

Exploitatieplan Rodenburg

Gemeente Bernheze



Exploitatieplan Rodenburg

Gemeente Bernheze

Rapportnummer:	214X00172.088780_1
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1721.EPRodenburg-vg01
Datum:	9 maart 2017
Concept:	7 juli 2016, 12 oktober 2016
Ontwerp:	17 oktober 2016
Vaststelling:	9 maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Mw. M. van Driel, dhr. M. Smits
Projectteam BRO:	Nico van Hooijdonk, Bas Oerlemans, Gerald van der Wal
Trefwoorden:	Exploitatieplan, Rodenburg, Woningbouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Exploitatieplan Rodenburg, waarmee het wettelijk verplichte kostenverhaal voor bestemmingsplan Rodenburg is vastgelegd

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

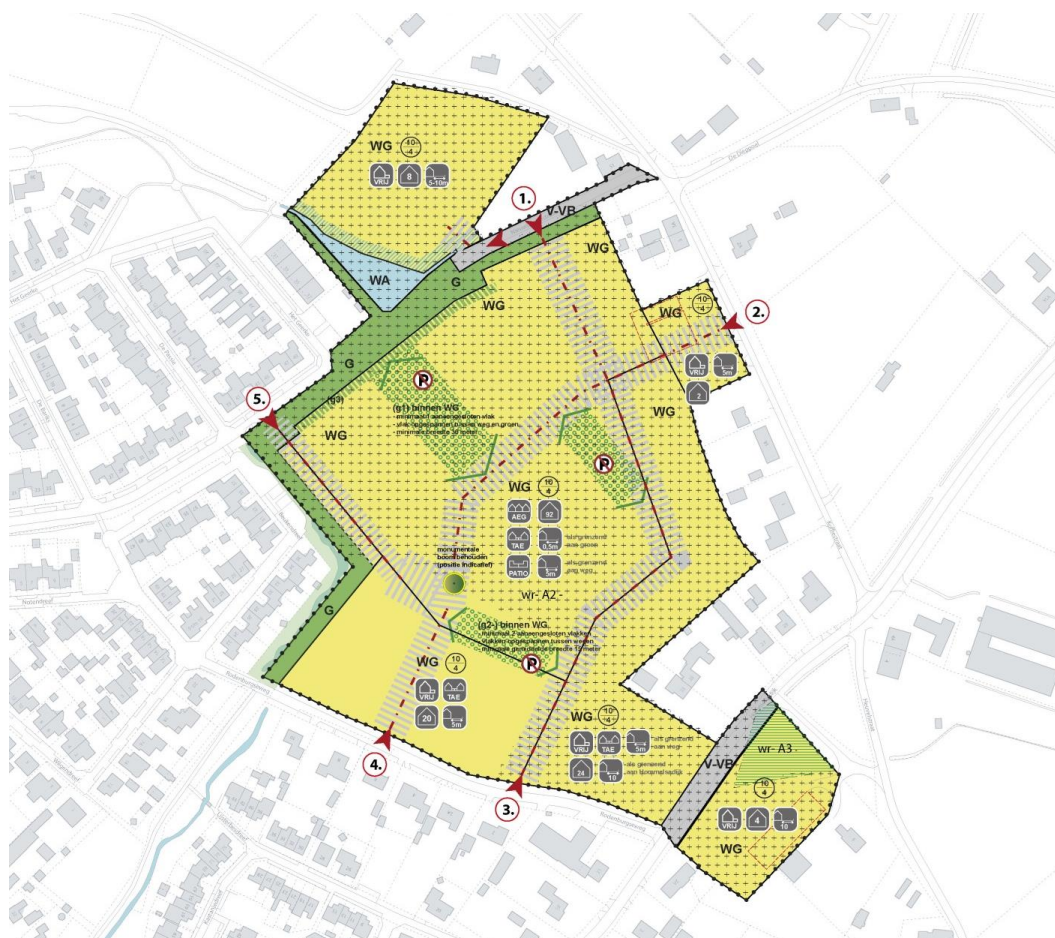
1. INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Leeswijzer	4
2. WETTELIJK KADER	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Exploitatieplanplicht	6
2.3 Bevoegd gezag	7
2.4 Inhoud exploitatieplan	7
2.4.1 Verplichte onderdelen exploitatieplan	7
2.4.2 Niet-verplichte onderdelen	8
2.5 Juridische procedure	8
2.5.1 Voorbereiding	8
2.5.2 Vaststelling	9
2.5.3 Bekendmaking vaststellingsbesluit	9
2.5.4 Beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State	9
2.5.5 Herzieningsplicht	9
2.5.6 Rechtsgevolgen	10
2.6 Digitalisering	10
3. HET EXPLOITATIEPLANGEBIED	11
3.1 Het exploitatieplangebied	11
3.2 Eigendomssituatie	11
3.3 Grondgebruik	13
3.4 Omschrijving van werken en werkzaamheden	14
4. REGELS EXPLOITATIEPLAN RODENBURG	16
4.1 Begripsbepalingen	16
4.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en daarop betrekking hebbende diensten	16
4.2.1 Algemene regels	16
4.2.2 Verbodsbepaling	16
4.2.3 Ontheffing	17
4.3 Regels met betrekking tot de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten	17
4.3.1 Verbodsbepaling	17

4.3.2 Locatie-eis: koppeling van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen	17
4.4 Strafbepaling	18
4.5 Afwijken grondgebruikskaart	18
4.6 Citeertitel	18
 5. EXPLOITATIEOPZET	 19
5.1 Algemeen	19
5.2 Kosten	19
5.2.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)	19
5.2.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	20
5.2.3 Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)	20
5.2.4 Bouw- en woonrijp maken en nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4.c Bro)	20
5.2.5 Beperken milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4.d Bro)	20
5.2.6 Plankosten (artikel 6.2.4.g/h/j Bro)	21
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Begrenzing exploitatieplangebied	
Bijlage 2: Grondgebruikskaart uitgeefbaar gebied	
Bijlage 3: Grondgebruikskaart openbaar gebied	
Bijlage 4: Exploitatieopzet	

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Bernheze is voornemens om aan de oostrand van de kern Heeswijk-Dinther de woningbouwlocatie Rodenburg te ontwikkelen. Binnen het gebied zullen maximaal 150 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling is juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan 'Rodenburg'.



Figuur 1: planopzet Rodenburg (Regiekaart)

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dienen de door de gemeente te maken kosten bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie, onder andere de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en andere gemeentelijke kosten die met dit plan zijn gemoeid, te worden verhaald op degenen die op grond van het bestemmingsplan een bouwrecht krijgen (exploitanten). Uitgangspunt daarbij is dat de

kosten van de grondexploitatie evenredig worden omgeslagen over alle exploitanten die daarvan profijt ondervinden. Deze kostenverdeling wordt exploitatiebijdrage genoemd.

Om de kosten te verhalen is in artikel 6.12 van de Wro bepaald dat de gemeenteraad voor bouwplannen die voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) een exploitatieplan moet vaststellen, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, er geen fasering van toepassing is en er geen locatie-eisen zijn gesteld.

Voor het grootste gedeelte van het plangebied van Rodenburg heeft de gemeente de gronden reeds in eigendom of heeft zij overeenstemming met de grondeigenaren bereikt en anterieure overeenkomsten gesloten. Voor die betreffende percelen is het wettelijk kostenverhaal verzekerd. Met één grondeigenaar (exploitant) is nog geen anterieure overeenkomst gesloten. Om te voldoen aan de wettelijke verplichting tot kostenverhaal is het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk.

Voorliggend Exploitatieplan Rodenburg bevat een berekening van de exploitatiebijdrage die elke exploitant (grondeigenaar) verschuldigd is wanneer die de ontwikkeling realiseert. Het exploitatieplan dient mede als onderbouwing voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan 'Rodenburg', waaraan dit Exploitatieplan Rodenburg direct is gekoppeld.

1.2 Leeswijzer

De inhoud van het Exploitatieplan Rodenburg bestaat verder uit:

- hoofdstuk 2: beschrijving van het wettelijk kader;
- hoofdstuk 3: toelichting op het plangebied, het voorgenomen grondgebruik en op de werken en werkzaamheden;
- hoofdstuk 4: de regels;
- hoofdstuk 5: de exploitatieopzet en berekening van de exploitatiebijdragen.

Bij dit exploitatieplan zijn bijlagen gevoegd die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan:

- bijlage 1: Begrenzing exploitatieplangebied;
- bijlage 2: Grondgebruiksk kaart uitgeefbaar gebied;
- bijlage 3: Grondgebruiksk kaart openbaar gebied;
- bijlage 4: Exploitatieopzet.

2. WETTELIJK KADER

2.1 Inleiding

Op het Exploitatieplan Rodenburg is (tenminste) het volgende wettelijk kader van toepassing:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro), inclusief nota van toelichting;
- Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op het Exploitatieplan Rodenburg, in samenhang met het bestemmingsplan Rodenburg, zijn de desbetreffende bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Afdeling 6.4 van de Wro is met name van toepassing op de volgende elementen ten aanzien van het exploitatieplan:

- bepaling van exploitatieplanplicht;
- bevoegd gezag;
- de inhoud;
- de juridische procedure (voorbereiding, vaststelling, herziening, actualisatie);
- het maximale kostenverhaal;
- de berekening, samenstelling en eindafrekening van de exploitatiebijdrage;
- betaling van de exploitatiebijdrage en invorderingsbevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente.

Het besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat bepalingen om te beoordelen voor welke bouwplannen het wettelijk kostenverhaal verplicht is, bepalingen over de inhoud van een exploitatieplan (onder andere de kostensoortlijst).

Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevat bepalingen voor de te volgen wettelijke procedure.

2.2 Exploitatieplanplicht

Toetsing

De vraag of wel of geen exploitatieplan moet worden vastgesteld, kan worden beantwoord aan de hand van het volgende:

- Is er sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro? In artikel 6.2.1 Bro en de Nota van toelichting Staatsblad 2008 145 is nader omschreven wat onder een bouwplan wordt verstaan;
- Is het kostenverhaal van de gemeente anderszins verzekerd (art. 6.12 lid 2a Wro)?;
- Is opnemen van fasering c.q. koppeling noodzakelijk (art. 6.11 lid 1b Wro)?;
- Zijn er eisen, regels of is er uitwerking van regels nodig (art. 6.12 lid 2c Wro)?

Als is vastgesteld dat het een bouwplan betreft in de zin van artikel 6.2.1 Bro en aan één van de cumulatieve voorwaarden van artikel 6.12 lid 2 niet is voldaan, geldt de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.

Analyse van onderhavige situatie ten aanzien van de exploitatieplanplicht

In artikel 6.2.1 van het Bro is bepaald dat sprake is van bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid 1 Wro, wanneer het gaat om een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Dat is hier het geval.

Aan de voorwaarde van artikel 6.12 lid 2a Wro, namelijk dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is voldaan wanneer:

- alle in het plan begrepen gronden in eigendom zijn van de gemeente Bernheze;
- of als voor de gronden van alle ontwikkelende eigenaren (exploitanten), die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst is gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Aan deze voorwaarde is niet voldaan omdat niet voor alle gronden een anterieure overeenkomst is gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro.

Faseringsvoorwaarden en koppelingen kunnen zowel in een exploitatieplan als in een anterieure overeenkomst worden opgenomen. De publiekrechtelijke borging geschiedt uitsluitend in een bestemmingsplan en/of exploitatieplan

Voor de uitvoering van dit plan is geen fasering noodzakelijk voor te benoemen deelgebieden. Wel is sprake van een koppelingsregel dat omgevingsvergunningen uitsluitend kunnen worden afgegeven wanneer de ontsluiting van bedoelde percelen is gerealiseerd.

Er worden nadere regels opgenomen zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 c Wro, onder andere met betrekking tot de aanbesteding van werken.

Conclusie exploitatieplanplicht “Rodenburg”

Een exploitatieplan dient wettelijk verplicht te worden vastgesteld, omdat:

- sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro;
- niet voor alle gronden een anterieure overeenkomst is gesloten in de zin van artikel 6.12lid 2a jo 6.24 Wro;
- regels worden gesteld met betrekking tot koppeling en uitvoering van werken.

Het Exploitatieplan Rodenburg dient na vaststelling gelijktijdig bekendgemaakt te worden met het Bestemmingsplan Rodenburg.

2.3 Bevoegd gezag

Op grond van artikel 6.12 lid 1 en lid 2 Wro is de gemeenteraad van de gemeente Bernheze het bevoegd gezag voor het vaststellen van het exploitatieplan. In artikel 6.12 lid 3 is bepaald dat de bevoegdheid tot vaststellen van het exploitatieplan kan worden gedelegeerd aan burgemeester en wethouders. Dat is niet het geval in de gemeente Bernheze.

2.4 Inhoud exploitatieplan

Op grond van artikel 6.13 Wro moet een exploitatieplan een aantal verplichte onderdelen bevatten en mag ook een aantal niet-verplichte onderdelen bevatten.

2.4.1 Verplichte onderdelen exploitatieplan

In artikel 6.13 lid 1 zijn de verplichte onderdelen van een exploitatieopzet als volgt omschreven:

“Een exploitatieplan bevat:

- a) een kaart van het exploitatiegebied;*
- b) een omschrijving van 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;*
- c) een exploitatieopzet, bestaande uit:*
 - 1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;*
 - 2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;*

3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.”

2.4.2 Niet-verplichte onderdelen

In artikel 6.13 lid 2 Wro zijn de onderdelen opgenomen die ook in een exploitatieplan kunnen worden opgenomen, maar die niet verplicht zijn.

“Een exploitatieplan kan bevatten:

- a) *een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;*
- b) *eisen 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;*
- c) *regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;*
- d) *een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid, en 3.10, derde lid, bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid;*
- e) *regels met inachtneming waarvan burgemeester en wethouders van bij het exploitatieplan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen.”*

2.5 Juridische procedure

2.5.1 Voorbereiding

Op grond van artikel 6.14 lid 1 Wro is op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4, de artikelen 3:10 tot en met 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Tevens dient een kennisgeving te geschieden aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaren van gronden in het exploitatiegebied.

De procedure houdt in dat het (ontwerp) exploitatieplan gedurende 6 weken ter inzage ligt om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen dit exploitatieplan in te dienen.

In een zienswijzennotitie worden de ingediende zienswijzen zakelijk weergegeven met een reactie van de gemeente daarop.

Naar aanleiding van de zienswijzen op het bestemmingsplan en op het exploitatieplan kan de gemeenteraad besluiten om het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde exploitatieplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. De mogelijke gevolgen van bijstellingen van het bestemmingsplan en exploitatieplan worden in hun samenhang beoordeeld.

2.5.2 Vaststelling

Uit artikel 6.12 lid 1 in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro en artikel 6.2.1 Bro vloeit voort dat de gemeenteraad verplicht is een exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan waaraan het is gekoppeld.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro dient het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde exploitatieplan binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

2.5.3 Bekendmaking vaststellingsbesluit

Artikel 6.14 lid 2 Wro bepaalt dat Burgemeester en Wethouders binnen vier weken nadat de gemeenteraad het exploitatieplan heeft vastgesteld aan de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk meedeelt dat een exploitatieplan is vastgesteld, de plaats waar het vastgestelde plan ter inzage ligt en de termijn waarbinnen beroep kan worden aangetekend. Na de vaststelling worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan gelijktijdig bekend gemaakt in de Staatscourant, het Gemeentebled en in één of meer dag-, nieuws- of huis aan huisbladen.

Bovendien wordt aan degenen die hun zienswijzen naar voor hebben gebracht, de strekking van het besluit meegedeeld.

2.5.4 Beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Na vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen ook een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Spoedeisend belang dient dan te worden aangetoond. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel.

2.5.5 Herzieningsplicht

In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar die geldt voor het bestemmingsplan, is in artikel 6.15 lid 1 Wro bepaald dat na inwerkingtreding een exploitatieplan tenminste eenmaal per jaar dient te worden herzien tot de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd.

Wanneer sprake is van structurele wijzigingen is sprake van een structurele herziening, waarvoor een zienswijze procedure verplicht is.

Als tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

2.5.6 Rechtsgevolgen

Inwerkingtreden van het exploitatieplan heeft onder andere de volgende rechtsgevolgen:

- Op grond van de artikelen 6.17 tot en met 6.20 Wro zijn burgemeester en wethouders verplicht op grond van het in werking getreden exploitatieplan, een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt afgegeven voor het perceel dat is betrokken in het exploitatieplan. De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend op basis van de in artikel 6.19 Wro omschreven methodiek.
- Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning een termijn stellen waarbinnen de exploitatiebijdrage moet zijn betaald. Bij niet of niet tijdige betaling van de exploitatiebijdrage kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat met de bouw niet mag worden aangevangen, of dat de bouw moet worden gestaakt tot aan de betalingsverplichtingen is voldaan.

2.6 Digitalisering

Vanaf 1 juli 2013 is het verplicht om het exploitatieplan elektronisch beschikbaar te stellen en te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze verplichting vloeit voort uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarmee samenhangende Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De verplichte digitalisering van het exploitatieplan is geregeld in een wijziging van artikel 1.2.1. Bro, die op 1 oktober 2012 is ingegaan (Staatsblad 2012, 332).

3. HET EXPLOITATIEPLANGEBIED

3.1 Het exploitatieplangebied

De begrenzing van het exploitatieplangebied is aangegeven in figuur 2 en op de kaart 'begrenzing exploitatieplangebied', die als bijlage 1 is opgenomen. Het totale plangebied heeft een oppervlakte ca. 7,094 ha.

De begrenzing van het bestemmingsplangebied en het exploitatieplangebied zijn nagenoeg gelijk. Het bestemmingsplangebied is iets groter dan exploitatieplangebied, omdat daarin ook een ontwikkellocatie voor ruimte-voor-ruimte woningen is opgenomen aan de zuidzijde van de Hommelsedijk.

Deze ruimte-voor-ruimte-locatie valt buiten de grens van het exploitatieplangebied. Deze ruimte-voor-ruimte locatie is door de Hommelsedijk ruimtelijk-fysiek gescheiden van het noordelijk deel. De ruimte-voor ruimte kavels worden ingepast in de lintbebouwing aan de Hommelsedijk,

3.2 Eigendomssituatie

Het grootste gedeelte van de gronden in het plangebied is reeds in eigendom van de gemeente Bernheze, of er zijn voor de realisatie overeenkomsten gesloten met de betreffende eigenaren. Voor een klein deel van het toekomstige uitgeefbare gebied (waar woonpercelen en een deel openbaar gebied is voorzien) is dit nog niet het geval. Dit betreft het in figuur 2 gearceerde gebied.

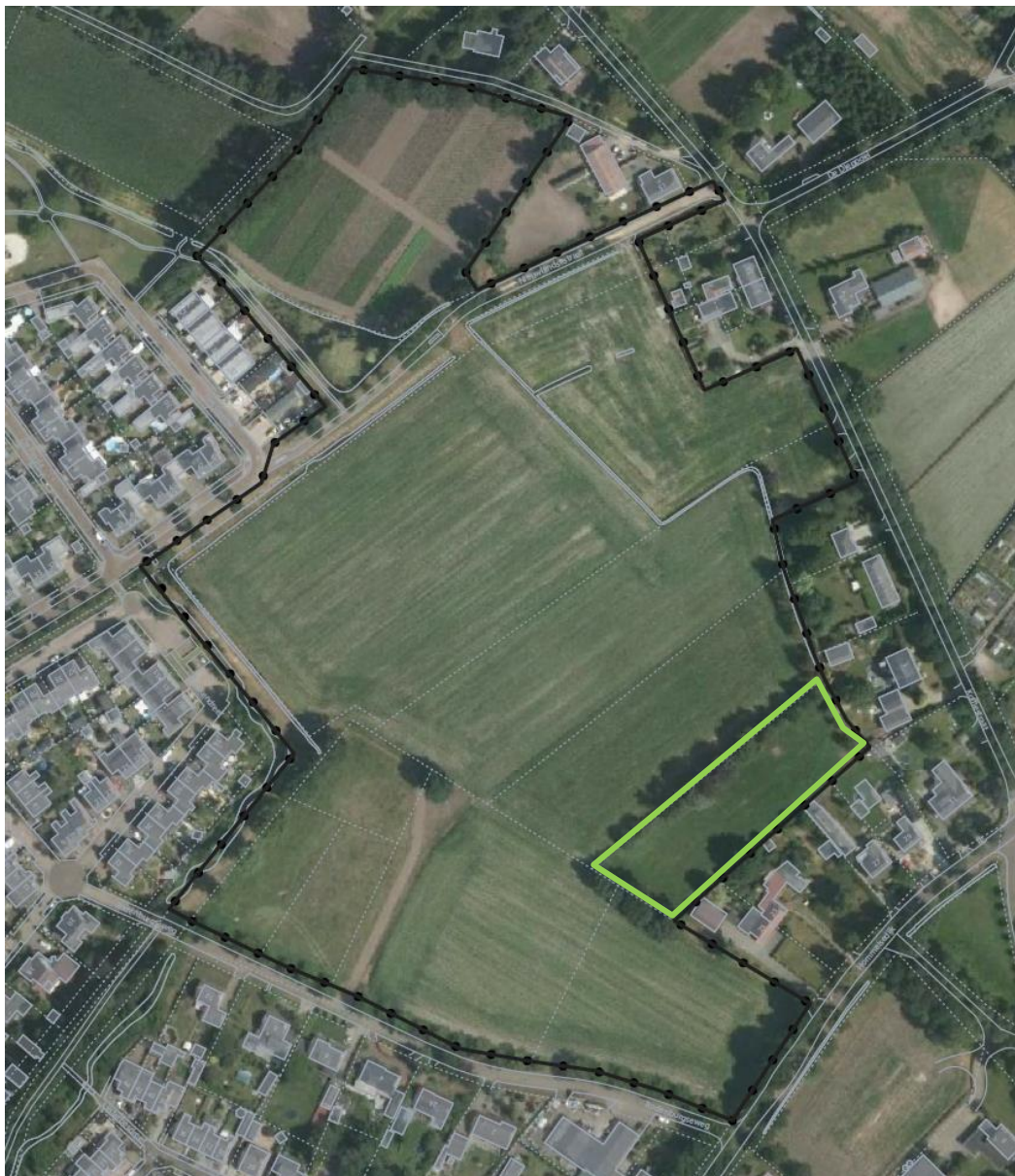
In onderstaande tabel staan de oppervlakten per huidige (2016) eigenaar benoemd. De gemeente heeft 67.270 m² in bezit, ca. 3.670 m² is in bezit van derden, een nader te bepalen deel hiervan zal door deze derden worden ontwikkeld.

Tabel 1. Eigendomssituatie (opname medio 2015, oppervlakten in m²)

Eigendomssituatie medio 2016	Oppervlak
Gemeente Bernheze	67.270
Nog te verwerven	-
Exploitatie derden	3.670
Totaal	70.940

De eigendomssituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Om die reden wordt de exploitatiebijdrage per base-eenheid, welke in hoofdstuk 5 wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende

eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning betaalt. Dit is afhankelijk van het aantal basiseenheden dat de eigenaar op dat moment op zijn grond mag realiseren.



Figuur 2: luchtfoto met plangrens exploitatieplan. Groen omlijnd gebied betreft gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente of waarvoor in het kader van de realisatie nog geen overeenkomsten is gesloten met de particuliere eigenaar

3.3 Grondgebruik

Voor Rodenburg is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld, waarin een mix van woningtypen is voorzien. De wegen in combinatie met de groenstructuren definiëren verschillende bouwvelden, die gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Ieder bouwveld kan op een eigen wijze worden verkaveld, rekening houdend met de toegestane woningtypologieën.

De bouwvelden gelegen aan de randen van het nieuwe woongebied hebben een lagere dichtheid. Daar zullen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen aansluiten op de kern Heeswijk-Dinther en de overgang naar het landschap vormgeven. In het midden van het woongebied zijn enkele bouwvelden met rijwoningen voorzien. De woningen en openbare ruimte krijgen een landelijke en informele uitstraling, passend bij Heeswijk-Dinther. In totaal zullen er maximaal 150 woningen worden gerealiseerd.

Voor de exploitatieopzet in dit exploitatieplan is het van belang dat uit wordt gegaan van een stedenbouwkundige verkaveling, waarbij aan elk woningtype een kaveloppervlakte kan worden gekoppeld. Op die manier kunnen de exploitatiebijdragen worden berekend, rekening houdend met de 'staffeling naar oppervlakte' per woningtype die de gemeente Bernheze hanteert bij het bepalen van de gronduitgifteprijs. Omdat het bestemmingsplan voor Rodenburg enige flexibiliteit biedt bij de realisatie van de verschillende woningtypes, kan de uiteindelijke verkaveling en lokalisering van de typologieën nog enigszins verschuiven, maar zijn met dit exploitatieplan de kosten en opbrengsten in rekenkundige zin wel ingekaderd. Voor de berekening van de exploitatieopzet is in dit exploitatieplan uitgegaan van een (indicatieve) stedenbouwkundige verkaveling, zoals die is weergegeven op de grondgebruikskarten die als bijlage 2 en 3 zijn opgenomen bij dit exploitatieplan.

Het grondgebruik kan worden opgedeeld in uitgeefbaar gebied en openbaar gebied. Voor beide typen gebied is een aparte grondgebruikskarte opgesteld. Hierin is binnen het uitgeefbaar gebied onderscheid gemaakt tussen de verschillende woningtypen waarvoor de gemeente Bernheze aparte gronduitgifteprijs hanteert:

- rijwoningen;
- hoekwoningen;
- 2[^]1 kap woningen;
- vrijstaande woningen;
- huurwoningen (NB: deze maken onderdeel uit van de rij- en hoekwoningen. Voor de exploitatieopzet in dit exploitatieplan is uitgegaan van 33 huurwoningen met een totale kaveloppervlakte van 4.444 m²).

In de grondgebruikskarte van het openbaar gebied is onderscheid gemaakt tussen groen, water en verharding.

In onderstaande tabel is het totale toekomstige grondgebruik binnen het exploitatieplan-gebied getalsmatig aangegeven.

Tabel 1. Toekomstig grondgebruik

Grondgebruik	Oppervlak
Verhardingen	ca. 12.201
Groenvoorzieningen	ca. 18.137
Water	ca. 2.213
Uitgeefbaar woningbouw	38.389
Totaal	70.940

3.4 Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- riolering, met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Onder de werkzaamheden die verband houden met de aanleg van de voorzieningen wordt tenminste ook begrepen:

- het opschonen van de gronden en het daarvoor verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden: het afgraven en het afvoeren respectievelijk aanvoeren en het ophogen;
- het zo nodig uitvoeren van bodemsanering, wanneer uit nader onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is, afgestemd op de toekomstige functie van de bodem;
- de aanleg van en, indien van toepassing, de verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra en dataverkeerleidingen, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten.

4. REGELS EXPLOITATIEPLAN RODENBURG

4.1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. activiteiten: in het exploitatieplangebied uit te voeren werken, werkzaamheden, bouwwerken, maatregelen en andere activiteiten;
- b. bouwkvael: een van het uitgeefbaar gebied deel uitmakende, zelfstandig in exploitatie te brengen grondkvael, waarop bij elkaar horende bebouwing is voorzien;
- c. exploitatieplangebied: het als zodanig op de als bijlage 1 opgenomen kaart "Begrenzing exploitatieplangebied" aangeduide gebied;
- d. gemeente: Bernheze;
- e. uitgeefbaar gebied: de als zodanig op de als bijlage 2 opgenomen kaart "Grondgebruikskaart uitgeefbaar gebied" voor uitgifte aangewezen gronden;
- f. werken en werkzaamheden: alle werken en werkzaamheden, zoals opgenomen in de omschrijving van werken en werkzaamheden als bedoeld in paragraaf 3.4 van dit exploitatieplan met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied, en welke omschrijving ook deel uitmaakt van deze regels.

4.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en daarop betrekking hebbende diensten

4.2.1 Algemene regels

1. Alle werken en werkzaamheden met inbegrip van diensten en leveringen (definitie overeenkomstig artikel 1 sub 2 richtlijn 2004/18/EG) zoals bedoeld in paragraaf 3.4 van dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig de aanbestedingsprocedures zoals die van toepassing zijn in de gemeente Bernheze.
2. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in lid 1 bedoelde werken, diensten en leveringen dient aan het college van burgemeester en wethouders ter toetsing te worden voorgelegd, met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in leden 2 en 3.

4.2.2 Verbodsbepaling

1. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 4.2.1. lid 1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, voordat het college van burge-

meester en wethouders schriftelijk kenbaar heeft gemaakt dat de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2.1 leden 2 en 3 en dat overgegaan kan worden tot het gunnen van de werkzaamheden aan de geselecteerde partij.

2. Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen drie weken na het indienen van een voorgenomen besluit, als bedoeld in artikel 4.2.1 lid 4.

4.2.3 Ontheffing

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2, mits naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is gemaakt dat de opdracht, waarop die ontheffing betrekking heeft wordt gegund in overeenstemming met de terzake van toepassing zijnde Europese regelgeving en de beginselen van het EEG-verdrag op het gebied van aanbesteding. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden of beperkingen worden verbonden ter bescherming van de belangen waarop de artikelen 4.2.1 en 4.2.2 zien.

4.3 Regels met betrekking tot de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten

4.3.1 Verbodsbepaling

Het is verboden te handelen in strijd met de in dit exploitatieplan opgenomen eisen, regels en voorschriften.

4.3.2 Locatie-eis: koppeling van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Met de uitvoering van een bouwwerk op een bouwka­vel wordt pas een aanvang gemaakt nadat de bouwka­vel rechtstreeks is ontsloten via daartoe strekkende deel uitmakende wegen als voorzien in de grondgebruikskaart.

Op werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan zijn de meest recente richtlijnen van het ASVV¹ van toepassing. Voorts is het verboden werken en werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van de richtlijnen van het ASVV met betrekking tot de uitvoering.

4.3.3 Ontheffing

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.1 en 4.3.2 mits naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is gemaakt dat de belangen ter bescherming waartoe de bepaling

¹ CROW, ASVV 2012, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom

waarvan de ontheffing zou moeten worden verleend, strekt, daardoor niet onevenredig worden geschaad. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden of beperkingen worden verbonden ter bescherming van de belangen waarop artikel 4.3.1 en 4.3.2 van deze regels betrekking heeft.

4.4 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen opgenomen in artikel 4.2.2 en artikel 4.3.1 van onderhavige regels is een economisch delict als bedoeld in de Wet op de economische delicten.

4.5 Afwijken grondgebruikskaart

Het college van burgemeester en wethouders kan bij het afgeven van een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan het afwijken, naar aard en of locatie, van de grondgebruikcategorieën, uitsluitend ingeval:

- het afwijken van de in dit plan vastgestelde grondgebruikcategorieën niet leidt tot hogere te verhalen kosten voor de gronden van particuliere exploitanten;
- het afwijken niet leidt tot onevenredige en onvoorziene nadelen voor de ontwikkelingsmogelijkheden op aanpalende percelen.

4.6 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald onder de aanduiding 'Regels exploitatieplan Rodenburg'.

5. EXPLOITATIEOPZET

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om de exploitatiebijdrage per perceel c.q. exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 3 (grondgebruik, eigendomssituatie en programma) achtereenvolgens ingegaan op de kosten en opbrengsten, de grondgebruikanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling en de berekening van de te verhalen kosten per perceel c.q. per uitgiftecategorie en per eigenaar.

Alle bedragen in dit exploitatieplan betreffen bedragen exclusief BTW, tenzij anders is aangegeven.

5.2 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten moeten worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

5.2.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijk deskundige. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van grond en opstallen moet worden bepaald. De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is getaxeerd op € 4.243.850,- (prijsspeil medio 2016).

5.2.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

In het exploitatiegebied zijn geen opstallen gelegen die gesloopt moeten worden. Wel is er ten behoeve van het opheffen van een hindercirkel een vleesvarkensstal aan de Hommelsedijk (buiten het exploitatieplangebied) gesloopt. Zie ook paragraaf 5.2.5. Deze sloopkosten zijn voor 50% opgenomen in het exploitatieplan, aangezien een aanmerkelijk deel van de oorspronkelijke hindercirkel binnen het exploitatieplangebied viel.

5.2.3 Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)

De verwachting is, dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is in het plangebied. Er zijn geen kosten opgenomen voor bodemsanering. De nominale kosten voor bronbemaaling, ontgraven en verwerking van gronden, verdichten, profileren en egaliseren zijn opgenomen in de kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

5.2.4 Bouw- en woonrijp maken en nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4.c Bro)

Omdat de bestekvoorbereiding en de aanbesteding voor de werkzaamheden nog moet plaatsvinden, wordt in het exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. Het bouwrijp maken bestaat met name uit de aanleg van bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van gronden. Het woonrijp maken bestaat met name uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de afwerking van de wegen, de aanleg van straatverlichting en brandkranen, de aanleg van groenvoorzieningen en straatmeubilair. De totale kosten bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 2.334.327,-.

Buiten het exploitatieplangebied zijn enkele summiere aanpassingen in het omliggende openbaar gebied noodzakelijk om het woongebied goed te kunnen ontsluiten. De kosten hiervan zijn volledig toerekenbaar aan het project en zijn opgenomen in de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

5.2.5 Beperken milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4.d Bro)

In het exploitatieplan zijn maatregelen opgenomen om milieuhygiënische contouren weg te nemen. De kosten hiervan betreffen het aankopen van een vleesvarkensstal aan de Hommelsedijk. In het exploitatieplan is 50% van de aankoopkosten meegenomen, aangezien een aanmerkelijk deel van de oorspronkelijke hindercirkel binnen het exploitatieplangebied viel. Deze kosten zijn meegenomen onder de post ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

5.2.6 Plankosten (artikel 6.2.4.g/h/j Bro)

Voor het onderhavige exploitatieplan is met de werkelijke gerealiseerde kosten tot en met 1-1-2016 gewerkt. Voor de toekomstige kosten is een reëel behoudende raming aangehouden. Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. De reeds gemaakte kosten per 1-1-2016 bedragen € 279.267,-

Tabel 3. Historische plankosten

Historische plankosten t/m 1-1-2016	Kosten
Stedenbouwkundig bureau	
Ambtelijke uren	
Archeologisch onderzoek	
Landmeetkundige werkzaamheden	
Ingenieurs bureaus	
Overige voorbereidingskosten	
Algemeen beheer en administratiekosten	
Totaal	€ 279.267

De nog te realiseren kosten bedragen € 521.678,-

Tabel 4. Nog te maken plankosten

Nog te realiseren plankosten per 1-1-2016	Kosten
Algemene planbegeleiding	€ 260.839
Voorbereiding en toezicht	€ 260.839
Totaal	€ 521.678

5.2.7 Kosten tegemoetkoming planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

De kosten van tegemoetkoming van schade zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, worden aangemerkt als verhaalbare kosten voor het exploitatieplan. De “planschade(risico)analyse ligt ten grondslag aan de taxatie van de tegemoetkomingen in schade. Het totaal aan voorziene tegemoetkomingen in schade inclusief bijkomende kosten wordt per 1-1-2016 geraamd op € 321.400,-. Daarbij is in aanmerking genomen dat met enkele eigenaren overeenstemming is bereikt.

5.2.8 Rente (artikel 5.2.4.n Bro)

De rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met de renteopbrengsten zijn berekend op basis van de nominale bedragen van kosten en opbrengsten en de planning. De totale rentelasten zijn aldus berekend op € 486.487,-. Hiervan is per 1-1-2016 reeds € 139.541,- opgenomen in de boekwaarde. De rentelast over de periode 2016 t/m 2023 is € 346.946,-.

5.2.9 Overzicht kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven.

Tabel 5. Overzicht kosten

Overzicht totale kosten	Kosten
Inbrengwaarde	€ 4.243.850
Sloopkosten	€ 9.185
Bouwrijpmaken	€ 923.369
Woonrijpmaken	€ 633.331
Groen en water	€ 369.228
Openb. verl/brandkranen/nuts	€ 86.904
Diversen	€ 240.680
Nazorg	€ 80.815
Ruimtelijke kwal. verbetering	€ 155.674
Planbegeleiding	€ 800.945
Planschade	€ 321.400
Subtotaal	€ 7.865.381
Kostenstijging	€ 186.067
Rentekosten (incl. boekwaarde)	€ 486.487
Totaal	€ 8.537.935

5.2.10 Gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8. Bro)

Artikel 6.2.8 van het Bro schrijft voor, dat een overzicht van de gerealiseerde kosten gegeven dient te worden. De totale geraamde kosten in de exploitatieopzet bedragen, nominaal € 8.537.935,-. Van deze totale kosten is per 1-1-2016 € 4.897.401,- gerealiseerd.

Tabel 6. Overzicht gerealiseerde kosten (boekwaarde)

Overzicht gerealiseerde kosten tot 1-1-2016	Kosten
Inbrengwaarde	€ 4.243.850
Sloopkosten	€ 9.185
Bouwrijpmaken	€ 43.873
Woonrijpmaken	€ -
Groen en water	€ -
Openb. verl/brandkranen/nuts	€ -
Diversen	€ 116.795
Nazorg	€ -
Ruimtelijke kwal. verbetering	€ 64.890
Planbegeleiding	€ 279.267
Planschade	€ -
Subtotaal	€ 4.757.860
Kostenstijging	€ -
Rentekosten	€ 139.541
Totaal	€ 4.897.401

5.3 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro..

5.3.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijsen zijn gebaseerd op de uitgifteprijsen zoals de taxatiecommissie van de gemeente Bernheze deze heeft aangegeven in haar taxatierapport d.d. 21 april 2016. Deze commissie wordt ten behoeve van advies aan het college van burgemeester en wethouders gemeentebreed ingezet om bij gronduitgifte de marktwaarde van de gronden te bepalen. De uitgifteprijsen zijn marktconform en onderverdeeld per woningcategorie. In het exploitatieplan zijn deze uitgifteprijsen verwerkt.

5.3.2 Bijdrage toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7.b Bro)

Er zijn geen opbrengsten vanuit toekomstige (andere) grondexploitaties.

5.3.3 Overige opbrengsten (artikel 6.2.7.c Bro)

Er zijn in het exploitatieplan overige opbrengsten geboekt, dit betreft pachtopbrengsten van tijdelijk beheer van de grond. De overige opbrengsten van € 18.169,- zijn opgenomen in de boekwaarde per 01-01-2016.

5.3.4 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen met het programma geconfronteerd.

Tabel 7. Programma en grondopbrengsten

Gerealiseerd tot 1-1-2016	Oppervlak	Opbrengsten gerealiseerd	
Overige opbrengsten	-	€	18.169
	-	€	-
Subtotaal	-	€	18.169

Nog te realiseren per 1-1-2016	Oppervlak	Prijs m2/eenh.	Opbrengsten geraamd	
Huurwoningen rij/hoek	4.444	€ 182	€	808.500
Koopwoningen rij	3.800	€ 250	€	950.025
Koopwoningen hoek	3.994	€ 250	€	998.500
Patiowoningen	-	€ 260	€	-
2^1 kapwoningen	5.356	€ 239	€	1.278.563
Vrijstaande woningen	20.795	€ 205	€	4.260.710
Subtotaal	38.389		€	8.296.298

Totaal	38.389	€	8.314.467
---------------	---------------	----------	------------------

De totale grondopbrengsten komen uit op een bedrag van (nominaal) € 8.296.298,-.

5.4 Grondgebruiksanalyse

Via een grondgebruiksanalyse wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig uitgeefbaar gebied de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengspotentieel per eigenaar is.

Tabel 8. Grondgebruiksanalyse

Grondgebruik per eigenaar/ontwikkelaar	Oppervlak	Huur rij/hoek	Koop rij	Koop hoek	Patio	2^1 kap	Vrijstaand
Huurwoningen rij/hoek	4.444	4.444	-	-	-	-	-
Koopwoningen rij	3.800	-	3.800	-	-	-	-
Koopwoningen hoek	3.994	-	-	3.994	-	-	-
Patiowoningen	-	-	-	-	-	-	-
2^1 kapwoningen	311	-	-	-	-	311	-
2^1 kapwoningen	306	-	-	-	-	306	-
2^1 kapwoningen	285	-	-	-	-	285	-
2^1 kapwoningen	290	-	-	-	-	290	-
2^1 kapwoningen	295	-	-	-	-	295	-
2^1 kapwoningen	300	-	-	-	-	300	-
2^1 kapwoningen	301	-	-	-	-	301	-
2^1 kapwoningen	354	-	-	-	-	354	-
2^1 kapwoningen	418	-	-	-	-	418	-
2^1 kapwoningen	312	-	-	-	-	312	-
2^1 kapwoningen	317	-	-	-	-	317	-
2^1 kapwoningen	338	-	-	-	-	338	-
2^1 kapwoningen	229	-	-	-	-	229	-
2^1 kapwoningen	260	-	-	-	-	260	-
2^1 kapwoningen	260	-	-	-	-	260	-
2^1 kapwoningen	260	-	-	-	-	260	-
2^1 kapwoningen	260	-	-	-	-	260	-
2^1 kapwoningen	260	-	-	-	-	260	-
Vrijstaande woningen	1.295	-	-	-	-	-	1.295
Vrijstaande woningen	1.222	-	-	-	-	-	1.222
Vrijstaande woningen	1.824	-	-	-	-	-	1.824
Vrijstaande woningen	818	-	-	-	-	-	818
Vrijstaande woningen	808	-	-	-	-	-	808
Vrijstaande woningen	1.426	-	-	-	-	-	1.426
Vrijstaande woningen	746	-	-	-	-	-	746
Vrijstaande woningen	718	-	-	-	-	-	718
Vrijstaande woningen	405	-	-	-	-	-	405
Vrijstaande woningen	495	-	-	-	-	-	495
Vrijstaande woningen	510	-	-	-	-	-	510
Vrijstaande woningen	513	-	-	-	-	-	513
Vrijstaande woningen	666	-	-	-	-	-	666
Vrijstaande woningen	751	-	-	-	-	-	751
Vrijstaande woningen	598	-	-	-	-	-	598
Vrijstaande woningen	520	-	-	-	-	-	520

Vrijstaande woningen	567	-	-	-	-	-	567
Vrijstaande woningen	515	-	-	-	-	-	515
Vrijstaande woningen	1.475	-	-	-	-	-	1.475
Vrijstaande woningen	933	-	-	-	-	-	933
Vrijstaande woningen	619	-	-	-	-	-	619
Vrijstaande woningen	640	-	-	-	-	-	640
Vrijstaande woningen	744	-	-	-	-	-	744
Vrijstaande woningen	517	-	-	-	-	-	517
Vrijstaande woningen	513	-	-	-	-	-	513
Vrijstaande woningen	499	-	-	-	-	-	499
Vrijstaande woningen	460	-	-	-	-	-	460
Totaal	38.389	4.444	3.800	3.994	-	5.356	20.795

De grondgebruikskaart is opgenomen in bijlage 2. Ook voor het grondgebruik geldt, dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruiksanalyse. Dit kan in een toekomstige herziening van het exploitatieplan worden opgenomen.

5.5 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1-1-2016.

5.5.1 Parameters

In onderstaande tabel zijn de projectparameters weergegeven waarmee in de exploitatieopzet is gerekend.

Tabel 9. Projectparameters

Project parameters	
Prijspeildatum	01-01-2016
Startdatum exploitatie	01-01-2016
Contante waarde datum	01-01-2016
Laatste moment kosten/opbrengsten (fict.)	01-07-2023
Einddatum exploitatie	31-12-2023
Aantal jaar exploitatieduur	8
Rente	2,08%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%

5.5.2 Fasering

De ontwikkeling van het gebied wordt in 1 fase uitgevoerd. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengststijging en rentekosten en – opbrengsten zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd aangegeven op basis van de reëel behoudende verwachtingen. De fasering is opgenomen in de exploitatieopzet in bijlage 3.

5.5.3 Netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt, dat de netto contante waarde op prijspeildatum € 244.086,- positief bedraagt.

Tabel 10. Resultaat

Samenvatting resultaat		
Opbrengsten nominaal	€	8.314.467
Kosten nominaal	€	8.004.922 -/-
Rente	€	346.946 -/-
Kostenstijging	€	186.067 -/-
Opbrengstenstijging	€	511.253
Saldo Eindwaarde 31-12-2023	€	287.784
Saldo contante waarde 1-1-2016	€	244.086

5.6 Maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van de bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Voor dit plan ziet dit er als volgt uit:

Tabel 11. Maximaal te verhalen kosten

Maximaal te verhalen kosten		
Contante waarde Kosten	€	7.966.137 -/-
Contante waarde Opbrengsten	€	8.210.223
Saldo contante waarde 1-1-2016	€	244.086
Te verhalen kosten maximaal	€	7.966.137

Aangezien de contante waarde van de opbrengsten hoger is dan de kosten, kan het bedrag van de te verhalen kosten worden bepaald op een bedrag van € 7.966.137,- per 1-1-2016.

5.7 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 van de Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. Omdat eigendomsverhoudingen ten tijde van de exploitatieperiode nog kunnen wijzigen is er voor gekozen de exploitatiebijdrage in deze paragraaf per gewogen basiseenheid te berekenen. Uiteindelijk kan dan op het moment van bouwvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten elke exploitatie moet betalen. Dit is afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden van de exploitatie en het te realiseren programma op deze gronden. Het te realiseren programma wordt uitgedrukt in aantal gewogen basiseenheden en het aantal basiseenheden wordt omgerekend naar de door de exploitant te betalen exploitatiebijdrage. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van de exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die de exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken.

5.7.1 Definitie basiseenheid

Omdat in dit plan alleen gronden worden uitgegeven is een basiseenheid gekozen voor een gewogen waarde van € 25 per m².

5.7.2 Vaststelling uitgifteprijsen en gewogen basiseenheden

Een van de basisuitgangspunten van de exploitatiebijdrage is, dat de bijdrage gekoppeld is aan de netto contante opbrengsten van de exploitanten. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op de uitgifteprijsen. Om dit te bewerkstelligen, wordt aan de gedefinieerde basiseenheid een gewicht toegekend. Het gewicht dat wordt toegekend is afhankelijk van de uitgifteprijs.

Tabel 12. Uitgiftecategorieën en basiseenheden

Uitgeefbaar	Oppervlak	1 eenheid is 25 euro			
		Uitgifteprijs		Gewicht	Eenheden
Huurwoningen rij/hoek	4.444	€	182	7,3	32.340
Koopwoningen rij	3.800	€	250	10,0	38.001
Koopwoningen hoek	3.994	€	250	10,0	39.940
Patiowoningen	-	€	260	10,4	-
2^1 kapwoningen	311	€	235	9,4	2.916
2^1 kapwoningen	306	€	236	9,4	2.891
2^1 kapwoningen	285	€	244	9,8	2.784
2^1 kapwoningen	290	€	242	9,7	2.810
2^1 kapwoningen	295	€	240	9,6	2.835
2^1 kapwoningen	300	€	238	9,5	2.861
2^1 kapwoningen	301	€	238	9,5	2.865
2^1 kapwoningen	354	€	222	8,9	3.139
2^1 kapwoningen	418	€	208	8,3	3.472
2^1 kapwoningen	312	€	234	9,4	2.922
2^1 kapwoningen	317	€	233	9,3	2.948
2^1 kapwoningen	338	€	226	9,1	3.056
2^1 kapwoningen	229	€	260	10,4	2.385
2^1 kapwoningen	260	€	255	10,2	2.652
2^1 kapwoningen	260	€	255	10,2	2.652
2^1 kapwoningen	260	€	255	10,2	2.652
2^1 kapwoningen	260	€	255	10,2	2.652
2^1 kapwoningen	260	€	255	10,2	2.652
Vrijstaande woningen	1.295	€	162	6,5	8.390
Vrijstaande woningen	1.222	€	169	6,7	8.245
Vrijstaande woningen	1.824	€	130	5,2	9.448
Vrijstaande woningen	818	€	209	8,4	6.855
Vrijstaande woningen	808	€	210	8,4	6.800
Vrijstaande woningen	1.426	€	152	6,1	8.652
Vrijstaande woningen	746	€	217	8,7	6.477
Vrijstaande woningen	718	€	221	8,8	6.332
Vrijstaande woningen	405	€	260	10,4	4.215
Vrijstaande woningen	495	€	260	10,4	5.147
Vrijstaande woningen	510	€	257	10,3	5.252
Vrijstaande woningen	513	€	257	10,3	5.267
Vrijstaande woningen	666	€	228	9,1	6.063
Vrijstaande woningen	751	€	217	8,7	6.507
Vrijstaande woningen	598	€	239	9,5	5.710
Vrijstaande woningen	520	€	255	10,2	5.305
Vrijstaande woningen	567	€	245	9,8	5.546
Vrijstaande woningen	515	€	256	10,3	5.275
Vrijstaande woningen	1.475	€	148	5,9	8.749
Vrijstaande woningen	933	€	200	8,0	7.453
Vrijstaande woningen	619	€	235	9,4	5.820
Vrijstaande woningen	640	€	232	9,3	5.926

Vrijstaande woningen	744	€	217	8,7	6.468
Vrijstaande woningen	517	€	256	10,2	5.290
Vrijstaande woningen	513	€	257	10,3	5.268
Vrijstaande woningen	499	€	260	10,4	5.185
Vrijstaande woningen	460	€	260	10,4	4.784
Totaal	38.389		-	-	331.852
Maximaal te verhalen kosten:	€ 7.966.137				
Bijdrage per eenheid	€ 24,01				
Aantal eenheden	331.852				

Op basis van bovengenoemde definiëring en gewichttoekenning is berekend dat er op basis van het programma in totaal 331.852 basiseenheden in het plan voorkomen.

5.7.3 Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheden en uitgiftecategorie

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per basiseenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te verhalen kosten van € 7.966.137,- te delen door het aantal gewogen basiseenheden van 331.852. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage van afgerond € 24,- per gewogen basiseenheid per 1-1-2016.

In onderstaande tabel is de exploitatiebijdrage per m2 uitgiftecategorie weergegeven.

Tabel 13. Exploitatiebijdrage per m2 uitgiftecategorie

Type uitgeefbaar	Oppervlak	Bijdrage /m2	Bijdrage
Huurwoningen rij/hoek	4.444	€ 174,69	€ 776.325
Koopwoningen rij	3.800	€ 240,05	€ 912.218
Koopwoningen hoek	3.994	€ 240,05	€ 958.764
Patiowoningen	-	€ 249,65	€ -
2^1 kapwoningen	311	€ 225,27	€ 69.990
2^1 kapwoningen	306	€ 226,81	€ 69.404
2^1 kapwoningen	285	€ 234,17	€ 66.832
2^1 kapwoningen	290	€ 232,32	€ 67.444
2^1 kapwoningen	295	€ 230,54	€ 68.055
2^1 kapwoningen	300	€ 228,81	€ 68.667
2^1 kapwoningen	301	€ 228,54	€ 68.767
2^1 kapwoningen	354	€ 213,06	€ 75.358
2^1 kapwoningen	418	€ 199,54	€ 83.347
2^1 kapwoningen	312	€ 224,85	€ 70.152
2^1 kapwoningen	317	€ 223,30	€ 70.764
2^1 kapwoningen	338	€ 217,26	€ 73.348
2^1 kapwoningen	229	€ 249,65	€ 57.245
2^1 kapwoningen	260	€ 244,85	€ 63.662
2^1 kapwoningen	260	€ 244,85	€ 63.662
2^1 kapwoningen	260	€ 244,85	€ 63.662
2^1 kapwoningen	260	€ 244,85	€ 63.662
2^1 kapwoningen	260	€ 244,85	€ 63.662

Vrijstaande woningen	1.295	€	155,53	€	201.398
Vrijstaande woningen	1.222	€	161,91	€	197.917
Vrijstaande woningen	1.824	€	124,35	€	226.791
Vrijstaande woningen	818	€	201,11	€	164.546
Vrijstaande woningen	808	€	202,10	€	163.236
Vrijstaande woningen	1.426	€	145,64	€	207.697
Vrijstaande woningen	746	€	208,55	€	155.471
Vrijstaande woningen	718	€	211,79	€	152.001
Vrijstaande woningen	405	€	249,65	€	101.184
Vrijstaande woningen	495	€	249,65	€	123.553
Vrijstaande woningen	510	€	247,21	€	126.075
Vrijstaande woningen	513	€	246,51	€	126.437
Vrijstaande woningen	666	€	218,55	€	145.535
Vrijstaande woningen	751	€	207,89	€	156.208
Vrijstaande woningen	598	€	229,20	€	137.060
Vrijstaande woningen	520	€	244,81	€	127.348
Vrijstaande woningen	567	€	234,98	€	133.140
Vrijstaande woningen	515	€	246,14	€	126.636
Vrijstaande woningen	1.475	€	142,44	€	210.021
Vrijstaande woningen	933	€	191,71	€	178.901
Vrijstaande woningen	619	€	225,62	€	139.706
Vrijstaande woningen	640	€	222,41	€	142.252
Vrijstaande woningen	744	€	208,73	€	155.272
Vrijstaande woningen	517	€	245,46	€	126.998
Vrijstaande woningen	513	€	246,49	€	126.449
Vrijstaande woningen	499	€	249,65	€	124.477
Vrijstaande woningen	460	€	249,65	€	114.840
Totaal	38.389			€	7.966.137

5.7.4 Exploitatiebijdrage per perceel / per exploitant

Om dat de gemeente Bernheze en de derden enkele gezamenlijke kavels hebben is het op voorhand niet mogelijk de exacte bijdrage per partij te bepalen. Voor de gezamenlijk percelen zal de bijdrage per partij in overleg moeten worden bepaald.

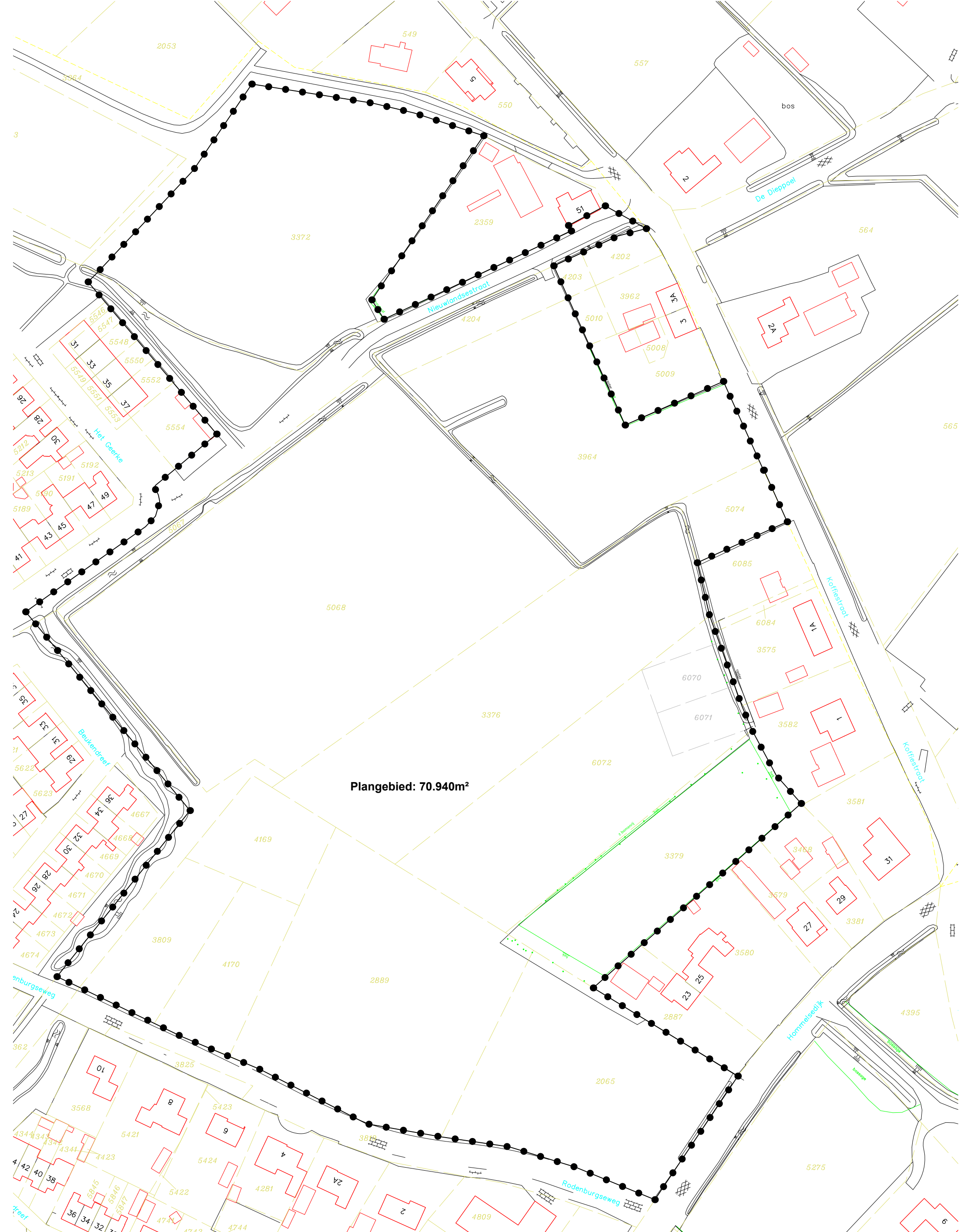
Van de genoemde exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen, wordt de inbrengwaarde van de gronden van de exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die de exploitant heeft uitgevoerd, nog afgetrokken.

Bij de presentatie van de gegevens is er voor gekozen op basis van m2 en te realiseren perceel de bijdragen weer te geven.

BIJLAGEN

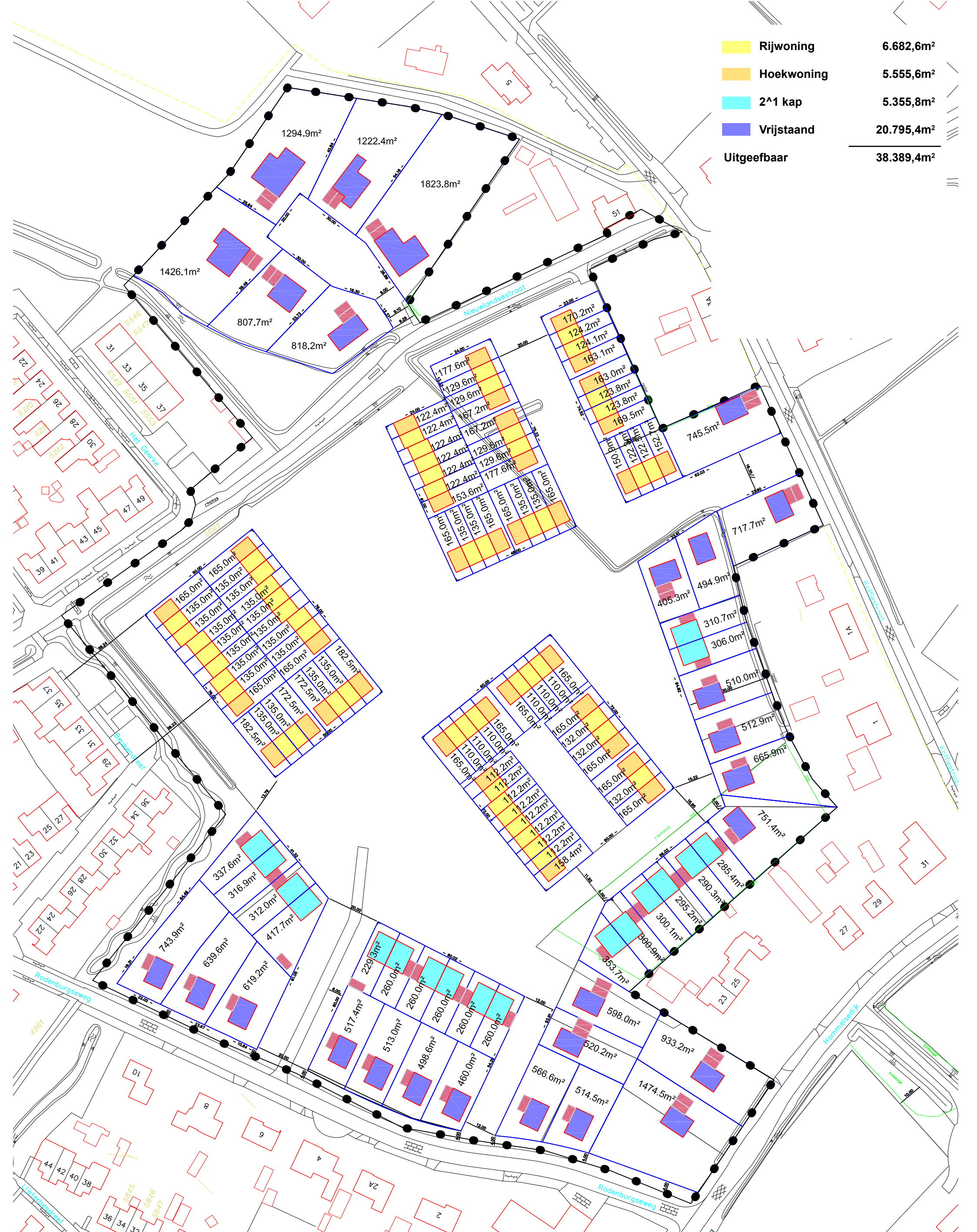
Bijlage 1:

Begrenzing exploitatieplangebied



Bijlage 2:

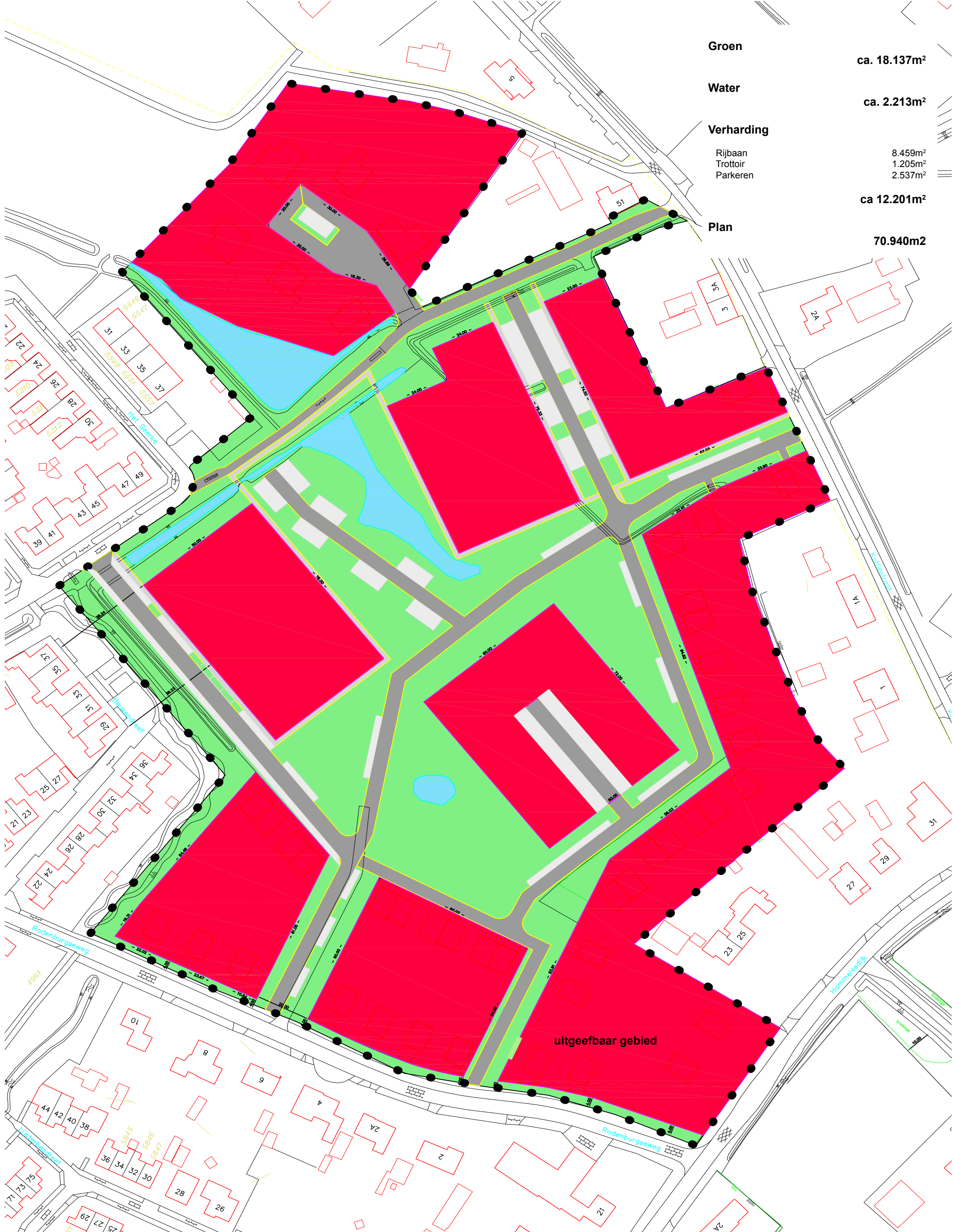
Grondgebruikskaart uitgeefbaar gebied



Rijwoning	6.682,6m ²
Hoekwoning	5.555,6m ²
2^1 kap	5.355,8m ²
Vrijstaand	20.795,4m ²
Uitgeefbaar	38.389,4m²

Bijlage 3:

Grondgebruiksk kaart openbaar gebied



Groen

ca. 18.137m²

Water

ca. 2.213m²

Verharding

Rijbaan
Trottoir
Parkeren

8.459m²
1.205m²
2.537m²

ca 12.201m²

Plan

70.940m²

Bijlage 4:
Exploitatieopzet

1. ALGEMENE GEGEVENS			
Naam Plan/Project:	Gemeente BernHeze - Rodenburg		
Naam Grond/Project econom:			
Datum berekening/wijziging:	07-okt-16		
Startjaar ontwikkeling:	2016		
Start ontwikkeling per 01-01 (standaard = ja)	Ja		
Eindjaar ontwikkeling: 31-12-	2023		
Rente over de kosten:	2,08%		
Rente over de opbrengsten:	2,08%		
Geen kosten en opbr.stijging over startjaar (standaard = nee)	Nee		
Kostenstijging over Inbrengwaarde:	2,00%		
Kostenstijging overige kosten:	2,00%		
Opbrengstenstijging:	2,00%		
Saldo per ultimo: per 31-12-2023	287.784-		
Overschot op startwaarde: per 01-01-2016	244.086-		

2. VERWERVING EN MAATVOERING						
Kosten		Aantal/	Eenheid	Eenheids-	Totaal	
Omschrijving	Oppervlak	hoeveelheid		prijs	Omschrijving	
1 Inbrengwaarde	Perc.nr.	70.940	m2	€	59,82	4.243.850
3. KOSTEN BOUW- EN WOONRIJP EN OVERIG						
2 Sloopkosten						9.185
3 Bouwrijpmaken						923.369
4 Woonrijpmaken						633.331
5 Groen en water						369.228
6 Openb. verl./brandkranen/nuts						86.904
7 Diversen						240.680
8 Nazorg						80.815
9 Ruimtelijke kwal. verbetering						155.674
10 Planbegeleiding						800.945
11 Planschade						321.400
12 Risico-reservering niet opgenomen in EP						-
13 Rentekosten						139.541
14						-
15						-
16						-
17						-
Totaal kosten						8.004.922
4. OPBRENGSTEN UITGIFTE						
Opbrengsten		Aantal/	Eenheid	Eenheids-	Totaal	
Omschrijving		hoeveelheid		prijs	Omschrijving	
1 Woningbouw						8.296.298
2 Industrie						-
3 Openbare/bijzondere gebouwen						-
4 Overige						18.169
5						-
6						-
7						-
8						-
9						-
10						-
11						-
12						-
13						-
14						-
15						-
16						-
Totaal opbrengsten						8.314.467
Inflatie correctie en bepaling kasstroom						
Kostenstijging:						186.067
Opbrengstenstijging:						511.253
Kasstroom:						
Rente toerekening:						346.946
Saldo per ultimo: per 31-12-2023						287.784-
Overschot op startwaarde: per 01-01-2016						244.086-

Totaal Kosten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
4.243.850	4.243.850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.185	9.185	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
923.369	43.873	879.496	439.748	-	439.748	-	-	-	-	-	-	-	-
633.331	-	633.331	-	-	-	316.666	-	-	316.666	-	-	-	-
369.228	-	369.228	-	-	-	184.614	-	-	184.614	-	-	-	-
86.904	-	86.904	8.719	-	8.719	34.733	-	-	34.733	-	-	-	-
240.680	116.795	123.885	61.943	-	61.943	-	-	-	-	-	-	-	-
80.815	-	80.815	-	-	-	40.408	-	-	-	40.408	-	-	-
155.674	64.890	90.784	-	17.786	18.057	18.057	18.057	18.827	-	-	-	-	-
800.945	279.267	521.678	122.500	-	122.498	138.340	-	-	128.642	9.698	-	-	-
321.400	-	321.400	-	64.280	64.280	64.280	64.280	64.280	-	-	-	-	-
139.541	139.541	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.004.922	4.897.401	3.107.521	632.910	82.066	715.245	797.097	82.337	83.107	664.655	50.106	-	-	-
Totaal Opbrengsten	Boekwaarde (gerealiseerd)	Nog te realiseren	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
8.296.298	-	8.296.298	-	1.659.260	1.659.260	1.659.260	1.659.260	1.659.260	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.169	18.169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.314.467	18.169	8.296.298	-	1.659.260	1.659.260	1.659.260	1.659.260	1.659.260	-	-	-	-	-
186.067	-	186.067	-	1.641	28.896	48.789	6.787	8.650	83.854	7.450	-	-	-
511.253	-	511.253	-	33.185	67.034	101.560	136.776	172.697	-	-	-	-	-
-	-	-	632.910	1.608.737-	982.153-	914.934-	1.706.912-	1.740.200-	748.509	57.555	-	-	-
346.946	-	346.946	108.036	100.255	75.361	57.196	31.161	4.040-	14.570-	6.453-	-	-	-
287.784-	4.879.232	-	5.620.178	4.111.695	3.204.904	2.347.165	671.414	1.072.825-	338.887-	287.784-	287.784-	287.784-	287.784-
244.086-	-	per 01-01-2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

			Jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
rentefactor startwaarde (kosten)	Startwaardefactor 01-01	1,179	rentefactor	1,021	1,042	1,064	1,086	1,108	1,131	1,155	1,179	1,179	1,179	1,179
rentefactor (opbrengsten)	Startwaardefactor 01-07	1,167	rentefactor	1,021	1,042	1,064	1,086	1,108	1,131	1,155	1,179	1,179	1,179	1,179
kostenstijging			kostenst. verv	1,000	1,020	1,040	1,061	1,082	1,104	1,126	1,149	1,149	1,149	1,149
			kostenst. over	1,000	1,020	1,040	1,061	1,082	1,104	1,126	1,149	1,149	1,149	1,149
opbrengstenstijging			opbrengstst.	1,000	1,020	1,040	1,061	1,082	1,104	1,126	1,149	1,149	1,149	1,149
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

