0	0
Eigenaar E	22.927.826	3,3100%	758.915	1.203.538	-444.623
Totaal			22.927.826		-900.279