

EXPLOITATIEPLAN Bocage 2^e herziening

Behorende bij: bestemmingsplan Bocage, herziening 2017

Opdrachtgever

Gemeente Echt-Susteren

Kenmerk

1535.12-EP1d1/awe/rb/s

Deskundige

R.A.K.M. (Robbin) Bouten, A. (Aidan) Welten

Datum

12 april 2021

Status

Definitief



Titel : Exploitatieplan Bocage 2^e herziening

Opdrachtgever : Gemeente Echt-Susteren

Kenmerk : 1535.12-EP1d1

Deskundige : ir. R.A.K.M. Bouten MRICS en A. Welten BBA

Datum : 12 april 2021

Status : Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING.....	6
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding exploitatieplan.....	6
1.2. Aanpassingen exploitatieplan Bocage, 1 ^e herziening	6
1.3. Koppeling met Bestemmingsplan.....	7
1.4. Leeswijzer	7
2. Exploitatiegebied	9
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	9
2.2. Grondgebruik.....	10
3. Eigendomssituatie.....	11
3.1. Te verwerven gronden	11
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	12
4.1. Bouwrijp maken	12
4.2. Nutsvoorzieningen.....	12
4.3. Woonrijp maken	12
5. Eisen en regels exploitatieplan	13
5.1. Fasering en koppelingen	13
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	13
5.3. Werken en werkzaamheden.....	14
5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	14
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	15
1. Exploitatieopzet	15
1.1. Aanduiding van het tijdvak	15
1.2. Aanduiding van de fasering.....	16
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	20
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	21
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	25
4. Herziening en afrekening exploitatieplan	26
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	26
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	26
DEEL C: REGELS	27
1. Begrippen	27
2. Werken en werkzaamheden.....	29
3. Locatie-eisen.....	31

3.1.	Koppelingen	31
4.	Slotregel	32

Bijlage bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 1 'Exploitatiegebied', juni 2016 (kenmerk: TEK02-0252900-01A)
2. Overzicht gerealiseerde infrastructuur, 19 januari 2021 (kenmerk: 20.29501)

Bijlagen bij de Exploitatieopzet (deel B)

1. Taxatierapport inbrengwaarden (3058.001-T1d1)
2. Exploitatieopzet (1535.12-EPxd1)
3. Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
4. Taxatierapport marktwaarde bouwrijpe gronden

Bijlagen bij de regels (deel C)

1. Kaart 1 'Exploitatiegebied', juni 2016 (kenmerk: TEK02-0252900-01A)
2. Hoeveelhedenstaat inrichting openbare ruimte Exploitatieplan Bocage 2e herziening
3. Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitplan Bocage, de datum 3 juli 2017
4. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, gemeente Echt-Susteren
5. Grondnota 2019, gemeente Echt-Susteren

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan Bocage, herziening 2017 (hierna Bestemmingsplan). Het Bestemmingsplan maakt de realisatie van 215 woningen planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Bro”) bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kosten-verhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen privaatrechtelijke overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden was om gelijktijdig met het Bestemmingsplan een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Bocage vast te stellen.

Het exploitatieplan Bocage is vastgesteld op 22 september 2016 en is op 6 oktober 2016 in de Staatscourant gepubliceerd. Dit exploitatieplan is op 17 november 2016 onherroepelijk geworden, omdat er geen beroep is ingesteld tegen het exploitatieplan. Ingevolge artikel 6.15 Wro dient het exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen een exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Op 28 september 2017 is het exploitatieplan Bocage, 1^e herziening (samen met het bestemmingsplan Bocage, herziening 2017) vastgesteld en 6 weken later onherroepelijk geworden.

Dit voorliggende Exploitatieplan betreft de 2^e herziening van het Exploitatieplan Bocage.

1.2. Aanpassingen exploitatieplan Bocage, 1^e herziening

Het exploitatieplan Bocage heeft in deze 2^e herziening geen structurele aanpassingen ten opzichte van het exploitatieplan Bocage, 1^e herziening.

Deel A (toelichting) is geactualiseerd naar de situatie passend bij dit exploitatieplan Bocage 2e herziening.

Ten aanzien van **deel B** (exploitatieopzet) zijn de geraamde kosten en opbrengsten, indien van toepassing en aan de orde, geactualiseerd. Daarnaast zijn de raming van kosten en opbrengsten voor de jaren 2017 tot en met 2020 vervangen door de gerealiseerde kosten en opbrengsten van die jaren. Ook is het rentepercentage, op basis van de aangeleverde documenten en op basis van de voorschriften die vanuit de Commissie BBV voor toe te rekenen rente aan gemeentelijke grondexploitaties gelden, aangepast. Tenslotte is het prijspeil van de geraamde opbrengsten geactualiseerd naar 1-1-2021. De bijlagen 2 en 4 van deel B zijn hierdoor geactualiseerd.

In de bijlagen van **deel C** (regels) is bijlage 4 geactualiseerd en vervangen door de meest recente versie van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid. Daarnaast is bijlage 5 om dezelfde reden geactualiseerd en vervangen door de meest recente versie van de Grondnota. Voor het overige hebben in deel C geen wijzigingen plaatsgevonden.

Derhalve is sprake van een zogenaamde niet-structurele herziening van het exploitatieplan Bocage (artikel 6.15 lid 3 Wro).

1.3. Koppeling met Bestemmingsplan

Het onderhavige Exploitatieplan Bocage 2e herziening (hierna Exploitatieplan) behoort bij het Bestemmingsplan en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatieggebied te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Het Bestemmingsplan is ongewijzigd gebleven

Met inachtneming van het Bestemmingsplan en het onderhavige Exploitatieplan kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatieggebied Bocage 2e herziening, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.4. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan verwerkt.

In deel A Toelichting is in hoofdstuk 1 de aanleiding van het Exploitatieplan, koppeling met het bestemmingsplan en de leeswijzer van het Exploitatieplan opgenomen. In de hoofdstukken 2 en 3 worden achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie eisen van dit Exploitatieplan.

In deel B Exploitatieopzet is in hoofdstuk 1 de Exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Ook is in dit hoofdstuk opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied zal plaatsvinden.

Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan aan de orde.

In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 bevat de nadere locatie-eisen voor fasering. In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een Exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het Exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Het Exploitatiegebied van het onderhavige Exploitatieplan is gelijk aan het bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het Bestemmingsplan. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de Exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B van dit Exploitatieplan.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied 'Bocage' ligt in het zuidoostelijke deel van de kern Echt op de overgang van het dorp met het buitengebied. Het plangebied was deels in gebruik als landbouwgrond en deels voor industriële doeleinden. Het industriële complex is in 2014 geheel gesloopt, waardoor alle gronden beschikbaar zijn om tot ontwikkeling te worden gebracht. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de woonpercelen aan de Peijerstraat en aan de oostzijde door het spoortracé Roermond-Sittard. De westelijke grens wordt bepaald door de bestaande wegen en bebouwing van de Gildelaan en de Mulderstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan het buurtschap Gebroek.

Het Exploitatiegebied wijkt niet af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied als het Exploitatiegebied met een rode begrenzing weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied en Exploitatiegebied (rood)

Bron: Google Maps

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door een Plannendokter Stedenbouw en Landschap een Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitplan Bocage opgesteld, d.d. 3 juli 2017 (zie bijlage 3 van deel C van dit Exploitatieplan).

Uit het verkavelingsplan kan het toekomstig grondgebruik van het Exploitatieplangebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied, groot 95.525 m² (bijv. grondgebonden woningen);
- Openbaar gebied / openbare ruimte, groot 68.645 m² (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen).

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatie-opzet, als beschreven en opgenomen in deel B van dit Exploitatieplan.

Het voorgenomen ruimtegebruik is tevens weergegeven op de kaart 'Exploitatiegebied', die als bijlage 1 deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze kaart aan de hand van het stedenbouwkundig plan is opgesteld. De oppervlakten van het ruimtegebruik kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen c.q. verschuldigde exploitatiebijdragen, die in het Exploitatieplan worden opgenomen, zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening is nog een aantal gronden in eigendom van een particuliere eigenaar en een private eigenaar. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening is weergegeven op de kaart 'Exploitatiegebied', die als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is opgenomen. Verspreid in het Exploitatiegebied zijn in totaal 8 kadastrale percelen in eigendom van twee particulieren c.q. private partijen.

De gemeente heeft beoogd deze gronden vóór vaststelling van het exploitatieplan Bocage minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan te kunnen garanderen. Beide is niet gelukt. De gemeente beoogt na vaststelling van het Bestemmings- en exploitatieplan Bocage deze eigendommen minnelijk te verwerven c.q. het kostenverhaal te verzekeren door middel van posterieure grondexploitatieovereenkomst(en).

In het geval geen minnelijke overeenstemming over verwerving of kostenverhaal kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Exploitatiegebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de verschuldigde exploitatiebijdrage, eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan, in acht worden genomen. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en blijft het gewenste kwaliteitsniveau van het Exploitatieplan en Bestemmingsplan gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte. In bijlage 2 behorende bij deel A van dit Exploitatieplan zijn de inmiddels gerealiseerde werken en werkzaamheden (en gronduitgifte) in het Exploitatiegebied weergegeven.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In een exploitatieplan moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

De Exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het Bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen- en bouwplannen in de Exploitatieopzet is voorzien.

In hoofdstuk 3 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering en koppelingen in het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het Bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de Uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

In dit Exploitatieplan wordt het voorgenomen grondgebruik niet bindend voorgeschreven.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen, en het inrichten van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het Exploitatiegebied, waardoor in het gehele Exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 en 3 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan. In bijlage 1, 2 en 3 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de onderbouwing van de Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied – het bouwrijp maken van de gronden – zijn reeds aangevangen.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 12 jaar en loopt van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2027. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2028 zal worden beëindigd en afgesloten. De start van de uitvoering voor de laatste werken en werkzaamheden is voorzien in het jaar 2027.

Een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal niet worden verleend indien de volledige aanvraag niet conform de regels voor koppelingen van dit Exploitatieplan is. Deze regels zijn beschreven in deel C Regels, paragraaf 3.1.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de Exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw voorzien in 10 jaar, te weten: 2017 tot en met 2026.

In onderstaande tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de Exploitatieopzet, procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde per 31-12-2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Kosten</i>								
Waarde van de gronden	100%							
Waarde van de opstallen								
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	3%	25%	72%					
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	99%	1%						
Kosten onderzoeken	84%	12%	3%	0%				
Kosten bodemsanering en grondwerken	100%							
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	50%	7%	11%	9%	9%	7%	5%	2%
Kosten van maatregelen								
Kosten buiten het exploitatiegebied								
Kosten voor toekomstige exploitaties								
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%							
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%							
Kosten ontwerpcompetities								
Gemeentelijke apparaatskosten	100%							
Kosten tijdelijk beheer (netto)			50%	50%				
Planschadepkosten	12%		50%	33%	5%			
Niet terugvorderbare belastingen			100%					
Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerde)	100%							
<i>Opbrengsten</i>								
Uitgifte gronden	23%	29%	7%	15%	14%	7%	6%	
Bijdragen en subsidies van derden								
Bijdrage andere exploitaties								

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2016
Contante waarde datum exploitatie		1-1-2021
Einddatum exploitatie		1-1-2028
Prijspeildatum kosten		1-1-2021
Prijspeildatum opbrengsten		1-1-2021
Kostenstijging	1,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,00%	per jaar
Rente kosten (m.i.v. 1-1-2021)	0,92%	per jaar
Rente baten (m.i.v. 1-1-2021)	0,92%	per jaar
Rente contante waarde	2,00%	per jaar

Tabel 2: parameters Exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad 1 en 2

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 2 februari 2021 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. In het kader van de actualisatie van het exploitatieplan Bocage is onderzoek door deze taxateur verricht of de getaxeerde inbrengwaarde herzien diende te worden. Tijdens de herziening van het exploitatieplan is ook het taxatierapport inbrengwaarde herzien. Op basis van de taxatie, zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan, is de waarde van de gronden geraamd op € 9.056.949,00.

In het Exploitatieplangebied waren voorheen opstallen aanwezig. Deze opstallen zijn echter per peildatum van de taxatie gesloopt. De waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is derhalve op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 0,00.

De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 9.056.949,00.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien ter grootte van € 80.884,00 (inclusief kostenstijging).

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 292.552,00. Voor deze kosten is geen kostenstijging van toepassing.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 9.056.949	€ -	€ 9.056.949
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 79.625	€ 1.259	€ 80.884
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 290.000	€ -	€ 290.000
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 9.426.575	€ 1.259	€ 9.427.834

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2016.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de Exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 220.000	€ 323	€ 220.323
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 9.558	€ -	€ 9.558
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.500.000	€ 84.380	€ 5.584.380
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.608.204	€ -	€ 1.608.204
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 497.284	€ -	€ 497.284
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.571.275	€ -	€ 2.571.275
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.000	€ 756	€ 30.756
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 147.603	€ -	€ 147.603
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	€ 80.000
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten, gerealiseerd	€ 2.897.741	€ -	€ 2.897.741
	Rentekosten / -opbrengsten, nog te realiseren	€ 353.517	€ -	€ 353.517
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 13.915.182	€ 85.459	€ 14.000.641

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen.

De gehanteerde eenheidsprijzen komen voort uit gespecificeerde ramingen van eenheidsprijzen voor de projectspecifieke situatie van het plangebied. De hoeveelheden zijn gebaseerd op de inrichting van de openbare ruimte, zoals weergegeven in bijlage 2 en 3 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan 2018 (plankostenscan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 3, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan. Deze plankostenscan heeft het prijspeil 2018, waardoor het resultaat van de plankostenscan verhoogd is met de loonstijging CAO-ambtenaren van 2018 tot en met 2020. Hiermee zijn de geraamde plankosten op het prijspeil 1-1-2021 van de Exploitatieopzet gebracht.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn geraamd op basis van de planschade-risicoanalyse, die in opdracht van de gemeente voor het Bestemmingsplan is uitgevoerd.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 23.428.475,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 18.473.193,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

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

In het Exploitatiegebied Bocage 2e herziening omvat het woningbouwprogramma in totaal 215 woningen / kavels in de vrije sector. Voor 17 vrijesectorkavels en voor circa 18.400 m² aan projectmatige woningen is reeds bouwrijpe grond verkocht.

In de Exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het laatst vastgestelde grondbeleid van de gemeente Echt-Susteren als uitgangspunt gehanteerd, zie hiervoor bijlage 5 behorende bij deel C van het Exploitatieplan.

Tevens is in opdracht van de gemeente een taxatie van de marktwwaarden voor uit te geven kavels in de vrije sector en gronden ten behoeve van projectmatige woningbouw in de vrije sector opgesteld. Deze taxatie is opgenomen in bijlage 4 behorende bij deel B van het Exploitatieplan. De marktwwaarden uit deze taxatie zijn verwerkt in de Exploitatieopzet.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 23.192.217	€ 491.844	€ 23.684.061
	Bouwgrond projectmatig	€ 235,00	28.486,00	m2	€ 6.694.210	€ 100.651	€ 6.794.861
	Bouwgrond derden projectmatig	€ 235,00	1.248,00	m2	€ 293.280	€ 11.908	€ 305.188
	Bouwgrond derden vrije sector	€ 255,00	9.248,00	m2	€ 2.358.240	€ 101.335	€ 2.459.575
	Bouwgrond vrije sector	€ 255,00	33.775,00	m2	€ 8.612.625	€ 277.949	€ 8.890.574
	Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	€ 223,18	13.148,00	m2	€ 2.934.363	-	€ 2.934.363
	Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	€ 239,03	9.620,00	m2	€ 2.299.499	-	€ 2.299.499
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 23.192.217	€ 491.844	€ 23.684.061

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 4 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 23.684.060,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 18.674.720,00.

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.3, 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de Exploitatieopzet, de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 18.473.193,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 18.473.193,00.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 18.674.720,00.

De totaalsom van de contante opbrengste is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante kosten. Aldus alle kosten kunnen worden verhaald. Er is geen sprake van zogenaamde macroaftopping.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Bouwgrond projectmatig	28.486,00	€ 235,00	1,00	28.486	28.070
Bouwgrond derden projectmatig	1.248,00	€ 235,00	1,00	1.248	1.200
Bouwgrond derden vrije sector	9.248,00	€ 255,00	1,09	10.035	9.603
Bouwgrond vrije sector	33.775,00	€ 255,00	1,09	36.649	35.526
Bouwgrond projectmatig, gerealiseerd	13.148,00	€ 223,18	0,95	12.487	12.487
Bouwgrond vrije sector, gerealiseerd	9.620,00	€ 239,03	1,02	9.785	9.785
Totaal gewogen eenheden				98.690	96.670
Maximaal contant verhaalbare kosten					18.473.193
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 191,09

Tabel 6: verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van het in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen bouwprogramma kan de bruto exploitatiebijdrage worden bepaald. De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. de eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Ten slotte moet de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage is berekend op contantewaardedatum 1 januari 2021. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een nettobijdrage ontvangen uit de exploitatie, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een nettobijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde grondexploitatiekosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de bijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het Exploitatieplan gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	18.473.193
G Totaal contante opbrengsten	€	18.674.720
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	18.473.193
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		96.670
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	191,09
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		20.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	3.821.894
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	600.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€	-
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel niet aankoopt	€	3.221.894
Stap 3: mogelijk saldo na aankoop openbaar deel perceel		
A Inbrengwaarde perceel	€	1.000.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	400.000
O Mogelijk saldo indien openbaar deel wordt aangekocht door gemeente (= M - N)	€	2.821.894

Tabel 7: fictieve voorbeeldberekening verschuldigde netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de Exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn reeds (een gedeelte van de) onderzoeken, voorbereidingskosten, gemeentelijke apparaatskosten, sloopwerkzaamheden, saneringswerkzaamheden en werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken uitgevoerd. Op dit moment zijn eveneens opbrengsten uit gronduitgifte in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd.

Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2020	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 9.056.949	€ 8.369.387	92%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 80.884	€ 21.945	27%
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 290.000	€ 290.000	100%
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 220.323	€ 212.121	96%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 9.558	€ 9.558	100%
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 5.584.380	€ 3.147.661	56%
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.608.204	€ 364.920	23%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 497.284	€ 79.968	16%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.571.275	€ 2.009.733	78%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 30.756	€ 9.150	30%
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 147.603	€ 17.603	12%
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ 80.000	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (totaal)	€ 3.251.258	€ 2.897.741	89%
Totaal kosten		€ 23.428.475	€ 17.429.788	74%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 23.684.061	€ 5.233.862	22%
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 23.684.061	€ 5.233.862	22%

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten Exploitatieplan

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten; of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.