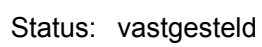


GEMEENTE SITTARD-GELEEN



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'
Identificatiecode:	NL.IMRO.1883.ExplunilocatieGO-VA01
Opdrachtgever:	gemeente Sittard-Geleen
Auteurs:	R.J.C.M. van Bladel (Stadkwadraat) J.A.M. van den Brand (Van den Brand Grondbeleid)
Versie:	2.0
Status:	vastgesteld
Datum:	24 juni 2021
Kenmerk:	2020009

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Leeswijzer	5
1.3.	Wettelijke plicht exploitatieplan	6
1.4.	Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	10
1.5.	Doel en functie van het exploitatieplan	12
1.6.	Begrenzing exploitatieplangebied	14
1.7.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	15
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN	17
2.1.	Toelichting op de planontwikkeling	17
2.2.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan	20
3.	OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	23
3.1.	Inleiding	23
3.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	24
3.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	24
3.4.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte	24
3.5.	Omschrijving van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied	26
4.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	27
4.1.	Toelichting bij de regels over begrippen	27
4.2.	Toelichting bij de regels over ruimtegebruik	27
4.3.	Toelichting bij de regels over bindende verkaveling	28
4.4.	Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling	28
4.5.	Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels	28
4.6.	Toelichting bij de regels over slotbepalingen	29
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	30
5.1.	Inleiding	30
5.2.	Rekentechnische uitgangspunten	30
5.3.	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	31
5.4.	Programma	32
5.5.	Kosten	33
5.6.	Opbrengsten	42

5.7.	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	43
5.8.	De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel	44
5.9.	Het percentage van reeds gerealiseerde kosten	47
5.10.	De dekking van het tekort in de exploitatieopzet.....	47
5.11.	Wijze van kostenverhaal.....	48
6.	DE REGELS	49
7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	52
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.....	54

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde 'aangewezen bouwplannen' (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een bestemmingsplan waarin de bouw van een of meer woningen of een ander hoofdgebouw mogelijk wordt gemaakt.

Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen over onder meer ruimtegebruik en over eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan leidt uitzondering, indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden met aangewezen bouwplannen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is verzekerd; en
- b. er geen noodzaak is tot het stellen van regels over een of meerdere onderwerpen inzake de genoemde locatie-eisen.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Het exploitatieplan voorziet daardoor (tevens) in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

1.2. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de toelichting op de wettelijke plicht tot vaststelling van het exploitatieplan, de relatie met het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, het doel en de functie van het exploitatieplan, de begrenzing van het exploitatieplan-gebied en de eigendomssituatie. Voorts is een toelichting opgenomen met betrekking tot de jaarlijkse herziening en eindafrekening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2, toelichting op het exploitatieplan en de bijlagen. Hierin wordt een toelichting gegeven op de samenhang tussen de ontwikkeling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 3, omschrijving van de werken en werkzaamheden. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 4, toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.

- Hoofdstuk 8. Tot het exploitatieplan behoren 20 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 3, 5 en 6. De hoofdstukken 1, 2, 4 en 7 hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen (hoofdstuk 8) is in paragraaf 2.2 aangegeven.

1.3. Wettelijke plicht exploitatieplan

Wettelijke plicht om exploitatieplan vast te stellen

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'. Genoemd bestemmingsplan voorziet onder meer in de mogelijkheid van realisatie van een Integraal Kindcentrum met een centrale sportvoorziening. Het project omvat de bouw van een basisschool, peuterspeelzaal, mogelijkheden voor buitenschoolse opvang en een gymzaal, gecombineerd met een centrale sportvoorziening bestaande uit voetbal- en tennisvelden met bijbehorende accommodatie voor kantine en kleedvoorzieningen. Hierdoor is sprake van een bestemmingsplan waarin bouwplanmogelijkheden voor hoofdgebouwen worden gecreëerd. Hierdoor ontstaat de beginselplicht om gelijktijdig met de vaststelling van genoemd bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

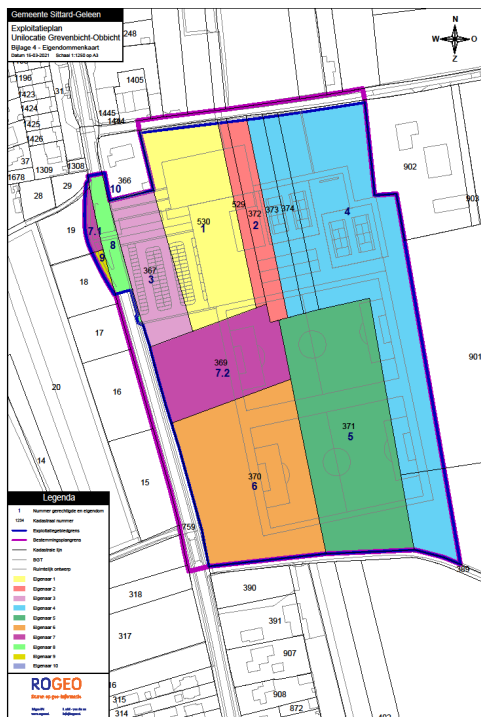
Binnen het gebied van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' wordt, in het deelgebied (aangeduid op het analoge kaartbeeld 1 van de bestemmingsplanverbeelding) waarbinnen de ontwikkeling van het Integraal Kindcentrum en de centrale sportvoorzieningen is voorzien, voorzien in de bestemming 'Gemengd' met in totaal circa 31.595 m² uitgeefbaar gebied. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling mogelijk van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro.

Het exploitatieplan heeft betrekking op het gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' waar de ontwikkeling van het Integraal Kindcentrum en centrale sportvoorzieningen, met inbegrip van de bijbehorende aanleg en aanpassing van de openbare ruimte, is voorzien. De overige deelgebieden van het bestemmingsplangebied zijn niet in het exploitatieplan betrokken. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 1.4.

Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' opgenomen. Deze verbeelding is eveneens opgenomen als bijlage 2 bij het exploitatieplan.



Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 52.937 m². Op het moment van terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente binnen het exploitatieplangebied een beperkte oppervlakte van circa 969 m² in eigendom. Het resterende gedeelte, ter grootte van circa 51.968 m², is in eigendom van derden. De eigendomssituatie per 1 januari 2021 kan als volgt worden weergegeven:



De eigendommenkaart is tevens als bijlage 4 bij het exploitatieplan opgenomen.

Door de gemeente wordt in relatie tot het exploitatieplangebied een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden.

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Dit laatste is niet het geval. Het geheel van de nieuw voorziene uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de gemeente. Evenmin zijn voor het geheel van de particuliere eigendommen anterieure (kostenverhaals)overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. Dit maakt dat de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Er is verder een noodzaak tot het stellen van regels over het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatieplangebied, waarin de indeling naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is vastgelegd. Deze ruimtegebruikskaart is opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan.

Ter uitwerking van de regels van het ruimtegebruik voor het uitgeefbaar gebied bevat het exploitatieplan een bindendeverkavelingsregeling. De omvang van het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in twee kavels: een 'kavel – onderwijs' en een 'kavel – sport'. Deze kavels zijn aangegeven op de kaart bindende verkaveling (bijlage 7 van het exploitatieplan), waarbij de omvang en vorm aansluit bij de functie van de betreffende kavel en de van toepassing zijnde bestemmingsregeling. Binnen het uitgeefbaar gebied is sprake van een versnipperde eigendomspositie. Dit is reden voor het gemeentebestuur om een ruimtegebruiksregeling en, daarvan deel uitmakend, een bindendeverkavelingsregeling in het exploitatieplan op te nemen.

Regeling overgangsrecht exploitatieplannen niet van toepassing

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 Wro tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12 lid 1 Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. Deze situatie doet zich niet voor bij de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Het exploitatieplangebied is aangeduid op bijlage 1 van het exploitatieplan. De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' in:

- a. Het vigerende bestemmingsplan 'Grensmaas' (datum vaststelling 6 september 2007).
De gronden kennen daarin de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' respectievelijk 'Wbr art 2a-regime' (Beleidsregels grote rivieren).
- b. Het vigerende facetbestemmingsplan 'Parkeren' (datum vaststelling 13 september 2018).
De gronden, voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied, kennen daarin de bestemming

'Agrarisch met waarden'. Ingevolge dit bestemmingsplan kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten gebouwen. Ingevolge deze bestemmingsplannen kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten hoofdgebouwen etc. voor de functies onderwijs en sport, zoals opgenomen in de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.

Uit het vorenstaande volgt dat voor de gronden waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien ingevolge het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht', sprake is van een gewijzigde bestemmingsregeling. Daarnaast geldt in relatie tot het facetbestemmingsplan 'Parkeren' dat dit plan in ontwerp ter visie is gelegd na 1 juli 2008.

De uitkomst is dan ook dat de gemeenteraad verplicht is gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' een exploitatieplan vast te stellen.

Bestanddelen exploitatieplan

Een exploitatieplan bestaat uit de volgende verplichte bestanddelen:

1. een kaart van het exploitatieplangebied;
2. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied;
3. een exploitatieopzet.

Daarnaast kunnen in een exploitatieplan de volgende bestanddelen worden opgenomen:

- a. een ruimtegebruikkaart;
- b. beschrijving van de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied;
- c. regels over het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;
- d. regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels.

Gewijzigde vaststelling exploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan is voor de duur van zes weken ter visie gelegd. Het exploitatieplan wordt ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp betreffen de volgende onderdelen:

- a. Het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' wordt gewijzigd vastgesteld. Voor het gedeelte van het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de ontwikkeling van de Unilocatie Grevenbicht-Obbicht, geldt dat het plangebied is verkleind met circa 4 m². Hierdoor maakt het aanvankelijk opgenomen gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Born, sectie M nummer 29, geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplangebied. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplangebied dienovereenkomstig is verkleind.
- b. De in de exploitatieopzet van het ontwerpexploitatieplan gehanteerde peildatum van 1 juli 2020 is aangepast naar 1 januari 2021. Vanuit het belang om te komen tot een zorgvuldig verwervingstraject is ervoor gekozen de peildatum te actualiseren. Een en ander heeft tot gevolg dat hertaxatie heeft plaatsgevonden van de inbrengwaarden en van de uitgifteprijzen naar de nieuwe geactualiseerde peildatum. Een en ander heeft onder meer tot gevolg dat de totale looptijd van de ontwikkeling wordt aangepast van 4,5 jaar naar 4 jaar. Voorts is de gehanteerde renteparameter aangepast aan de

gewijzigde peildatum. Verder zijn ook de gerealiseerde kosten aangepast naar de gewijzigde peildatum. Voorts is de situatie naar het aantal te verwachten onteigeningsprocedures opnieuw bezien op de herziene peildatum, dit in relatie tot de toepassing van de Regeling plankosten exploitatieplan. De verwachting voor het aantal te voeren onteigeningsprocedures is neerwaarts bijgesteld.

- c. Onderdeel van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan vormt de aanpassing van de uitkomsten van de parkeernormtoetsing voor het deelgebied waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Daarbij is duidelijk geworden dat, uitgaande van de geldende parkeernormen, in beginsel kan worden volstaan met minder parkeerplaatsen (inclusief kiss-and-rideplaatsen) dan in de wijze van planuitvoering is voorzien. Door de gemeente wordt desondanks geopteerd voor de aanleg van het in het ontwerpexploitatieplan voorziene aantal parkeerplaatsen (inclusief kiss-and-rideplaatsen), dit ter bevordering van de opvang van eventuele piekmomenten in de parkeerbehoefte door de geclusterde functies van voetbal, tennis, sportgebruik gymzaal en onderwijs. In relatie tot de toepassing van het kostenverhaal ingevolge het exploitatieplan heeft dit tot gevolg dat de door de gemeente aan te leggen extra parkeerplaatsen niet ten laste van het exploitatieplan kunnen worden verhaald, maar voor rekening van de gemeente blijven.
- d. In het kader van de door de gemeente gevoerde onderhandelingen over de verwerving van gronden in het exploitatieplangebied wordt ten aanzien van het perceel, kadastraal bekend gemeente Obbicht en Papenhoven, sectie C 371, een aanpak voorgestaan gericht op verwerving van het perceel, met gelijktijdige vestiging van een zakelijk recht van opstal voor het in eigendom hebben en gebruik van het daarbinnen gelegen meest zuidelijke grondwateronttrekkingspunt door de huidige eigenaar. De inhoud van hoofdstuk 7 (grondverwerving en eigendommen) is daarop aangepast.
- e. De hiervoor onder a tot en met c genoemde onderwerpen leiden ertoe dat de bij het exploitatieplan behorende kaarten (bijlagen 1 tot en met 8), de exploitatieopzet (hoofdstuk 5), het taxatierapport inbrengwaarden (bijlage 9), het prijsadvies gronduitgifteprijsen (bijlage 17) alsmede de met de exploitatieopzet verband houdende financiële bijlagen (bijlage 10, 11.1 tot en met 11.3, 12 tot en met 16 en bijlagen 18 tot en met 20 zijn aangepast.

1.4. Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.

Het bestemmingsplangebied bestaat uit drie deelgebieden, welke gebieden als volgt globaal zijn begrensd:

Deelgebied vrijkomende sportlocatie Grevenbicht:

Dit deelgebied is aangeduid op het analoge kaartbeeld 2 van de bestemmingsplanverbeelding. Het deelgebied wordt globaal begrensd door de Steenstraat, Staai, Merker-Eijkstraat, Geneer en de Beekstraat in Grevenbicht. De voormalige sportlocatie Grevenbicht krijgt een groenbestemming en voor een beperkt gedeelte de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij voorts langs de Kingbeek een zone wordt ingericht met een natuurbestemming.

Deelgebied vrijkomende sportlocatie Obbicht:

Dit deelgebied is aangeduid op het analoge kaartbeeld 3 van de bestemmingsplanverbeelding. Het deelgebied wordt globaal begrensd door de Kasteelweg, kasteelpark Obbicht en de Kingbeek in Obbicht. De voormalige sportlocatie Obbicht krijgt een groenbestemming, waarbij langs de Kingbeek en aan de zuidzijde van de locatie een zone wordt ingericht met een natuurbestemming. De bestaande sportkantine wordt ingepast met een horecabestemming voor lichte daghoreca.

Deelgebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht

Dit deelgebied is aangeduid op het analoge kaartbeeld 1 van de bestemmingsplanverbeelding. Het deelgebied wordt globaal begrensd door:

- aan de noordzijde: de noordzijde van de Frankenstraat;
- aan de oostzijde: de agrarische gronden ten westen van de Beelaertstraat ;
- aan de zuidzijde: de Dukkelaarsweg;
- aan de westzijde: de westzijde van de Kempenweg.

Het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' heeft betrekking op een gedeelte van het deelgebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht waar sprake is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro voor de bestemming 'Gemengd', alsmede de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' (gedeeltelijk), waar sprake is van ten behoeve van de realisatie van de bestemming 'Gemengd' aan te leggen c.q. aan te passen werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor het gedeelte van het deelgebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht dat niet in het exploitatieplangebied is gelegen, is sprake van de bestemming 'Verkeer', die ziet op:

- het herprofiëren van de bestaande Frankenstraat, inclusief een aan te leggen trottoir voor de bereikbaarheid van de huisartsenpraktijk (Frankenstraat 17 en 17a) vanaf de kruising met de Kempenweg;
- aanpassing van de Kempenweg in de vorm van een aanleg van een trottoir en fietssuggestiestroken;
- aanpassing van de bestemming 'Verkeer' aan de feitelijke situatie en ligging van de Kempenweg.

Voor de deelgebieden van de vrijkomende sportlocatie Grevenbicht en vrijkomende sportlocatie Obbicht geldt dat, met de verplaatsing en concentratie van de nieuw te ontwikkelen centrale sportvoorziening in het deelgebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht, deze worden herbestemd op de wijze zoals hiervoor is omschreven.

Voor het deelgebied van de vrijkomende sportlocatie Grevenbicht wordt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' voorzien in één bouwvlak, waarbinnen is voorzien in de inpassing van de bestaande aanwezige bebouwing. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van 221 m².

Voor het deelgebied van de vrijkomende sportlocatie Obbicht wordt binnen de bestemming 'Horeca' voorzien in een bouwvlak waarbinnen eveneens is voorzien in de inpassing van de bestaande aanwezige bebouwing. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 374 m².

Gezien het feit dat de bestemmingsregeling in de deelgebieden van de vrijkomende sportlocaties in Grevenbicht en Obbicht mede ziet op de inpassing van bestaande te handhaven bebouwing in relatie tot de oppervlakte van het daaraan verbonden bouwvlak en bestemmingsregeling, is in deze beide deelgebieden geen sprake van aangewezen bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto 6.2.1 Bro. Daardoor is er dan ook geen mogelijkheid en tevens geen beginselplicht een exploitatieplan vast te stellen voor de deelgebieden van de vrijkomende sportlocaties in Grevenbicht en Obbicht.

De bestaande situatie ter plaatse van het exploitatieplangebied is aangegeven op kaart bestaande situatie, die als bijlage 5 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Het bestemmingsplan kent daarmee, wat betreft het deelgebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht, voor een groot gedeelte een ontwikkelingsgericht karakter. Voor een beperkt gedeelte (aanpassing van de

bestemming 'Verkeer' aan de feitelijke situatie en ligging van de Kempenweg) heeft het bestemmingsplan in dit deelgebied een conserverend karakter.

1.5. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van het Integraal Kindcentrum en de centrale sportvoorziening te komen zijn werken en werkzaamheden nodig, namelijk voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Buiten het exploitatieplangebied is sprake van een tweetal uit te voeren voorzieningen:

- het aanbrengen van een verkeersplateau op de kruising Frankenstraat/Kempenweg met oversteekplaats;
- het aanpassen van het wegprofiel van het gedeelte van de Kempenweg vanaf de verkeerssluis nabij de Dukkelaarsweg tot aan het verkeersplateau ten behoeve van de ontsluiting van de Unilocatie en van het gedeelte van de Kempenweg vanaf deze ontsluiting naar het verkeersplateau op de kruising Frankenstraat/Kempenweg. Bij de aanpassing van dit wegprofiel wordt voorzien in de aanleg van een trottoir en van fietssuggestiestroken.

De beide voorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling van het Integraal Kindcentrum en de centrale sportlocatie in het kader van een veilige school-thuisroute.

De kosten van de binnen en buiten het exploitatieplangebied uit te voeren werken en werkzaamheden van aan te leggen voorzieningen (artikel 6.2.4 onder c respectievelijk e Bro) worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen en, waar van toepassing, buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 onder d Bro);
- e. de kosten van niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen voorzieningen met bijbehorende werken (het gaat hier om de zogenoemde kosten van 'toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.4 onder f Bro);
- f. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg van voorzieningen alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- g. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- h. 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 hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- i. de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);

- j. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien en waarvoor het kostenverhaal niet reeds anderszins is verzekerd.

Door of namens de gemeente Sittard-Geleen wordt een actieve grondpolitiek gevoerd om de gebieds-ontwikkelingen maximaal te kunnen sturen. Voor zover verwerving (eventueel via onteigening) niet slaagt, wil zij deze sturing ook via haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daarvoor zijn in het exploitatieplan voor verschillende onderwerpen regels over locatie-eisen opgenomen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van het exploitatieplan, waar deze regels zijn opgenomen.

Het exploitatieplan heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke terugvaloptie voor het door de gemeente binnen de Unilocatie Grevenbicht-Obbicht toepassen van de wettelijke plicht tot verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Indien sprake is van particuliere exploitatie, vindt het kostenverhaal bij toepassing van dit exploitatieplan plaats op twee manieren:

1. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
2. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder 2 bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien er ten tijde van de aanvraag van de vergunning:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten, of
 - b. een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten, of
 - c. sprake is van gronduitgifte van bouwpercelen door of namens de gemeente,
- er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door of namens de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Naast de toepassing van kostenverhaal heeft het exploitatieplan tot doel regels te stellen over de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

- a. regels over ruimtegebruik;
- b. regels over een bindend voorgeschreven wijze van verkaveling van het uitgeefbaar gebied, gericht op het bereiken van een doelmatige en efficiënte verkavelingsstructuur van het uitgeefbaar gebied;
- c. verbodsbepalingen;
- d. regels waarbij met toepassing van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van nader aangeduide regels.

De wettelijke basis hiervoor ligt in artikel 6.13 lid 2 Wro.

Dit exploitatieplan maakt onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.

1.6. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' omvat het gedeelte van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden voor de realisatie van het Integraal Kindcentrum met een centrale sportvoorziening zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot het voor de realisatie van het Integraal Kindcentrum en de centrale sportvoorziening bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Op onderstaande kaart is de begrenzing van het exploitatieplangebied weergegeven. Op deze kaart is ook de begrenzing van het betreffende deelgebied van het bestemmingsplangebied zichtbaar gemaakt. Deze kaart is eveneens separaat als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen. Het gedeelte van het bestemmingsplan dat niet in het exploitatieplangebied is opgenomen, betreft:

- het deelgebied van de vrijkomende sportlocatie Grevenbicht¹;
- het deelgebied van de vrijkomende sportlocatie Obbicht²;
- het gedeelte van het deelgebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht dat ziet op de herprofilering van de bestaande Frankenstraat en de planologische inpassing van de bestaande Kempenweg³.



¹ Zie de toelichting in par. 1.4.

² Zie de toelichting in par. 1.4.

³ Zie eveneens de toelichting in par. 1.4.

De planontwikkeling binnen het exploitatieplangebied wordt gekenmerkt door een integrale realisatie van het omschreven Integraal Kindcentrum met centrale sportvoorzieningen en bijbehorende aanleg en aanpassing van openbare ruimte, waaronder de realisatie van een groene en landschappelijke inpassing met infiltratievoorziening. De inrichtingsstructuur is afgestemd op een aan te leggen verkeersveilige ontsluiting van de 'kavel – onderwijs' en de 'kavel – sport' naar de ter plaatse aan te passen Kempenweg (zie ruimtegebruikskaart, bijlage 3).

Het uitgeefbaar gebied van het exploitatieplangebied is ingedeeld naar een 'kavel – onderwijs' en een 'kavel – sport' (zie de kaart bindende verkaveling, bijlage 7). In de aan te leggen/aan te passen openbare ruimte wordt voorzien in een centrale ontsluiting voor autoverkeer (inclusief openbare parkeervoorzieningen), een centrale ontsluiting voor fietsers en voetgangers (inclusief openbare fietsenstalling), een aan te leggen verkeersveilige oversteekplaats aan de Kempenweg, de aanleg van openbare groenvoorzieningen en een landschappelijke inpassing met groenstructuren en infiltratievoorzieningen. Voor de nadere indeling van het ruimtegebruik wordt verwezen naar de ruimtegebruikskaart (bijlage 3).

Binnen het exploitatieplangebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen c.q. functies, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg c.q. aanpassing van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe kavels (i.c. uitgeefbaar gebied) bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatieplangebied bedraagt circa 52.937 m².

Tussen de delen van het exploitatieplangebied is om die reden sprake van zowel een ruimtelijke als een functionele samenhang, waardoor er sprake is van één exploitatieplangebied en daardoor ook van één exploitatieplan.

Het totale bestemmingsplangebied kent een oppervlakte van circa 147.623 m². Een en ander betekent dat het exploitatieplangebied betrekking heeft op circa 35,86% van de oppervlakte van het bestemmingsplangebied.

1.7. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de inhoud van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van louter niet-structurele onderdelen, heeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Voorts is er geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van dat exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat de exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat, voor zover het betreft financiële bijdragen die zijn voldaan bij wijze van voorschrift verbonden aan een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke restitutieregeling geldt niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Toelichting op de planontwikkeling

Op 5 juli 2017 is door de gemeenteraad besloten akkoord te gaan met de planvorming ter voorbereiding op definitieve besluitvorming voor de realisatie van een centrale onderwijs- en sportvoorziening voor de kernen Grevenbicht en Obbicht in het middengebied tussen de beide kernen.

In 2015 is de basisschool ontstaan uit de samenvoeging van de basisscholen voor Grevenbicht (BSS Pastoor Franck en BS Ds. Deeleman) en Obbicht (BS Willibrordus). Sinds enkele jaren is schoolbestuur Kindante in overleg met de gemeente over realisatie van nieuwbouw voor deze basisschool. De bestaande schoolgebouwen zijn technisch en onderwijskundig verouderd en/of niet groot genoeg om de gehele school te huisvesten. Het schoolbestuur heeft kenbaar gemaakt voorstander te zijn van een de realisatie van een nieuw Integraal Kindcentrum, bij voorkeur centraal in het voedingsgebied, zodat de school goed bereikbaar is voor de leerlingen uit beide kernen.

In diezelfde periode hebben de buitensportverenigingen voor voetbal en tennis in de beide kernen aangegeven behoefte te hebben aan een nieuwe, bij voorkeur centraal gelegen sportaccommodatie. Eerder zijn de beide tennis- respectievelijk voetbalverenigingen van Obbicht en Grevenbicht samengegaan in één tennis- respectievelijk voetbalvereniging voor de beide kernen.

In overleg met vertegenwoordigers van de basisschool en de beide verenigingen is een stedenbouwkundig ontwerp voor de unilocatie tot stand gekomen. Daaraan liggen ook onderzoeken inzake onder meer geluid, bodem en verkeer ten grondslag. Dit ontwerp is besproken met omwonenden en andere belanghebbenden (op basis van onder meer informatiebijeenkomsten).

Nadat door burgemeester en wethouders is ingestemd met het stedenbouwkundig ontwerp (december 2019) is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarbij verdere voorbereidende onderzoeken zijn uitgevoerd. Dit voorontwerpbestemmingsplan is vervolgens in maart 2020 voor inspraak en vooroverleg in procedure gebracht.

Door de gemeenteraad is op 8 juli 2020 besloten akkoord te gaan met de realisatie van een centrale onderwijs- en sportvoorziening in het middengebied van Grevenbicht en Obbicht, waarbij een krediet voor de realisatie is gevoteerd ter grootte van € 10.078.000. Daarnaast zijn financiële middelen beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van de vrijkomende onderwijs- en sportlocaties in de beide kernen.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.4, bestaat het gekoppelde bestemmingsplan uit drie deelgebieden. Het exploitatieplangebied heeft betrekking op een gedeelte van het deelgebied Unilocatie Grevenbicht-Obbicht, waar de realisatie van het Integrale Kindcentrum, de centrale sportaccommodatie met inbegrip van de bijbehorende aan te leggen c.q. aan te passen openbare ruimte is voorzien.

In het kader van een goede en verkeersveilige bereikbaarheid voor leerlingen, medewerkers van het Integraal Kindcentrum en sportbeoefenaars is voorzien in twee ontsluitingen naar de Kempenweg:

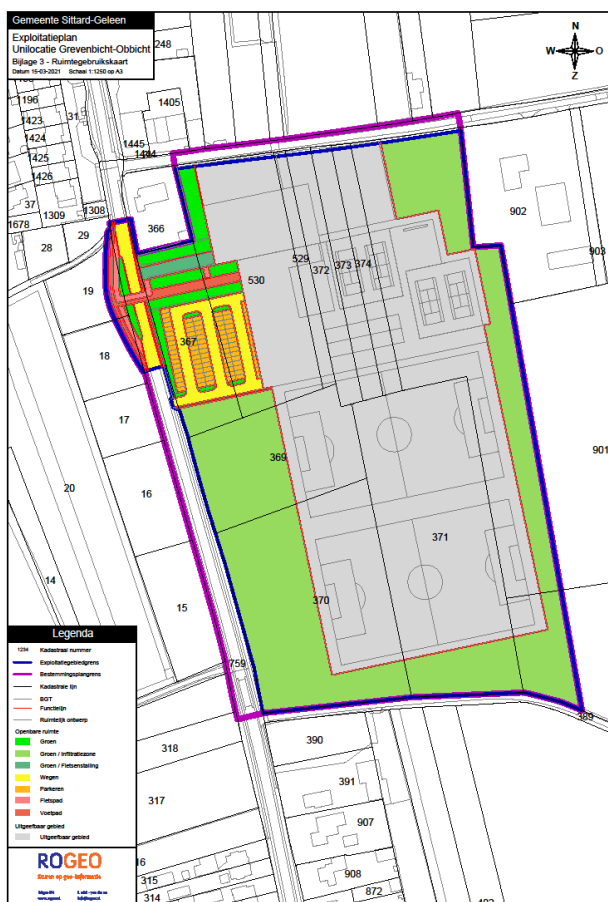
- een ontsluiting voor personenauto's, waarbij is voorzien in de realisatie van een openbare parkeerplaats voor circa 78 parkeer- en kiss-and-rideplaatsen en 7 extra kiss-and-rideplaatsen;

- een ontsluiting voor fietsers en voetgangers, waarbij tevens is voorzien in een fietsenstalling. De ontsluiting wordt vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid mede vormgegeven in de vorm van een verhoogd plateau van de Kempenweg met een aparte fiets- en voetgangersoversteekplaats.

De onderwijs- en sportvoorziening is aan de west-, oost- en zuidzijde ingepast in een openbare groen-voorziening, waarbinnen infiltratievoorzieningen ten behoeve van berging van regenwaterafvoer worden gerealiseerd.

De kosten van deze voorzieningen worden, met toepassing van de wettelijke criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro), volledig toegerekend aan het exploitatieplangebied.

Het exploitatieplangebied is voor het ruimtegebruik onderverdeeld naar de hoofdfuncties openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. De indeling van het exploitatieplangebied naar de beide hoofdfuncties is opgenomen in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3).



De op deze kaart aangegeven indeling naar de begrenzing van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied heeft een bindende werking (zie hoofdstuk 6, regels).

Het exploitatieplangebied kent een totale oppervlakte van circa 52.937 m², waarvan circa 31.595 m² bestaat uit uitgeefbaar gebied en circa 21.342 m² bestemd is voor de aan te leggen c.q. aan te passen openbare ruimte.

De openbare ruimte wordt op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies groen, groen/infiltratiezone, groen/fietsenstalling, wegen, parkeren, fietspad en voetpad. Deze indeling heeft een bindend karakter (zie regels ruimtegebruik hoofdstuk 6, regels).

Het uitgeefbaar gebied van het exploitatieplan is opgedeeld in twee kavels: een 'kavel – onderwijs' (circa 6.599 m²) en een 'kavel – sport' (circa 24.996 m²). De indeling van deze bindende verkaveling is vastgelegd in artikel 3 van de regels (zie hoofdstuk 6), en is zichtbaar gemaakt op de kaart bindende verkaveling (bijlage 7).

Ten behoeve van de kostenverhaalsfunctie van het exploitatieplan zijn de kavels afhankelijk van de kavelgrootte en functie onderscheiden in categorieën van marktconforme gronduitgifteprijsen. Deze indeling is aangegeven in de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 6 van het exploitatieplan) en nader uitgewerkt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. De gehanteerde uitgifteprijsen hebben geen bindende werking, maar zijn opgenomen ter onderbouwing van de raming van de gronduitgifteopbrengsten, als onderdeel van de exploitatieopzet (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan). Voor de opstelling van de exploitatieopzet, op basis waarvan de te verhalen kosten worden bepaald, dient ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro te worden uitgegaan van de wettelijke fictie dat de grondexploitatie van het gehele gebied plaatsvindt door de gemeente Sittard-Geleen.

Voor de ontwikkeling van het Integraal Kindcentrum met de centrale sportaccommodatie dient binnen het exploitatieplangebied onder meer rekening te worden gehouden met de volgende uit te voeren werken, werkzaamheden en maatregelen:

- het uitvoeren van grondwerken (waaronder de (gedeeltelijke) ophoging van de gronden voor de openbare ruimte en uitgeefbaar gebied);
- de aanpassing en herinrichting van de Kempenweg;
- de aanleg van openbare wegen, fiets- en voetpaden, parkeerplaatsen en een fietsenstalling;
- de aanleg van wadi's, hemelwater- en droogweerirolering met in begrip van bijbehorende werken;
- de aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen;
- de aanleg van groenvoorzieningen.

Voor de realisatie van de locatie dienen daarmee verschillende werken en werkzaamheden *binnen* het exploitatieplangebied te worden uitgevoerd. Voor de aan te leggen werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied geldt dat ze, met uitzondering van de aan te leggen parkeerplaatsen, profijt opleveren voor alleen het exploitatieplangebied. Voor de aan te leggen parkeerplaatsen geldt dat sprake is van een lager proportioneel aandeel profijt voor het exploitatieplangebied.

Voor de realisatie van de locatie is voorts sprake van werken en werkzaamheden die *buiten* het exploitatieplangebied dienen te worden uitgevoerd. Daarbij gaat het om de aanleg van een verkeersplateau op de kruising Frankenstraat/Kempenweg en over de aanpassing van het wegprofiel van het gedeelte van de Kempenweg vanaf de verkeerssluis nabij de Dukkelaarsweg tot aan het verkeersplateau ten behoeve van de ontsluiting van de Unilocatie en van het gedeelte van de Kempenweg vanaf deze ontsluiting naar het verkeersplateau op de kruising Frankenstraat/Kempenweg. De aanleg van deze buitenplanse voorzieningen worden, met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, volledig aan het exploitatieplangebied toegerekend.

Een nadere toelichting van deze verschillende categorieën van werken/werkzaamheden en de uitwerking daarvan voor de toepassing van kostenverhaal is opgenomen in hoofdstuk 3 (omschrijving werken en werkzaamheden) en paragraaf 5.5 van het exploitatieplan.

Uitgegaan wordt van een realisatieperiode van 4 jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2021.

Het overgrote deel van de gronden binnen het exploitatieplangebied is in eigendom van derden. De gemeente voert een actief grondbeleid, gericht op verwerving van de benodigde gronden binnen het exploitatieplangebied. Het verwervingsbeleid wordt in hoofdstuk 7 (grondverwerving en eigendommen) nader toegelicht.

2.2. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat in totaal 20 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan.

Voor de bijlagen geldt dat een aantal daarvan een juridisch bindende werking heeft. De overige bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status toegelicht.

bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

bijlage 2. Kaart bestemmingsplan

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'. Het bestemmingsplan heeft betrekking op drie deelgebieden. De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks zelfstandig werkende bindende functie.

bijlage 3. Ruimtegebruikskaart

Deze kaart heeft een bindende en toelichtende functie.

Op deze kaart is de indeling van het grondgebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdgroepen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdgroep openbare ruimte is de indeling weergegeven naar de functies groen, groen/infiltratiezone, groen/fietsenstalling, wegen, parkeren, fietspad en voetpad (zie artikel 2 van de regels van het exploitatieplan (hoofdstuk 6)).

De kaart heeft voorts een toelichtende functie ter onderbouwing van de in het exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten voor het ruimtegebruik.

bijlage 4. Eigendommenkaart

Op deze bijlage is de eigendomssituatie per 1 januari 2021 aangegeven. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 5. Kaart bestaande situatie

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan. Vergeleken met de ruimtegebruikskaart (bijlage 3) geeft dit inzicht in de verschillen tussen de

bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 6. Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijzen van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën, onderscheiden naar de 'kavel – onderwijs' en de 'kavel – sport'. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van kavels. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgifte-waarde van de te vervaardigen kavels, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën en kavels is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgiftecategorieën en -prijzen een toelichtende functie.

bijlage 7. Kaart bindende verkaveling

Op deze kaart is de indeling van het uitgeefbaar gebied van het exploitatieplangebied in een bindende-verkavelingsstructuur opgenomen. Deze kaart vormt daarmee een nadere detaillering van het 'uitgeefbaar gebied', zoals dat op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3) is aangeduid. Deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

bijlage 8. Verwervingskaart

Deze kaart heeft een toelichtende functie en beoogt inzicht te bieden in welke gronden niet in eigendom zijn van de gemeente. Uit de kaart volgt voorts voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven.

bijlage 9. Taxatierapport Inbrengwaarden

Deze bijlage bevat het rapport van de taxateur voor de waardering van de inbrengwaarden van de eigendommen in het exploitatieplangebied. Tot het taxatierapport behoort ook het waarderingsoverzicht, waarin de inbrengwaarde per eigenaar/eigendom is opgenomen. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 10. Plankostenscan

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van IenM is vastgesteld (*Stcrt.* 2017, 6470). Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie elementen zijn in deze bijlage vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 11. Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet

Deze bijlage heeft een toelichtende functie en bestaat uit de volgende onderdelen:

- bijlage 11.1 Detailuitwerking raming kosten
- bijlage 11.2 Civieltechnische raming
- bijlage 11.3 Toelichting kosten buitenplanse voorzieningen
- bijlage 11.4 Planschaderisicoanalyse

In deze bijlagen zijn voor de verschillende aangegeven onderdelen nadere toelichtingen en onderbouwingen opgenomen voor de in de exploitatieopzet opgenomen (ramingen van) kosten.

bijlage 12. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In deze bijlage is een specificatie opgenomen van de (geraamde) opbrengsten zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 13. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet. Zij bevat een overzicht van de jaren van de gerealiseerde en geraamde verhaalbare kosten en opbrengsten

bijlage 14. Overzicht macroaftopping

Deze bijlage bevat een overzicht van de resultaten van de macroaftopping (bepaling maximaal verhaalbare kosten). Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 15. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 16. Overzicht gewogen eenheden per eigendom en per kavel

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. In deze bijlage is het aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Voor het exploitatieplangebied is sprake van een bindende verkaveling. Om die reden is in deze bijlage het aantal gewogen eenheden eveneens uitgesplitst per kavel. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 17. Prijsadvies gronduitgifteprijsen

Opgenomen zijn de resultaten van de door Hauzer & Partners uitgevoerde taxatie van de uitgifteprijsen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 18. Ruimtegebruik per eigendom

Deze bijlage bevat een inzicht van de verdeling van het ruimtegebruik per eigendom en is afgeleid van de ruimtegebruikskaart (bijlage 3). Deze bijlage heeft, gezien de status van de ruimtegebruikskaart, een bindend karakter.

bijlage 19. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigenaar en, waar van toepassing, per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 20. Specificatie exploitatiebijdrage per kavel

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per kavel op basis van de regeling voor de bindende verkaveling (kaart bindende verkaveling, bijlage 7). De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

3.1. Inleiding

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied te bevatten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. bouwrijp maken van het exploitatieplangebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied.

De hierna opgenomen omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 3.2 tot en met 3.4 betreft het gehele exploitatieplangebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij zij voorts nader zijn aangeduid op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3).

In paragraaf 3.5 is een omschrijving opgenomen van de nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied.

Het exploitatieplangebied is onderverdeeld naar de hoofdfuncties uitgeefbaar gebied en openbare ruimte (zie ruimtegebruikskaart, bijlage 3). Het daarbinnen gelegen uitgeefbaar gebied is ontsloten naar de Kempenweg. Binnen de openbare ruimte van het exploitatieplangebied is voorzien in de aanleg van groen, groen/infiltratiezone, groen/fietsenstalling, wegen, parkeren, fietspaden en voetpaden (zie ruimtegebruikskaart, bijlage 3).

Wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken' is er sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, zoals aangeduid in de ruimtegebruikskaart), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden voor de 'inrichting van de openbare ruimte'. Zo vormt de aanleg van bouwwegen een onderdeel van het bouwrijp maken van openbare ruimte, maar is het tevens het begin van de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de als bijlage 3 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruiksk kaart.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden:

1. slopen van opstallen en verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder verwijderen van verhardingen, funderingen en kabels en leidingen);
2. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
3. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
4. uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
5. aanbrengen van de aansluiting op openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) voor de kavels;
6. ophogen uitgeefbaar gebied. In een beperkt gedeelte van het exploitatieplangebied is ophoging noodzakelijk. Er is voorts sprake van afvoer van een gedeelte van de gronden naar buiten het exploitatieplangebied.

3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd: de aanleg c.q. aanpassing van leidingen voor water en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de nutsbedrijven en zijn als zodanig niet in de begroting opgenomen.

Binnen het exploitatieplangebied is niet voorzien in de aanleg c.q. aanpassing van leidingen en voorzieningen voor (aard)gas in relatie tot de per 1 januari 2021 geldende BENG-eisen (bijna-energie neutrale gebouwen).

3.4. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De voorgenomen indicatieve indeling van de openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de als bijlage 3 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruiksk kaart.

De inrichting van de openbare ruimte is onderverdeeld in twee groepen:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De beide groepen worden hierna nader toegelicht.

Ad a. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Het gaat hier in hoofdlijnen om de volgende werken en werkzaamheden:

1. Algemene werkzaamheden, die in hoofdlijnen bestaan uit de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. slopen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder verwijderen van verhardingen, funderingen en kabels en leidingen);
 - b. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;

- c. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
 - d. uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
 - e. ophogen van gronden voor de openbare ruimte. In een beperkt gedeelte van het exploitatieplan-gebied is ophoging noodzakelijk. Er is voorts sprake van afvoer van een gedeelte van de gronden naar buiten het exploitatieplangebied.
2. Aanleg openbaar groen/infiltratievoorzieningen.
Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het aanleggen van groenvoorzieningen inclusief wadi's, die dienen als buffer voor regenwater in het exploitatieplangebied. In de infiltratievoorzieningen wordt voorzien in uitstroompunten en het aanbrengen van drainagezand.
 3. Aanleg van openbaar groen/fietsenstalling.
Voorzien wordt in de aanleg van een gebouwde openbare fietsenstalling, die aansluit op een openbare groenvoorziening. Deze openbare groenvoorziening sluit aan op de perceelsgrens van het ten noorden van het exploitatieplangebied gelegen huisperceel en geldt als een groene buffer tussen dit huisperceel en de fietsenstalling.
 4. Aanleg van wegen.
Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat ontsluitingsweg voor personenauto's naar de Kempenweg als bouwweg is aangelegd. Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied.
 5. Aanleg van de hoofdontsluiting op de Kempenweg.
Het betreft hier de aan te leggen ontsluiting voor fietsers en voetgangers met verkeersplateau in de Kempenweg, dit met inbegrip van bijbehorende voorzieningen.
 6. De aanleg respectievelijk aanpassing van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) van het aansluitpunt van de riolering nabij het bouwperceel naar openbaar water (hemelwaterafvoer) respectievelijk het aansluitpunt op de bestaande respectievelijk alsdan aangelegde openbare riolering (droogweerafvoer), met inbegrip van bijbehorende werken.

Ad b. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

Het betreft hier werken en werkzaamheden die zien op de verdere inrichting en afwerking van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte, welke werken en werkzaamheden als volgt op hoofdlijnen kunnen worden omschreven:

1. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde hoofdontsluiting, waarbij het gaat om de definitieve afwerking van de verharding etc. inzake de ontsluiting op de Kempenweg, dit met inbegrip van het verkeersplateau en met bijbehorende werken;
2. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde openbare wegen, waarbij het gaat om de definitieve afwerking van de verharding etc. van rijwegen inclusief de aansluiting op de Kempenweg met inbegrip van bijbehorende werken;
3. de aanleg van openbare fietspaden;
4. de aanleg van openbare voetpaden;
5. de aanleg van openbare parkeerplaatsen (inclusief kiss-and-rideplaatsen);
6. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning;
7. het aanbrengen en de (definitieve) aanleg van openbare verlichting en bluswatervoorzieningen (waaronder brandkranen);
8. de afwerking van de aanleg van openbaar groen en de infiltratievoorzieningen, waarbij het gaat om onder meer de volgende werken en werkzaamheden:
 - het op peil brengen en aanbrengen van grondverbetering voor de aanleg van groen;
 - het inzaaien van grondwallen en groengebieden;
 - het aanplanten van bollen, bomen en struiken;

- het onderhoud en beheer gedurende het 1^e jaar.

3.5. Omschrijving van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplan-gebied

Naast de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied is sprake van de aanleg van werken/werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte buiten het exploitatieplangebied. Het gaat daarbij om:

- het aanbrengen van een verkeersplateau op de kruising Frankenstraat/Kempenweg met oversteekplaats;
- het aanpassen van het wegprofiel van het gedeelte van de Kempenweg vanaf de verkeerssluis nabij de Dukkelaarsweg tot aan het verkeersplateau ten behoeve van de ontsluiting van de Unilocatie en van het gedeelte van de Kempenweg vanaf deze ontsluiting naar het verkeersplateau op de kruising Frankenstraat/Kempenweg. Bij de aanpassing van dit wegprofiel wordt voorzien in de aanleg van een trottoir en van fietssuggestiestroken.

De beide voorzieningen worden gerealiseerd voor de ontwikkeling van het Integraal Kindcentrum en de centrale sportlocatie in het kader van een veilige school-thuisroute. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de omschrijving van de buitenplanse voorzieningen in (bijlage 11.3).

4. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De realisatie van de Unilocatie Grevenbicht-Obbicht is een project, waarin sprake is van een volgtijdelijke uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte⁴ en van bebouwing (i.c. van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen het uitgeefbaar gebied).

In het exploitatieplan is het noodzakelijk eisen en regels te stellen als bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. regels over ruimtegebruik met betrekking tot het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied en, wat betreft de openbare ruimte, de indeling naar de daarbinnen te onderscheiden functies;
- b. regels over ruimtegebruik met betrekking tot de verkaveling van het uitgeefbaar gebied;
- c. verbodsbepalingen over de onderwerpen a en b;
- d. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld paragraaf 4.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder).

4.1. Toelichting bij de regels over begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht', zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In artikel 1 lid 2 zijn daarnaast een aantal begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status. Zie voor de beschrijving van de status van de bijlagen voorts paragraaf 2.2.

4.2. Toelichting bij de regels over ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten.

Op de ruimtegebruikskaart is het voorgenomen ruimtegebruik, onderscheiden naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, bindend vastgelegd. De ruimtegebruikskaart is als bijlage 3 bij het exploitatieplan opgenomen.

In artikel 2.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen op een kavel voor de bestemming 'Gemengd' (ingevolge het gekoppelde bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht') dient plaats te vinden binnen

⁴ De hier genoemde groepen van werken en werkzaamheden zijn nader omschreven in hoofdstuk 3.

de in de ruimtegebruikskaat als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden. Daarbij zijn voorts de regels over de bindende verkaveling in artikel 3 van toepassing.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaat onderscheiden naar de functies groen, groen/infiltratiezone, groen/fietsenstalling, wegen, parkeren, fietspad en voetpad. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden in het exploitatieplangebied (artikel 2.2).

4.3. Toelichting bij de regels over bindende verkaveling

Uit de ruimtegebruikskaat volgt dat het uitgeefbaar gebied een aanzienlijke omvang kent. Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in twee kavels: een 'kavel – onderwijs' en een 'kavel – sport'. Deze kavels zijn aangegeven op de kaart bindende verkaveling (bijlage 7 van het exploitatieplan), waarbij de omvang en vorm aansluit bij de functie van de betreffende kavel en de van toepassing zijnde bestemmingsregeling.

Binnen het uitgeefbaar gebied is sprake van een versnipperde eigendomspositie. Dit is reden voor het gemeentebestuur om een bindendeverkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen. Die bindendeverkavelingsregeling is opgenomen in de kaart bindende verkaveling (bijlage 7).

De bindendeverkavelingsstructuur voor het onderscheiden uitgifteveld brengt mee dat bij het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, deze kavelindeling in acht dient te worden genomen.

4.4. Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

4.5. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 5.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 2,5 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen situeringen van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte, de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en/of de begrenzing van de kavels zoals opgenomen op de kaart bindende verkaveling, mogelijk te maken en mits voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' en (de regels van) het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' (artikel 5.2).

4.6. Toelichting bij de regels over slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van de regels van het exploitatieplan.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet opgenomen. Tevens bevat dit hoofdstuk de toelichting op de exploitatieopzet. Verder hebben een aantal bijlagen een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen (artikel 6.17 lid 1 Wro) en eventuele te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatieplan-gebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig 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 tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 5.3);
- het programma (paragraaf 5.4);
- de kosten (paragraaf 5.5);
- de opbrengsten (paragraaf 5.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.8);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.9);
- de dekking van het tekort in de exploitatieopzet (paragraaf 5.10);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.11).

De in hoofdstuk 6 (regels) gehanteerde begrippen zijn ook voor dit hoofdstuk van toepassing, tenzij hiervan in dit hoofdstuk wordt afgeweken.

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 januari 2021
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2021
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2024
rente (debet)	2,10%
rente (credit)	2,10%
rente disconteringsvoet	2,10%
kostenstijging	2,00%
opbrengstenstijging	1,50%
faserings in jaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2021.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2021.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2024.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 4 jaar.
- De rente- en disconteringsvoet is gesteld op 2,10% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. De rente vloeit voort uit gewijzigde regelgeving voor gemeenten zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de commissie BBV in juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Op basis van deze gewijzigde regelgeving wordt door de gemeenteraad, in het kader van de vaststelling van het besluit van het exploitatieplan Unilocatie Grevenbicht-Obbicht, beleid vastgesteld voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Ingevolge dit beleid wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro), voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan uitgegaan van een rente van 2,10% per jaar.
- De jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%.
- De jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 1,5%.
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

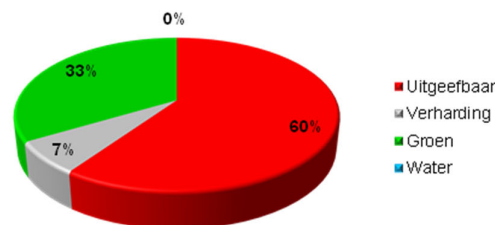
5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

5.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 5,29 ha groot. De exploitatieplangrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied (zie bijlage 1 van dit exploitatieplan).

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding (bestaande uit wegen, parkeren, fietspad en voetpad), groen (bestaande uit groen, groen/infiltratiezone en groen/fietsenstalling) en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	52.937 m²	100%
Uitgeefbaar	31.595 m ²	60%
Verharding	3.596 m ²	7%
Groen	17.746 m ²	34%
Water	0 m ²	0%



De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 3 bij het exploitatieplan. In bijlage 18 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

Bij de bepaling van de oppervlakten voor onder meer de indeling naar functies etc. is voor de toepassing in de exploitatieopzet uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen, voor zover sprake is van geheel binnen het exploitatieplangebied gelegen kadastrale percelen, marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakten.

5.3.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 januari 2021, 11 eigendommen onderscheiden. In bijlage 18 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m ²)					
Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1	6.487	4.567	947	973	-
Eigendom 2	2.572	2.572	-	-	-
Eigendom 3	3.108	-	1.618	1.490	-
Eigendom 4	15.987	10.145	-	5.842	-
Eigendom 5	10.012	8.528	-	1.484	-
Eigendom 6	8.790	3.748	-	5.042	-
Eigendom 7.1	296	-	187	109	-
Eigendom 7.2	4.552	2.035	-	2.517	-
Eigendom 8	969	-	741	228	-
Eigendom 9	141	-	80	61	-
Eigendom 10	23	-	23	-	-
Totalen	52.937	31.595	3.596	17.746	-

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 4 van het exploitatieplan. De grondeigendommen zijn, naast de gemeente (eigenaar 8), in handen van negen verschillende eigenaren.

5.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 3,16 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in twee uitgiftecategorieën:

- Kavel - onderwijs € 54,55 per m²
- Kavel - sport € 29,00 per m²

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 6 bij dit exploitatieplan is gevoegd. De indeling naar de beide kavels is aangegeven op de kaart bindende verkaveling, die als bijlage 7 bij het exploitatieplan is gevoegd. In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied.

Productieprogramma uitgezet in de tijd	(in m² uitgeefbaar)			
	2021	2022	2023	2024
Uitgifte categorieën				
Kavel - onderwijs	-	6.599	-	-
Kavel - sport	-	24.996	-	-
Totaal	-	31.595	-	-

De uitgifte van gronden is voorzien in het jaar 2022.

5.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	793.544
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	41.795
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	1.500
6.2.3 a) +b)	bijkomende schadeloosstelling	€	99.019
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	152.151
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	-
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	918.542
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	140.251
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	93.910
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	262.197
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	49.835
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparatuurkosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	514.121
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	169.000
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	5.405
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	3.241.270
	Kostenstijgingen	€	60.982
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	207.512
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2024	€	3.509.764
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2021			€ 3.229.795

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de toegerekende kosten van de werken, werkzaamheden en voorzieningen ten laste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt. Hierbij geldt dat voor alle kosten van de werken, werkzaamheden en voorzieningen een mate van proportionaliteit geldt van 100%. Dit met uitzondering van de aan te leggen openbare parkeervoorziening, waarvan de kosten deels aan het exploitatieplangebied zijn toegerekend (zie hierna paragraaf 5.5.7).

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

5.5.1. Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 onder a tot en met d Bro)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Ad a en b. De waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied

Deze taxatie is verricht door ing. M.A.J. van der Horst, registertaxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam onder nummer RT480325732. De heer Van der Horst is verbonden aan Van der Horst Taxateurs B.V.

De taxatie heeft plaatsgevonden op de grondslag van artikel 6.13 lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro. De gronden en opstallen van derden (niet-zijnde de gemeente) zijn gewaardeerd op basis van volledige schadeloosstelling overeenkomstig de onteigeningswet. Voor de gronden van de gemeente (eigendom 8) en voor de gronden van eigendom 10 geldt dat deze zijn gewaardeerd met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f onteigeningswet.

De totale inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied bedraagt € 947.432 (exclusief sloopkosten). In relatie tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie is daarbij het volgende onderscheid van belang:

- De gronden bestemd voor uitgeefbaar gebied en de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. Dit gedeelte van de inbrengwaarde bedraagt € 934.358.
- De gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. Het gaat hier om de aan te leggen openbare parkeerplaats. De toepassing van de wettelijke kostenverhaalsmethodiek brengt met zich dat de inbrengwaarde van de ondergrond van deze onderdelen van de aan te leggen openbare ruimte, voor het aandeel van de realisatiekosten dat niet aan het exploitatieplangebied kan worden toegerekend, ten laste wordt gebracht van de kostensoort 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' (artikel 6.2.4 onder f Bro). De totale inbrengwaarde voor de ondergrond van de binnen het exploitatieplangebied gelegen openbare parkeerplaats bedraagt € 46.301. Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de inbrengwaarde, als onderdeel van de kosten van realisatie van deze voorzieningen, bedraagt € 13.073 (zie hierna paragraaf 5.5.7 'Kosten toekomstige grondexploitaties').

Voor sloopkosten is rekening gehouden met een bedrag van € 1.500 (zie hierna onder ad d). De totale inbrengwaarde inclusief sloopkosten bedraagt € 948.932.

Het totaal aan verhaalbare kosten betreffende de inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied bedraagt € 935.858 (inclusief sloopkosten).

Daarnaast is er ook sprake van twee buiten het exploitatieplangebied nog te realiseren voorzieningen, waarvan de kosten worden verhaald ten laste van het exploitatieplangebied. De jurisprudentieontwikkeling brengt met zich dat de inbrengwaarde van de ondergrond van deze te verhalen buitenplanse voorzieningen eveneens op basis van een taxatie dient te worden geraamd.⁵ In het taxatierapport is daarom ook de taxatie van de inbrengwaarde van de ondergrond van deze buitenplanse voorzieningen betrokken.⁶ Voor de

⁵ Zie onder meer ABRvS 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:903 (Barneveld).

⁶ Zie hierna par. 5.5.6, waar nader op deze buitenplanse voorzieningen wordt ingegaan.

inbrengwaarde van de ondergrond van deze buitenplanse voorzieningen geldt dat in de taxatie is uitgegaan van een waardering op basis van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

Het volledige taxatierapport inbrengwaarden is opgenomen als bijlage 9 bij het exploitatieplan.

Ten aanzien van de ondergrond van de buitenplanse voorzieningen volgt uit de taxatie onderstaande inbrengwaarde per 1 januari 2021:

- ondergrond voorziening verkeersplateau kruising Kempenweg/Frankenstraat: € 3;
- aanpassing wegprofiel Kempenweg (waaronder aanleg trottoir): € 2.

De totale inbrengwaarde van de ondergrond van de buitenplanse voorzieningen bedraagt € 5.

De toerekening van kosten van de buitenplanse voorzieningen is nader uitgewerkt in paragraaf 5.5.6.

Ad c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten

Deze kosten worden ingeschat op nihil.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied

Deze kosten worden per 1-1-2021 ingeschat op € 1.500.

5.5.2. Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 onder a Bro)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan en het realiseren van het exploitatieplangebied zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 152.151 (zie bijlage 11.1, detailuitwerking raming kosten van het exploitatieplan). De onderzoekskosten hebben betrekking op:

- akoestisch onderzoek;
- ecologische onderzoek;
- watertoets;
- verkeerskundig onderzoek;
- flora en fauna;
- bodemonderzoek;
- onderzoek (externe) luchtkwaliteit;
- infiltratieonderzoek;
- onderzoek lichthinder;
- onderzoek geluidshinder;
- onderzoek explosieven;
- planschadeonderzoek;
- archeologie.

Per 1 januari 2021 is sprake van een bedrag van € 137.336 aan gemaakte onderzoekskosten. De nog uit te voeren onderzoekskosten worden geraamd op € 14.815.

5.5.3. Bodemsanering (artikel 6.2.4 onder b Bro)

Binnen het exploitatieplangebied zijn geen kosten voor sanering van gronden voorzien.

5.5.4. Grondwerken en aanleg voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder b en c Bro)

De raming voor de kosten voor grondwerken en de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied is gebaseerd op de investeringsraming van RHDHV.⁷ Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 11.1 (detailuitwerking ramingen kosten) en bijlage 11.2 (civieltechnische raming). Voorts wordt voor een nadere omschrijving van deze werken en werkzaamheden verwezen naar hoofdstuk 3. In de exploitatieopzet zijn de ramingen opgenomen van de directe kosten inclusief opslagen.

Grondwerk

Voor de werkzaamheden grondwerk is in de kostenraming rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- verwijderen hekwerk, bomen en hagen;
- egaliseren, frezen en opruimen terrein;
- ontgraven en afvoeren grond (infiltratiegebieden);
- aanbrengen uitstroompunten, drainagezand en teelaarde (infiltratiegebieden);
- inzaaien gras (infiltratiegebieden);
- opbreken bestaande verharding en verwijderen straatkolk (oversteekplaats).

Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van (onder meer):

- aanleg en aanbrengen aansluiting op openbare riolering hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA) voor de uitgeefbare kavels;
- aanleg wegen en oversteekplaats Kempenweg (cunetten, verharding, kolken, bebording etc.);
- aanleg openbaar parkeerterrein (aanbrengen zand, verharding, riolering, kolken, bebording etc.);
- aanleg openbare voet- en fietspaden (aanbrengen zand, verharding, riolering, kolken, bebording etc.);
- aanleg infiltratievoorzieningen;
- aanleg fietsenstalling;
- aanleg groenvoorzieningen;
- aanbrengen openbare verlichting;
- aanleg bebording/bewegwijzering.

Het totaal van de kostenraming voor grondwerk en aanleg voorzieningen bedraagt € 981.451.

Binnen het exploitatieplan is/wordt een voorziening gerealiseerd, waarvan de kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet volledig aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend. Het betreft de aanleg van een openbaar parkeerterrein dat is gelegen tussen de Kempenweg en het toekomstig uitgeefbaar gebied (sport/onderwijs). De positie van het parkeerterrein is zichtbaar op de ruimtegebruikskartaal (zie bijlage 3). De aanlegkosten van het parkeerterrein zijn gebaseerd op de raming van RHDHV. Het betreft de daarin opgenomen deelraming van 'Gebied 4 (parkeerplaats)' (zie bijlage 11.2).

Het proportionele deel van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de kosten van deze voorzieningen is als volgt bepaald:

Totale kosten van aanleg toekomstig parkeerplaats € 222.803 (nominaal prijspeil 1-1-2021)

⁷ RHDHV, SSK-raming exploitatieplan Unilocatie Grevenbicht-Obbicht, d.d. 13 april 2021 (zie bijlage 11.2).

- Toe te rekenen aandeel aan exploitatieplangebied:
In totaal wordt voorzien in de aanleg van 85 parkeerplaatsen (78 parkeer- en kiss-and-rideplaatsen met aanvullend 7 extra kiss-and-rideplaatsen). Dit overeenkomstig het stedenbouwkundig plan.
Op basis van de van toepassing zijnde parkeernorm kan worden uitgegaan van toerekening van 61 parkeerplaatsen (54 parkeer- en kiss-and-rideplaatsen met aanvullend 7 extra kiss-and-rideplaatsen).
Het aandeel toe te rekenen parkeerplaatsen bedraagt daarmee 71,8% (61/85).
- Toe te rekenen bedrag verhaalbare aanlegkosten aan exploitatieplangebied: € 159.894 (nominaal prijspeil 1-1-2021). Dit is € 159.503 netto contante waarde per 1-1-2021.

5.5.5. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (artikel 6.2.4 onder d Bro)

Voor de realisatie van het exploitatieplangebied zijn geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

5.5.6. Kosten met betrekking tot voorzieningen respectievelijk maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro)

Onderstaande kosten zijn kosten die betrekking hebben op buiten het exploitatieplangebied te realiseren voorzieningen zoals omschreven in paragraaf 3.5, die op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied.

Buitenplanse voorziening	gerealiseerd / nog te realiseren	kosten	aandeel toerekenbaar	totale toerekenbare kosten
1. Aanpassing wegprofiel Kempenweg	nog te realiseren	€ 91.877	100,0%	€ 91.877
- Aanlegkosten		€ 75.307	100,0%	€ 75.307
- VTU		€ 16.568	100,0%	€ 16.568
- Inbrengw aarde ondergrond		€ 2	100,0%	€ 2
2. Aanbrengen verkeersplateau Frankenstraat	nog te realiseren	€ 48.374	100,0%	€ 48.374
- Aanlegkosten		€ 39.648	100,0%	€ 39.648
- VTU		€ 8.723	100,0%	€ 8.723
- Inbrengw aarde ondergrond		€ 3	100,0%	€ 3
Totaal		€ 140.251		€ 140.251

Aanpassing wegprofiel Kempenweg

Het betreft de aanpassing van het wegprofiel van het gedeelte van de Kempenweg vanaf de verkeerssluis nabij de Dukkelaarsweg tot aan het verkeersplateau ten behoeve van de hoofdontsluiting van de Unilocatie en van het gedeelte van de Kempenweg vanaf deze ontsluiting naar het verkeersplateau op de kruising Frankenstraat/Kempenweg. De aanpassing van het wegprofiel betreft enerzijds de aanleg en toevoeging van een trottoir en anderzijds het aanbrengen van fietssuggestiestroken op het bestaande profiel.

De kosten voor deze aanpassingen van het wegprofiel zijn volledig (100%) toe te rekenen aan het exploitatieplangebied. De totale investering bedraagt € 91.877 (inclusief inbrengwaarde en VTU).

In het kader van deze uit te voeren werkzaamheden zal dit gedeelte van het tracé van de Kempenweg ook voorzien worden van een nieuwe asfaltlaag. Deze kosten, voor zover ze niet betrekking hebben op het gedeelte van het tracé dat ziet op de fietssuggestiestroken, worden aangemerkt als kosten van beheer en onderhoud en om die reden niet in het kostenverhaal betrokken.

Aanbrengen verkeersplateau Frankenstraat/Kempenweg

Op de kruising Frankenstraat/Kempenweg is de aanleg van een verkeersplateau met oversteekfunctie voorzien. Het verkeersplateau heeft een verkeersremmende functie om een veilige oversteek mogelijk te maken. De kosten voor het aanbrengen van het verkeersplateau zijn volledig (100%) toe te rekenen aan het exploitatieplangebied. De totale investering bedraagt € 48.374 (inclusief inbrengwaarde en VTU).

Voor een nadere specificatie van de kosten wordt verwezen naar bijlage 9 (taxatierapport inbrengwaarde), bijlage 11.2 (civieltechnische raming) en bijlage 11.3 (toelichting kosten buitenplanse voorzieningen).

5.5.7. Kosten toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 onder f Bro)

Zoals aangegeven in paragraaf 5.5.1, 5.5.4 en 5.5.8, is er sprake van een binnen het exploitatieplangebied gelegen voorziening, waarvan de kosten niet volledig kunnen worden verhaald in het exploitatieplangebied. Het gaat om de aanleg van het openbaar parkeerterrein.

De totale kosten van realisatie van de genoemde voorziening binnen het exploitatieplangebied zijn, overeenkomstig de toepassing van regels van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie wordt verstaan de optelsom van de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorziening, de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU). In paragraaf 5.5.1, 5.5.4 en 5.5.8 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van achtereenvolgens de inbrengwaarde, de aanleg van deze voorzieningen en de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht aan het exploitatieplangebied.

Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van realisatie van de genoemde voorziening dient te worden verantwoord onder de kostensoort 'kosten toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.4 onder f Bro.

Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de realisatiekosten kan voor de betreffende voorziening als volgt worden toegelicht:

Aanleg openbaar parkeerterrein

• inbrengwaarde ondergrond voorziening:	€ 46.301
• kosten aanleg voorziening:	€ 222.803
• kosten VTU over de aanleg (28,5%):	€ 63.495
totale kosten van realisatie:	€ 332.599

Het aandeel van de kosten van realisatie van deze voorziening dat niet kan worden toegerekend aan het exploitatieplangebied, bedraagt nominaal per 1-1-2021 € 93.910 (zijnde 28,2%). Dit is € 93.748 (ncw 1-1-2021).

Het bedrag van de kosten voor toekomstige grondexploitaties wordt niet in de bepaling van de verhaalbare kosten ingevolge de regeling van de macroaftopping (zie paragraaf 5.7) betrokken. Om die reden bevat deze exploitatieopzet ook, conform de regels opgenomen in afdeling 6.4 Wro, een raming van de 'opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties' (zie paragraaf 5.6.2). Deze opbrengstraming is gelijk aan de hoogte van de hier opgenomen raming onder de post 'kosten voor toekomstige grondexploitaties'.

5.5.8. Plankosten (artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

Onder de plankosten vallen de kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de werken voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte.

Bij besluit van 30 januari 2017 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Regeling plankosten exploitatieplan vastgesteld (Stcrt. 2017, nr. 6470). De regeling is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is gebruikgemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling op basis van de beschikbare 'plankostenscan'. Verwezen wordt naar bijlage 10 van het exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatsoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de plankosten. De totale verhaalbare plankosten bedragen op basis van de plankostenscan € 844.081 op prijspeil 1 januari 2017 en is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- voorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering werken *binnen* het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4.g Bro);
- opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. Ordening in plankostenscan) (artikel 6.2.4.h Bro);
- competitie/prijsvragen (artikel 6.2.4.i Bro);
- plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (artikel 6.2.4.j Bro).

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een raming die gebaseerd is op het prijspeil 1 januari 2017. Ingevolge artikel 6 van de ministeriële regeling dienen de plankosten in de exploitatieopzet te worden opgenomen in het jaar van eerste vaststelling van het exploitatieplan.

Het samenvattende overzicht van de resultaatsheet uit de plankostenscan is hieronder opgenomen.

Resultaat invulling ministeriële regeling plankosten	Art. Wro	Resultaat plankostenscan
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 49.835
Voorbereiding en Toezicht Uitvoering (VTU)	(art. 6.2.4.g)	€ 280.125
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 514.121
Totaal		€ 844.081

Op basis van de plankostenscan wordt onder meer het forfaitaire bedrag bepaald voor kosten VTU ten behoeve van de aanleg van voorzieningen die zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied.

Zoals vermeld in paragraaf 5.5.4 zijn de kosten gemoeid met de aanleg van het openbaar parkeerterrein, dat is gelegen binnen het exploitatieplangebied, deels verhaalbaar. Het niet-verhaalbare gedeelte van de aanlegkosten, VTU en inbrengwaarde (ondergrond) van het parkeerterrein is in de exploitatieopzet opgenomen onder de post 'kosten toekomstige grondexploitaties' (zie paragraaf 5.5.7). Dit betekent dat een deel van de VTU, welke is bepaald op basis van invulling van de plankostenscan, niet verhaalbaar is. De niet-verhaalbare kosten voor VTU bedragen in totaal € 17.928. Dit bedrag is als volgt bepaald:

1. Bepaling kosten VTU voor de aanleg van het toekomstig openbaar parkeerterrein.
De kosten VTU voor de aanlegkosten van het parkeerterrein zijn bepaald op basis van de verhouding tussen de totale kosten VTU (=uitkomst van de plankostenscan ter hoogte van € 280.125) en totale

kosten voor aanleg voorzieningen en sloop (€ 982.951). Hierdoor ontstaat een verhoudingsgetal van 28,5%. Ter bepaling van de VTU voor het parkeerterrein is dit verhoudingsgetal vermenigvuldigd met de aanlegkosten van het parkeerterrein (€ 222.803). De aanlegkosten voor het toekomstige parkeerterrein zijn afzonderlijk inzichtelijk gemaakt in de civieltechnische raming als opgesteld door RHDHV (zie bijlage 11.2, deelgebied 4 parkeerplaats). De kosten VTU gerelateerd aan de aanleg van het toekomstige parkeerterrein bedragen daarmee € 63.495.

2. Bepaling niet-verhaalbare deel kosten VTU aanleg van het toekomstig openbaar parkeerterrein. Zoals aangegeven in paragraaf 5.5.4 wordt in totaal voorzien in de aanleg van 85 parkeerplaatsen (78 parkeer- en kiss-and-rideplaatsen met aanvullend 7 extra kiss-and-rideplaatsen). Op basis van de van toepassing zijnde parkeernorm kan worden uitgegaan van toerekening van 61 parkeerplaatsen (54 parkeer- en kiss-and-rideplaatsen met aanvullend 7 extra kiss-and-rideplaatsen). Dit betekent dat 24 parkeerplaatsen niet toerekenbaar zijn. Het aandeel niet toe te rekenen parkeerplaatsen bedraagt daarmee 28,2% (24/85). Dit aandeel in relatie tot de onder punt 1 bepaalde VTU ter hoogte van € 63.495 leidt tot € 17.928 aan niet-verhaalbare kosten VTU.

De plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) en kosten voor het opstellen van gemeentelijke plannen zijn wel volledig verhaalbaar.

De kosten van VTU gerelateerd aan de aanleg van voorzieningen en werken gelegen buiten het exploitatieplangebied zijn separaat opgenomen in de exploitatieopzet (zie paragraaf 5.5.6). Deze kosten zijn geen onderdeel van de plankostenscan en zijn derhalve aanvullend opgenomen. Het betreft de kosten van VTU die betrekking hebben op het aanbrengen het verkeersplateau Frankenstraat/Kempenweg en aanpassing van het wegprofiel van de Kempenweg.

5.5.9. *Kosten van tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 onder k Bro)*

In de exploitatieopzet wordt geen rekening gehouden met kosten voor tijdelijk beheer.

5.5.10. *Kosten van planschade (artikel 6.2.4 onder l Bro)*

Op basis van de risicoanalyse planschade van SAOZ van 25 november 2020 is een kostenraming opgenomen van € 169.000 voor indirecte planschade. De rapportage planschaderisicoanalyse van SAOZ is als bijlage 11.4 bij dit exploitatieplan opgenomen.

5.5.11. *Kosten van niet-terugvorderbare (omzet)belasting en/of niet-compensabele omzetbelasting etc. (artikel 6.2.4 onder m Bro)*

In de exploitatieopzet wordt geen rekening gehouden met kosten voor niet-terugvorderbare respectievelijk niet-compensabele omzetbelasting of andere belastingen.

5.5.12. *Rentekosten (artikel 6.2.4 onder n Bro)*

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de gerealiseerde verhaalbare kosten tot en met 1 januari 2021 bedragen € 5.405. Voor de geraamde kosten vanaf 1 januari 2021 geldt dat de verhaalbare kosten per 1-1-2021 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

5.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit de grondexploitatie die in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen, zijn limitatief omschreven in artikel 6.2.7 Bro. Deze opbrengsten bestaan naast de verkoop van uitgeefbaar gebied (vanuit de wettelijke fictie van gemeentelijke gronduitgifte) uit eventuele subsidies/bijdragen van derden en opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

Wat betreft de ontwikkeling van het exploitatieplangebied is er geen sprake van van derden ontvangen subsidies/bijdragen. Wel is sprake van opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (er is immers een (parallel)kostenpost van kosten uit toekomstige grondexploitaties).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	1.085.000
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	93.910
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	<i>1.178.910</i>
	Opbrengstenstijgingen	€	27.884
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	63.753
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2024	€	1.270.547
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2021		€	1.169.198

5.6.1. Opbrengsten uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 a Bro)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan voor het grootste deel uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte).

De uitgifteprijs zijn gebaseerd op een taxatie, uitgevoerd door de heer S.A. Bouwman MRE MRICS RT, verbonden aan Hauzer & Partners te Venlo. Deze taxatie is als bijlage 17 bij het exploitatieplan opgenomen. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijs zijn, onderscheiden naar type uitgiftecategorie, in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	prijs per m ² uitgeefbaar		Aantal m ² uitgeefbaar	opbrengsten	
Kavel - onderwijs	€	54,55	6.599	€	360.000
Kavel - sport	€	29,00	24.996	€	725.000
Totaal			31.595	€	1.085.000

De in de tabel opgenomen 'prijs per m² uitgeefbaar' betreft de gemiddelde uitgifteprijs per m² van de betreffende kavel, die ontleend is aan de onderhavige taxatie.

Op basis van het programma en de bovenstaande marktconforme uitgifteprijsen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 1.085.000 nominaal op prijspeil 1 januari 2021. In bijlage 12 (detailuitwerking ramingen opbrengsten exploitatieopzet) van het exploitatieplan is een uitgewerkt overzicht van de opbrengsten uit gronduitgifte opgenomen.

5.6.2. Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 c Bro)

Zoals aangegeven in paragraaf 5.5.7 is er sprake van een binnen het exploitatieplangebied gelegen voorziening, waarvan de kosten niet geheel kunnen worden verhaald in het exploitatieplangebied. Het betreft de aanleg van het openbaar parkeerterrein.

De totale kosten van realisatie van deze voorziening zijn overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro opgenomen in de raming van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie wordt verstaan de optelsom van de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorziening, de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU).

In paragraaf 5.5.7 is aangegeven welk gedeelte van de realisatiekosten per voorziening niet aan het exploitatieplangebied kan worden toegerekend.

De kostensoort 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' wordt niet betrokken in de bepaling van de ten laste van het exploitatieplangebied komende verhaalbare kosten. De toepassing van afdeling 6.4 Wro brengt met zich dat in de exploitatieopzet, ter dekking van de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties', een opbrengst wordt geraamd voor 'opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.7 onder c Bro. De raming van deze opbrengst is gelijk aan de raming van de kosten voor toekomstige grondexploitaties en bedraagt daarmee € 93.748 (ncw 1-1-2021).

5.7. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten ingevolge een exploitatieplan zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro macroaftopping). Als de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, lager zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de verhaalbare kosten (verminderd met subsidies en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties).

Als de totale netto contante verhaalbare kosten, na aftrek van subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige 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 macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit:

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	3.229.795
af: kosten toekomstige grondexploitaties	€	93.748
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2021)</i>	€	<i>3.136.047</i>
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2021)</i>	€	<i>1.075.450</i>
Maximum te verhalen kosten	€	1.075.450

De netto contante waarde van de opbrengsten middels gronduitgifte zijn lager dan het totaal van de netto contante waarde aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor niet volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 1.075.450 (netto contante waarde per 1-1-2021).

In bijlage 13 (jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten) is een overzicht opgenomen van de spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd. Het overzicht van de macroaftopping is voorts nader toegelicht in bijlage 14 (overzicht macroaftopping van het exploitatieplan).

Er is hierdoor sprake van een tekort in de exploitatieopzet van het exploitatieplan ter grootte van € 2.060.598 (netto contante waarde per 1 januari 2021). Voor de dekking van dit tekort wordt verwezen naar paragraaf 5.10.

5.8. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel

5.8.1. De omslag van de in het kostenverhaal betrokken kosten

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 Uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (woningbouw) en segment. De volgende uitgiftecategorieën zijn onderscheiden:

- (Kavel -)onderwijs
- (Kavel -)sport

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 6).

Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte van het uitgeefbaar gebied gehanteerd.

Lid 3 Gewichten

De gewichtsfactoren betreffen de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Bepaling gewogen eenheden	prijs per m ²	factor	aantal m ²	gewogen eenheden nominaal	gewogen eenheden op ncw
Kavel - onderwijs	€ 54,55	1,00	6.599	6.599	6.541
Kavel - sport	€ 29,00	0,53	24.996	13.290	13.173
Totaal			31.595	19.889	19.714

* Prijs per m², factor, gewogen eenheden nominaal, gewogen eenheden ncw na afronding

In bijlage 15 (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied) van het exploitatieplan is een uitgewerkt overzicht van de gewichtsfactoren per afzonderlijke uitgiftecategorie opgenomen.

Lid 4 Totaalaantal gewogen eenheden

De uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie. Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald. Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2021 komt uit op 19.714 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 15 (overzicht gewogen eenheden totale uitgeefbaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2021 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2021. Dit is uitgewerkt in onderstaande tabel.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid		
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)		19.714
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	1.075.450
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)	€	54,55

Het bedrag van verhaalbare kosten bedraagt daarmee € 54,55 per gewogen eenheid per datum netto contante waardedatum van 1 januari 2021.

5.8.2. De berekening van de (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom en per kavel

De (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2021, op basis van een rente van 2,10% per jaar.

In bijlage 16 (overzicht gewogen eenheden per eigendom en per kavel) is het aantal gewogen eenheden per eigendom per kavel inzichtelijk gemaakt. In bijlage 19 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen en per eigendom uitgesplitst naar uitgiftecategorie de berekening van de bruto- en netto-

exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt. De netto-exploitatiebijdrage is het saldo van de bruto-exploitatiebijdrage, verminderd met de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied van het betreffende eigendom.

In onderstaand overzicht is dit uitgewerkt voor eigendom 1 (zie voor de nummering van het eigendom de eigendommenkaart, bijlage 4).

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 1			
	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	4.218,57	54,55	€ 230.139
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	70,40%	€ 118.003	€ 83.077
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 147.062

De netto-exploitatiebijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2021 en geldt als exploitatiebijdrage die opgenomen wordt als een financieel voorschift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, dit tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.17 Wro). De netto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2021, op basis van een rente van 2,10% per jaar.

De bruto-exploitatiebijdrage per kavel

Ingevolge artikel 3 van de regels van het exploitatieplan (zie hoofdstuk 6) geldt voor het uitgeefbaar gebied een bindende verkaveling. Om die reden is het, naast een weergave van de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom, gewenst ook inzicht te bieden in de bruto-exploitatiebijdrage per kavel.

De betreffende kavels zijn aangegeven op de kaart bindende verkaveling (bijlage 7). Daaruit volgt dat er twee kavels zijn: een 'kavel – sport' en een 'kavel – onderwijs'.

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van de betreffende kavel wordt vervolgens bepaald door voor die kavel vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat en het totale aantal gewogen eenheden vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 16 (overzicht gewogen eenheden per eigendom en per kavel) is naast de verdeling van het aantal gewogen eenheden per eigendom, ook een overzicht opgenomen van de uitgeefbare oppervlakte en de gewogen eenheden per uitgiftecategorie, in de tijd gespreid. Voorts is dit voor de betreffende kavel contant gemaakt naar de datum 1 januari 2021.

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage voor de aangewezen kavel wordt vervolgens bepaald door voor die kavel vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat en het totale aantal gewogen eenheden voor alle uitgiftecategorieën voor die kavel vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 20 (specificatie exploitatiebijdrage per kavel) is voor de aangewezen kavel de bruto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

De netto-exploitatiebijdrage voor een kavel is het saldo van de bruto-exploitatiebijdrage van de kavel, verminderd met de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied van de betreffende kavel.

5.9. Het percentage van reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totale kosten inmiddels is gerealiseerd.

Per 1 januari 2021 is € 142.741 van de totale verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) gerealiseerd (circa 9,6% van de totale nominaal geraamde kosten). Het betreft hier de boekwaarde van onderzoekskosten en rentekosten. Per 1 januari 2021 zijn geen opbrengsten gerealiseerd.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten, dat als bijlage 13 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Uit de vergelijking van de gerealiseerde ten opzichte van de totale kosten volgt dat de inbrengwaarde van de gronden niet is aangemerkt als gemaakte kosten per 1 januari 2021. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek waarbij de inbrengwaarde wordt ingebracht op een vastgestelde inbrengdatum, maar vervolgens voor de berekening van de netto-exploitatiebijdrage de inbrengwaarde voor het uitgeefbaar gebied in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage.

Ook de verhaalbare plankosten zijn niet in deze vergelijking opgenomen. De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten als opgenomen in de ministeriële regeling plankosten, zoals die op 6 februari 2017 is gepubliceerd door het ministerie van IenM. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, dat in zijn geheel wordt ingebracht in het jaar van vaststelling van het bestemmingsplan (i.c. in 2021). Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en de post plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ministeriële regeling) buiten beschouwing te laten.

Wordt uitgegaan van de totale verhaalbare kosten (inclusief inbrengwaarde en plankosten), dan bedraagt dit percentage 4,5%.

5.10. De dekking van het tekort in de exploitatieopzet

Ingevolge artikel 6.2.11 onder m Bro dient nader te worden toegelicht op welke wijze het tekort in de macro-aftopping, ter grootte van € 2.060.598 en zoals dat is toegelicht in paragraaf 5.7, wordt gedekt.

De exploitatieopzet van een exploitatieplan vormt een juridische fictieve exploitatieopzet, die louter de functie heeft te dienen als instrument voor de bepaling van de ingevolge de toepassing van het exploitatieplan verhaalbare kosten en de daaruit voortvloeiende exploitatiebijdragen. De exploitatieopzet van een exploitatieplan dient daardoor te worden onderscheiden van de interne grondexploitatie van de gemeente.

In relatie tot de interne grondexploitatie geldt dat door de raad bij besluit van 8 juli 2020 een krediet is gevoteerd van € 10.078.000 voor de totale kosten van realisatie van de centrale onderwijs- en sport-

voorziening binnen het exploitatieplangebied. Bij dit krediet is uitgegaan van verwerving van de benodigde gronden, het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied door en voor rekening van de gemeente. Bij de besluitvorming over dit krediet is vastgelegd dat de totale investeringskosten ten laste wordt gebracht van het Investeringsprogramma Jaarschijf 2022-2023. De daarmee verband houdende kapitaallasten worden gedekt uit de in de gemeentebegroting beschikbare ruimte financiële ruimte voor nieuw beleid. Hieruit volgt dat het in de exploitatieopzet voorziene tekort gedekt wordt in de gemeentebegroting.

5.11. Wijze van kostenverhaal

Indien kostenverhaal op grond van het exploitatieplan aan de orde is, verhalen burgemeester en wethouders de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden van het uitgeefbare gebied van het bouwperceel zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van 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 overgelegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en kunnen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden vaststellen omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

6. DE REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
 - b. Bestemmingsplan: het voor exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' met identificatienummer NL.IMRO.1883.BPunilocatieGO-VA01.
 - c. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.4 onder ad a van het exploitatieplan.
 - d. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
 - e. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen.
 - f. Eigenaar: degene die in de kadastrale registratie staat vermeld als eigenaar van een eigendom.
 - g. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van eenzelfde eigenaar.
 - h. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht' met identificatienummer NL.IMRO.1883.ExplunilocatieGO-VA01, met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen.
 - i. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid op de kaart exploitatieplangebied.
 - j. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.4 onder ad b van het exploitatieplan.
 - k. Gemeente: de gemeente Sittard-Geleen.
 - l. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 3.4 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
 - m. Kaart bindende verkaveling: de als bijlage 7 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - n. Kaart exploitatieplangebied: de als bijlage 1 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - o. Kavel: een nader gedetailleerd bouwperceel, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, dat als zodanig is aangeduid op de kaart bindende verkaveling en dat geldt als een nadere detaillering van een in de regels van het bestemmingsplan aangeduid 'bouwperceel'.
 - p. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied en onderverdeeld naar de functies groen, groen/infiltratiezone, groen/fietsenstalling, wegen, parkeren, fietspad en voetpad, en zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - q. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"'.
 - r. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart.

- s. Uitgeefbaar gebied: het gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte voor de bestemming 'Gemengd', welk gebied als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - t. Voorzieningen: de werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte worden gerealiseerd.
 - u. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting openbare ruimte.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Ruimtegebruik

- 2.1. De oprichting van gebouwen op een kavel ten behoeve van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Gemengd' dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaat als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.
- 2.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, groen/infiltratiezone, groen/fietsenstalling, wegen, parkeren, fietspad en voetpad, dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskaat als 'openbare ruimte' voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden.

Artikel 3. Bindende verkaveling

- 3.1. Bij het bouwrijp maken van een kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een kavel wordt de indeling in kavels zoals opgenomen in de kaart bindende verkaveling, in acht genomen.

Artikel 4. Verbodsbepaling

- 4.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 en 3 opgenomen regels.
- 4.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 4.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 5. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

- 5.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 en 3, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd.
- 5.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte, de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en/of de begrenzing van kavels binnen het exploitatieplangebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaat respectievelijk de kaart bindende verkaveling opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 2,5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaat respectievelijk de kaart bindende verkaveling, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.

Artikel 6. Slotbepalingen

- 6.1 Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "Unilocatie Grevenbicht-Obbicht"'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 52.937 m². Door de gemeente Sittard-Geleen wordt voor de gebiedsontwikkeling van de Unilocatie Grevenbicht-Obbicht een actieve grondpolitiek gevoerd.

Uit de als bijlage 4 bijgevoegde eigendommenkaart volgt, dat de gemeente (code eigendom 8) op 1 januari 2021 van het totale plangebied een oppervlakte van circa 969 m² in eigendom heeft.

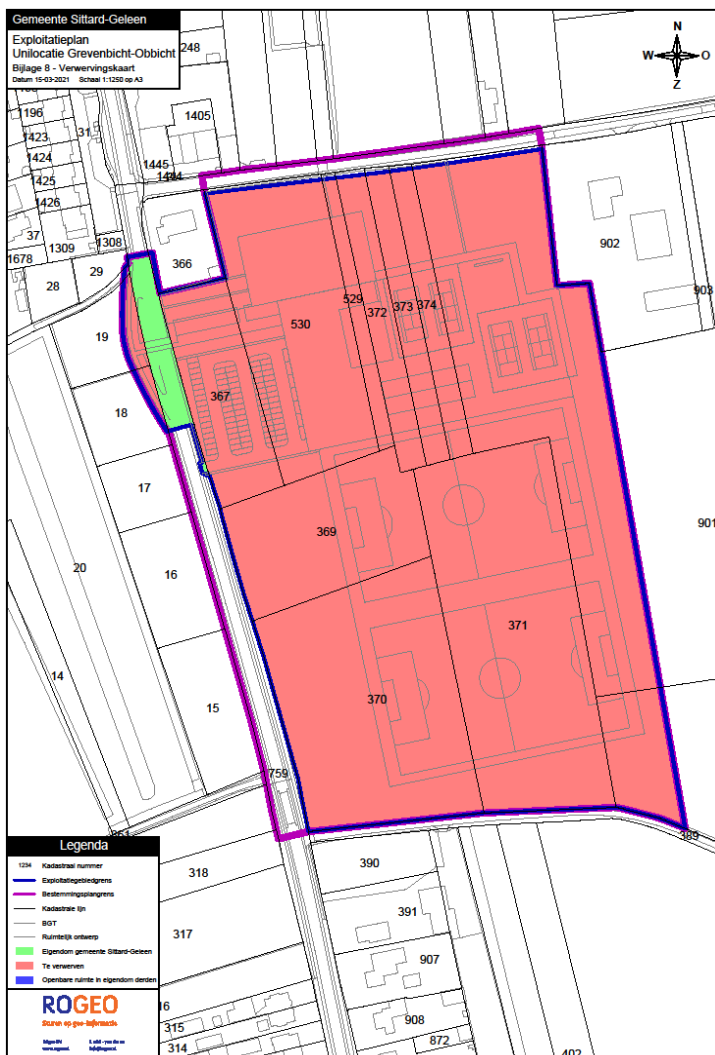
De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 51.968 m² en kennen de volgende eigendomssituatie per 1 januari 2021:

Code eigendom	Oppervlakte in m ²
1	6.487
2	2.572
3	3.108
4	15.987
5	10.012
6	8.790
7.1	296
7.2	4.552
9	141
10	23
<i>totaal</i>	<i>51.968</i>

De gemeente wenst de eigendommen van de genoemde derden te verwerven, met uitzondering van de gronden van eigendom 10, om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van de Unilocatie Grevenbicht-Obbicht op zich te kunnen nemen. De gronden van eigendom 10 behoeven niet te worden verworven, nu deze reeds in gebruik zijn als openbare ruimte.

Voor eigendom 5 geldt dat het beleid van de gemeente gericht is op verwerving van dit grondstuk, waarbij ten aanzien van het daarbinnen gelegen meest zuidelijke grondwateronttrekkingspunt (coördinaten op basis van het Rijksdriehoeksstelsel x=182.629 (oost-west) en Y=338.233 (noord-zuid) de aanpak erop is gericht dit grondwateronttrekkingspunt te behouden. In de aanpak is erin voorzien dat ten behoeve van dit grondwateronttrekkingspunt een overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht van opstal/erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor het in eigendom hebben, gebruik en beheer door de huidige eigenaar.

Op de verwervingskaart zoals deze als bijlage 8 bij dit exploitatieplan is opgenomen, is de ligging van de per 1 januari 2021 te verwerven percelen nader aangeduid. Deze verwervingskaart is hieronder ingevoegd.



Integrale planuitvoering door de gemeente is nodig om de publieke functies van een Integraal Kindcentrum en een centrale buitensportaccommodatie met de daarbij behorende inrichting van de openbare ruimte in ontwikkeling te kunnen brengen en daarvoor tegelijk de daarop betrekking hebbende werken en werkzaamheden als geheel te kunnen aanleggen/uitvoeren.

De versnipperde eigendomspositie staat deze integrale ontwikkeling in de weg.

In paragraaf 5.5.1 is aangegeven dat de gemeente voor de nog te verwerven gronden van derden ten tijde van de vaststelling van dit exploitatieplan het uitgangspunt hanteert van (verwerving op basis van) onteigening.

Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente, is in de taxatie het uitgangspunt gehanteerd dat er geen sprake is van onteigening c.q. verwerving op basis van onteigeningsbasis. De inbrengwaarden van deze gronden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

bijlage 1.	Kaart exploitatieplangebied
bijlage 2.	Kaart bestemmingsplan
bijlage 3.	Ruimtegebruikskaart
bijlage 4.	Eigendommenkaart
bijlage 5.	Kaart bestaande situatie
bijlage 6.	Kaart uitgiftecategorieën
bijlage 7.	Kaart bindende verkaveling
bijlage 8.	Verwervingskaart
bijlage 9.	Taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 10.	Plankostenscan
bijlage 11.	Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 11.1.	Detailuitwerking raming kosten
bijlage 11.2.	Civieltechnische raming
bijlage 11.3.	Toelichting kosten buitenplanse voorzieningen
bijlage 11.4.	Planschaderisicoanalyse
bijlage 12.	Detailuitwerking ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 13.	Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten
bijlage 14.	Overzicht macroaftopping
bijlage 15.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
bijlage 16.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom en per kavel
bijlage 17.	Prijsadvies gronduitgifteprijzen
bijlage 18.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 19.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
bijlage 20.	Specificatie exploitatiebijdrage per kavel