

Toelichting

exploitatieplan “Exploitatieplan Luchen Weteringpark”

Planstatus: vastgesteld

Datum:

Plan identificatie: NL.IMRO.1771.exdg2Luchen2013-XVA1

Auteur: bnmn

1 Inleiding	7
1.1 De Wet ruimtelijke ordening	7
1.2 Leeswijzer	8
2 Algemene toelichting	11
2.1 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan	11
2.1.1 Inleiding	11
2.1.2 Wettelijke vereisten	11
2.1.3 Kosten en opbrengsten	12
2.2 Rechtsgevolgen	12
2.3 Procedures	12
2.3.1 Bestemmingsplan	12
2.3.2 Vaststellingsprocedure exploitatieplan	13
2.3.3 Herzieningsprocedure	14
2.4 Algemene toelichting exploitatieopzet	15
2.4.1 Algemeen	15
2.4.2 Kosten	15
2.4.3 Wijze van toerekenen	16
2.4.4 Peildatum en rente	16
2.4.5 Berekening exploitatiebijdrage	17
2.4.6 Kostenverhaal	18
2.5 Algemene toelichting op de exploitatieberekening	18
2.5.1 Rekentechnische uitgangspunten	19
2.5.2 Ruimtegebruik	19
2.5.3 Fasering	19
2.5.4 Opbrengsten	19
2.5.4.1 Kosten	20
2.5.5 De aftopping van de kosten	22

2.5.6 Berekening van de bijdrage	22
2.5.7 Berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd.	22
3 Exploitatieplan Luchen Weteringpark	23
3.1 Relatie met het ruimtelijk besluit.....	23
3.2 Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan	23
3.2.1 Wet voorkeursrecht gemeenten	24
3.3 De wet ruimtelijke ordening.....	24
3.4 Eigendomssituatie en te verwerven percelen.....	25
3.5 Citeertitel.....	27
4 Het exploitatieplangebied	28
4.1 Ligging bestemmingsplangebied en begrenzing exploitatieplangebied	28
4.1.1 Ligging bestemmingsplangebied	28
4.1.2 Begrenzing exploitatieplangebied	28
4.2 Huidige en toekomstige ruimtegebruik.....	29
4.2.1 Het huidige ruimtegebruik	29
4.2.2 Toekomstig ruimtegebruik	29
5 Uit te voeren werken en werkzaamheden	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Uit te voeren werken en werkzaamheden	30
5.2.1 Bouwrijp maken	30
5.2.2 Woonrijp maken.....	31
5.2.3 Realisatie weteringpark.....	32
5.3 Eisen en regels voor werken en werkzaamheden	32
6 Toelichting op de exploitatieopzet	34
6.1 Inleiding	34
6.2 Uitgangspunten exploitatieopzet	34
6.3 Fasering	36

6.4	Bouwprogramma en ruimtegebruik.....	37
6.4.1	Programma woningbouw	37
6.4.2	Programma niet-woningbouw - Park	37
6.4.3	Ruimtegebruik	37
6.5	Hoofdbestanddelen exploitatieopzet.....	37
6.6	Kosten.....	37
6.6.1	Inbrengwaarde	38
6.6.2	Andere kosten in verband met de exploitatie.....	39
6.6.2.1	Onderzoekskosten.....	39
6.6.2.2	Kosten aanleg van exploitatiegebied	39
6.6.2.3	Bovenwijkse voorzieningen	40
6.6.2.4	Fondsafdracht.....	40
6.6.2.5	Plan- en VTU kosten	41
6.6.2.6	Kosten planschade.....	41
6.6.2.7	Overige kosten.....	41
6.7	Opbrengsten.....	41
6.7.1	Inleiding	41
6.7.2	Grondprijzen en grondopbrengsten.....	41
7	Toelichting op de regels	44
7.1	Inleiding	44
7.2	Toelichting bij artikel 1	44
7.3	Toelichting bij artikel 2	44
7.4	Toelichting bij artikel 3	44
7.5	Toelichting bij artikel 4	44
7.6	Toelichting bij artikel 5	44
7.7	Toelichting bij artikel 6	44
8	Exploitatieopzet.....	45

8.1 Inleiding	45
8.2 Rekentechnische uitgangspunten	45
8.3 Globale exploitatieopzet	45
8.4 Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.....	46

1 Inleiding

1.1 De Wet ruimtelijke ordening

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het bestemmingsplan voorziet in bepaald soort bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van de in artikel 6.12 lid 2 Wro en/of de in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

genoemde omstandigheden.

Het exploitatieplan is verplicht in situaties waarin het kostenverhaal nog niet (geheel) anderszins verzekerd is, door bijvoorbeeld het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigena(a)r(en) en er geen sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro.

Het vastgestelde en onherroepelijke exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. Op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwplan wordt afgegeven zal de gemeente een exploitatiebijdrage in rekening brengen bij de aanvrager van de omgevingsvergunning. De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald aan de hand van het exploitatieplan. Het kostenverhaal is op deze wijze ook verzekerd in situaties waarin mogelijk de grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie. Overigens blijft het voor de grondeigenaar mogelijk om ook na vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst over de grondexploitatie te sluiten, waarin hetgeen in het door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieplan wordt overgenomen, de zogenaamde posterieure overeenkomst.

Daarnaast moet de gemeente de aanvraag voor een omgevingsvergunning toetsen aan het exploitatieplan. Indien sprake is van strijdigheid met het exploitatieplan, dan moet de gemeente de omgevingsvergunning weigeren.

Het exploitatieplan 'Luchen Weteringpark' vormt samen met het bestemmingsplan 'Luchen Weteringpark' het juridisch planologische kader voor de ontwikkeling van de locatie Luchen Weteringpark. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat eisen ten aanzien van de fasering en de woningbouwcategorieën.

De gemeenteraad zal het voorliggende exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 1 gelijktijdig vaststellen met het bestemmingsplan 'Luchen Weteringpark'. Met dit exploitatieplan is de gemeente in staat om afdwingbaar gemeentelijke kosten te verhalen op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwplan. Met dit exploitatieplan geeft de gemeente ook een nadere invulling aan de vorm van planuitvoering die zij nastreeft.

1.2 Leeswijzer

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

- Kaart van het exploitatiegebied.
- Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.
- Een exploitatieopzet.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve onderdelen bevatten

Onderhavig exploitatieplan bestaat uit een algemene toelichting (hoofdstuk 2), een specifieke plantoelichting (hoofdstuk 3 t/m 7) en een toelichting op het de uitwerking van het exploitatieplan (hoofdstuk 8 en 9 en de bijlagen).

De hoofdstukken 2 tot en met 7 bevatten, overeenkomstig artikel 6.2.11 Bro een toelichting op:

- Een aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is, zie hoofdstuk 3 (Exploitatieplan Luchen Weteringpark);
- Een toelichting op de functie van het exploitatieplan, zie paragraaf 2.1 (Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan);
- Een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied, zie hoofdstuk 4 (Exploitatiegebied);
- De locatie-eisen, zie hoofdstuk 5 (Omschrijving werken en werkzaamheden);
- Het voorgenomen grondgebruik, waar onder begrepen de regels voor woningbouwcategorieën, zie hoofdstuk 4 (Toekomstig grondgebruik);
- De overige regels in het exploitatieplan, zie de hoofdstukken 4 (Voorgenomen grondgebruik), 5 (Omschrijving werken en werkzaamheden), 7 (Toelichting op de regels) en 6 (Toelichting op de exploitatieopzet);
- De exploitatieopzet, de kosten per soort, de bovenwijkse kosten, de kosten voor toekomstige ontwikkelingen, de opbrengstcategorieën en prijzen, de wijze van toerekening, zie hoofdstuk 8 (Toelichting op de exploitatieopzet).
- Omschrijving van en eisen aan 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 alsmede regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden. Zie hoofdstuk 5 (Omschrijving en eisen werken en werkzaamheden).

Hoofdstuk 8 Bevat de exploitatieopzet en hoofdstuk 9 de regels. Hoofdstuk 10 bevat een opsomming van de bijlagen bij het exploitatieplan.

2 Algemene toelichting

2.1 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

2.1.1 Inleiding

Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast kunnen in het exploitatieplan regels opgenomen worden met betrekking tot het bouwrijp maken van de gronden inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen (zowel met betrekking tot gronden in het openbaar gebied als gronden die worden uitgegeven) en de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken). Deze regels kunnen betrekking hebben op de kwaliteit van de werken, maar ook op de uitvoering van werken en werkzaamheden. Tevens kunnen regels met betrekking tot de woningcategorieën sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap opgenomen worden.

2.1.2 Wettelijke vereisten

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

- Kaart van het exploitatiegebied.
- Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte.
- Een exploitatieopzet met daarin de volgende onderdelen:
 - voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, die beschouwd worden als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de planschade;
 - een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de genoemde ramingen;
 - een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - voor zover nodig een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen;
 - de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Facultatieve onderdelen

- Een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeenten beogen te verwerven;

- Eisen voor de werken en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het gebied;
- Regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden;
- Een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid en 3.10 derde lid van de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzake woningbouwcategorieën of andere opstellen zoals bepaald in art. 1.1.1 Bro;
- Het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld;

2.1.3 Kosten en opbrengsten

De exploitatieopzet gaat uit van objectief vastgestelde marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en opbrengsten (o.a. uitgifteprijzen). Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de exploitatieopzet. De grondprijzen worden gebaseerd op het vastgestelde gemeentelijk grondprijnsbeleid. Indien maatwerk vereist of gewenst is zullen de grondprijzen residueel bepaald worden op basis van onafhankelijke taxaties. In het exploitatieplan staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding tussen de gehanteerde uitgifteprijzen.

2.2 Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Het belangrijkste is dat aan de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten een voorschrift kan worden verbonden tot betaling van een exploitatiebijdrage. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is voorts geregeld dat een omgevingsvergunning geweigerd moet worden bij strijdigheid met een exploitatieplan. In de Wabo wordt voorts geregeld dat zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, het bevoegd gezag een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aanhouden. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente met grote financiële tegenvallers wordt geconfronteerd. Het bevoegd gezag kan de aanhoudingsplicht desgewenst, zonder voorbereidingsprocedure, doorbreken. Overtreding van een verbodsbepaling in een exploitatieplan wordt aangemerkt als strafbaar feit.

2.3 Procedures

2.3.1 Bestemmingsplan

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

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

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

De Wro bevat geen expliciete bepaling die de looptijd van een bestemmingsplan beperkt. De Wro bevat wel een bepaling dat een bestemmingsplan eens in de tien jaar moet worden herzien. Het verlengen van de betreffende periode wordt gezien als een zelfstandige ruimtelijke afweging en dient gelijk te staan aan een nieuw bestemmingsplan. Uit jurisprudentie kan worden afgeleid dat uit een oogpunt van rechtszekerheid een nieuwe bestemming binnen 10 jaar uitgevoerd moet kunnen worden, althans er moet een reëel zicht zijn op uitvoering binnen 10 jaar.

Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen. Een bestemmingsplan moet er dus in voorzien dat er binnen 10 jaar moet zijn gestart met de realisatie.

De vaststelling van dit exploitatieplan is gekoppeld aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Luchen Weteringpark'. De herziening van het exploitatieplan kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, is de wettelijke voorbereidingsprocedure niet van toepassing (geen beroep mogelijk). Indien sprake is van structurele aanpassingen dan staat wel beroep open. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een omgevingsvergunning is verstrekt.

2.3.2 Vaststellingsprocedure exploitatieplan

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

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

van het exploitatieplan kan binnen 6 weken beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

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

2.3.3 Herzieningsprocedure

De grondexploitatie van (grote) bouwlocaties is een langdurig en complex proces. Het gehele proces neemt veelal jaren in beslag. In deze periode kunnen veranderingen optreden en het stedenbouwkundig plan verouderd raken als gevolg van veranderende marktomstandigheden. Gelet hierop wordt bij de grondexploitatieopzet gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces.

Gezien het voorgaande maakt de Wro het mogelijk om het exploitatieplan gedurende het proces periodiek aan te passen en te detailleren door middel van een herziening. Deze herziening vindt plaats los van het bestemmingsplan. Alleen indien de herziening van het exploitatieplan zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, moet tegelijkertijd het bestemmingsplan herzien worden.

Het exploitatieplan moet ten minste eenmaal per jaar worden herzien, voor het eerst binnen een jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd.

Er zijn twee soorten herzieningen:

- een herziening van uitsluitend niet-structurele onderwerpen;
- een herziening die (mede) structurele onderwerpen van het exploitatieplan betreft.

Een herziening heeft geen gevolgen voor reeds verleende omgevingsvergunningen, maar wel voor nog niet verleende omgevingsvergunningen waarbij een exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht.

Niet-structurele herziening

Er is sprake van een niet-structurele herziening voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

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

Een niet-structurele herziening van een exploitatieplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en treedt in werking na bekendmaking in een nieuwsblad of op een andere gebruikelijke wijze. De herziening is vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en er is geen bezwaar en beroep mogelijk.

Structurele herziening

Indien geen sprake is van een niet-structurele herziening, zoals hiervoor is aangegeven, dan is er sprake van structurele herziening. Deze herziening dient te worden voorbereid met inachtneming van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat de kennisgeving van de ter inzage legging tevens geschiedt aan degenen die in het kadaster als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied staan vermeld. Het ontwerp van de herziening dient gedurende een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd (zoals beschreven in paragraaf 2.3.2). Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren brengen. Na vaststelling en bekendmaking van de herziening kan binnen 6 weken beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van de herziening.

2.4 Algemene toelichting exploitatieopzet

2.4.1 Algemeen

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie op zich neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

2.4.2 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 e.v.). Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken en werkzaamheden bij een exploitatie in rekening te kunnen brengen via een exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

2.4.3 Wijze van toerekenen

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over de drie uit te geven fasen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid.

Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de toekomst voor bebouwing in aanmerking komen als opbrengsten die worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De opbrengsten van de bouwpercelen zijn bepaald op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid.

Het gemeentelijk grondprijsbeleid geeft kaders aan voor grondprijzen voor woningbouw. Aan de hand van die kaders is de opbrengstpotentie per fase bepaald.

Er is voor gekozen om het woningbouwprogramma uit het ontwerp bestemmingsplan te vertalen in de exploitatie per fase.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen moet men kijken naar de feitelijke situatie. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de uit te geven gronden per fase. Deze wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning of in de afspraken omtrent kostenverhaal vastgelegd in een posterieure overeenkomst.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 onder b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaatsvinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

2.4.4 Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgifte wordt dan rekening gehouden met een kostenstijging, dit is ook van toepassing op de opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage, dit moet daarom in een cashflow worden uitgezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

2.4.5 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald dat de wijze de toedeling van de te verhalen kosten op de volgende wijze moet worden berekend.

Aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden, die gebaseerd worden op basiseenheden per uitgiftecategorie vermenigvuldigd met de daaraan toegekende gewichtsfactor, wordt het te realiseren programma omgerekend naar het aantal gewogen eenheden. Vervolgens wordt het omgerekend naar de door exploitant te betalen exploitatiebijdrage op basis van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van door exploitant zelf verrichte werkzaamheden in mindering gebracht.

Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden, die gebaseerd worden op basiseenheden per uitgiftecategorie vermenigvuldigd met de daaraan toegekende gewichtsfactor. Het te realiseren programma wordt omgerekend naar het aantal gewogen eenheden en vervolgens omgerekend naar de door exploitant te betalen

exploitatiebijdrage op basis van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd in mindering gebracht.

Definitie basiseenheden in voorliggend exploitatieplan

De basiseenheid waarmee gerekend wordt in dit exploitatieplan is 1 m² uitgeefbaar terrein. Er is geen sprake van gewogen eenheden omdat de beoogde categorieën met eenzelfde opbrengstpotentie zijn doorgerekend.

Vaststelling uitgifteprijs en gewogen eenheden

Eén van de grondbeginselen van de exploitatiebijdrage is dat de bijdrage gekoppeld is aan de netto contante opbrengsten van de exploitanten. Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de in het exploitatiegebied gelegen percelen wordt gebruik gemaakt van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, uitgedrukt in een prijs per m² uitgeefbaar terrein.

De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten contante waarde van de opbrengsten, gebaseerd op de uitgifteprijs. Om dit te bewerkstelligen worden aan de gedefinieerde basiseenheden relatieve gewichten toegekend. Het gewicht dat wordt toegekend is

afhankelijk van de (contante waarde van de) uitgifteprijs van de uitgiftecategorie.

Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per gewogen eenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te verhalen kosten te delen door het totaal van de gewogen eenheden. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. De exploitant krijgt een bijdrage toegerekend op basis van het aantal gewogen eenheden van zijn aandeel in het totale plan maal het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Exploitatiebijdrage per exploitant

Van de genoemde exploitatiebijdrage moeten de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf te verrichten werkzaamheden nog in mindering worden gebracht. Aangezien het exploitatieplan geschreven is vanuit de fictie dat de gemeente alle werkzaamheden gaat verrichten is voorsnog alleen de inbrengwaarde in mindering gebracht.

2.4.6 Kostenverhaal

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 e.v.). Om deze kosten op te kunnen nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken en werkzaamheden bij een exploitatie in rekening te kunnen brengen via een exploitatieplan (artikel 6.13 lid 6 Wro), namelijk: ·

- profijt,
- toerekenbaarheid en
- proportionaliteit.

De kosten en opbrengsten zijn geraamd op basis van het bestemmingsplan en de bijbehorende maximale invulling. Het bestemmingsplan geeft een duidelijke indicatie voor de nadere invulling van het

exploitatiegebied

zowel in de eerste als in de volgende fasen.

2.5 Algemene toelichting op de exploitatieberekening

2.5.1 Rekentechnische uitgangspunten

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

Start plan	1-1-2013
Einddatum	31-12-2023
Looptijd	11 jaar
Start uitgifte	3 jaar (3 periodes verdeeld over 5 jaar)
Rentevoet per jaar	4%
Kostenstijging per jaar	2%
Opbrengstenstijging per jaar	1%

2.5.2 Ruimtegebruik

Op basis van het bestemmingsplan is een overzicht gemaakt van de aantallen woningtypes, uitgeefbare gronden per fase en de procentuele verdeling van de uitgeefbare grond over de diverse bouwcategorieën.

2.5.3 Fasering

De fasering van het plan is opgeknipt in drie fasen. In de eerste fase, het zuidwestelijk deel van het exploitatieplangebied, waarvan de uitgifte in 2018 is gepland, omvat de ontwikkeling van 20 woningen. In de tweede fase, het noordelijk deel van het exploitatieplangebied, zijn 8 woningen gefaseerd, deze fase valt in 2020. De derde en laatste uitgiftefase, het zuidoostelijke deel van het exploitatieplangebied, is gefaseerd in 2022, daar wordt ook uitgegaan van 8 woningen.

Daarnaast dient ook het Weteringpark aangelegd te worden. De aanleg daarvan wordt voorzien in 2018 en 2019.

2.5.4 Opbrengsten

Bij de uitgifte van gronden in het exploitatieplangebied worden de gemeentelijk uitgifteprijsen gehanteerd per peildatum 1 januari 2013. Deze zijn gebaseerd op het gemeentelijk grondprijsbeleid. Rekening houdend met de kostenstijging, de rentevoet en de geplande fase voor uitgifte is voor elke fase de contante waarde per 1-1-2013 bepaald. De daadwerkelijke uitgifteprijsen zullen voorafgaand aan de feitelijke uitgifte worden geïndexeerd en geactualiseerd, aan de hand van marktontwikkelingen.

2.5.4.1 Kosten

Tot de kosten worden gerekend de ramingen van onderstaande kosten. Deze worden in deWro genoemd in artikel 6.2.4 Bro.

1. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
2. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
3. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
4. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
5. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
6. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
7. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
8. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
9. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
10. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
11. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
12. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
13. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder 1 tot en met 12;
14. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten

Artikel 6.2.5

Tot de kosten worden ook gerekend de kosten van voorzieningen op basis van artikel 6.2.4 van de Wro, onder c:

1. 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;
2. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
3. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;

4. 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;
5. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
6. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
7. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
8. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
9. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

Plankosten:

Omdat het plan nog niet is uitgewerkt is voor de plankosten is een inschatting gemaakt en vooralsnog geen plankostenscan opgesteld. Wanneer het exploitatieplan bij de uitwerkingsplannen nader wordt uitgewerkt zal ook een plankostenscan worden uitgevoerd.

2.5.5 De aftopping van de kosten

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau.

2.5.6 Berekening van de bijdrage

Artikel 6.18 Wro bevat bepalingen over de wijze van toerekening van de te verhalen kosten. Zoals uit artikel 6.18 Wro blijkt vindt dat plaats aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden.

2.5.7 Berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd.

Per 1-1-2013 is er door de gemeente reeds voor € 120.000,= aan kosten gemaakt.

De totale netto contante kosten bedragen € 4.108.591,=. Reeds 2,92 % van de kosten is derhalve reeds gemaakt.

3 Exploitatieplan Luchen Weteringpark

3.1 Relatie met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Luchen Weteringpark' van de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit bestemmingsplan heeft een globaal karakter. Het bestemmingplan maakt de realisatie van een park rondom de Luchense Wetering mogelijk. Daarnaast kunnen op grond van uitwerkingsplannen circa 36 woningen worden gerealiseerd. Het geheel wordt uitgevoerd in een drietal fasen.

Mede vanwege de gewenste flexibiliteit en de huidige economische situatie voorziet het bestemmingsplan in uitwerkingsregels en geldt een bouwverbod dat gekoppeld aan de uitwerkingsplannen. Toch is nu reeds een exploitatieplan vastgesteld omdat een exploitatieplan niet uitsluitend kan worden vastgesteld voor een uitwerkingsplan. Omdat voorafgaand

aan de bestemmingsplanprocedure geen zekerheid over het kostenverhaal bestaat, dient ten aanzien van de uit te werken bestemming een exploitatieplan te worden gerealiseerd. Op grond van artikel 6.13 lid 3 Wro kent het exploitatieplan voor een uit te werken bestemming een globale inhoud. De diverse onderdelen van het exploitatieplan kunnen dan minder concreet zijn dan ten tijde van de feitelijke uitwerking. Een nadere specificatie van het exploitatieplan is pas aan de orde gelijktijdig met de uitwerking van het bestemmingsplan. Deze koppeling tussen het uitwerkingsplan en een specificatie van het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.15 lid 2 Wro. Hierin is opgenomen dat een uitwerkingsplan niet in werking treedt voordat een herziening van het exploitatieplan met betrekking tot de desbetreffende gronden is vastgesteld en bekendgemaakt. Deze wettelijke eis impliceert dat op voorhand enig inzicht in de haalbaarheid van de uit te werken bestemming noodzakelijk is. Van B&W wordt immers gevraagd dat zij de bestemming binnen de bestemmingsplanperiode van 10 jaar uitwerken.

3.2 Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Bro), verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2, onderscheidenlijk b, c, of d Wro noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan 'Luchen Weteringpark' maakt het planologisch mogelijk om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom waarop nieuwe bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft niet met alle grondeigenaren van de betreffende gronden een anterieure

overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is derhalve niet anderszins verzekerd. In de onderhavige situatie is geen sprake van een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. De gemeenteraad is derhalve verplicht om naast een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Ondanks de vaststelling van het exploitatieplan is het doel van de gemeente nog steeds om de gronden te verwerven. Dit zal via minnelijke verwerving plaatsvinden. In geval de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen de eigendommen minnelijk te verwerven, zal de gemeente per geval overwegen om wel of geen gebruik te maken van het instrumentarium van de Onteigeningswet.

In situaties waarin de eigenaar een beroep doet op zelfrealisatie en onteigening door de gemeente niet mogelijk is, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal verschillende mogelijkheden:

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

Na vaststelling van het exploitatieplan is dit plan leidend bij de te maken afspraken over kostenverhaal en locatie-eisen.

3.2.1 Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeente heeft een besluit, als bedoeld in Wet voorkeursrecht gemeenten, genomen.

3.3 De wet ruimtelijke ordening

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, indien het bestemmingsplan voorziet in bepaald soort bouwplannen, zoals genoemd in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad kan besluiten om (nog) geen exploitatieplan vast te stellen, indien sprake is van de in artikel 6.12 lid 2 Wro genoemde omstandigheden.

Het exploitatieplan is verplicht in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet met alle grondeigenaren binnen het plangebied een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. In deze situaties is het kostenverhaal nog niet (geheel) anderszins verzekerd.

Het exploitatieplan is dan de grondslag voor het publiekrechtelijke kostenverhaal. Tevens moet de gemeente de aanvraag voor een omgevingsvergunning toetsen aan het exploitatieplan en daarbij de exploitatiebijdrage in rekening brengen bij de aanvrager van de bouwvergunning. Het kostenverhaal is op deze wijze ook verzekerd in situaties waarin mogelijk de grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie. Overigens blijft het voor de grondeigenaar mogelijk om ook na vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst over de grondexploitatie te sluiten, waarin hetgeen in het door de gemeenteraad vastgestelde exploitatieplan wordt overgenomen, de zogenaamde posterieure overeenkomst.

Het exploitatieplan vormt samen met het bestemmingsplan het juridisch planologische kader voor de ontwikkeling conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat tevens locatie-eisen.

De gemeente zal het voorliggende exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 1 tegelijkertijd vaststellen met het bestemmingsplan. Met dit exploitatieplan is de gemeente in staat om afdwingbaar kostenverhaal te plegen, locatie-eisen te stellen en te zorgen voor binnenplanse verevening. Met dit exploitatieplan geeft de gemeente ook een nadere invulling aan de vorm van planuitvoering die zij nastreeft.

3.4 Eigendomssituatie en te verwerven percelen

De gronden waarop het nieuwe woongebied ontwikkeld zal worden, zijn gedeeltelijk in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. De gemeente heeft tot doel de overige gronden eveneens te verwerven.

Navolgende tabel geeft een overzicht van de grondposities binnen het exploitatiegebied:



Tabel B

			Deelgebieden				
kad. nr.	Eigenaar	opp. [m2]	DG 1 opp. [m2]	DG 2 opp. [m2]	DG 3 opp. [m2]	WP opp. [m2]	totaal opp. [m2]
L 340	P vd linden	17.957	13.587			4.370	17.957
L 948	Koenen	10.710	8.525			2.185	10.710
L 583	Waterschap	3.543				3.543	3.543
L 310	v. Gennip	10.080		10.080			10.080
L 309	v. Gennip	2.634		2.634			2.634
L 307	vd Linden	12.845		2.608		10.237	12.845
L 647	Vlemmix	8.140		2.270		5.870	8.140
L 645	Vlemmix	1.640		1.640			1.640
L 298	Waterschap	1.362				1.362	1.362
L 646	Vlemmix	3.257		3.257			3.257
L 319	vd Linden	19.020			15.382	3.638	19.020
L 582 (ged.)	Gemeente	2.295		550		1.745	2.295
L 959	Gemeente	3.260				3.260	3.260
totaal		96.743	22.112	23.039	15.382	36.210	96.743

Oppervlaktes

3.5 Citeertitel

Het exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Luchen Weteringpark'. Deze titel sluit aan bij de naamgeving van het bestemmingsplan.

4 Het exploitatieplangebied

4.1 Ligging bestemmingsplangebied en begrenzing exploitatieplangebied

4.1.1 Ligging bestemmingsplangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwlocatie, genaamd Luchen Weteringpark, aan de NW-zijde van de kern Mierlo. Deze ontwikkeling vindt gefaseerd plaats en omvat de bouw van maximaal 36 woningen en het Weteringpark.

De ligging van het bestemmingsplangebied is weergegeven in figuur 1.



figuur 1 Ligging bestemmingsplangebied

4.1.2 Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart “Exploitatieplangebied” welke is opgenomen in de bijlage.

Het exploitatieplangebied is gelegen in de gemeente Geldrop-Mierlo, aan de noordwestzijde van de bebouwde kom van de kern Mierlo. Het plangebied is aan de Noordzijde omsloten door het Eindhovens kanaal en aan de oostzijde door de Burgemeester Termeerstraat.

4.2 Huidige en toekomstige ruimtegebruik

4.2.1 Het huidige ruimtegebruik

Binnen het exploitatiegebied vigeert het bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Luchen', door de gemeenteraad vastgesteld op 14 augustus 2006. Op 3 april 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant het plan goedgekeurd waardoor het onherroepelijk is geworden.

4.2.2 Toekomstig ruimtegebruik

De gronden binnen het exploitatiegebied krijgen de enkelbestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Groen – Park', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Wonen – Uit te werken'. Daarnaast kent het exploitatiegebied ook nog een dubbelbestemming te weten 'Leiding – Gas'.

In de bijlage is een kaart met het voorgenomen grondgebruik opgenomen. (zie bijlage 3)

5 Uit te voeren werken en werkzaamheden

5.1 Inleiding

Een exploitatieplan moet gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 Wro 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 van het exploitatiegebied bevatten. Artikel 6.13 lid 2 Wro bepaalt dat een exploitatieplan voorts eisen en regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte van het exploitatiegebied kan bevatten.

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie geheel en al zelf uitvoert. Het Exploitatieplan bevat een exploitatieopzet, die van uitvoering door de gemeente uitgaat en die als basis dient voor het kostenverhaal.

Dit hoofdstuk omvat:

1. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de te slopen opstallen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
2. Eisen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.

In hoofdstuk 9 zijn de regels over het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden opgenomen.

Tevens zijn in het exploitatieplan eisen en regels met betrekking tot de uit te voeren werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan opgenomen, de zogenaamde locatie-eisen.

5.2 Uit te voeren werken en werkzaamheden

5.2.1 Bouwrijp maken

1.1.1

Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van al die werkzaamheden en werken waardoor de grond geschikt is om te bebouwen. In dit geval valt hieronder ook het aanpassen van het terrein in het kader van de waterhuishouding, alsmede het aanleggen van alle nutsvoorzieningen en riolering, voor zover het betreft de aanleg van de hoofdkabels en leidingen.

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

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

Daarnaast vallen bijkomende werkzaamheden en werken tevens onder bouwrijp maken en de geraamde kosten hiervan zijn tevens meegenomen in de exploitatieopzet. De genoemde werken en werkzaamheden hebben betrekking op het gehele exploitatiegebied, dus zowel op de uit te geven gronden als op het openbare gebied.

Deze werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd anders is het niet mogelijk om de grond te bebouwen. De kosten van het bouwrijp maken van de grond zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

5.2.2 Woonrijp maken

Onder woonrijp maken wordt verstaan het definitief inrichten van het openbare gebied. Het gaat hierbij niet alleen om het aanbrengen van definitieve verhardingen op wegen, fietspaden, enz., maar ook om de inrichting hiervan, zoals het aanbrengen van straatmeubilair, openbare verlichting, verkeersborden, enz. Daarnaast wordt voorzien in een aantal groenvoorzieningen en speelplekken voor kinderen.

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

- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen straten, parkeerplaatsen, pleinen, trottoirs en andere verhardingen met de bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere verkeersborden, verwijsborden, markeringen, aansluiting op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;

- aansluiten straten en andere verhardingen op de riolering en bestaande wegen c.q. verhardingen;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen c.q. plaatsen van speelvoorzieningen en speelvelden;
- aanleggen van groenvoorzieningen (o.a. beplanting, bomen en inzaaien bermen) met de bijbehorende voorzieningen;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

De kosten voor het woonrijp maken van het openbare gebied zijn volledig toe te rekenen aan het exploitatiegebied en komen derhalve in zijn geheel voor verhaal in aanmerking.

5.2.3 Realisatie weteringpark

Naast de woongebieden wordt ook het Weteringpark gerealiseerd. Het Weteringpark zal ingericht worden als een natuurlijk ingericht groengebied. De oorspronkelijke Wetering zal in het plangebied blijven lopen, waarbij de taluds aan weerszijden een afwisselend karakter (steil en flauw) hebben. De taluds worden natuurlijk ingericht. Op prominente plekken zorgen grote bomen voor accenten in het park. Wandelpaden zorgen dat het gebied toegankelijk is. Ook speelplekken zorgen dat het park gebruikt zal worden door jong en oud. De inrichting wordt conform bijlage 6 uitgevoerd.

5.3 Eisen en regels voor werken en werkzaamheden

Op de uitvoering van de werkzaamheden en werken in het kader van bouwrijp maken van de grond zijn de vigerende Standaard RAW Bepalingen van toepassing. Tevens moet voldaan worden aan de uitgangspunten en voorwaarden behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Luchen Weteringpark (zie bijlage 7). Hiertoe zijn regels opgenomen in deel C van het exploitatieplan.

De Wro maakt het mogelijk om eisen te stellen aan de kwaliteit van de locatie. Dit is van belang als een particuliere partij zelf wenst over te gaan tot het bouwrijp maken van de grond en de realisatie van het openbare gebied. De eisen kunnen zowel betrekking op de uitgeefbare grond als het openbare gebied hebben.

In het exploitatieplan is opgenomen dat de voorbereiding en uitvoering van de uit te voeren werken en werkzaamheden moeten voldoen aan de gemeentelijk kwaliteitseisen (ambitie niveau openbare ruimte) zoals opgesteld door de gemeente Geldrop – Mierlo ten behoeve van Luchen fase 1 (zie bijlage 6).

De aanbestedingregels zijn conform Europees en nationaal recht en regelgeving en gemeentelijk beleid.

Daarnaast is een verbod opgenomen om in strijd met het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met de uitwerkingsplannen wordt vastgesteld te handelen. Indien van deze bepalingen wordt

afgeweken heeft de gemeente de mogelijkheid om handhavend op te treden. Om toch nog enigszins flexibel te kunnen zijn is opgenomen dat het bevoegd gezag van het verbod kan afwijken indien een gelijkwaardige andere oplossing door een ontwikkelaar wordt voorgesteld. Afwijking van het verbod is alleen mogelijk als het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft verleend.

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

Daarnaast zijn regels opgenomen met betrekking tot de fasering van de werkzaamheden.

Andere regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden worden niet noodzakelijk geacht.

6 Toelichting op de exploitatieopzet

6.1 Inleiding

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie op zich neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

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

6.2 Uitgangspunten exploitatieopzet

Rekentechnische uitgangspunten

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

Start plan	1-1 -2013
Prijspeildatum	1-1-2013
Einddatum	31-12-2023
Looptijd	11 jaar
Start uitgifte	2018
Looptijd uitgifte	3 jaar (3 periodes van 1 jaar verdeeld over 5 jaar)
Rentevoet per jaar	4%
Kostenstijging per jaar	2%
Opbrengstenstijging per jaar	1%

Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op dezelfde prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van maken van de kosten, wordt rekening gehouden met een kostenstijging. Een dergelijke stijging is ook van toepassing op de opbrengsten.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. Eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. Daarom worden de rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten contant gemaakt door deze terug te rekenen naar de startdatum van het plan te weten 01-01-2013.

6.3 Fasering

Gelet op de grootte van het exploitatiegebied zal het plan gefaseerd uitgevoerd worden. Dit geldt zowel voor de uitvoering van werken en werkzaamheden als voor de uitgifte van de gronden. Het plan kent een doorlooptijd van circa 11 jaren.

De fasering van het plan is opgeknipt in drie fasen. In de eerste fase, het zuidwestelijk deel van het exploitatieplangebied, waarvan de uitgifte in 2018 is gepland, omvat de ontwikkeling van max. 20 woningen. In de tweede fase, het noordelijk deel van het exploitatieplangebied, zijn max. 8 woningen gefaseerd, deze fase valt in 2020. De derde en laatste uitgiftefase, het zuidoostelijke deel van het exploitatieplangebied, is gefaseerd in 2022, daar wordt ook uitgegaan van max. 8 woningen.

Daarnaast dient ook het Weteringpark aangelegd te worden. De aanleg daarvan wordt voorzien in 2018 en 2019. Overigens zijn in deze fase geen opbrengsten voorzien.

1) fase 1 2) fase 2 3) fase 3 W) Weteringpark

In de regels is opgenomen dat geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit zal worden verleend voordat het bouwrijp maken is afgerond, een en ander ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen ter plaatse, zijnde ontwikkelingen die in de tijd en fasering uitgezet als niet passend worden ervaren. Na afronding van de bouwactiviteiten zal gestart worden met het woonrijp maken.

De start van een opvolgende fase zal niet eerder plaatsvinden dan nadat circa 90% van de woningen in de lopende fase gereed zijn.

6.4 Bouwprogramma en ruimtegebruik

6.4.1 Programma woningbouw

In het

exploitatiegebied

worden maximaal 36 woningen gerealiseerd welke als volgt per fase zijn uitgewerkt:

-Fase 1 - 2018: maximaal 20 eenheden

-Fase 2 - 2020: maximaal 8 eenheden

-Fase 3 - 2022: maximaal 8 eenheden

6.4.2 Programma niet-woningbouw - Park

In het exploitatiegebied is een park voorzien, de zogenaamde fase 4 welke voorzien is in 2018 en 2019. Dit park wordt als openbaar park aangelegd en zal als een bovenwijkse voorzieningen worden aangemerkt. Dit aangezien het gebruik wijkoverstijgend is. Zodoende doet de gemeente een bijdrage aan het plan waarmee een gedeelte van de aanlegkosten gedekt is.

6.4.3 Ruimtegebruik

Op basis van het voorgenomen ruimtegebruik is een oppervlakteanalyse opgesteld. Op basis van deze oppervlakteanalyse zijn de kosten begroot. Zie bijlage 3 voor het voorgenomen ruimtegebruik.

6.5 Hoofdbestanddelen exploitatieopzet

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c Wro omvat een exploitatieopzet een raming van de inbrengwaarden, een raming van andere kosten in verband met de exploitatie, een raming van de opbrengsten, de peildatum van de raming, het tijdvak van exploitatie, de fasering en de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. De hierna op te nemen exploitatieopzet bevat genoemde onderdelen. Hierna worden de diverse onderdelen toegelicht.

6.6 Kosten

Voor het merendeel van de kosten geldt dat deze nog niet of slechts deels zijn gemaakt.

Voor de nog niet gemaakte kosten geldt dat in de exploitatieopzet ramingen zijn opgenomen op basis van hoeveelheden conform het ruimtegebruik en eenheidsprijzen. Bij elke herziening van het exploitatieplan zal bezien worden in hoeverre de geraamde kosten kunnen worden omgezet in werkelijk gemaakte kosten.

De kosten zijn geraamd op basis van het voorgenomen ruimtegebruik.

In hoofdstuk 8 is opgenomen welke kostensoorten zijn meegenomen in de exploitatieopzet. Voor zover nodig worden de kosten hieronder toegelicht.

6.6.1 Inbrengwaarde

Op grond van artikel 6.2.3 Bro zijn onder de inbrengwaarden begrepen de ramingen van:

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

De inbrengwaarden van de gronden die zijn gelegen in het exploitatiegebied zijn getaxeerd door

ing. A. van Gellicum, gecertificeerd makelaar-taxateur, verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV, gevestigd Wilton 38, 3900 AH te Veenendaal.

Artikel 6.13 lid 1 onder c eerste Wro geeft aan dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan een raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft vervolgens aan dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde wordt vastgesteld op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde). Voor gronden welke zijn onteigend of waarvoor reeds een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De percelen zijn deels minnelijk verworven. Ten aanzien van de percelen welke nog niet in eigendom heeft de gemeente het doel deze eveneens te verwerven. Het ligt in de lijn der verwachting dat ook deze gronden op minnelijke wijze worden verworven.

De inbrengwaarde van de percelen is gewaardeerd op basis van de waarde economisch verkeer, zonder rekening te houden met onteigening.

Er is geen rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van

persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten omdat deze vooralsnog niet te verwachten zijn.

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

6.6.2 Andere kosten in verband met de exploitatie

6.6.2.1 Onderzoekskosten

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

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

6.6.2.2 Kosten aanleg van exploitatiegebied

De aanleg van het exploitatiegebied betreft het bouw- en woonrijp maken van het overige deel van het exploitatiegebied.

De raming van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn gebaseerd op de grondexploitatieberekening van Luchen Weteringpark, 1 juli 2013 met prijspeil 1 januari 2013.

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

- opruimen van percelen, zoals onder andere het weghalen van hekwerken, verwijderen van bomen en beplanting, funderingen, opstallen, obstakels;
- ophogen terreinen ten behoeve van onder andere een goede waterhuishouding;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van de riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen in het kader van de nutsvoorzieningen inclusief aanleg- en aansluitwerkzaamheden, voor zover deze kosten niet voor rekening zijn van de nutsbedrijven;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van andere (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief de aanleg- en aansluitwerkzaamheden, voor zover deze kosten niet voor rekening zijn van de kabelars;
- aanleggen en verwijderen van bouwwegen en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van (tijdelijke) openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van waterhuishoudkundige voorzieningen (onder andere wadi's, watergangen, bergingsvijvers) met bijbehorende voorzieningen;

- aanleggen c.q. aanbrengen en verwijderen van tijdelijke voorzieningen, zoals onder andere tijdelijke omleidingroutes, tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen;
- aanleggen van voorzieningen ten behoeve van compensatie van de das en de uil;

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

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

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

6.6.2.3 Bovenwijkse voorzieningen

Binnen de exploitatie is gerekend met een bijdrage voor de inrichting van het Weteringpark vanuit de overige- en toekomstige plandelen binnen Luchen. De kosten voor het Weteringpark worden dus niet volledig toegerekend aan de woningbouw in het plangebied.

Binnen de exploitatie is daarnaast gerekend met een afdracht aan de centrale ontsluitingsstructuur voor het woongebied Luchen. De woningen binnen het plangebied worden aangesloten op deze centrale ontsluiting en hebben derhalve profijt. Verder is gerekend met een afdracht conform de in voorbereiding zijnde nota

de Nota kostenverhaal

van de gemeente Geldrop-Mierlo.

6.6.2.4 Fondsafracht

Binnen de exploitatie is gerekend met een fondsbijdrage per woning conform het gemeentelijk beleid. Op dit moment is het gemeentelijk beleid nog niet opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. Ten tijde van het uitwerken van het bestemmingsplan zal dit wel het geval zijn, zodoende is nu reeds rekening gehouden met de fondsafrachten

6.6.2.5 Plan- en VTU kosten

Omdat het plan nog niet is uitgewerkt is voor de plankosten is een inschatting gemaakt en vooralsnog geen plankostenscan opgesteld. Wanneer het exploitatieplan bij de uitwerkingsplannen nader wordt uitgewerkt zal ook een plankostenscan worden uitgevoerd.

6.6.2.6 Kosten planschade

Het plan leidt niet tot planologisch nadeliger situaties. Er is daarom geen rekening gehouden met kosten van planschade.

6.6.2.7 Overige kosten

Hieronder zijn begrepen de kosten voor de aanleg van de ecologische hoofdstructuur.

6.7 Opbrengsten

6.7.1 Inleiding

In artikel 6.2.7 Bro zijn de opbrengsten van de grondexploitatie als volgt gedefinieerd:

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

In de onderhavige situatie is alleen sprake van de uitgifte van bouwkavels. Daarnaast is sprake van een bijdrage van de gemeente in de aanleg van het Weteringpark. Overige subsidies en opbrengsten van derden zijn niet aan de orde.

6.7.2 Grondprijzen en grondopbrengsten

Woningbouw

De opbrengsten voor woningbouw zijn gebaseerd op de ruimtegebruikanalyse op basis van het voorgenomen ruimtegebruik wat weer een afgeleide is van het ontwerp bestemmingsplan. Deze uitgifteprijzen zijn gebaseerd op het gemeentelijk grondprijnsbeleid.

Op basis van het percentage voor de opbrengstenstijging, de geplande uitgiftedatum van de kavel volgens de voorgestane fasering en de voor deze exploitatie gehanteerde rekenrente, is de contante waarde (opbrengstpotentie) per fase bepaald.

Er is voor gekozen om elke bouwvlek (fase 1, 2 en 3) als een aparte uitgiftecategorie, als bedoeld in artikel 6.18, lid 1 Wro, aan te merken. De basiseenheid (artikel 6.18, lid 1 Wro) voor al deze uitgiftecategorieën is 1 m². De gewichtsfactor per uitgiftecategorie is de contante waarde van de prijs per m² (excl. BTW) voor die categorie (kavel). De gewogen eenheden voor de desbetreffende kavel zijn derhalve gelijk aan de contante waarde van de opbrengst van de kavel en de som der gewogen eenheden is gelijk aan de contante waarde van alle grondopbrengsten.

7 Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegevens op de artikelen als genoemd in deel C, hoofdstuk 9 (Regels)

7.2 Toelichting bij artikel 1

Artikel 1 geeft een omschrijving van de begrippen die worden gebruikt.

7.3 Toelichting bij artikel 2

In artikel 2 zijn de eisen en regels met betrekking tot de uitvoering en werken en werkzaamheden opgenomen. Doel van deze omschrijving is aan te geven waaraan de voorbereiding, uitvoering en oplevering van de in hoofdstuk 5 aangegeven uit te voeren werkzaamheden moet voldoen.

7.4 Toelichting bij artikel 3

Artikel 6.13 lid 2 Wro bepaalt – zoals hiervoor reeds is vermeld – dat een exploitatieplan eisen en regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte van het exploitatiegebied kan bevatten. Deze regels kunnen blijkens artikel 6.2.9 Bro ook betrekking hebben op het in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels aanbesteden van werken en werkzaamheden. In verband hiermee is in artikel 3 aangegeven welke aanbestedingsregels van toepassing zijn.

7.5 Toelichting bij artikel 4

Artikel 4 geeft regels met betrekking tot de fasering van de werkzaamheden. Deze fasering is opgenomen in Deel D, bijlage 4 (kaart) en bijlage 5 tabel D

7.6 Toelichting bij artikel 5

Dit artikel bepaalt dat het verboden is in strijd met de eisen en regels te handelen.

7.7 Toelichting bij artikel 6

Dit artikel geeft aan hoe naar de eisen en regels moet worden verwezen.

8 Exploitatieopzet

8.1 Inleiding

De exploitatieopzet van dit exploitatieplan omvat overeenkomstig artikel 6.13 Wro de volgende onderdelen:

- een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder de raming van planschade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt;
- raming van opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de hiervoor genoemde ramingen;
- tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en de koppeling daartussen;
- wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden;

8.2 Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende parameters:

- start plan: 01-01-2013
- start uitgifte: 2018;
- looptijd uitgifte: 3 fasen (3 jaar);
- einddatum plan: 31-12-2023;
- prijspeildatum: 01-01-2013;
- grondexploitatie (cashflow)
 - rente (kosten/ baten): 4,0% / 4,0%;
 - inflatie (kosten/ baten): 2,0% / 1,0%;
 - cashflow: perioden van 1 kwartaal.

In de berekeningen is rekening gehouden met een contante waardeberekening per 1-1-2013 en een eindwaarde berekening per 31-12-2023. De essentie van deze werkwijze is, dat alle kosten en opbrengsten op één vaste datum vergelijkbaar worden gemaakt. Alle genoemde bedragen voor kosten en opbrengsten in dit hoofdstuk betreffen de contante waarde per 1-1-2013.

8.3 Globale exploitatieopzet

In dit exploitatieplan is van de volgende globale exploitatieopzet uitgegaan:

Kosten (netto contante waarde per 1-1-2013)

- inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro); € 2.118.707,-
- andere kosten i.v.m. de exploitatie (art. 6.2.6. Bro) €1.989.884,-

Totale kosten €4.124.043,-

Opbrengsten (netto contante waarde per 1-1-2013)

Opbrengsten uitgifte gronden €3.857.436,-

Volgens de systematiek van de wet kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden: het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn gelijk dan het maximaal te verhalen bedrag en dus kunnen de kosten tot het maximum worden toegerekend.

8.4 Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De gronden gelegen in het exploitatiegebied zijn in eigendom van verschillende partijen en de gemeente. Niet alle partijen hebben al een exploitatieovereenkomst gesloten met de gemeente. Het kostenverhaal is derhalve niet verzekerd. Aan de omgevingsvergunningen die betrekking hebben op de nog niet verworven gronden zal derhalve een voorschrift tot betaling van een exploitatiebijdrage worden verbonden.

De exploitatiebijdrage wordt hierbij als volgt bepaald:

1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro zijn in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. De basiseenheid (artikel 6.18, lid 1 Wro) voor alle uitgiftecategorieën is 1m².
2. De gewichtsfactor per uitgiftecategorie is de contante waarde van de prijs per m² (excl. BTW) voor die categorie (kavel).
3. De gewogen eenheden (aantal basiseenheden vermenigvuldigd met de per categorie vastgestelde gewichtsfactor) voor de desbetreffende kavel zijn derhalve gelijk aan de contante waarde van de opbrengst van de kavel.

4. De som der gewogen eenheden is gelijk aan de contante waarde van alle grondopbrengsten.
5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

- de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
 - de 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.
- De aanvrager om een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

