

Veghels Buiten - Oude Ontginning

Veghel

Exploitatieplan

3^e herziening

planstatus

datum:

status:

22 januari 2019

ontwerp

opdrachtgever:

Gemeente Meierijstad

Inhoud

1 Inhoud

Deel A Toelichting	3
1 Status van dit exploitatieplan	5
1.1 Noodzaak en koppeling met ruimtelijk besluit	5
1.2 Herziening en procedure	6
1.3 Leeswijzer bij het exploitatieplan	8
2 Toelichting bij het exploitatiegebied	9
2.1 Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied	9
2.2 Toelichting op het voorgenomen grondgebruik	10
2.3 Toelichting op de te verwerven gronden	10
2.4 Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden	10
2.5 Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan	10
3 Toelichting bij de exploitatieopzet	12
3.1 Toelichting algemene methodiek	12
3.2 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	13
3.3 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	13
3.4 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	13
3.5 Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	13
3.6 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	16
3.7 Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	16
3.8 Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten	17
3.9 De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning	18
4 De status van dit exploitatieplan	21
4.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit	21
4.2 Citeertitel	21
4.3 Het exploitatieplan	21
5 Het exploitatiegebied	22
5.1 Begrenzing van het exploitatiegebied	22
5.2 Voorgenomen grondgebruik	22
5.3 Omschrijving van werken en werkzaamheden	22
6 Exploitatieopzet	23
6.1 Rekentechnische uitgangspunten	23
6.2 Aanduiding van het tijdvak	23
6.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden	23
6.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	24
6.5 Percentage gerealiseerde kosten	26

Bijlagen:

1. Kaarten
2. Toelichting op de procedure
3. Plankosten
4. Bijlagen berekeningen

Deel A Toelichting

1 Status van dit exploitatieplan

1.1 Noodzaak en koppeling met ruimtelijk besluit

Planvorming Oude Ontginning

Het bestemmingsplan 'Veghels Buiten - Oude Ontginning' was in 2011 de aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan (3 maart 2011). Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningen. Daarnaast is de inmiddels gerealiseerde nieuwe verkeersontsluiting tussen De Stad en Heuvel bestemd. In 2013 is het exploitatieplan herzien (1^e herziening, 12 december 2013), waarbij een structurele wijziging heeft plaatsgevonden (een aanpassing van het exploitatiegebied vanwege een gewijzigde ligging van de nieuwe weg tussen De Stad en De Heuvel). Het bestemmingsplan 'Veghels Buiten – Oude Ontginning' is inmiddels vervangen door het bestemmingsplan 'Veghels Buiten – Oude Ontginning 2015' (18 juni 2015). Het exploitatiegebied is daarbij niet gewijzigd. Vervolgens heeft in september 2016 een 2^e herziening van het exploitatieplan plaatsgevonden. Ook deze wijziging betrof een structurele wijziging.

Het bestemmingsplan is een juridisch-planologische vertaling van een onderdeel van het Masterplan Veghel Zuidoost en de Structuurvisie Veghels Buiten. Het Masterplan beschrijft een ontwikkeling ter plaatse van de Oude Ontginning van totaal 160 woningen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de in het exploitatiegebied opgenomen woningen middels directe bouwtitels mogelijk. De overige potentiële ontwikkelingslocaties zijn met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan, hetgeen verband houdt met de aanwezigheid van hindercontouren. Deze locaties vallen buiten de beschouwing van onderhavig exploitatieplan.

Noodzaak exploitatieplan

De juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling wordt vastgelegd in het bestemmingsplan 'Veghels Buiten - Oude Ontginning 2015'. Het exploitatieplan is het instrument om de kosten te kunnen verhalen (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). De gemeente is verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gemeente heeft niet met alle eigenaren van gronden binnen het exploitatiegebied overeenkomsten kunnen sluiten. Het opstellen van een exploitatieplan, gekoppeld aan het bestemmingsplan, is daarom verplicht.

Functie exploitatieplan

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om de publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders de kosten verbonden aan exploitatie van de gronden uit een exploitatiegebied verhalen door aan een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning), voor een aangewezen bouwplan, te verbinden dat de vergunning verkrijger een exploitatiebijdrage verschuldigd is (artikel 6.2.1 Bro). Voorts worden aanvragen om omgevingsvergunning aan het exploitatieplan getoetst en is het verboden te handelen in strijd met de bepalingen van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bestaat uit de volgende wettelijk vereiste onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden;
- een exploitatieopzet.

Het exploitatieplan gaat vergezeld van een toelichting (artikel 6.2.11 Bro). De toelichting bevat een motivering van de in of inzake het exploitatieplan gemaakte keuzes en dient om de status, de inhoud en de rechtsgevolgen van het exploitatieplan beter te begrijpen.

1.2 Herziening en procedure

Onderhavig exploitatieplan Veghels Buiten - Oude Ontginning betreft een 3^e herziening. Deze herziening is van structurele aard.

Algemeen

De grondexploitatie voor bouwlocaties kan een langdurig en complex proces zijn. Hiervoor is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal eenmaal per jaar moet worden herzien (artikel 6.15, lid 1, Wro). Uiteraard kan op het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd, het exploitatieplan worden afgesloten (artikel 6.20, Wro). Een herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijk gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open. Voorbeelden van een dergelijke structurele wijziging zijn de wijziging van een woningbouwprogramma en de aanpassing van de fasering van de ontwikkeling.

In bijlage 2 is een overzicht van de procedure van het exploitatieplan opgenomen.

Specifiek

De eerste herziening betrof zowel niet-structurele als structurele onderdelen.

Als structureel onderdeel was aan te merken de aanpassing van de begrenzing van het exploitatiegebied. Dit hield verband met een gewijzigde ligging van een weg (tussen De Stad en De Heuvel). Hierdoor is deze weg in zijn geheel op gemeentelijke gronden gerealiseerd. Het werk is in zijn geheel gerealiseerd tegen lagere kosten en in de boekwaarde verwerkt. Daarnaast zijn de kosten voor verkeersremmende maatregelen zijn naar rato van profijt (14,37%, zie toelichting deel A paragraaf 3.5 blz. 14) toegevoegd.

Verder betrof de eerste herziening met name een aanpassing van de financiële parameters. Niet structurele aanpassingen van het exploitatieplan betroffen de aanpassing naar prijspeil 1-1-2013, het verwerken van de boekwaarden, het actualiseren van de rente over de boekwaarde en eventuele verdere aanpassingen naar aanleiding van deze acties. Zo zijn een deel van de kosten voor de Groene Mal, zijnde een deeltracé van een fietspad gerealiseerd, de kosten voor het saneren van de hindercontouren zijn in het geheel gerealiseerd, ook de begrote

kosten van onderzoek zijn vervangen door gerealiseerde kosten. De gronden voor ontwikkelingsvlek sba160 (P8) en sba260 (P7) zijn uitgegeven (gerealiseerd).

De 2^e herziening betrof eveneens zowel niet-structurele als structurele onderdelen. Structurele aanpassingen in de 2^e herziening van het exploitatieplan waren de volgende onderdelen:

- De fasering van de kosten en opbrengsten is aangepast;
- De opbrengstenstijging bedraagt in 2015 en 2016 0%, in 2017 1% en vanaf 2018 2,0% op jaarbasis en sluit daarmee aan bij de gehanteerde parameter in de gemeentelijke grondexploitatie;
- De gehanteerde disconteringsvoet is 3% en sluit aan bij de gehanteerde rekenrente in de gemeentelijke grondexploitatie;

Niet-structurele aanpassingen in de 2^e herziening zijn de volgende:

- Een deel van de kosten voor de Groene Mal, zijnde een deeltracé van een fietspad, aanleg kunstroute, sloop van een 6-tal opstallen en een klein deel van de groenvoorziening is gerealiseerd;
- Kosten voor verkeer remmende maatregelen zijn geactualiseerd en naar rato van profijt (14,37%, zie toelichting deel A paragraaf 3.5 blz. 14) toebedeeld
- De rente over de boekwaarde van de grondexploitatie is geactualiseerd;
- De gronden voor de gemeentelijke ontwikkelingsvlekken sba 120, 130 en 230 zijn gedeeltelijk uitgegeven (gerealiseerd);
- De gronden voor de ontwikkelingsvlekken sba270 (P21), sba280 (P20), sba290 (P9) en sba310 (P24 en P25) zijn uitgegeven (gerealiseerd);
- De gerealiseerde kosten van onderzoek zijn geactualiseerd en zijn naar rato van profijt (71,3%, zie toelichting deel A paragraaf 3.5 blz. 13) toebedeeld.;
- De inbrengwaarden zijn met 2% per jaar geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2016;
- Alle nog te realiseren kosten zijn met 2% per jaar geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2016;
- Het percentage 'gerealiseerde kosten', beschreven in deel B paragraaf 3.7, is op basis van bovenstaande mutaties opnieuw berekend.
- De exploitatiebijdrage per gewogen eenheid, die wordt beschreven in deel B paragraaf 3.6, is op basis van bovenstaande mutaties opnieuw berekend. Deze zijn van toepassing na vaststelling van deze 2^e herziening (bij vergunningaanvragen, zie toelichting deel A paragraaf 3.9). 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.

In deze 3^e herzieningen zijn ook weer een aantal structurele en niet-structurele wijzigingen doorgevoerd. De structurele wijzigingen betreffen:

- De fasering van kosten en opbrengsten zijn aangepast naar aanleiding van feitelijke realisatie en de actuele verwachtingen;
- De gehanteerde discontovoet is gesteld op 2% en sluit daarbij aan bij voorgeschreven discontovoet van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording;
- De inbrengwaarden zijn opnieuw getaxeerd naar peildatum 1 januari 2018;
- Het aantal m² uitgeefbaar waarmee gerekend wordt is aangepast. Hierbij is uitgegaan van het werkelijke aantal m² dat inmiddels is gerealiseerd in de betreffende ontwikkellocatie. Indien de locatie nog niet is gerealiseerd is uitgegaan wordt het aantal m² uitgeefbaar afgeleid van het minimale aantal woningen dat wordt toegestaan in het bestemmingsplan. Indien er maar 1 woning wordt toegestaan dan is gerekend met het totaal aantal m² met de bestemming W2, indien er meerdere woningen worden toegestaan dan is gerekend met

70% van het oppervlakte van de W2. De resterende 30% wordt gezien als interne verkeersruimte en dus niet als uitgeefbaar;

- Voor de bepaling van de opbrengsten is een gedifferentieerde grondprijs gehanteerd. Indien de locatie nog niet is ontwikkeld dan is uitgegaan van het totaal aantal m² uitgeefbaar conform het vorige punt. Vervolgens is de totale m² uitgeefbaar gedeeld door het minimaal aantal woningen dat is toegestaan in het bestemmingsplan zodat de gemiddelde oppervlakte per kavel wordt berekend en vervolgens de grondprijs per kavel kan worden bepaald. Voor de gerealiseerde bouwkavels is uitgegaan van het werkelijke oppervlakte uitgeefbaar. Bij de bepaling van de opbrengst per kavel is het rekenkundige uitgangspunt gehanteerd dat de 1^{ste} 600 m² worden doorgerekend tegen 100% van de grondprijs per m² uitgeefbaar. Voor de meters boven de 600 m² en kleiner dan 1.200 m² wordt 70% van de grondprijs berekend. Boven 1.200 m² wordt gerekend met 50% van de grondprijs. Deze methodiek is gelijk aan de methodiek van het grondprijsbeleid van de gemeente Meierijstad;
- De methode van het bepalen van de gewogen eenheden is aangepast gelijkelijk met de methode van de opbrengstbepaling;
- De eigenaren zijn gewijzigd naar de actuele stand van zaken;
- De opgenomen nog te realiseren voorzieningen buitenplans zijn uit de exploitatieopzet gehaald omdat onzeker is dat deze kosten ook daadwerkelijk gemaakt gaan worden.

Niet structurele wijzingen in deze 3^e herziening zijn:

- De door de gemeente uitgegeven gronden zijn beschouwd als gerealiseerd;
- De door de overige eigenaren bebouwde gronden zijn beschouwd als gerealiseerd;
- De rente over de boekwaarde is geactualiseerd;
- De nog te realiseren kosten zijn gefaseerd en geïndexeerd;

1.3 Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

Deel A

Dit deel bestaat uit 3 hoofdstukken die de toelichting vormen op het exploitatieplan dat in deel B is opgenomen.

Deel B

Dit deel bestaat uit 3 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

- *hoofdstuk 1*: de status van dit exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en ci-teertitel);
- *hoofdstuk 2*: aspecten van het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik, te verwerven gronden);
- *hoofdstuk 3*: de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

2 Toelichting bij het exploitatiegebied

7

2.1 Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

De afbakening en het bepalen van de grenzen van het exploitatiegebied is van groot belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met het planologische besluit waaraan het gekoppeld is, in dit geval het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplan mag de begrenzing van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan.

Het exploitatiegebied heeft betrekking op die delen van het bestemmingsplangebied waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dat is niet overal het geval, daarom wijkt de begrenzing van het exploitatiegebied af van de begrenzing van het bestemmingsplangebied.

De volgende gronden zijn buiten het exploitatiegebied gehouden:

Agrarische gronden

Agrarische gronden in het plangebied hebben de bestemming Agrarisch gekregen. Deze agrarische bedrijven, onbebouwde agrarische terreinen en volkstuinen, zijn bestemd zoals in het vigerende bestemmingsplan. Op een aantal percelen is een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw gelegd. Hiervoor zal dan ook te zijner tijd kostenverhaal aan de orde komen. Ter plaatse worden dan ook geen ontwikkelingen voorzien.

Detailhandel - Tuincentrum

Het tuincentrum aan de Erpseweg blijft in zijn huidige vorm gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

Groen

Het bestaande groen binnen het bestemmingsplangebied heeft deze bestemming gekregen. Aangezien dit gehandhaafd blijft, wordt dit niet meegenomen in het exploitatiegebied.

Verkeer en verblijfsgebieden

De voor verkeer en verkeer-verblijfsgebied aangemerkte gronden zijn bestemd zoals in het vigerende bestemmingsplan en blijven buiten het exploitatiegebied,

Bestaande woningen

Binnen het bestemmingsplan bevinden zich verschillende bestaande woningen die gehandhaafd blijven. Deze woningen hebben allemaal de bestemming Wonen - 1 gekregen.

Percelen voorzien van wijzigingsbevoegdheid

Binnen het bestemmingsplan zijn gronden aangewezen met een wijzigingsbevoegdheid. Het gaat om W2-bestemmingen en een specifieke bouwaanduiding (sba-code) waar nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden, mits de aanwezige hindercontour is opgeheven. Omdat

op deze gronden geen direct bouwrecht ligt, zijn deze gronden niet meegenomen in het exploitatieplan van maart 2011 en derhalve ook niet in onderhavig exploitatieplan.

2.2 Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. De gemeente laat de particuliere eigenaren vrij in de invulling daarvan binnen de kaders van het bestemmingsplan en het Kwaliteitshandboek Oude Ontginning. Het bestemmingsplan laat grote bouwvlakken toe. Op een bouwvlak mogen meerdere wooneenheden worden gebouwd. Het bestemmingsplan regelt een minimum en maximum aantal wooneenheden per bouwvlak.

2.3 Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeente is eigenaar van een aanzienlijk deel van de gronden in het exploitatiegebied. Inmiddels is een groot gedeelte van de gemeentelijke gronden ontwikkeld. Hierdoor zijn de gronden geleverd aan de nieuwe bewoners. Vandaar dat ten opzichte van het vorige exploitatieplan een groot aantal eigenaren aan het gebied zijn toegevoegd. Binnen het exploitatiegebied zijn naast de gemeente 73 particuliere eigenaren.

De gemeente stelt zich faciliterend op bij de uitvoering van dit bestemmingsplan en exploitatieplan en gaat geen gronden verwerven. De gemeente heeft het openbaar gebied volledig in eigendom.

2.4 Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van het kostenverhaal, is opgenomen in deel B.

2.5 Toelichting op de beleidskeuzen in het exploitatieplan

De gemeente stelt zich faciliterend op bij de uitvoering van dit bestemmingsplan, het initiatief tot ontwikkelen ligt bij de grondeigenaren. Voor een aantal ontwikkelingslocaties is de gemeente zelf grondeigenaar en zal zij zelf ook het initiatief tot ontwikkeling nemen. Een aantal andere ontwikkelingslocaties is in eigendom van particulieren.

De gemeente heeft voor het exploitatiegebied enkele hindercontouren aangekocht om deze op te heffen. De hindercontouren maken deel uit van de kosten van de grondexploitatie en zullen naar rato van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit worden toebedeeld aan de deelgebieden. De aangekochte hindercontouren zijn weergegeven op Kaart 4-Hindercontouren aangekocht voor exploitatie.

Over delen van het bestemmingsplangebied liggen nog steeds een aantal hindercontouren. Deze zijn gerelateerd aan agrarische bedrijven. Deze bestaande hindercontouren zijn op de bestemmingsplankaart weergegeven. De ontwikkelingslocaties die binnen een dergelijke contour liggen zijn in het bestemmingsplan voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Deze kunnen pas worden ontwikkeld voor woningbouw zodra de betrokken hinder veroorzakende

activiteit is beëindigd. Gelijktijdig met de uitwerking van het wijzigingsplan, zullen op dat moment de daarbij gepaard gaande kosten inzake de grondexploitatie conform de Wro systematiek worden verhaald.

3 Toelichting bij de exploitatieopzet

3.1 Toelichting algemene methodiek

De Wro bepaalt dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro) die de grondslag vormt voor het kostenverhaal. In de exploitatieopzet worden de kosten met betrekking tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis van dit vergelijk van kosten en opbrengsten, wordt de exploitatiebijdrage berekend die als voorschrift aan de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) zal worden verbonden, of die via een posterieure overeenkomst zal worden geïnd. De exploitatieopzet bestaat uit achtereenvolgens:

1. de aanduiding van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro);
2. een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen (en zo nodig de koppelingen hiertussen) (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde, Wro);
3. een raming van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro);
4. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro);
5. een raming van de opbrengsten van de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro);
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten zesde, Wro);
7. het percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro).

De fictie van gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatiegebied

Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat daarmee uit van de fictie dat de gemeente de gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid

6, Wro). Dat betekent dat om bepaalde kosten (geheel of gedeeltelijk) op te kunnen nemen in de exploitatieopzet, de kosten ook in een directe relatie moeten staan tot de ontwikkeling waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

3.2 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie.

3.3 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In het exploitatieplan (deel B) is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De einddatum van het tijdvak kan worden afgeleid van het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. In de in deel B opgenomen kosten- en opbrengstentabellen komt het tijdvak bovendien tot uiting door het plaatsen van de nominale kosten in een bepaald jaar, teneinde de contante waarde per kostensoort te kunnen bepalen. De kosten en opbrengsten zijn binnen het tijdvak gefaseerd, hetgeen zijn weerslag heeft in het financiële resultaat van de exploitatie.

3.4 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b)

Door een onafhankelijke deskundige (Heideweg Vastgoed Taxatie & advies) is de eerder getaxeerde inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied opnieuw getaxeerd op peildatum juli 2019. De rapportage inzake inbrengwaarden is opgenomen in bijlage 3a. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform artikel 40 van de Ontheffingswet. Dat wil zeggen dat de hoogste waarde dient te worden aangehouden: de complexwaarde (op basis van het toekomstig gebruik) of huidige waarde. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van recent (digitaal) kaartmateriaal (GBKN).

Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)

Ten aanzien van het exploitatiegebied zullen er kosten gemaakt worden voor de sloop van opstallen, het opschonen van het terrein, opnemen bestaande verharding en groen. Deze kosten worden geacht te zijn inbegrepen bij de zelf verrichte werkzaamheden die de particulier moet uitvoeren om zijn locatie tot ontwikkeling te brengen.

3.5 Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De kostensoorten die in aanmerking komen om via het exploitatieplan te worden verhaald, zijn limitatief beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 6.2.4 met een uitwerking in artikel 6.2.5). Deze hebben onder andere betrekking op kosten voor milieu- en

archeologisch onderzoek, grondwerken (ophogen en aanbrengen drainage), civieltechnische werken zoals wegen en riolering, groenvoorzieningen, te compenseren verloren gegane groen of houtvesten, apparaatskosten (verband houdend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten) etc. De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op ramingen die zijn opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten gebaseerd op samengestelde eenheidsprijzen en bedragen afkomstig van de gemeente. Deze kostensoorten worden hieronder toegelicht. Daarbij is tevens aangegeven of van deze kostensoort sprake is.

Onderzoek (Bro 6.2.4 a) In het kader van het exploitatieplan zijn onderzoekskosten gemaakt en daarom opgenomen in de exploitatieopzet. Deze onderzoeken hebben betrekking op archeologie en cultuurhistorische waarde en planschade analyse. Op basis van criteria in artikel 6.13 lid 5 Wro (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) worden de kosten van deze onderzoeken geheel of ten dele toegerekend aan deze gebieden. De kosten hebben in dit geval betrekking op het totaal te ontwikkelen gebied. De kostentoedeling is bepaald door te kijken binnen de Oude Ontginning welk oppervlak van het totaal te ontwikkelen gebied volgens het Masterplan met het ruimtelijk besluit (bestemmingsplan) nu reeds mogelijk wordt gemaakt. Dit is 71,3%.

Deze kosten zijn inmiddels geheel gerealiseerd vallen iets hoger uit dan eerder begroot en zijn verwerkt in de eerdere herziening van het exploitatieplan.

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)

Er worden geen grondwerken verricht ter plaatse van de uitgeefbare kavels.

Civieltechnische kosten (Bro 6.2.4 c)

Omdat het gaat om ontwikkelingen binnen bestaand gebied, beperken de civieltechnische kosten zich tot een nieuwe weg tussen De Stad en Heuvel. Alle kosten voor de aanleg van deze weg (bouw- en woonrijpmaken, inclusief riolering) zijn inmiddels gerealiseerd en als zodanig al in de eerste herziening meegenomen.

3.5.1.1.1 Maatregelen, plannen en besluiten (Bro 6.2.4 d)

Het gaat om kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen die verband houden met het wegnemen van belemmeringen voor het exploitatiegebied zoals bijvoorbeeld hindercirkels en veiligheidscirkels. Om de ontwikkeling van het exploitatiegebied mogelijk te maken zijn door de gemeente diverse hindercontouren opgekocht en gesaneerd. De hindercontouren waar het om gaat zijn weergegeven op Kaart 4-Hindercontouren aangekocht voor exploitatie. Toedeling van deze kosten is gebaseerd op het percentage van het oppervlak van deze contouren dat binnen het bestemmingsplangebied de Oude Ontginning is gelegen. De rapportage (Gloudemans) inzake de kosten voor het opheffen van de hindercontouren is opgenomen in bijlage 3b. Deze kosten zijn in zijn geheel gerealiseerd en als zodanig in de eerste herziening meegenomen. In de tweede herziening is wel een kleine correctie doorgevoerd bij hindercontour X2, omdat daar met een verkeerd oppervlakpercentage rekening is gehouden.

Voorzieningen buiten het plangebied (Bro 6.2.4 e)

Buiten het in exploitatie te nemen plangebied, worden voorzieningen uitgevoerd die ten laste worden gebracht van de grondexploitatie. Op basis van criteria in artikel 6.13 lid 5 Wro (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) worden de kosten van deze voorzieningen geheel of ten dele toegerekend aan deze gebieden.

De gerealiseerde kosten ten behoeve van enkele verkeersmaatregelen langs de Erpseweg zijn gerealiseerd en in een eerdere herziening opgenomen als gerealiseerde kosten. De overige kosten die eerder in het exploitatieplan waren opgenomen zijn bij dit exploitatieplan vervallen aangezien geen zekerheid is te geven dat deze kosten ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen

worden. Mochten deze voorzieningen alsnog worden gerealiseerd zullen ze bij een eventuele toekomstige herziening weer kunnen worden opgenomen op basis van de eerdere gehanteerde toerekenmethodiek.

Kosten met betrekking tot toekomstige grondexploitaties (Bro 6.2.4 f)

Het gaat om kosten die gemaakt worden ten behoeve van de ontwikkeling van een ander gebied. Het is logisch dat deze kosten worden gedragen door het andere gebied. Dit wordt in de exploitatieopzet gerealiseerd door de kosten op te nemen, maar ook door een reservering op te nemen aan de opbrengstzijde ter grootte van deze kosten (deze vallen tegen elkaar weg). In onderhavige exploitatie is hier geen sprake van.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t / m j)

Het gaat om kosten die verband houden met voorbereiding, toezicht en uitvoering van de openbare werken, het opstellen van ruimtelijke plannen (zoals masterplannen, stedenbouwkundige plannen, structuurvisies en bestemmingsplannen), de kosten voor ontwerpcompetities (hier geen sprake van) en de kosten van het gemeentelijke apparaat. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden, zodat ten aanzien van deze kosten geen maximering geldt. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de ontwerpregeling ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelve (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van de 'ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' (januari 2010) is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (inclusief de kosten van voorbereiding en toezicht voor de civiele werken). De plankosten zijn geactualiseerd op basis van gerealiseerde kosten voor bouw- en woonrijp maken binnen het plangebied en geïndexeerd met een indexatiepercentage van 2% per jaar naar prijspeil 1-1-2018. Deze berekening is opgenomen in bijlage 4.

Kosten voor tijdelijk beheer (Bro 6.2.4 k)

Het gaat om kosten van tijdelijk beheer van door de gemeente aangekochte gronden, verminderd met de uit tijdelijk beheer verwachte opbrengsten. In onderhavige exploitatie zijn alleen kosten opgenomen van tijdelijk beheer van de kunstobjecten. Deze zijn onderdeel van de Groene Mal en als zodanig daar verantwoord.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)

Het ruimtelijk plan en bijbehorende besluit kan mogelijk planschade opleveren. Indien daar sprake van is, kunnen deze opgenomen worden in het exploitatieplan. Door een onafhankelijke deskundige (Gloudemans) is een inventarisatie opgesteld. De uitgekeerde planschade is als kosten opgenomen in onderhavig exploitatieplan. De boekwaarde van deze kostenpost is geactualiseerd. Gelet op de datum van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om een planschade verzoek in te dienen. Vandaar dat de restant kosten uit het exploitatieplan zijn gehaald.

3.5.1.1.2 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen (Bro 6.2.4 m)

Hier is geen sprake van.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)

Bij de jaarlijkse herzieningen wordt steeds de werkelijke rente opgenomen voor de periode die verstreken is. Om die reden is voor de rente over de kosten tussen 1 januari 2011 en 1 januari 2018 gerekend met een verschillend percentage (4,25% voor de jaren 2011 tot en met 2013, 3,75% voor het jaar 2014, 3% voor het jaar 2015, 2,5% voor het jaar 2016 en 2,17% voor het jaar 2017). Hierdoor wordt aansluiting verkregen met de uitgangspunten in de

gemeentelijke grondexploitaties. De gerealiseerde rentekosten, saldo van betaalde rente over geïnvesteerde kapitalen en rentewinst over ontvangen opbrengsten, zijn opgenomen en geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2018.

3.6 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van) de grondopbrengsten van de te ontwikkelen bouwkwavels. De nieuwe weg tussen De Stad en Heuvel is 'niet uitgeefbare grond' (NUG) en valt hier niet onder. Het aantal m² uitgeefbaar waarmee gerekend wordt is aangepast. Hierbij is uitgegaan van het werkelijke aantal m² dat is uitgegeven in de betreffende ontwikkellocatie of is uitgegaan van het minimale aantal woningen dat wordt toegestaan in het bestemmingsplan. Indien de locatie nog niet is gerealiseerd is uitgegaan wordt het aantal m² uitgeefbaar afgeleid van het minimale aantal woningen dat wordt toegestaan in het bestemmingsplan. Indien er maar 1 woning wordt toegestaan dan is gerekend met het totaal aantal m² met de bestemming W2, indien er meerdere woningen worden toegestaan dan is gerekend met 70% van het oppervlakte van de W2. Voor de bepaling van de opbrengsten is een gedifferentieerde grondprijs gehanteerd. Op basis van het aantal m² uitgeefbaar is per gerealiseerd kavel een grondprijs bepaald. Hierbij is rekening gehouden dat de 1ste 600 m² worden doorgerekend tegen 100% van de grondprijs per m² uitgeefbaar. Voor de meters boven de 600 m² en kleiner dan 1.200 m² wordt 70% van de grondprijs berekend. Boven 1.200 m² wordt gerekend met 50% van de grondprijs.

Voor de gronduitgifteprijs is aansluiting gezocht met de jaarlijks vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties, resulterend in een gronduitgifteprijs van € 295,00 per m², prijspeil 1-1-2018. Op deze gronduitgifteprijs zijn dan de parameters van toepassing zoals vermeld in Deel B par. 3.1.

Wanneer omgevingsvergunningen door de verschillende particulieren worden aangevraagd is niet te voorspellen. Bij de eerste vaststelling is ervoor gekozen om de opbrengsten halverwege de looptijd van de exploitatie op te nemen, hetgeen resulteert in een middeling van rentewinst en de opbrengstindexering. Bij de 2e herziening is gekozen om de opbrengsten gefaseerd gedurende de looptijd op te nemen, zie bijlage 5.4.

3.7 Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

In de Wro is bepaald dat als de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger zijn dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten zijn te verhalen (artikel 6.16, Wro).

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In die situatie kunnen niet alle kosten worden verhaald op de exploitanten en wordt de gemeente geconfronteerd met een tekort. Voor zo'n tekort moet de gemeente

dekking zien te vinden uit andere middelen en zal de gemeente een omschrijving moeten geven van de wijze waarop het tekort wordt gedekt (artikel 6.2.11, sub m, Bro).

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten (de macro-aftopping van de kosten). Hiermee is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus door de gemeente verhaald worden op ontwikkelende partijen.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). In dit geval is sprake van één soort kavel (woningbouw) met één uitgifteprijs, derhalve is sprake van één uitgiftecategorie. Het totaal van de verhaalbare kosten worden gedeeld door het totaal van gewogen eenheden (som van m² maal een gewichtsfactor (hier 1) gebaseerd op de uitgifteprijs en kavelsoort) om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en – indien daarvan sprake is – de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

3.8 Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Bij de herziening, die minimaal eens per jaar moet plaatsvinden, moet dit percentage telkens worden aangepast naar de laatste stand van zaken. Indien dit percentage de grenswaarde van negentig procent bereikt, kan door degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger, bij het college van burgemeester en wethouders vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen (artikel 6.20, lid 4, Wro).

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20, lid 1, Wro). Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage (artikel 6.18, lid 2 en lid 3, Wro), worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de omgevingsvergunning, of in het voorkomende geval aan diens rechtsopvolger (artikel 6.20, lid 3, Wro). Deze terugbetaling dient binnen een maand plaats te vinden en bovendien met rente (gelijk aan de rente in de laatste herziening van het exploitatieplan).

3.9 De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning (af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan) het voorschrift te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd (artikel 6.17, lid 1, Wro).

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 3.7 (en beschreven in artikel 6.19 Wro). Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de bouwaanvraag – meest recent vastgestelde exploitatieplan. De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden (dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag), te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt (artikel 6.19, respectievelijk sub a en sub b, Wro).

Bij de verlening van de omgevingsvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op (artikel 6.17, lid 2, Wro). In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichtingen is voldaan (artikel 6.21, lid 1, Wro). Indien na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn nog immer geen betaling heeft plaatsgehad, kan het college van burgemeester en wethouders bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen, te verhogen met de op de invordering vallende kosten (artikel 6.21, lid 2, Wro). In het geval dat binnen drie maanden na het besluit van het college van burgemeester en wethouders om de betreffende bouwactiviteiten niet te laten aanvangen of in het voorkomende geval te staken, de exploitatiebijdrage nog niet is voldaan, dan kan het college van burgemeester en wethouders de verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (artikel 6.21, lid 3, Wro).

DEEL B EXPLOITATIEPLAN

4 De status van dit exploitatieplan

4.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Deze herziening van het exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Veghels Buiten – Oude Ontginning 2015, vastgesteld op 18 juni 2015

De herziening van het exploitatieplan wordt vermoedelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Veghel in april 2019.

4.2 Citeertitel

Deze herziening van het exploitatieplan wordt aangehaald als '3^e herziening Exploitatieplan Veghels Buiten - Oude Ontginning'.

4.3 Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:

- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 1);
- een beschrijving van het exploitatiegebied, bestaande uit:
 - . de begrenzing van het exploitatiegebied (hoofdstuk 2.1);
 - . het voorgenomen grondgebruik (hoofdstuk 2.2);
 - . een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2.3);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 3).

5 Het exploitatiegebied

22

5.1 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de Kaart 1-Exploitatiegebied, die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

5.2 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de Kaart 2-Voorgenomen grondgebruik en uitgiftecategorieën, die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

5.3 Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte, een en ander voor zover van toepassing zoals aangegeven op Kaart 2-Voorgenomen grondgebruik en uitgiftecategorieën, opgenomen in de bijlage:

- het aanleggen van een weg met gesloten verharding;
- het aanleggen van riolering (droogweer- en hemelwaterafvoer).

6.1 Rekentechnische uitgangspunten

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2011;
- de verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2021;
- de rentevoet is gesteld op 4,25 procent voor de jaren 2011 ten met 2013 en 3,75% in 2014, 3% voor 2015 en 2016 en in 2017 met 2,17% en is daarmee overeenkomstig de gemeentelijke grondexploitaties;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%;
- de jaarlijkse opbrengststijging bedraagt 2,0%, met uitzondering van 2015 en 2016 (0%) en 2017 (1%);
- de uitgaven en ontvangsten vinden plaats gedurende het midden van ieder jaar (1 juli);
- de prijspeildatum van alle kosten en opbrengsten is 1 januari 2018 (kosten en opbrengsten van het vastgesteld exploitatieplan zijn geïndexeerd naar 1 januari 2018).

6.2 Aanduiding van het tijdvak

Naar verwachting loopt de grondexploitatie van 1 januari 2011 tot 1 januari 2022. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt derhalve 10 jaar.

6.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Wro	Bro	omschrijving	contante waarde (per 1-1-2018)
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub a, b en d	inbrengwaarden gronden, opstallen en sloop	7.844.000
totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)			

Alle bedragen in euro's.

6.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Alle bedragen in euro's.

3.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Wro	Bro	Omschrijving	nominaal per prijspeil datum	geïnvesteed vermogen	2018	2019	2020	2021	2022	Kosten stijgingen	contante waarde (per 1-1-2016)
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	23.458	23.458	-	-	-	-	-	-	23.458
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b	grondwerken	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c	voorzieningen binnenplans (bouw-en woonrijp maken)	93.040	93.040	-	-	-	-	-	-	93.040
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	maatregelen (opheffen hindercontouren)	6.423.010	6.423.010	-	-	-	-	-	-	6.423.010
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	voorzieningen buitenplangebied ten behoeve van ontwikkeling	46.992	46.992	-	-	-	-	-	-	46.992
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	kosten voor toekomstige locaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i) en j	plankosten	1.245.173	921.074	67.113	67.113	67.113	67.113	-	55.645	1.231.060
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	36.077	36.077	-	-	-	-	-	-	36.077
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	niet-terugvorderbare belasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	rente	733.123	733.123	-	-	-	-	-	-	1.023.400
totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):											€ 10.848.088

Alle bedrage in euro's

3.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Omschrijving	eenheid	uitgeefbaar gebied	uitgifte-prijs per 1-1-2018	Prognose						Nominaal	N.C. W. per 1-1-2018
				boekwaarde	2018	2019	2020	2021	2022		
Ontwikkellocaties	m2	74.044	295	10.584.322	-	2.418.658	2.686.329	3.571.833	-	19.261.143	18.874.086
Totaal van de opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13,lid1, sub c, ten derde, Wro, juncto 6.2.7, sub a, Bro,)											18.874.086

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

Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

	contante waarde (01-01-2018)
totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	7.844.000
totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)	8.586.759
bruto te verhalen kosten	16.430.759
totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	0
totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	0
netto te verhalen kosten	16.430.759
totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)	18.874.086
maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	16.430.759

Alle bedragen in euro's.

De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

uitgifte- categorie	basisee- nheid (BE)	uitgifte- prijs per BE	wegings- factor (obv prijs)	wegings-factor contant (1-1-2018) (obv index en rente)	programma	gewogen eenheden contant (1-1-2018) (artikel 6.18, lid 3, Wro)
Categorie 1 – uit te geven	m ²	295	1,0000	0,88	74.044	65.163
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro)						65.292
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro) – contant						16.430
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro) – contant						65.163
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5, Wro)						252,15

Alle bedragen in euro's.

De totale kosten van de grondexploitatie bedragen circa € 16,4 miljoen. De grondopbrengsten bedragen circa € 18,9 miljoen. Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van voorzienbare kosten (die de gemeente maakt) met betrekking tot de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengsten van de bouwrijpe kavels.

6.5 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 72,4%.