

Exploitatieplan Nuland Oost 2011 herziening 2013

behorende bij het bestemmingsplan 'Nuland Oost'

Definitief

Gemeente Maasdonk

Grontmij Nederland B.V.
Eindhoven

Verantwoording

Titel : Exploitatieplan Nuland Oost 2011 herziening 2013
Subtitel : behorende bij het bestemmingsplan 'Nuland Oost'
Projectnummer : 326809
Referentienummer : GM-0109900
Datum : 26 augustus 2013

Auteur(s) : M. van Zanten bc, mr. M. Blokland

E-mail adres : mike.vanzanten@grontmij.nl

Gecontroleerd door : N. van Dalen

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : S. Groot Jebbink MCD

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Grontmij Nederland B.V.
Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
www.grontmij.nl

DEEL A: Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel.....	6
1.3	De Wet ruimtelijke ordening.....	6
1.3.1	Wettelijke vereisten aan het exploitatieplan.....	7
1.4	Relatie met het bestemmingsplan	8
1.5	Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan.....	8
1.5.1	Wet voorkeursrecht gemeenten.....	9
1.5.2	Eigendomssituatie en te verwerven percelen.....	9
2	Het exploitatiegebied	10
2.1	Ligging plangebied en begrenzing exploitatiegebied.....	10
2.1.1	Ligging bestemmingsplangebied	10
2.1.2	Begrenzing exploitatiegebied.....	12
2.2	Huidige en toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied	12
2.2.1	Het huidige ruimtegebruik.....	12
2.2.2	Toekomstig ruimtegebruik.....	12
3	Uit te voeren werken en werkzaamheden	14
3.1	Uit te voeren werken en werkzaamheden	14
3.1.1	Bouwrijp maken	14
3.1.2	Woonrijp maken	14
3.2	Eisen voor werken en werkzaamheden.....	14
3.3	Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden.....	15
4	Exploitatieopzet.....	16
4.1	Uitgangspunten exploitatieopzet.....	16
4.2	Fasering	16
4.3	Bouwprogramma en ruimtegebruik.....	18
4.3.1	Programma woningbouw	18
4.3.2	Programma niet woningbouw	18
4.3.3	Ruimtegebruik.....	19
4.4	Woningbouwcategorieën	19
4.5	Kostensoorten	20
4.5.1	Inbrengwaarde	20
4.5.2	Onderzoekskosten	21
4.5.3	Kosten aanleg van exploitatiegebied	21
4.5.4	Plan- en VTU-kosten.....	22
4.5.5	Kosten van planschade.....	22
4.5.6	Overige kosten	22
4.6	Opbrengsten	22
4.6.1	Inleiding.....	22
4.6.2	Grondprijzen en grondopbrengsten	22
4.6.3	Bijdrage en subsidie.....	22
4.7	Conclusie omvang verhaalbare kosten.....	23
4.8	Wijze van toerekenen	24
4.8.1	Exploitatiebijdrage per eigendom.....	24
4.8.2	Koppeling exploitatiebijdrage aan omgevingsvergunning	24
4.9	Aanbesteding	24

5	Juridische aspecten	25
5.1	Rechtsgevolgen	25
5.2	Procedures.....	25
5.2.1	Bestemmingsplan	25
5.2.2	Vaststellingsprocedure exploitatieplan	26
5.2.3	Herzieningsprocedure.....	26
5.3	Eindafrekening exploitatiebijdrage	27
6	Kaarten.....	29

1 Inleiding

In deel A van het exploitatieplan wordt een toelichting gegeven op het exploitatieplan, zoals dat behoort bij het bestemmingsplan 'Nuland Oost'. Het exploitatieplan zelf is opgenomen in deel B. In deel C zijn de bij het exploitatieplan behorende kaarten opgenomen.

1.1 Aanleiding

De gemeente Maasdonk is ter vergroting van de leefbaarheid van de kern Nuland bezig met de ontwikkeling van een nieuw woongebied genaamd De Pelgrimsche Hoeve. Dit nieuwe woongebied wordt globaal begrensd door de Zandstraat in het noorden, de Schotsheuvel in het oosten, de Industriestraat in het zuiden en de bestaande bebouwing van de kern Nuland in het westen.

Om dit nieuwe woongebied te kunnen ontwikkelen is herstructurering van het bedrijventerrein De Terp ten zuiden van het nieuwe woongebied noodzakelijk. De drie grootste bedrijven, die een milieucontour hebben over een groot deel van het nieuwe woongebied, zullen worden uitgeplaatst c.q. de bedrijfsactiviteiten worden op de huidige locatie beëindigd. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt om het bedrijventerrein om te vormen naar een bedrijventerrein met lichte bedrijvigheid. De realisatie van het nieuwe woongebied dient als de financiële basis voor de herstructurering van het bedrijventerrein De Terp.

De vigerende bestemmingsplannen maken de ontwikkeling van het plan Nuland Oost niet mogelijk, daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat de uitvoering van het plan Nuland Oost planologisch mogelijk maakt.

De gemeente heeft niet alle gronden binnen het plangebied, die op basis van het bestemmingsplan (her)ontwikkeld kunnen worden, in eigendom. Tevens heeft de gemeente niet met alle betreffende grondeigenaren een overeenkomst gesloten over de verdeling van gemeentelijke kosten.

Gelet op voorgaande wordt gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan het onderhavige exploitatieplan vastgesteld.

1.2 Doel

Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast kunnen in het exploitatieplan locatie-eisen 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). Tevens kunnen regels met betrekking tot de uitvoering en over de woningcategorieën sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap opgenomen worden.

1.3 De Wet ruimtelijke ordening

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) per 1 juli 2008 geldt in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Hierbij moet het gaan om een bestemmingplan dat voorziet in de realisatie van één of meer bouwplannen, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van de in artikel 6.12 lid 2 Wro 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 exploitatieplan vormt dan 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.

Het exploitatieplan 'Nuland Oost' vormt samen met het bestemmingsplan 'Nuland Oost' het juridisch planologische kader voor de ontwikkeling Nuland Oost conform de Wro. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat eisen ten aanzien van de woningbouwcategorieën. De gemeente heeft geen vastgesteld beleid inzake de inrichting van de openbare ruimte.

De gemeente Maasdonk zal het voorliggende exploitatieplan tegelijkertijd vaststellen met het bestemmingsplan 'Nuland Oost'. Met dit exploitatieplan is de gemeente in staat om afdwingbaar gemeentelijke kosten te verhalen op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwplan, en indien nodig binnenplanse verevening toe te passen.

1.3.1 Wettelijke vereisten aan het exploitatieplan

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

Verplichte onderdelen:

- 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;
- 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:

- kaart waarop het voorgenomen grondgebruik 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;
- uitwerking van de in de artikelen 3.1, lid 1, en 3.10, lid 3, Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzake woningbouwcategorieën;

- verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld of gekoppeld aan een fasering in het exploitatieplan zelve.

1.4 Relatie met het bestemmingsplan

Pelgrimsche Hoeve ligt samen met het bedrijventerrein De Terp aan de oostzijde van de kern Nuland. Het vigerende bestemmingsplan "Nuland Oost" uit 2011 voorziet, naast de herstructurering van het bedrijventerrein, in de ontwikkeling van dit nieuwe woongebied. Beide hebben tot doel de leefbaarheid van de kern Nuland te vergroten. De realisatie van Pelgrimsche Hoeve draagt financieel bij aan de herstructurering van het bedrijventerrein.

In het bestemmingsplan "Nuland Oost" is Pelgrimsche Hoeve opgenomen als globale bestemming. Dit betekent dat met een uitwerkingsplicht de ontwikkeling van het woongebied mogelijk is. De keuze voor globale en gedetailleerde bestemmingen binnen het plangebied is mede gekozen om op een flexibele wijze om te kunnen gaan met de toekomstige ontwikkelingen in de markt. Het plan Nuland Oost wordt gefaseerd uitgevoerd.

Om te voorkomen dat op basis van de uit te werken bestemming al een omgevingsvergunning afgegeven kan worden is een tijdelijk bouwverbod opgenomen. Dat geldt tot op het moment dat voor de betreffende gronden het uitwerkingsplan onherroepelijk wordt.

In Pelgrimsche Hoeve, een gebied van circa 10 hectare worden in een periode van ongeveer veertien jaar 272 woningen gefaseerd gebouwd. Jaarlijks zullen zo'n 15 tot 20 kavels worden uitgegeven. Het bouwprogramma ligt in hoofdlijn vast, maar afhankelijk van onder andere de marktvraag kunnen bouwtempo en –programma in de tijd nog veranderen. Voor zo'n gefaseerde maar flexibele ontwikkeling is het wel belangrijk om in beeld te brengen hoe de wijk er ongeveer uit gaat zien, zodat daar in de komende jaren naartoe gewerkt kan worden.

De daarvoor opgestelde visie laat zien naar welke hoofdopzet de Pelgrimsche Hoeve zich zal ontwikkelen. Het beschrijft hoe het gebied wordt ingepast in zijn omgeving, hoe de interne ruimtelijke structuur in elkaar steekt, de ontsluitingsstructuur en de afvoer en infiltratie van hemelwater. De invulling van de verschillen deelgebieden binnen de hoofdopzet wordt uitgewerkt op het moment dat deze aan snee zijn.

1.5 Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan

Het bestemmingsplan Nuland Oost maakt het planologisch mogelijk om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom waarop nieuwe bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft met de grondeigenaren van de betreffende gronden ook geen anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is derhalve niet anderszins verzekerd. In de onderhavige situatie is geen sprake van een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. De gemeenteraad is 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 plangebied. 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 grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie en onteigening door de gemeente niet mogelijk is, zijn ten aanzien van het kostenverhaal verschillende mogelijkheden:

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

Na vaststelling van het exploitatieplan is dit plan leidend bij de te maken afspraken over kostenverhaal in een posterieure overeenkomst.

1.5.1 Wet voorkeursrecht gemeenten

Op 1 juli 2008 is de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) gewijzigd. Het vestigen van een voorkeursrecht kan op basis van verschillende grondslagen plaatsvinden. De Wvg geeft aan binnen welke termijn het voorkeursrecht van rechtswege vervalt. Daarnaast is het mogelijk om een voorkeursrecht te bestendigen bijvoorbeeld door het vaststellen van een bestemmingsplan. Op dat moment gaat een nieuwe termijn lopen.

Voor de percelen, kadastraal bekend Nuland, sectie B, nummers 2125, 2940, 2941, 2983, 3053, 3054, 3357, 3503, 3505, 3506 en 4383 is op 3 augustus 2009 een besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten in werking getreden.

1.5.2 Eigendomssituatie en te verwerven percelen

De gronden waarop het nieuwe woongebied gerealiseerd zal worden zijn momenteel grotendeels in eigendom van de gemeente Maasdonk.

De gronden in het zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied die voor herontwikkeling in aanmerking komen zijn gedeeltelijk in eigendom van de gemeente.

De grond ten zuiden van de (oude) Rijksweg is nog grotendeels in eigendom van de Staat, maar er zijn wel afspraken tussen de Staat en de gemeente dat deze grond eigendom van de gemeente wordt. De eigendomsoverdracht heeft echter nog niet plaatsgevonden.

De gemeente is met de particuliere grondeigenaren in het exploitatiegebied in onderhandeling over de verwerving van de gronden binnen het exploitatiegebied van het exploitatieplan.

De gronden die buiten het exploitatiegebied liggen, maar wel binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nuland Oost, zijn al ontwikkeld. De gemeente is niet voornemens deze gronden aan te kopen.

In navolgende tabel een overzicht van de grondposities in het plangebied en de kadastrale informatie.

2 Het exploitatiegebied

2.1 Ligging plangebied en begrenzing exploitatiegebied

2.1.1 Ligging bestemmingsplangebied

Het bestemmingsplangebied bestaat uit drie deelgebieden en is gelegen aan de oostzijde van de kern Nuland.

Het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied bevat het gebied globaal gelegen tussen de Zandstraat in het noorden, de Schotsheuvel in het oosten, de Industriestraat in het zuiden en de Molensteeg en het woongebied gelegen aan de Haverstraat/Vlasakker in het westen. Binnen dit plandeel wordt voorzien in een nieuw woongebied. Binnen dit woongebied zullen maximaal 272 woningen worden gerealiseerd.

Het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied bevat het gebied globaal gelegen tussen de Industriestraat in het noorden, de Schotsheuvel in het oosten, de (oude) Rijksweg in het zuiden en de achterkanten van de percelen gelegen aan de Molenstraat in het westen. In dit deel van het plangebied bevinden zich het huidige bedrijventerrein De Terp en het woongebied aan de Schotsheuvel. Een deel van het bedrijventerrein De Terp zal worden geherstructureerd.

Ten slotte ligt er nog een afzonderlijk deel van het plangebied tussen de (oude) Rijksweg en de snelweg A59. Binnen dit deel van het plangebied is een waterberging in een groenstrook voorzien.

De ligging van het bestemmingsplangebied is weergegeven in figuur 1.

Kadastrale gemeente Maasdonk	Sectie	Nummer	kadastrale oppervlakte	oppervlakte binnen exploitatieplan	Eigenaar
Nuland	E	271	4.870	4.870	Bouwfonds
Nuland	E	272	500	500	gemeente Maasdonk
Nuland	E	678	5.235	5.235	gemeente Maasdonk
Nuland	E	978	79.773	79.773	gemeente Maasdonk
Nuland	E	1006	580	580	gemeente Maasdonk
Nuland	E	1204	35.065	1.482	gemeente Maasdonk
Nuland	E	1220	3.372	3.372	gemeente Maasdonk
Nuland	E	1221	7.641	1.332	gemeente Maasdonk
Nuland	B	1724	7.145	7.145	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2124	2.095	2.095	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2125	2.115	2.115	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2338	1.012	1.012	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2339	1.233	1.233	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2421	545	545	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2457	1.608	717	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2734	1.000	1.000	Bouwfonds
Nuland	B	2736	940	940	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2738	1.080	1.080	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2740	2.870	2.870	Bouwfonds
Nuland	B	2745	2.590	2.590	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2749	3.040	3.040	Parochie Nuland
Nuland	B	2940	739	739	gemeente Maasdonk
Nuland	B	2941	1.209	1.209	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3051	2.020	2.020	Parochie Nuland
Nuland	B	3052	2.090	2.090	Bouwfonds
Nuland	B	3053	1.057	1.057	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3054	1.032	1.032	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3354	7.456	6.108	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3357	6.601	6.601	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3497	1.060	1.060	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3498	2.720	2.720	Exploit.mij Heijendael B.V.
Nuland	B	3503	3.710	3.710	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3504	1.541	1.541	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3505	51	51	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3506	1.695	1.695	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3880	3.985	2.530	gemeente Maasdonk
Nuland	B	3999	855	855	gemeente Maasdonk
Nuland	B	4383	9.050	9.050	gemeente Maasdonk
Nuland	B	4470 ged.	1.411	1.411	gemeente Maasdonk
Nuland	B	4831	4.913	2.210	gemeente Maasdonk



Figuur 1: Kaart omgeving bestemmingsplangebied Nuland Oost

2.1.2 Begrenzing exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart Exploitatiegebied, die als kaart 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

De gronden die buiten het exploitatiegebied liggen, maar wel binnen het plangebied van het bestemmingsplan Nuland Oost, zijn al ontwikkeld. De gemeente is niet voornemens deze gronden aan te kopen en te herontwikkelen.

2.2 Huidige en toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

2.2.1 Het huidige ruimtegebruik

Binnen het exploitatiegebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan "Nuland Oost", dat is vastgesteld op 31 mei 2011. De gronden binnen dit bestemmingsplan hebben de volgende bestemmingen: 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen' en de globale bestemming 'Woongebied – Uit te werken'.

2.2.2 Toekomstig ruimtegebruik

De gronden gelegen tussen de Zandstraat en de Industriestraat krijgen grotendeels de bestemming 'Woongebied, Uit te werken'. Op deze gronden zal een nieuw woongebied gerealiseerd worden met maximaal 272 woningen en bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen. De strook grond direct ten noorden van de Industriestraat krijgt de bestemming 'Groen' en zal worden ingericht als groene buffer tussen enerzijds de nieuwe woonwijk en anderzijds het bestaande bedrijventerrein De Terp. Binnen deze bestemming 'Groen' is het mogelijk om ontsluitingswegen ten behoeve van de nieuwe woonwijk aan te leggen.

De gronden gelegen tussen de Industriestraat en de (oude) Rijksweg krijgen de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'. De bestaande 'burgerwoningen' behouden hun vigerende woonbestemming. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in twee nieuwe ontsluitingswegen op het bedrijventerrein, de oostelijke en westelijke ontsluiting. De westelijke ontsluiting is de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein en tevens de nieuwe hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied. Tevens voorziet het nieuwe bestemmingplan in de aanleg c.q. behoud van een groenstrook tussen de nieuwe westelijke ontsluitingsweg en de woonpercelen, plaatselijk bekend als Rijksweg 49 en Nijverheidsstraat 5. De overige gronden binnen het exploitatiegebied worden bestemd als bedrijventerrein en komen voor herstructurering in aanmerking.

De grond gelegen tussen de (oude) Rijksweg en de A59 krijgt de bestemming 'Groen' en wordt ingericht als grondstrook die tevens de functie van waterberging heeft.

In deel C is onder nummer 2 een kaart met het grondgebruik volgens het bestemmingsplan opgenomen.

3 Uit te voeren werken en werkzaamheden

In het exploitatieplan, deel B, is een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken van het exploitatiegebied opgenomen. In dit hoofdstuk worden de uit te voeren werken en werkzaamheden nader toegelicht.

Tevens zijn in het exploitatieplan regels omtrent de uitvoering van de werken en werkzaamheden opgenomen.

3.1 Uit te voeren werken en werkzaamheden

3.1.1 Bouwrijp maken

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 deel B van dit exploitatieplan zijn deze werkzaamheden op hoofdlijnen beschreven. Daarnaast vallen bijkomende werkzaamheden en werken tevens onder bouwrijp maken en de geraamde kosten hiervan zijn tevens meegenomen in de exploitatieopzet. 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 zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

3.1.2 Woonrijp maken

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 de geraamde kosten zijn alleen de kosten opgenomen voor de realisatie van de inrichting waarbij rekening is gehouden met de hiervoor genoemde eisen aan de voorbereiding en uitvoering. De kosten voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte zijn niet opgenomen in de exploitatieopzet.

Na het uitvoeren van de werken en werkzaamheden opgenomen in deel B van het exploitatieplan is het openbare gebied binnen het exploitatiegebied definitief ingericht. 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.

3.2 Eisen voor werken en werkzaamheden

De Wro maakt het mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de locatie. Dit is van belang als een particuliere grondeigenaar zelf wenst over te gaan tot het bouwrijp maken van de grond

en de realisatie van het openbare gebied. De eisen kunnen zowel betrekking hebben op de uitvoerbare grond als op het openbare gebied.

De gemeente heeft geen vastgesteld beleid ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Er worden zodoende geen regels opgenomen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.

3.3 Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden

De Wro maakt het mogelijk om naast locatie-eisen ook regels te stellen over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte. Daarnaast is het mogelijk om een fasering vast te leggen in het exploitatieplan.

Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Hiertoe worden echter geen regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

4 Exploitatieopzet

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.

De in de exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten worden in dit hoofdstuk nader gedefinieerd en daarnaast zal de exploitatieopzet toegelicht worden. Bij de berekening van de kosten is uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar is in het exploitatiegebied. In werkelijkheid kan dit anders zijn.

4.1 Uitgangspunten exploitatieopzet

Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten.

Start plan	1-1-2013
Prijspeildatum	1-1-2013
Einddatum	31-12-2026
Looptijd	14 jaar
Start uitgifte	2013
Looptijd uitgifte	14 jaar
Rentevoet per jaar	5%
Kostenstijging per jaar	2%
Opbrengstenstijging per jaar	0,5%

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 zelfde principe is ook van toepassing op de opbrengstenstijging.

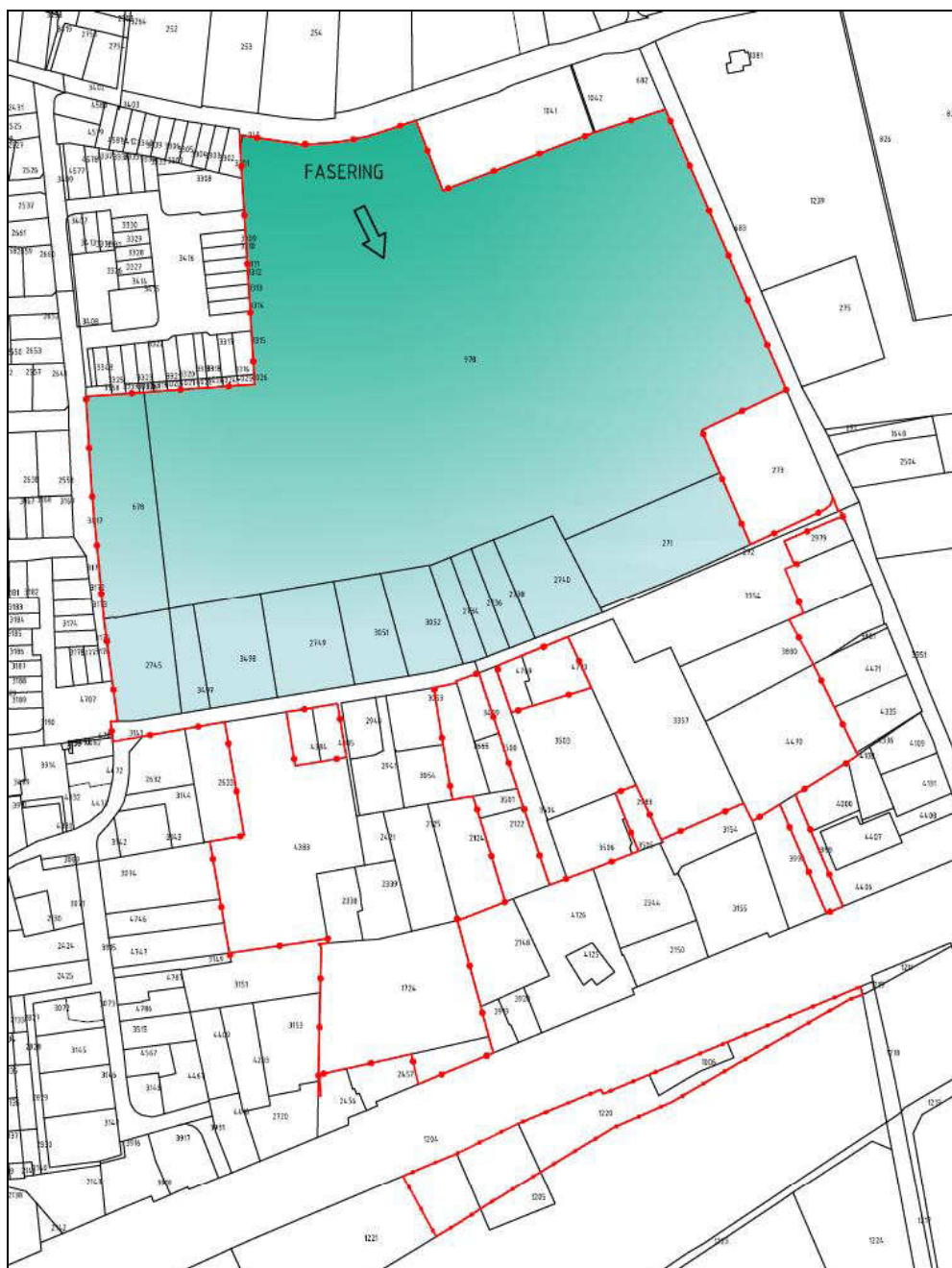
De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. Daarom moet dit in een cashflow worden uitgezet. 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.

4.2 Fasering

Gelet op de omvang van het plan zal het plan gefaseerd uitgevoerd worden. Dit geldt zowel voor de uitvoering van werken en werkzaamheden als voor de uitgifte van de gronden. Het plan kent een doorlooptijd van circa 14 jaren.

Het nieuwe woongebied zal in de periode 2013 tot en met 2026 gerealiseerd worden. Alvorens gestart kan worden met de realisatie, dient eerst een uitwerkingsplan voor de betreffende gronden te zijn vastgesteld door Burgemeester en wethouders. Er zal gestart worden aan de

noordzijde waarna het woongebied richting het zuiden verder ontwikkeld zal worden (zie figuur 2).



Figuur 2: Fasering woningbouw Nuland Oost

Er is gekozen om aan de noordzijde te starten, omdat over dit gebied geen milieucontour ligt van de bedrijven op het bedrijventerrein. Daarnaast kunnen deze gronden in eerste instantie ontsloten worden via de Zandstraat. Voor de nieuwe hoofdontsluiting van het woongebied dienen eerst nog gronden te worden aangekocht op het bedrijventerrein De Terp, alvorens gestart kan worden met de aanleg hiervan. Door te starten aan de noordzijde is er voldoende tijd om gronden aan te kopen en de nieuwe hoofdontsluiting te realiseren. Om te voorkomen dat gronden die nog niet zijn ontsloten op de openbare weg al bebouwd kunnen worden, is in het exploitatieplan een regel opgenomen waaraan getoetst wordt op het moment dat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten is ingediend. Gronden met een woonbestemming grenzend aan gronden met de bestemming 'Groen' kunnen niet via de

gronden met de bestemming 'Groen' worden ontsloten op de openbare weg. De ontsluiting van het woonperceel dient aan een andere zijde plaats te vinden.

De herstructurering van het bedrijventerrein en de uitgifte van (nieuwe) bedrijfskavels zal gefaseerd plaatsvinden in de periode 2013 tot en met 2017.

4.3 Bouwprogramma en ruimtegebruik

4.3.1 Programma woningbouw

In het noordelijk deel van het exploitatiegebied, zijnde het nieuwe woongebied, zullen maximaal 272 woningen worden gerealiseerd. Waarbij 50% van de nieuw te bouwen woningen valt in de woningbouwcategorie sociale woningbouw. Binnen deze woningbouwcategorie vallen zowel sociale huurwoningen als sociale koopwoningen. Sociale huurwoningen hebben een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zijnde een huurprijs tot € 681,02 per maand (prijsspeil 1 januari 2013). Sociale koopwoningen hebben een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, lid 2, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, zijnde een koopprijs van € 200.000,00 (prijsspeil 1 januari 2013).

Op dit moment wordt uitgegaan van het volgende woningbouwprogramma:

programma woningbouw	% van totale programma	aantal woningen
sociale woningbouw	50,00%	135
- sociale huur	15,00%	40
- sociale koop	35,00%	95
overige woningbouw	50,00%	137
- hoek-/ 2/1 kap	25,00%	62
- vrije kavels	25,00%	75
TOTAAL	100,00%	272

4.3.2 Programma niet woningbouw

Het bouwprogramma niet woningen is gebaseerd op de volgende uitgangspunten

programma niet woningen	% van totale programma
- bedrijven in combinatie met wonen	42%
- overige bedrijven	58%
TOTAAL	100,00%

4.3.3 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is gebaseerd op een uitgevoerde oppervlakteanalyse op de "Visie Pelgrimsche Hoeve" juni 2013 (kenmerk GM-0101510).



Bebouwingsstructuur

Bestaande functies

De grenzen van het plangebied van het bestemmingsplan en de grenzen van het exploitatieplan komen niet overeen. Dit komt omdat de percelen die reeds zijn ontwikkeld en niet voor herontwikkeling in aanmerking komen niet zijn meegenomen in het exploitatieplan. De vigerende bestemming van deze percelen blijft in beginsel gehandhaafd. Alleen de regels zijn geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving en tevens zijn de regels afgestemd op de regels in het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. Het gehele plangebied zal in de toekomst onderdeel uitmaken van de bebouwde kom. Thans valt een groot gedeelte van het plangebied buiten de bebouwde kom.

4.4 Woningbouwcategorieën

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in het exploitatieplan regels worden opgenomen omtrent de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 6.2.10 Bro kunnen deze betrekking hebben op het aantal en de situering van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en de percelen voor particulier opdrachtgeverschap.

In het bestemmingsplan is in de uitwerkingsregels van de bestemming 'Woongebied – Uit werken' opgenomen dat ten minste 30% van de te realiseren woningen moeten vallen in de woningcategorie 'Sociale woningbouw'. Het gaat hierbij om zowel sociale huur- als koopwoningen. Sociale huurwoningen zijn woningen met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, lid 1, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. Per 1 januari 2013 bedraagt deze grens € 681,02 per maand. Sociale koopwoningen zijn koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, lid 2, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector. Per 1 januari 2013 bedraagt dit bedrag € 200.000. Bij het opstellen van het woningbouwprogramma is met de woningbouwcategorie 'Sociale woningbouw' rekening gehouden. Zie paragraaf 4.3.1 waarin het woningbouwprogramma is opgenomen.

Langs de Schotheuvel komen voornamelijk vrije kavels te liggen. Langs de Zandstraat is een mix van vrijstaande, hoek- en 2/1 kapwoningen voorzien. Voor de binnengebieden in de woonvelden zijn de sociale huur- en koopwoningen voorzien.

4.5 Kostensoorten

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 de criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (artikel 6.13, lid 6, Wro).

In deel B is opgenomen welke kostensoorten zijn meegenomen in de exploitatieopzet. Voor zover nodig worden de kosten hieronder toegelicht.

4.5.1 Inbrengwaarde

Gronden en opstallen

De inbrengwaarden van de gronden welke zijn gelegen in het exploitatiegebied zijn getaxeerd door de heer W.A. Schuur beëdigd rentmeester NVR alsmede Register Makelaar/Taxateur RT/RM ingeschreven in het kwaliteitsregister landelijk vastgoed van SCVM/VBO onder nummer 09A1326SCVM. Expiratiedatum 15 juni 2014.

Artikel 6.13, lid 1, onder c, Wro geeft aan dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan een raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen. Artikel 6.13, lid 5, Wro geeft vervolgens aan dat indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde wordt vastgesteld op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet (de zogenoemde verkeerswaarde). Voor gronden welke zijn onteigend of waarvoor reeds een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. De gemeente is in minnelijk overleg over de aankoop van de gronden waarop het bedrijf Bowie is gevestigd. De gemeenteraad heeft op 2 februari 2011 ingestemd met het voorstel om de onteigeningsprocedure voor Bowie op te starten als minnelijke verwerving niet lukt. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de gronden van Bowie op minnelijke wijze kunnen worden verwerft. Indien op een later moment blijkt dat de betreffende gronden toch onteigend zullen worden, dan zal dit in de jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan worden meegenomen.

De percelen zijn deels minnelijk verworven.

In twee gevallen heeft de gemeente een onteigeningsprocedure kunnen voorkomen door een vergoeding voor de schade ten gevolge van bedrijfsverplaatsing in de koopsom op te nemen. Deze schades zijn getaxeerd door F.G.M. Michielssen, beëdigd rentmeester. Voor deze twee objecten heeft de gemeente deze vergoedingen opgenomen in de inbrengwaardes.

Ten aanzien van de percelen welke nog niet in eigendom zijn bij de gemeente, zijn nog onderhandelingen gaande met de grondeigenaar. Het ligt in de lijn der verwachtingen dat ook deze gronden op minnelijke wijze worden verworven.

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is bezien op welke wijze de betreffende gronden gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde.

Op basis van feitelijke informatie heeft de taxateur geacht de vergelijkingsmethode de meest voor de hand liggende te zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de ligging van het plangebied ten opzichte van de omringende bebouwing en bestaande infrastructuur alsmede de bouw mogelijkheden op basis van de feitelijk aanwezige situatie. Voor de onbebouwde percelen heeft de taxateur derhalve een ruwe bouwgrondprijs bepaald op basis van de vergelijkingsmethode. Deze ruwe bouwgrondprijs is gelijk te stellen met de verkoopwaarde in het vrije commerciële verkeer.

Sloopkosten

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van een deel van de bestaande aanwezige bebouwing in het exploitatiegebied. Het uitgangspunt hierbij is dat bestaande (bedrijfs)woningen en de kantoorpanden van Industriestraat 14 en Rijksweg 43/45 gehandhaafd worden. In de kostenraming is uitgegaan van gemiddelde hoeveelheden. Bij het ramen van de sloopkosten is geen rekening gehouden met eventuele saneringen in verband met verontreinigingen en/of asbest. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door grondeigenaar te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

Peildatum

De peildatum van de taxatie van de inbrengwaarden is 1 januari 2013.

4.5.2 Onderzoekskosten

Op grond van artikel 6.2.4a van het Bro kunnen de volgende onderzoekskosten als kostenpost worden opgevoerd:

- archeologisch onderzoek, inclusief mogelijke gewasschade t.b.v. archeologisch onderzoek;
- munitieonderzoek ;
- bodemonderzoeken;
- flora- en faunascan;
- onderzoek geurhinder;
- onderzoek naar luchtkwaliteit;
- akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai en industrielawaai;
- onderzoek externe veiligheid.

Momenteel is niet bekend welke vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn en welke kosten daaraan verbonden zijn.

In de plankosten, gebaseerd op het model 'plankostenscan grondexploitatie', zijn kosten opgenomen voor aanvullend bodemonderzoek en archeologisch onderzoek.

4.5.3 Kosten aanleg van exploitatiegebied

De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn gebaseerd op de grondexploitatieberekening van Nuland Oost, januari 2013.

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

- opruimen van percelen, zoals onder andere het weghalen van hekwerken, verwijderen van bomen en beplanting, funderingen, opstallen, obstakels;
- bodemsaneringen;
- ophogen terreinen ten behoeve van onder andere een goede waterhuishouding;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van de riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen in het kader van de nutsvoorzieningen inclusief aanleg- en aansluitwerkzaamheden, voor zover deze kosten niet voor rekening zijn van de nutsbedrijven;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van andere (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief de aanleg- en aansluitwerkzaamheden, voor zover deze kosten niet voor rekening zijn van de nutsbedrijven en kabelbedrijven;
- aanleggen en verwijderen van bouwweg en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van (tijdelijke) openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van waterhuishoudkundige voorzieningen (onder andere wadi's, watergangen, bergingsvijver) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen c.q. aanbrengen en verwijderen van tijdelijke voorzieningen, zoals onder andere tijdelijke omleidingroutes, tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

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

- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met de bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere verkeersborden, verwijsborden, markeringen, aansluiting op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aansluiten straten en andere verhardingen op de riolering en bestaande wegen c.q. verhardingen;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen en speelvelden;
- aanleggen van groenvoorzieningen (o.a. beplanting, bomen en inzaaien bermen) met de bijbehorende voorzieningen;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

4.5.4 Plan- en VTU-kosten

Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden, zodat ten aanzien van deze kosten geen maximering geldt. De gemeente Maasdonk heeft er voor gekozen om gebruik te maken van de in voorbereiding zijnde regeling ten aanzien van de wijze berekening van berekenen van de plan- en VTU-kosten. Aan de hand van het model plankostenscan VNG/VVG/NEPROM/NVB d.d. 22 september 2009 zijn de plan- en VTU-kosten vastgesteld. De plankostenscan gaat uit van prijspeil 1-1-2013.

4.5.5 Kosten van planschade

De kosten voor planschade zijn geraamd.

4.5.6 Overige kosten

Onder de overige kosten vallen de rentekosten, er wordt binnen onderhavige ontwikkeling gerekend met een rentevoet van 5%.

4.6 Opbrengsten

4.6.1 Inleiding

In artikel 6.2.7 Bro wordt tot de grondopbrengsten van de grondexploitatie verstaan:

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

4.6.2 Grondprijzen en grondopbrengsten

Woningbouw

De opbrengsten voor woningbouw zijn gebaseerd op de ruimtegebruikanalyse met daaraan gekoppeld een uitgifteprijs per m² onderverdeeld naar woningbouwcategorie. Deze uitgifteprijs zijn gebaseerd op de nota 'Grondnota 2012' vastgesteld op 27 november 2012 door de raad van de gemeente Maasdonk.

Bedrijventerrein

De uitgifteprijs voor de grond ten zuiden van de Industriestraat is € 150,- per m² voor de bestemming bedrijven en € 175,- per m² voor de bestemming bedrijventerrein met wonen.

4.6.3 Bijdrage en subsidie

Een belangrijk onderdeel van de onderhavige ontwikkeling is de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van een drietal bedrijven op het bedrijventerrein De Terp. De provincie Noord-Brabant heeft vanwege de status als pilotproject in het kader van het oplossen van

NIMBY-problematiek in de bestuursperiode 2008 – 2011 besloten voor de verplaatsing van het recyclingbedrijf Bowie via de Brabantse Herstructureringsmaatschappij voor Bedrijventerreinen en

€ 2.000.000 in de vorm van financiële participatie beschikbaar te stellen. Aan de financiële participatie is de voorwaarde verbonden dat het NIMBY-bedrijf (i.c. Bowie) voor 31 december 2013 moet zijn verdwenen. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente Maasdonk voor 2 juni 2011 de provincie Noord-Brabant kan berichten dat deze datum onomkeerbaar haalbaar is. Alle inspanningen van de gemeente en de provincie zijn er dus op gericht om het bedrijf en daarmee de milieuhinder voor 31 december 2013 van de locatie te laten verdwijnen.

Gelet op bovenstaande, de huidige stand van zaken in het verwervingstraject en de bestemmingsplanprocedure is in het exploitatieplan er vanuit gegaan dat de gemeente een bedrag van € 2.000.000 van de provincie ontvangt.

4.7 Conclusie omvang verhaalbare kosten

Om te berekenen hoeveel kosten verhaalbaar zijn is het allereerst van belang om te weten welke kosten verhaalbaar zijn. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn in het exploitatieplan. Om kosten daadwerkelijk in het exploitatieplan te mogen opnemen zullen de kosten echter ook aan de betreffende locatie toe te rekenen moeten zijn. Er zijn drie criteria waaraan de gemeente moet voldoen om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een bepaalde exploitatie in rekening te kunnen brengen via het exploitatieplan.

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als geheel, niet per bouwperceel binnen een locatie. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband zijn tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De werken, maatregelen en voorzieningen zouden niet aan de orde zijn zonder dat plan of de kosten worden mede gemaakte ten behoeve van dat plan.
- Proportionaliteit: indien meerder gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid (neergelegd in expliciet gemaakte verdeelstaten) worden verdeeld. Dat betekent dat de gemeente transparant moet aanduiden langs welke criteria deze kosten zijn verdeeld.

Vervolgens is de hoogte van de opbrengsten bepaald. Het Bro definieert de opbrengstenzijde van de grondexploitatie in artikel 6.2.7 als volgt:

- uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- bijdragen en subsidies van de gemeente;
- bijdragen en subsidies van derden;
- opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Voor het bepalen van de hoogte van de te verhalen kosten geldt dat de verhaalbare kosten (inclusief inbrengwaarde) niet hoger kunnen zijn dan de opbrengsten uit het plan.

Op basis van deze informatie zijn de berekeningen in de exploitatieopzet gemaakt waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt. Hieruit blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten. Daarmee kan geconcludeerd worden dat 100% van de kosten van het plan verhaald kunnen worden op ontwikkelende partijen.

4.8 Wijze van toerekenen

Om ook onrendabele delen te kunnen ontwikkelen is een systematiek ontwikkeld waarbij een vereveningsmethodiek wordt toegepast om dit mogelijk te maken. De opbrengsten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de opbrengstpotentie van de betreffende grond per categorie en vindt dus een verdeling plaats naar draagkracht.

Per onderscheiden categorie/eigenaar wordt de opbrengstpotentie omgeslagen naar een percentage waarop de kosten verhaald zullen worden.

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 vergunningaanvrager 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.

4.8.1 Exploitatiebijdrage per eigendom

In het exploitatieplan wordt per eigendom de te betalen dan wel de te ontvangen exploitatiebijdrage in een totaal bedrag opgenomen.

4.8.2 Koppeling exploitatiebijdrage aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verhalen de gemeentelijke kosten die in het kader van het onderhavige bestemmingsplan en exploitatieplan zijn en/of zullen worden gemaakt op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Het verhalen van kosten bij de omgevingsvergunning is niet verplicht indien de gemeentelijke kosten anderszins zijn verzekerd. Bijvoorbeeld door afspraken hierover die zijn vastgelegd in een anterieure of posterieure overeenkomst tussen de gemeente en grondeigenaar waarop de aanvraag betrekking heeft.

Voordat een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend c.q. herberekend. Voor de berekening wordt uitgegaan van de exploitatieopzet in het meest recent herziene exploitatieplan dat door Burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de omgevingsvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

4.9 Aanbesteding

Op dit moment blijft de totale investering in werken, werkzaamheden en voorzieningen beneden de drempel voor Europese aanbesteding. Mocht de totale investering wel boven de drempel voor Europese aanbesteding uitkomen, dan is op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken, werkzaamheden en voorzieningen het BAO (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten) van toepassing. Dit houdt in dat alle werken en werkzaamheden moeten worden aanbesteed naar het Europees recht. Deze Europese aanbestedingsplicht geldt niet alleen voor een aanbesteding door de gemeente maar ook indien een private grondeigenaar deze werken wil uitvoeren en de geraamde prijzen boven de drempel uitkomen.

5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingaan op de rechtsgevolgen van het exploitatieplan, de vaststellingsprocedure en de herzieningsprocedure.

5.1 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 Wabo is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan. Het is de verwachting dat vooral bepalingen over fasering en koppeling aanleiding kunnen geven tot een weigering van een omgevingsvergunning. In de Wabo wordt voorts geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het Burgemeester en wethouders een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten aanhouden. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente met grote financiële tegenvallers wordt geconfronteerd. Het college kan de aanhoudingsplicht desgewenst, zonder voorbereidingsprocedure, doorbreken. De regels met betrekking tot locatie-eisen in het exploitatieplan hebben rechtstreekse werking, ze gelden voor een ieder. Overtreding van een verbodsbepaling in een exploitatieplan wordt aangemerkt als economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten.

5.2 Procedures

5.2.1 Bestemmingsplan

In artikel 3.1, lid 2, Wro is geregeld dat een bestemmingsplan een maximale looptijd heeft van 10 jaren. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om, indien zij van oordeel is dat de in het bestemmingsplan aangewezen bestemmingen en de met het oog daarop gegeven regels in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, in afwijking van artikel 3.1, lid 2, Wro, besluiten tot verlenging van de periode van tien jaar, genoemd in dat lid, met tien jaar.

Indien niet voor het verstrijken van de periode van tien jaar, genoemd in artikel 3.1, lid 2 of 3 Wro, de gemeenteraad onderscheidenlijk opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld dan wel een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan.

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. De maximale looptijd van een exploitatieplan is niet geregeld in de Wro. Artikel 6.15, lid 1, Wro stelt slechts dat een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar wordt herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. In theorie kan een exploitatieplan een langere looptijd hebben dan 10 jaren. Immers hoewel een exploitatieplan is gekoppeld aan een planologisch besluit, zoals een bestemmingsplan of projectbesluit, waarvoor een beperkte looptijd geldt, dient het exploitatieplan te worden herzien totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd.

De Wro bevat geen expliciete bepaling die de looptijd van een bestemmingsplan beperkt. De nieuwe Wro bevat wel een bepaling dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar moet worden herzien. Het verlengen van de betreffende periode wordt gezien als een zelfstandige ruimtelijke afweging en dient gelijk te staan aan een nieuw bestemmingsplan. Het Ministerie van VROM is van oordeel dat hieruit volgens de jurisprudentie moet worden afgeleid dat uit een

oogpunt van rechtszekerheid een nieuwe bestemming binnen 10 jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen 10 jaar. Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen. Een bestemmingsplan moet er dus in voorzien dat er binnen 10 jaar moet zijn gestart met de realisatie.

De vaststelling van dit exploitatieplan is gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan Nuland oost. De herziening van het exploitatieplan 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, is de wettelijke voorbereidingsprocedure niet van toepassing (geen beroep mogelijk). Indien er sprake is van structurele aanpassingen dan staat wel beroep open. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten is verstrekt en dus al een exploitatiebijdrage in rekening is gebracht.

5.2.2 Vaststellingsprocedure exploitatieplan

Het exploitatieplan wordt voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de terinzagelegging tevens geschiedt aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van het exploitatieplan en het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan liggen gedurende 6 weken ter inzage in de gemeente Maasdonk. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze mondeling of schriftelijke naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Vervolgens zal de gemeenteraad het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Nuland Oost' vaststellen en bekend maken. Na bekendmaking van de vaststelling van het exploitatieplan 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 het exploitatieplan.

Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen het bestemmingsplan 'Nuland Oost'. De kadastrale eigenaren van gronden gelegen in het exploitatiegebied worden binnen 4 weken na vaststelling van het exploitatieplan ingelicht over de vaststelling van dit plan, de plaats waar het plan ter inzage ligt en wanneer en bij wie beroep kan worden ingediend.

Verder wordt voor alle kadastrale percelen waarvoor de verplichting bestaat aan een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage te verbinden, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

5.2.3 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 en het stedenbouwkundig plan verouderd raken 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.

Het exploitatieplan is op 31-05-2011 vastgesteld. Vervolgens is het plan, na beroep, op 1 augustus 2012 onherroepelijk geworden.

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 indexering;
- vervanging van de ramingen van de gemeentelijke 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 van de besluitvorming in een nieuwsblad of op een andere gebruikelijke wijze. De herziening is vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en er is geen bezwaar en 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 inzage legging 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. 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.

5.3 Eindafrekening exploitatiebijdrage

Een aanvrager om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten betaalt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een bijdrage die gebaseerd is op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Het kan zijn dat achteraf de totale kosten van de exploitatie lager blijken te zijn, waardoor de aanvrager een te hoge bijdrage heeft betaald. Aan het einde van de exploitatieperiode stellen Burgemeester en wethouders binnen drie maanden na de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20.1 Wro). De betaalde exploitatiebijdragen worden herberekend volgens artikel 6.20.2 Wro. Lid 3 van dit artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan 5%, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger). Indien de uiteindelijke kosten hoger zijn dan de betaalde bijdrage, is dit risico voor rekening van de gemeente. Indien de aanvrager een overeenkomst met de gemeente heeft gesloten, vindt geen terugbetaling van

het verschil plaats, tenzij terzake in de overeenkomst hiervoor bepalingen zijn opgenomen. Deze bepalingen kunnen dan ook een eventuele bijbetaling regelen.

6 Kaarten

In de bijlagen zijn kaarten van het exploitatiegebied opgenomen. In de diverse hoofdstukken en in de regels wordt naar deze bijlagen verwezen. In dit hoofdstuk wordt de functie van de kaarten toegelicht.

Kaart Exploitatiegebied

De – op grond van artikel 6.13.1.a Wro verplichte – kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied weer.

Deze kaart is opgenomen in deel C onder 1 met nummer 326809_EHV _316_T04.

Kaart Grondgebruik

De kaart geeft het grondgebruik volgens het bestemmingsplan aan en is gelijk aan de kaart van het bestemmingsplan.

Deze kaart is opgenomen in deel C onder 2 met nummer 304156_EHV _316_T04.

DEEL B: Exploitatieplan

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Citeertitel.....	3
2	Het exploitatiegebied	4
2.1	Begrenzing exploitatiegebied.....	4
2.2	Koppeling met het ruimtelijk besluit	4
2.3	Grondgebruik	4
3	Omschrijving uit te voeren werken en werkzaamheden	5
3.1	Bouwrijp maken (inclusief nutsvoorzieningen).....	5
3.2	Woonrijp maken van het exploitatiegebied	5
4	Exploitatieopzet.....	6
4.1	Tijdvak.....	6
4.2	Fasering	6
4.3	Raming van de kosten	6
4.3.1	Inbrengwaarden	6
4.3.2	Kosten aanleg van exploitatiegebied	6
4.3.3	Plan- en VTU-kosten.....	7
4.3.4	Kosten planschade	7
4.3.5	Overige kosten	7
4.3.6	Overzicht kosten (netto contante waarde per 1-1-2013)	7
4.4	Raming van de opbrengsten.....	7
4.5	Aftopping kosten	7
5	Exploitatiebijdrage.....	8
5.1	Betaling exploitatiebijdrage	8
6	Regels	9

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In dit deel B is het exploitatieplan opgenomen. Voor een toelichting op het exploitatieplan wordt verwezen naar deel A.

Dit exploitatieplan bevat de volgende onderdelen:

- kaart van exploitatiegebied (zie deel C kaart 1);
- omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van het exploitatiegebied inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (woonrijp maken);
- exploitatieopzet, bestaande uit:
 - een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder de raming van planschade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt;
 - raming van opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de hiervoor genoemde ramingen;
 - tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden en bouwplannen;
 - wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden;
- een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven (zie deel C kaart 2);
- regels betreffende de fasering.

In dit deel B zullen de hiervoor genoemde onderdelen worden beschreven.

1.2 Citeertitel

Dit exploitatieplan kan worden aangehaald als "Nuland Oost 2011, herziening 2013".

2 Het exploitatiegebied

2.1 Begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart "Exploitatiegebied". Deze kaart is opgenomen in deel C onder 1 met nummer 326809_EHV_316_T04.

2.2 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Het exploitatieplan "Nuland oost 2011, herziening 2013" behoort bij het bestemmingsplan "Nuland Oost".

2.3 Grondgebruik

Het gebied, gelegen tussen de Zandstraat en de Industriestraat krijgt grotendeels de bestemming 'Woongebied - uit te werken' en daarnaast krijgen twee stroken grond de bestemming 'Groen'. In dit gebied is de realisatie van maximaal 272 woningen voorzien.

Het gebied, gelegen tussen de Industriestraat en de (oude) Rijksweg, krijgt de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Wonen' en 'Groen'.

Het gebied tussen de (oude) Rijksweg en de A59 krijgt de bestemming 'Groen' en wordt ingericht als waterberging.

Programma woningbouw

Het woningbouwprogramma bestaat uit de volgende aantallen. Op basis hiervan zijn de berekeningen uitgevoerd:

programma woningbouw	% van totale programma	aantal woningen
sociale woningbouw	50,00%	135
- sociale huur	15,00%	40
- sociale koop	35,00%	95
overige woningbouw	50,00%	137
- hoek-/ 2/1 kap	25,00%	62
- vrije kavels	25,00%	75
TOTAAL	100,00%	272

Programma niet-woningbouw

programma niet woningen	% van totale programma
- bedrijven in combinatie met wonen	42%
- overige bedrijven	58%
TOTAAL	100,00%

3 Omschrijving uit te voeren werken en werkzaamheden

3.1 Bouwrijp maken (inclusief nutsvoorzieningen)

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

- opruimen van percelen, zoals onder andere het weghalen van hekwerken, verwijderen van bomen en beplanting, funderingen, opstallen, obstakels;
- bodemsaneringen;
- ophogen terreinen ten behoeve van onder andere een goede waterhuishouding;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van de riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen in het kader van de nutsvoorzieningen inclusief aanleg- en aansluitwerkzaamheden;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van andere (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief de aanleg- en aansluitwerkzaamheden;
- aanleggen en verwijderen van bouwweg en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van (tijdelijke) openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van waterhuishoudkundige voorzieningen (onder andere wadi's, watergangen, bergingsvijver) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen c.q. aanbrengen en verwijderen van tijdelijke voorzieningen, zoals onder andere tijdelijke omleidingroutes, tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

3.2 Woonrijp maken van het exploitatiegebied

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

- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met de bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere verkeersborden, verwijsborden, markeringen, aansluiting op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aansluiten straten en andere verhardingen op de riolering en bestaande wegen c.q. verhardingen;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen en speelvelden;
- aanleggen van groenvoorzieningen (o.a. beplanting, bomen en inzaaien bermen) met de bijbehorende voorzieningen;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

4 Exploitatieopzet

4.1 Tijdvak

Het bestemmingsplan "Nuland Oost" voorziet in een ontwikkeling van de gronden in een periode van 14 jaren. De periode waarin de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt eveneens 14 jaren. In deze periode is rekening gehouden met het feit dat de exploitatie en de afronding daarvan volgend is op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

4.2 Fasering

De realisatie van de woningbouw zal gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij gestart zal worden aan de noordzijde van het exploitatiegebied. Vandaar uit zal het woongebied richting het zuiden verder ontwikkeld worden. Om te voorkomen dat gronden ontwikkeld worden die nog niet ontsloten zijn op de openbare weg zijn er regels in het exploitatieplan opgenomen.

De realisatie van de herstructurering van het bedrijventerrein wordt eveneens gefaseerd uitgevoerd.

4.3 Raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen geraamde kosten bestaan in hoofdlijnen uit de volgende kostensoorten:

- inbrengwaarde van de grond;
- kosten van aanleg van exploitatiegebied (i.c. kosten bouw- en woonrijp maken);
- plankosten;
- kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (VTU-kosten);
- onderzoekskosten;
- kosten van andere door gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze kosten verband houden met in dit exploitatieplan genoemde voorzieningen, werken en werkzaamheden;
- kosten planschade;
- overige kosten;
- Bodemsaneringskosten.

4.3.1 Inbrengwaarden

Gronden en opstallen

De inbrengwaarden van de gronden welke zijn gelegen in het exploitatiegebied zijn getaxeerd door de heer W.A. Schuur beëdigd rentmeester NVR alsmede Register Makelaar/Taxateur RT/RM ingeschreven in het kwaliteitsregister landelijk vastgoed van SCVM/VBO onder nummer 09A1326SCVM. Expiratiedatum 15 juni 2014.

Sloopkosten

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van een deel van de bestaande aanwezige bebouwing in het exploitatiegebied.

De totale inbrengwaarde is opgebouwd uit de vrije verkeerswaarde en de sloopkosten. Het totaal is getaxeerd op € 12.429.929,-.

4.3.2 Kosten aanleg van exploitatiegebied

De kosten bouw- en woonrijp maken bedragen € 7.069.052,-. Deze kosten zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

4.3.3 Plan- en VTU-kosten

De totale plan- en VTU kosten zijn bepaald op € 3.621.414,-.

Nadat de ministeriele regeling ten aanzien van maximering van plankosten in werking is getreden, zal het geraamde bedrag aan plankosten in de exploitatieopzet worden aangepast bij de eerstvolgende actualisering van dit exploitatieplan.

4.3.4 Kosten planschade

De kosten voor planschade als gevolg van onderhavige ontwikkelingen zijn geraamd op € 478.725,-.

4.3.5 Overige kosten

De kosten voor de verplaatsing FCC bedragen op € 397.112,-.

4.3.6 Overzicht kosten (netto contante waarde per 1-1-2013)

Inbrengwaarden:	€ 12.429.929,-
Kosten aanleg exploitatiegebied:	€ 7.069.052,-
Plan- en VTU-kosten:	€ 3.621.414,-
Planschade:	€ 478.725,-
Overige kosten	€ 397.112,-

4.4 Raming van de opbrengsten

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het (woning)bouwprogramma en de uitgifteprijsen. De gronduitgifteprijsen zijn gebaseerd op het gronduitgiftebeleid van de gemeente Maasdonk.

programma woningbouw	% van totale programma	aantal woningen
sociale woningbouw	50,00%	135
- sociale huur	15,00%	40
- sociale koop	35,00%	95
overige woningbouw	50,00%	137
- hoek-/ 2/1 kap	25,00%	62
- vrije kavels	25,00%	75
TOTAAL	100,00%	272

programma niet woningen	% van totale programma
- bedrijven in combinatie met wonen	42%
- overige bedrijven	58%
TOTAAL	100,00%

4.5 Aftopping kosten

In de exploitatieopzet zijn de totale kosten geraamd op een bedrag van € 26.300.616,-- (contante waarde per 1-1-2013) en de opbrengsten op een bedrag van € 22.107.320,-- (contante waarde per 1-1-2013).

De kosten zijn hoger dan de opbrengsten waardoor maximaal kosten ter hoogte van de totale opbrengsten verhaald kunnen worden, zijnde € 22.107.320,-- (contante waarde per 1-1-2013).

5 Exploitatiebijdrage

De gronden gelegen in het exploitatiegebied zijn in eigendom van verschillende partijen en de gemeente. Geen der partijen heeft nog een exploitatieovereenkomst gesloten met de gemeente. Het kostenverhaal is derhalve niet verzekerd. Aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die betrekking hebben op de nog niet verworven gronden door de gemeente, zal derhalve een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage worden verbonden.

Alle verhaalbare kosten worden verdeeld over alle uitgeefbare gronden volgens het bestemmingsplan, uitgaande van de fictie dat de gemeente alle gronden uitgeeft. Bij de verdeling wordt rekening gehouden met de draagkracht van de uitgeefbare grond. De draagkracht wordt bepaald door de opbrengstpotentie van de uitgeefbare grond (waarop uiteindelijk de bouwplannen worden gerealiseerd). Uitgangspunt is dat de grond met de beste opbrengstpotentie op een gewogen wijze de meeste kosten draagt. De opbrengstpotentie is vertaald in uitgifteprijzen. Het totaal van uitgeefbare m² vermenigvuldigt met de verschillende uitgifteprijzen geeft de totale wegingsfactor. Naar rato van elk privaat aandeel in deze opbrengst worden de kosten toegeedeeld. De hoogte van de exploitatiebijdrage is op deze manier gekoppeld aan het aantal m² perceelsoppervlakte uitgeefbare grond.

Vervolgens worden hierop (per eigendom) een correctie aangebracht voor de inbrengwaarde van de uitgeefbare grond en voor de verkoop van het openbaar gebied aan de gemeente. Het restant is dan de contante waarde van de exploitatiebijdrage die in rekening wordt gebracht bij het afgeven van de betreffende omgevingsvergunning voor de bouwplannen (en).

Rekening houdend met de betaling voor de inbrengwaarde en de openbare ruimte blijft een netto te betalen bijdrage over. Bij een latere betaling dan 1-1-2013 worden de bedragen opnieuw berekend naar de contante datum van de dan geldende (peil)datum (i.c. het moment van afgifte van omgevingsvergunning).

Los van het netto kostenverhaal kan er ook nog sprake zijn van kosten die voor rekening van een aanvrager om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten, die aanvrager in verband met de ontwikkeling van zijn grond heeft gemaakt (bijvoorbeeld aanvrager legt zelf de openbare weg waaraan zijn bouwpercelen zijn ontsloten). Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van die kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

5.1 Betaling exploitatiebijdrage

Voordat een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in dit hoofdstuk. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de aanvraag - meest recent vastgestelde exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de omgevingsvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft.

Tenzij de betaling van de exploitatiebijdrage anderszins is verzekerd, moet het bevoegd gezag een voorschrift tot betaling verbinden aan de omgevingsvergunning en een termijn waarbinnen deze betaald dient te worden. Tevens kan het bevoegd gezag voorschriften stellen ten aanzien van zekerstelling voor het betalen van de exploitatiebijdrage.

6 Regels

Artikel 1 Begrippen

1. Bevoegd gezag: het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1, lid 1, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Exploitatiegebied: Het op de kaart (zie deel C onder 1 met nummer 326809_EHV_316_T04) aangegeven exploitatiegebied waarop onderhavige exploitatieplan van toepassing is.
3. Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein voor bouwverkeer.

Artikel 2 Fasering

1. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten in het exploitatiegebied moet worden geweigerd indien het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, (nog) niet is ontsloten op de openbare weg dan wel via een bouwweg op de openbare weg.
2. Het bevoegd gezag kan van hetgeen is opgenomen in lid 1 van dit artikel afwijken en bouwactiviteiten toestaan, indien het betreffende bouwplan tevens voorziet in de aanleg van een openbare weg dan wel bouwweg.
3. Het bevoegd gezag kan van hetgeen is opgenomen in lid 1 van dit artikel afwijken en bouwactiviteiten toestaan, indien de openbare weg dan wel bouwweg naar verwachting binnen 6 weken na indiening van aanvraag, gereed is en in gebruik genomen kan worden, waardoor het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft alsnog via de openbare weg dan wel via een bouwweg op de openbare weg is ontsloten.

Artikel 3 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: "Regels exploitatieplan Nuland Oost 2011, herziening 2013".

Deel C: Kaarten

Inhoudsopgave

1	Kaart Exploitatieplangebied	3
2	Kaart Grondgebruik.....	4