

ONTWERPEXPLOITATIEPLAN Heeswijkse Akkers

Behorend bij: ontwerpbestemmingsplan Heeswijkse Akkers

Opdrachtgever

Gemeente Bernheze

Kenmerk

1016.1079-EP2d1/awe/s

Deskundigen

R.A.K.M. (Robbin) Bouten

A. (Aidan) Welten

Datum

25 november 2021

Status

Definitief



Titel	: Ontwerpexploitatieplan Heeswijkse Akkers
Opdrachtgever	: Gemeente Bernheze
Kenmerk	: 1016.1079-EP2d1
Deskundigen	: ir. R.A.K.M. Bouten MRICS A. Welten BBA
Datum	: 25 november 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. Koppeling met bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers'	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	8
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	8
2.2. Grondgebruik.....	9
3. Eigendomssituatie.....	10
3.1. Te verwerven gronden	10
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	11
4.1. Bouwrijp maken	11
4.2. Nutsvoorzieningen.....	11
4.3. Woonrijp maken.....	11
5. Eisen en regels exploitatieplan	12
5.1. Fasering en koppelingen	12
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	12
5.3. Werken en werkzaamheden.....	13
5.4. Sociale woningbouw.....	13
5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur.....	13
5.6. Particulier opdrachtgeverschap.....	14
5.7. 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.....	15
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	19
1.6. Rente kosten/baten	20
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	22
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	26
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	27
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	27
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	27

DEEL C: REGELS	28
1. Begrippen	28
2. Werken en werkzaamheden	30
3. Locatie-eisen	32
3.1. Koppelingen	32
4. Slotregel	33

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Grondgebruik', 27 augustus 2021 (versie nr.: 20.4699.05+)
2. Kaart 'Eigendommenkaart', 27 augustus 2021 (versie nr.:20.4699.02+)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan Heeswijkse Akkers, 1 november 2021
2. Exploitatieopzet, 1016.1079-EP2d1
3. Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan versie 2021 (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
4. Taxatie uitgifteprijsen, 21 juli 2020 (20200721 Taxatierapport uitgifteprijsen locatie Heeswijkse Akkers te Heeswijk-Dinther definitief)

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', 27 augustus 2021 (versie nr.: 20.4699.03+)
2. Kwaliteitsniveau openbare ruimte Heeswijkse Akkers
3. Nota grondbeleid 2019-2025, gemeente Bernheze

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 'Heeswijkse Akkers'. Het Bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' maakt de realisatie van 72 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 kostenverhaal anderszins is verzekerd (antérieure 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 antérieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan Heeswijkse Akkers een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers vast te stellen.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers'

Het onderhavige Exploitatieplan Heeswijkse Akkers behoort bij het Bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers 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.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' en het onderhavige Exploitatieplan Heeswijkse Akkers 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 Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers, 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.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Heeswijkse Akkers 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 Heeswijkse Akkers verwerkt.

In **deel A Toelichting** worden in de hoofdstukken 2 en 3 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 Heeswijkse Akkers.

In **deel B Exploitatieopzet** is de Exploitatieopzet van dit Exploitatieplan opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers 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 Heeswijkse Akkers 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 Heeswijkse Akkers 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 koppelingen. 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. Dit laatste is ook het geval bij dit Exploitatieplan. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers 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 'Heeswijkse Akkers'. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de Exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied kenmerkt zich door de bijzondere situering ten opzichte van het landschap en de woonkern Heeswijk-Dinther. De locatie is gelegen ten westen van de kern Heeswijk-Dinther en sluit aan op de huidige bebouwing. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de aansluiting op de Hoofdstraat en de Veldstraat. Het Exploitatiegebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Veldstraat, aan de westzijde door huidige bedrijfswoningen en agrarisch landschap, de zuidzijde door de Hoofdstraat en aan de oostzijde de bestaande woonkern Heeswijk-Dinther.

Het Exploitatiegebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Op de als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven. Het Exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied vanwege:

- de wijziging van een bestemming, waardoor hindercontouren over het Exploitatiegebied weggenomen worden maar geen nieuwe aangewezen bouwplannen mogelijk worden gemaakt;
- de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, aangezien het bedrijf behorende bij de bedrijfswoning niet kan worden voortgezet als gevolg van de ontwikkeling van het Exploitatiegebied.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers weergegeven. Ter indicatie is in de onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weergegeven.



Luchtfoto met begrenzing bestemmingsplangebied (zwart) en Exploitatiegebied (geel)
Bron: Google Maps 2021

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door gemeente Bernheze een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. (zie bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan).

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

- Uitgeefbaar gebied (bijv. grondgebonden woningen);
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen);

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

Het voorgenomen ruimtegebruik is tevens weergegeven op de kaart 'Grondgebruik', die als bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan is gevoegd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kaart 'Grondgebruik' aan de hand van het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld en verbijzonderd per kadastraal eigendom. De oppervlakten van het ruimtegebruik in de Exploitatieopzet kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen die in het Exploitatieplan worden opgenomen zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers is nog een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven voor vaststelling van dit Exploitatieplan.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers is weergegeven op de 'Eigendommenkaart', die als bijlage 2 van deel A van dit Exploitatieplan is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Exploitatiegebied – in totaal 11 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 8-tal particulieren c.q. private partijen.

De gemeente beoogt deze gronden vóór vaststelling van het Exploitatieplan minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan te kunnen garanderen.

In het geval geen minnelijke overeenstemming 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 eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan en Exploitatieopzet, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het kwaliteitsniveau voor de realisatie van het Bestemmingsplan gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan Heeswijkse Akkers moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers 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.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers 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 grondwater regulerende 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 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.

5. Eisen en regels exploitatieplan

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

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 opgenomen.

In dit Exploitatieplan zijn locatie-eisen voor fasering niet van toepassing, maar zijn wel enkele locatie-eisen voor koppelingen opgenomen. In hoofdstuk 3.1 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de regels voor koppelingen van 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 hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

Voor dit Exploitatieplan zijn de regels voor het voorgenomen grondgebruik niet van toepassing.

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. Sociale woningbouw

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen sociale woningbouw mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Sociale woningbouw betreft de woningbouwcategorieën sociale huur- en sociale koopwoningen.

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor sociale woningbouw door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

Voor dit Exploitatieplan zijn de regels voor sociale woningbouw niet van toepassing.

5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden bestemd, bindend voor te schrijven in aantal en situering.

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

Voor dit Exploitatieplan zijn de regels voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur niet van toepassing.

5.6. Particulier opdrachtgeverschap

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen particulier opdrachtgeverschap mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Particulier opdrachtgeverschap betreft zowel individueel particulier opdrachtgeverschap als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze uitgeefbare gronden geven aan waar in het exploitatiegebied aangewezen bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

Voor dit Exploitatieplan zijn de regels voor particuliere opdrachtgeverschap niet van toepassing.

5.7. 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 van dit Exploitatieplan Heeswijkse Akkers. In bijlage 1 tot en met bijlage 4 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied Heeswijkse Akkers - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan Heeswijkse Akkers onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2022.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 7 jaar en loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2026. Dit betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2027 zal worden beëindigd en afgesloten.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de Exploitatieopzet is de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen voorzien in 3 jaar, te weten: 2023 tot en met 2025. De overige kosten zijn in het tijdvak van de Exploitatieopzet gefaseerd in afstemming met de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwplannen.

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kosten								
Waarde van de gronden		100%						
Waarde van de opstallen								
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		100%						
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen								
Kosten onderzoeken	49%		51%					
Kosten bodemsanering en grondwerken			100%					
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied			30%		15%	15%	10%	
Kosten van maatregelen	100%							
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)								
Planschadekosten			20%	20%	20%	20%	20%	
Niet terugvorderbare belastingen								
Rentekosten / -opbrengsten	100%							
Opbrengsten								
Uitgifte gronden				60%	20%	20%		
Bijdragen en subsidies van derden								
Bijdrage andere exploitaties								

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten Exploitatieopzet

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		1-1-2021
Einddatum exploitatie		1-1-2027
Prijspeildatum		1-1-2021
Kostenstijging	2,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,00%	per jaar
Rentekosten	1,55%	per jaar
Rente baten	1,55%	per jaar
Rente contante waarde	1,55%	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 1 januari 2021 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 2.401.061,00. De waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 45.000,00. De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 2.446.061,00.

De taxatie inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan.

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 geraamd op € 50.000,00. Deze kosten zijn aanvullend aan de taxatie inbrengwaarde geraamd.

Ad 4

De **kosten voor sloop**, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op € 105.500,00 exclusief kostenstijging. De kosten voor sloop zijn conform de raming van taxatie inbrengwaarde prijspeil 20 oktober 2021.

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	€ 2.401.061	€ -	€ 2.401.061
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 45.000	€ -	€ 45.000
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 50.000	€ -	€ 50.000
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 105.500	€ 3.181	€ 108.681
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 2.601.561	€ 3.181	€ 2.604.742

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden en sloopkosten

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 2021.

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	€ 34.554	€ 528	€ 35.082
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 7.500	€ 226	€ 7.726
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.625.000	€ 98.350	€ 1.723.350
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ 330.000	€ -	€ 330.000
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	€ 254.392	€ -	€ 254.392
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 116.500	€ -	€ 116.500
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 205.017	€ -	€ 205.017
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 100.000	€ 7.219	€ 107.219
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten (gerealiseerd)	€ 7.163	€ -	€ 7.163
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 2.680.126	€ 106.322	€ 2.786.448

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** Heeswijkse Akkers, als opgenomen in tabel 4, zijn door de gemeente marktconform op prijspeil 1-1-2021 geraamd en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 (Programma van Eisen) van deel C van dit Exploitatieplan.

Binnen het Exploitatieplangebied van Heeswijkse Akkers worden werkzaamheden voorzien en investeringen gemaakt, die toe te rekenen zijn aan het plangebied Kamersche-Hoef. Het betreft de kostenposten voor overstort en de ontsluitingsweg, die midden in het Exploitatieplangebied Heeswijkse Akkers gelegen is.

De **ontsluitingsweg** is deels toe te rekenen aan het Exploitatieplangebied Heeswijkse Akkers en is deels toe te rekenen aan het plangebied Kamersche-Hoef. De kosten van de ontsluitingsweg zijn toegerekend op basis van het aantal woningen in het Exploitatieplangebied Heeswijkse Akkers en het plangebied Kamersche-Hoef (respectievelijk 72 en 124 woningen). De **overstort** is eveneens aan de beide plangebieden toegerekend op basis van het aantal woningen, zoals voorzien in de beide plangebieden.

De investeringen voor de overstort en ontsluitingsweg zijn volledig opgenomen in dit Exploitatieplan. Voor het toe te rekenen deel aan het plangebied Kamersche-Hoef zijn een tweetal bijdragen aan de opbrengstenzijde van de Exploitatieopzet opgenomen. Deze bijdragen dienen door de gemeente als toe te rekenen kosten bij de ontwikkeling van het plangebied Kamersche-Hoef te worden betrokken, hetzij privaatrechtelijk hetzij publiekrechtelijk.

De raming van de **kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten**, ook wel de planontwikkelingskosten genaamd, zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) versie 2021 opgenomen. Deze plankostenscan (vragenlijst, productenlijst en resultaat) is opgenomen in bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen.

De kosten voor **tegemoetkoming in planschade** zijn op basis van een concept planschaderisicoanalyse. De geraamde kosten betreffen een globale inschatting, vooruitlopend op de definitieve planschaderisicoanalyse. Deze planschaderisicoanalyse zal worden verricht voor het vast te stellen Bestemmingsplan; het resultaat van het definitieve analyse zal worden verwerkt in het vast te stellen Exploitatieplan. In totaal zijn deze kosten geraamd op € 100.000,00, exclusief kostenstijging.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 5.391.190,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 4.915.923,00.

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 Heeswijkse Akkers omvat het woningbouwprogramma in totaal 72 woningen / kavels, als volgt verdeeld:

1. 12 grondgebonden woningen in de sociale sector (1.393 m²) en
2. 60 grondgebonden woningen in de vrije sector (15.040 m²).

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Bernheze als uitgangspunt gehanteerd. De nadere toelichting van de marktconformiteit van de uitgifteprijsen is opgenomen in bijlage 4 van deel B van dit Exploitatieplan.

Daarnaast zijn een tweetal bijdragen van het plangebied Kamersche-Hoef aan opbrengstenzijde opgenomen. Een bijdrage voor de in dit exploitatieplan (onder de kostensoort kosten aanleg voorzieningen) opgenomen bovenwijkse investeringen voor de overstort en een bijdrage voor de ontsluitingsweg.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 4.808.694	€ 150.798	€ 4.959.492
	Rijwoning huur	€ 186,45	1.392,52	m2	€ 259.641	€ 8.142	€ 267.783
	Tussenwoning koop (goedkoop)	€ 374,71	527,42	m2	€ 197.630	€ 6.198	€ 203.828
	Hoekwoning koop (goedkoop)	€ 360,57	597,12	m2	€ 215.303	€ 6.752	€ 222.054
	Tussenwoning koop (middelduur)	€ 348,45	904,82	m2	€ 315.286	€ 9.887	€ 325.173
	Hoekwoning koop (middelduur)	€ 343,40	1.116,25	m2	€ 383.320	€ 12.021	€ 395.340
	Tussenwoning koop (duur)	€ 309,06	885,71	m2	€ 273.739	€ 8.584	€ 282.323
	Hoekwoning koop (duur)	€ 301,99	1.655,98	m2	€ 500.089	€ 15.683	€ 515.771
	Twee onder een kap (goedkoop)	€ 211,09	542,90	m2	€ 114.602	€ 3.594	€ 118.195
	Twee onder een kap (middelduur)	€ 242,40	1.232,15	m2	€ 298.674	€ 9.366	€ 308.040
	Twee onder een kap (duur)	€ 253,51	2.704,73	m2	€ 685.677	€ 21.502	€ 707.179
	Vriistaand	€ 292,90	2.602,69	m2	€ 762.329	€ 23.906	€ 786.235
	Patiowoning	€ 353,50	2.269,89	m2	€ 802.406	€ 25.163	€ 827.570
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ 497.500	€ -	€ 497.500
	* Bijdrage Kamersche-Hoef - overstort	€ 178.500,00	1,00	post	€ 178.500		
	* Bijdrage Kamersche-Hoef - ontsluitingsweg	€ 319.000,00	1,00	post	€ 319.000		
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 5.306.194	€ 150.798	€ 5.456.992

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 5.456.992,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 4.975.924,00.

1.6. Rente kosten/baten

Op basis van de onderdelen kostenraming, opbrengstenraming en de fasering ontstaan er kasstromen. Wanneer de kasstroom per jaar negatief is, "dient" over dit saldo rente betaald te worden: als het ware wordt dan rente betaald over het geleende werkkapitaal. Wanneer de kasstroom per jaar positief is, "wordt" over dit saldo rente ontvangen: als het ware ontvang je dan rente over het gespaarde werkkapitaal. Het percentage voor deze rente (kosten en baten) is in tabel 2 weergegeven. In onderstaande tabel is de berekening van de rentekosten en rentebaten weergegeven.

Rente	Totaal	1-1-2021	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026
Kosten incl. inflatie	€ 5.391.190	€ 930.126	€ 2.496.061	€ 657.235	€ 533.257	€ 282.679	€ 288.332	€ 203.500
Opbrengsten incl. inflatie	€ 5.456.992	€ -	€ -	€ 248.750	€ 3.206.638	€ 995.822	€ 1.005.781	€ -
Saldo op datum		€ 930.126-	€ 3.433.368-	€ 3.895.070-	€ 1.282.062-	€ 588.791-	€ 119.532	€ 82.115-
Renteparameter (lasten)		1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%
Renteparameter (baten)		1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%
Rentesaldo	€ 148.551-	€ 7.181-	€ 53.217-	€ 60.374-	€ 19.872-	€ 9.126-	€ 1.853	€ 634-
Rentesaldo, ncw	€ 135.455-							

Tabel 6: Rentekosten en –baten exploitatie

De totale rente op eindwaarde van de in tabel 6 opgenomen rente bedragen € 148.551,00 negatief. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de rente op contante waarde € 135.455,00 negatief.

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 0 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de Exploitatieopzet, 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 contante opbrengsten in de exploitatieopzet, verminderd met de contante waarde van ontvangen bijdragen en subsidies: de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een (deel van 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 brutovloeroppervlakte 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 brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

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 € 4.915.923,00.

Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage en subsidies van derden van dit Exploitatieplan in mindering te worden gebracht, zijnde € 453.642,00.

Dit resulteert in een totaal aan contante te verhalen kosten van dit Exploitatieplan ter grootte van € 4.597.736,00.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 4.522.281,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve hoger dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen niet alle contante kosten worden verhaald.

De bruto Exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden berekend, 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.

In onderstaande tabel 7 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
Rijwoning huur	1.392,52	€ 186,45	1,00	1.393	1.369
Tussenwoning koop (goedkoop)	527,42	€ 374,71	2,01	1.060	1.042
Hoekwoning koop (goedkoop)	597,12	€ 360,57	1,93	1.155	1.135
Tussenwoning koop (middelduur)	904,82	€ 348,45	1,87	1.691	1.663
Hoekwoning koop (middelduur)	1.116,25	€ 343,40	1,84	2.056	2.022
Tussenwoning koop (duur)	885,71	€ 309,06	1,66	1.468	1.444
Hoekwoning koop (duur)	1.655,98	€ 301,99	1,62	2.682	2.637
Twee onder een kap (goedkoop)	542,90	€ 211,09	1,13	615	604
Twee onder een kap (middelduur)	1.232,15	€ 242,40	1,30	1.602	1.575
Twee onder een kap (duur)	2.704,73	€ 253,51	1,36	3.677	3.616
Vrijstaand	2.602,69	€ 292,90	1,57	4.089	4.020
Patiowoning	2.269,89	€ 353,50	1,90	4.304	4.232
Totaal gewogen eenheden				25.790	25.360
Maximaal contant verhaalbare kosten					4.522.281
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 178,33

Tabel 7: berekening verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van de in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen Bouwplannen kan de bruto Exploitatiebijdrage worden berekend. 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 de bovenstaande waarde van de Uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto Exploitatiebijdrage. Deze netto Exploitatiebijdrage is de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigd en dient deze netto Exploitatiebijdrage, binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn, aan de gemeente te voldoen.

Ten slotte kan de netto Exploitatiebijdrage, voor de berekening van het saldo van de aanvrager van de omgevingsvergunning, worden verminderd met de aankoopwaarde voor de Openbare ruimte van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto Exploitatiebijdrage is berekend op contante waardedatum 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 vastgelegde berekeningssystematiek in de Wro voor de netto Exploitatiebijdrage volgt, dat bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten voorzien zijn, een netto Exploitatiebijdrage door de aanvrager van de omgevingsvergunning kan worden ontvangen. Terwijl bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een netto Exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde kosten op een bepaald eigendom de geraamde opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning recht op een te ontvangen netto Exploitatiebijdrage 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 netto Exploitatiebijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 8 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 Heeswijkse Akkers gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A Inbrengwaarde perceel	€	200.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
C Openbaar gebied perceel		40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		3.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€	-
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F Totaal contante kosten	€	4.597.736
G Totaal contante opbrengsten	€	4.522.281
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€	4.522.281
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan		25.360
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€	178,33
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning		3.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€	534.980
A Inbrengwaarde perceel	€	200.000
B Uitgeefbaar gebied perceel		60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€	120.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€	-
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning	€	414.980
Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen getaxeerde inbrengwaarde door gemeente		
A Inbrengwaarde perceel	€	200.000
C Openbaar gebied perceel		40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€	80.000
O Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)	€	334.980

Tabel 8: voorbeeldberekening 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 nog geen onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins 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 9 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2020	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 2.401.061	€ 1.766.997	74%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ 45.000	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 50.000	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 108.681	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 35.082	€ 17.054	49%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 7.726	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.723.350	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ 330.000	€ 330.000	100%
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor be	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 254.392	€ 63.179	25%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 116.500	€ 93.200	80%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 205.017	€ 143.512	70%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 107.219	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 155.714	€ 7.163	4,6%
Totaal kosten		€ 5.539.741	€ 2.421.105	44%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 4.959.492	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ 497.500	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 5.456.992	€ -	

Tabel 9: 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.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan	: Het ontwerpbestemmingsplan “Heeswijkse Akkers”.
Bouwplan	: Een aangewezen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro
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; • overige voorkomende werkzaamheden.
Exploitatiebijdrage	: De door een aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2021. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
Exploitatieplan	: Het ontwerpexploitatieplan Heeswijkse Akkers als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied Heeswijkse Akkers waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
Nutsvoorzieningen	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Programma van Eisen inrichting openbaar gebied, bijlage 2 van deel C: • aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

- Openbare ruimte** : De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
- Uitgeefbare gronden** : De gronden waarop één of meer Bouwplannen mogelijk zijn.
- 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 verkeers-regulerende) voorzieningen;
 - Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - Het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
 - Het aanleggen van groenvoorzieningen;
 - Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1.** De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.2.** Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3.** Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4.** De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5.** De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6.** De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7.** Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8.** Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9.** Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

-
- 2.10.** Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11.** Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12.** Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd waarvan de relevante delen zijn weergegeven op de website van de gemeente Bernheze onder url: <https://www.bernheze.org/inwoners-en-ondernemers/ondernemen/inkopen-en-aanbesteden/>.
- 2.13.** Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Bernheze, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.14.** De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15.** Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Locatie-eisen

3.1. Koppelingen

- 3.1.1.** Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg of bouwwegen, die voldoet aan de in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.2.** De omgevingsvergunning, activiteit bouwen, wordt pas verleend, nadat dit bouwplan door twee wegen wordt ontsloten vanuit het Exploitatieplangebied, dit kan via een bouwweg of bouwwegen, die voldoen aan de in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.3.** Zijn de onder artikel 3.1.2. ontsluitingswegen niet ontsloten via de Hoofdstraat, dan mogen binnen het Exploitatieplangebied maximaal 21 omgevingsvergunningen, activiteit bouwen, worden verleend, doordat de verkeersintensiteit op de Veldstraat daarna voorbij het maximaal aantal verkeersbewegingen is.
- 3.1.4.** Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen op het moment dat het volledige, bij het bouwplan behorende deelgebied, bouwrijp is gemaakt.
- 3.1.5.** Het is verboden werk, werkzaamheden en activiteiten uit te voeren die in strijd zijn met de voornoemde fasering in artikel 3.1.1 tot en met artikel 3.1.4, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan.
- 3.1.6.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1, als opgenomen in deel C van dit Exploitatieplan, maar alleen indien de ontheffing past binnen een ter inzage gelegde herziening van dit Exploitatieplan.

4. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Ontwerpexploitatieplan Heeswijkse Akkers".