

Exploitatieplan,

Kerkdriel noord,
Paddenstoelenbuurt

22 maart 2021, Gemeente Maasdriel

Colofon:	
Project:	Exploitatieplan Kerkdriel noord, Paddenstoelenbuurt
Projectnummer:	0064.01
Datum uitgave:	22 maart 2021
Opdrachtgever:	
Opdrachtnemer:	 Oude Utrechtseweg 40 3743KN Baarn Tel. 035-5480100 www.beeld.nl
Auteurs:	J.J. Vastenhout ing. A.G. Salembier

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	De status van het exploitatieplan	5
1.1.	Koppeling met het ruimtelijk besluit.....	5
1.2.	Begrenzing van het exploitatiegebied	5
1.3.	Voorgenomen grondgebruik	5
1.4.	Te verwerven gronden.....	6
1.5.	Citeertitel.....	7
Hoofdstuk 2	Omschrijving van werken en werkzaamheden	8
2.1.	Bouwrijp maken van het exploitatiegebied.....	8
2.2.	Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	8
2.3.	Inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied.....	8
Hoofdstuk 3	Eisen en regels.....	9
Artikel 1	Begrippen.....	9
Artikel 2	Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden.....	12
Artikel 3	Sociale huurwoningen en woningdifferentiatie.....	13
Artikel 4	Regels voor aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten.....	14
Artikel 5	Fasering.....	14
Artikel 6	Koppeling tussen bouw- en aanlegactiviteiten.....	15
Artikel 7	Verbodsbepalingen.....	16
Artikel 8	Slotregel.....	16
Hoofdstuk 4	Exploitatieopzet	17
4.1.	Aanduiding van het tijdvak	17
4.2.	Aanduiding van de fasering.....	17
4.3.	Raming van de inbrengwaarden van de gronden	18
4.4.	Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
4.5.	Raming van de opbrengsten van de exploitatie	20
4.6.	Resultaat exploitatieopzet.....	21
4.7.	Wijze van toerekening van de te verhalen kosten	21

Toelichting	23
Hoofdstuk 1 Toelichting op Hoofdstuk 1 - De status van het exploitatieplan	23
1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit.....	23
1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied	23
1.3 Voorgenomen grondgebruik	23
1.4 Te verwerven gronden	23
1.5 Citeertitel.....	23
Hoofdstuk 2 Toelichting op Hoofdstuk 2 - Omschrijving van werken en werkzaamheden	24
Hoofdstuk 3 Toelichting op Hoofdstuk 3 - Eisen en regels	25
3.1 Artikel 1 - Begrippen.....	25
3.2 Artikel 2 - Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden.....	25
3.3 Artikel 3 – Sociale huurwoningen en woningdifferentiatie.....	26
3.4 Artikel 4 - Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten.....	26
3.5 Artikel 5 - Fasering.....	26
3.6 Artikel 6 - Koppeling tussen bouw en aanlegactiviteiten.....	27
3.7 Artikel 7 - Verbodsbepalingen.....	27
3.8 Artikel 8 - Slotregel.....	27
Hoofdstuk 4 Toelichting op Hoofdstuk 4 - Exploitatieopzet.....	28
4.1 Aanduiding van het tijdvak	28
4.2 Aanduiding van de fasering.....	28
4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden	28
4.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	28
4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie	31
4.6 Resultaat exploitatieopzet.....	31
4.7 Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	31
Bijlagen	33

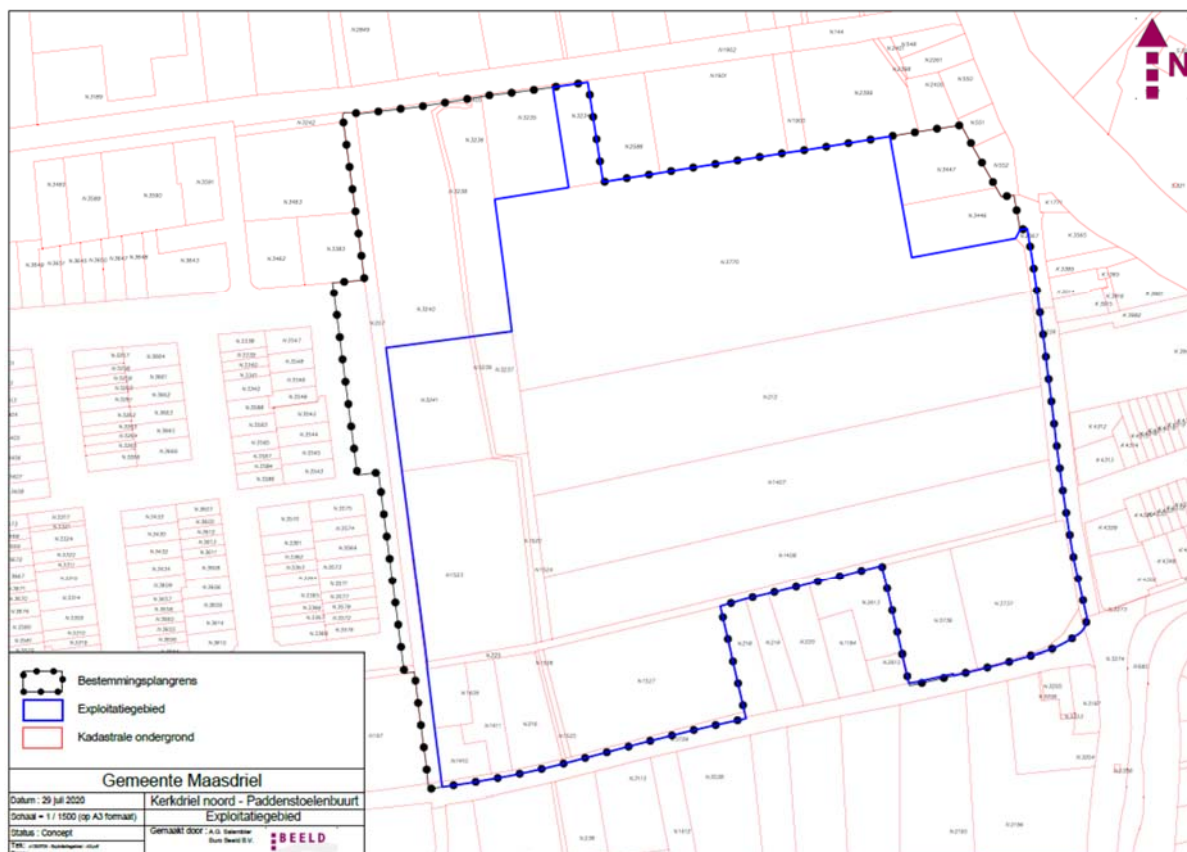
Hoofdstuk 1 De status van het exploitatieplan

1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan “Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt”.

1.2. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied is opgenomen in onderstaande kaart (zie tevens bijlage 1).



1.3. Voorgenomen grondgebruik

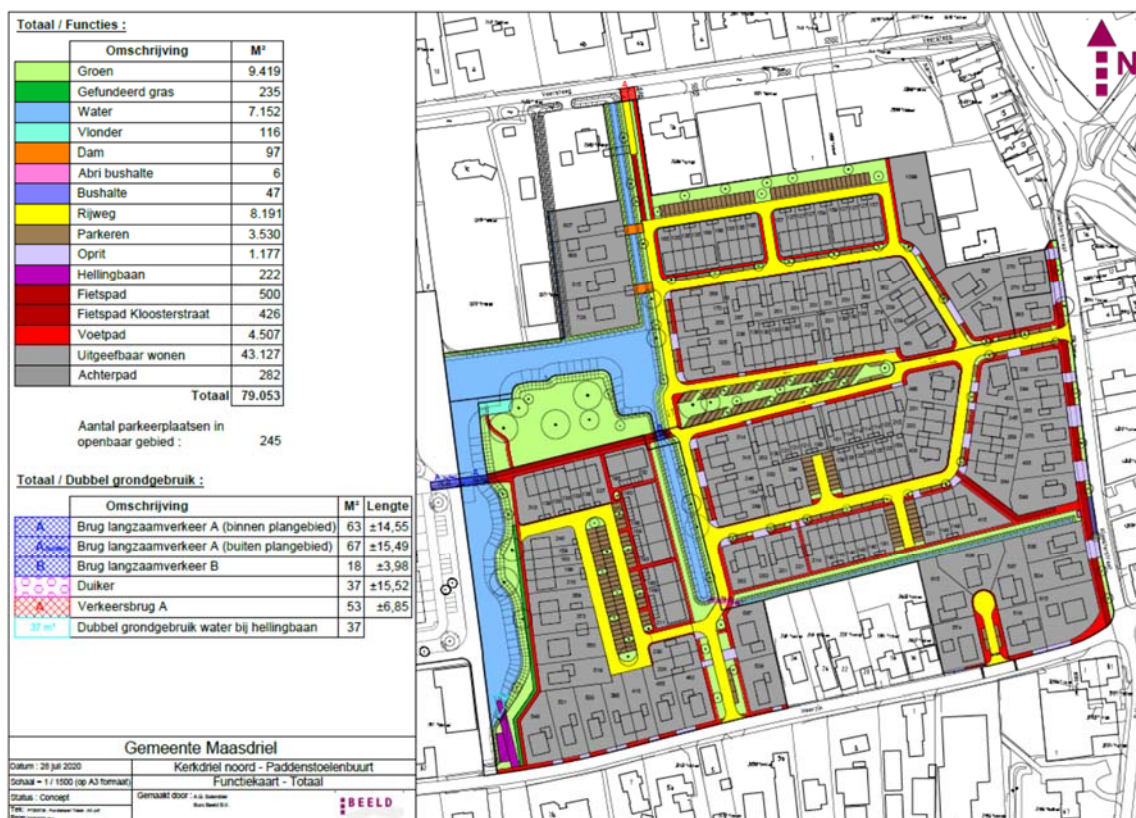
Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de als bijlage 6 van het exploitatieplan gevoegde kaart. Het plangebied kent een overwegend agrarisch karakter met verspreide bebouwing, akkerbouwland en boomgaarden.

In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in woningbouwgebied en het ruimtegebruik, zoals in het dit exploitatieplan is opgenomen, is gebaseerd op het concept verkavelingsplan van Compositie 5 Stedenbouw B.V. d.d. 27-07-2020. Het grondgebruik wordt weergegeven in onderstaande tabel en tekening (tevens bijlage 2)

Tabel 1 Grondgebruik Paddenstoelenbuurt

Omschrijving	Procentueel	Totaal m²
- Groen		
Groenvoorzieningen		9.654
Totaal groen	12,3%	9.654
- Water		
waterpartij en watergangen		7.152
Totaal Water	9,1%	7.152
- Verharding		
Woonstraat		9.519
Parkeren		3.530
Voetpad		5.127
Fietspad		500
Totaal verharding	23,8%	18.675
- Uitgeefbaar		
Woningbouw		43.127
Totaal uitgeefbaar	54,9%	43.127
TOTAAL OPPERVLAKTE PLANGEBIED	100,0%	78.609

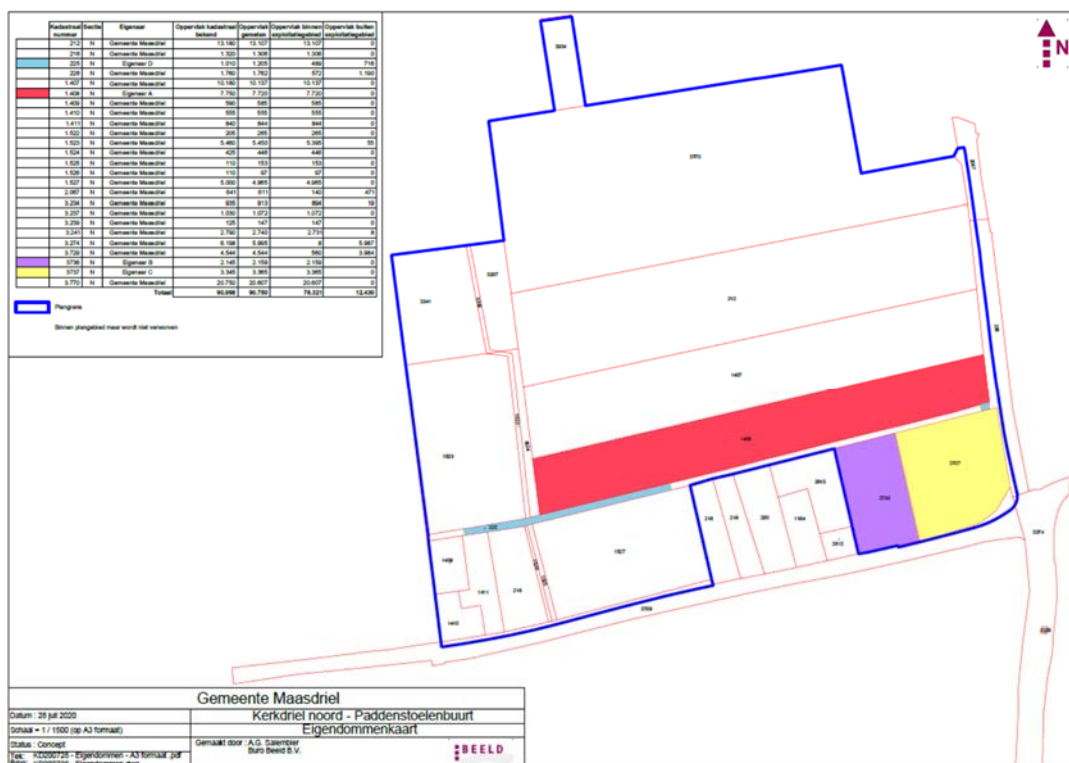
In het bovenstaande grondgebruik wordt het fietspad langs de Kloosterstraat buiten beschouwing gelaten.



1.4. Te verwerven gronden

Voor het exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente (voor zover het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd) de gronden verwerft die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de exploitatie. Op de hieronder opgenomen kaart staan de theoretisch te verwerven gronden waarvan het kostenverhaal

niet anderszins is verzekerd (zie tevens bijlage 5): Deze gronden hebben een kleur. De overige reeds verworven gronden binnen het exploitatiegebied zijn wit.



1.5. Citeertitel

Dit exploitatieplan kan worden aangehaald als “Exploitatieplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt Gemeente Maasdriel.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1. Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

Op de gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- het treffen van grondwater regulerende maatregelen;
- het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig
- het afvoeren van grond voor zover nodig;
- Het aanleggen van bouwwegen.

2.2. Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen nutsvoorzieningen.

2.3. Inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte:

- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van definitieve wegen, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- het aanleggen van nieuwe watergangen en -partijen met bijbehorende duikers;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- het aanleggen van dammen en bruggen over watergangen, kades, kademuren en andere waterhuishoudkundige werken;
- het aanleggen van riolering (vuilwaterriool en hemelwaterriool), gemalen en persleiding;
- het planten van bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen en inzaaien van bermen;
- het aanbrengen van straatmeubilair;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen;
- plaatsing van bebording, bebakening en belijning.

Hoofdstuk 3 Eisen en regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. *Aanlegactiviteiten*

Aanlegwerkzaamheden van werken (geen bouwwerken zijnde) zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.2. *Anterieure overeenkomst*

Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

1.3. *Beeldkwaliteitsplan*

De eisen en randvoorwaarden zoals omschreven in het “Beeld kwaliteitsplan Kerkdriel Paddenstoelenbuurt d.d. 19 juni 2020;

1.4. *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt van de gemeente Maasdriel.

1.5. *Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen*

Financiële vergoeding aan de gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen, als bedoeld in artikel 6.24, lid 1, sub a Wro.

1.6. *Binnenplanse verevening*

De op grond van een exploitatieplan toe te passen omslagmethode van kostenverhaal, waarbij rekening wordt gehouden met tussen bouwpercelen bestaande verschillen in uitgifteprijs en inbrengwaarden.

1.7. *Bouwen*

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.8. *Bouwweg*

Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

1.9. *Bouwwerk*

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.10. *Bovenplanse verevening*

het bijdragen vanuit winstgevend exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie van een ander exploitatiegebied (voor de winstlocatie betreft de bovenplanse verevening een kostenpost in de exploitatieopzet, voor de verlieslocatie een opbrengst).

1.11. Bovenwijkse (meerwijkse) voorziening

Voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden.

1.12. BVO (bruto vloeroppervlak)

De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behoren.

1.13. Eigenaar

De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

1.14. Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

1.15. Exploitatiegebied

De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

1.16. Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

1.17. Fasering

Ontwikkeling van het plangebied in de tijd zoals opgenomen in paragraaf 5.2 van dit exploitatieplan.

1.18. Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.19. Gesloten grondbalans

Een dusdanige balans tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden worden aangevoerd dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging.

1.20. Locatie-eisen

De in een exploitatieplan op te nemen eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, alsmede de in een exploitatieplan op te nemen regels omtrent de uitvoering daarvan (artikel 6.13, lid 2, sub b, c en d Wro).

1.21. Macro-aftopping

De toepassing van de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten.

1.22. Particulier opdrachtgeverschap

Situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk – volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning (artikel 1.1.1, lid 1, sub g Bro).

1.23. Plan van aanpak

Een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

1.24. Posterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan

1.25. Sociale huurwoning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.26. Sociale koopwoning

Koopwoning, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub f Bro

1.27. Werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.28. Woningbouwcategorie

Een in het Bro aangewezen financieringscategorie voor woningbouw, waaromtrent in het bestemmingsplan en exploitatieplan regels kunnen worden gesteld.

Artikel 2 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Het proces voor de uitvoering van de in Hoofdstuk 2 genoemde werken en werkzaamheden vindt plaats op de volgende wijze:

2.1. Algemene kwalitatieve eisen aan werken en werkzaamheden

1. Voorafgaand aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden dienen het inrichtingsplan alsmede de bestekken ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Het bestek op basis van het inrichtingsplan dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in RAW 2015. Dit voorschrift geldt voor de eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden maar ook voor uitvoering van werken en werkzaamheden waarvoor geen specifieke eisen zijn opgenomen. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.
2. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen zich bij de uitvoering te houden aan de standaardnormen van de gemeente voor de uitvoering van openbare werken zoals vastgelegd in Basis Leidraad Openbare Ruimte (BLOR) versie juli 2018 (bijlage 14), bij de BLOR zijn de voorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte Paddenstoelenbuurt als bijlage opgenomen, alsmede door de gemeente gestelde nadere eisen, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan (bijlage 10).
3. Het is verplicht gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan.
4. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen in de fase van het bouwrijp maken en van de wegen en fietspaden in de fase van het gebruikrijp maken tot een jaar na de oplevering van de openbare werken aan de gemeente.

2.2. Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden.

1. Uiterlijk 14 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdiel.
2. Bij die melding wordt een Plan van aanpak gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - de locatie van de te verrichten werken en werkzaamheden;
 - de kwaliteit van de te verrichten werken en werkzaamheden;
 - de aard en de omvang van de te verrichten werken en werkzaamheden;
 - het tijdvak van de te verrichten werken en werkzaamheden.

2.3. Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

1. Een plan van aanpak heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een plan van aanpak wordt omtrent de instemming ermee besloten.
2. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan van aanpak, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat daarbij de eisen van de gemeente Maasdiel in acht zijn genomen.

2.4. *Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden*

1. Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid, wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel.
2. Bij een melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop het de melding betrekking heeft;
 - de locatie van de verrichtte werken en werkzaamheden;
 - de kwaliteit van de verrichtte werken en werkzaamheden;
 - de aard en de omvang van de verrichtte werken en werkzaamheden;
 - het tijdvak van de verrichtte werken en werkzaamheden.

2.5. *Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden*

1. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een voltooiingsverslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
2. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1.

2.6. *Afwijking*

De artikelen 2.2 tot en met 2.5 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

Artikel 3 Sociale huurwoningen en woningdifferentiatie

3.1 *Hoeveelheden*

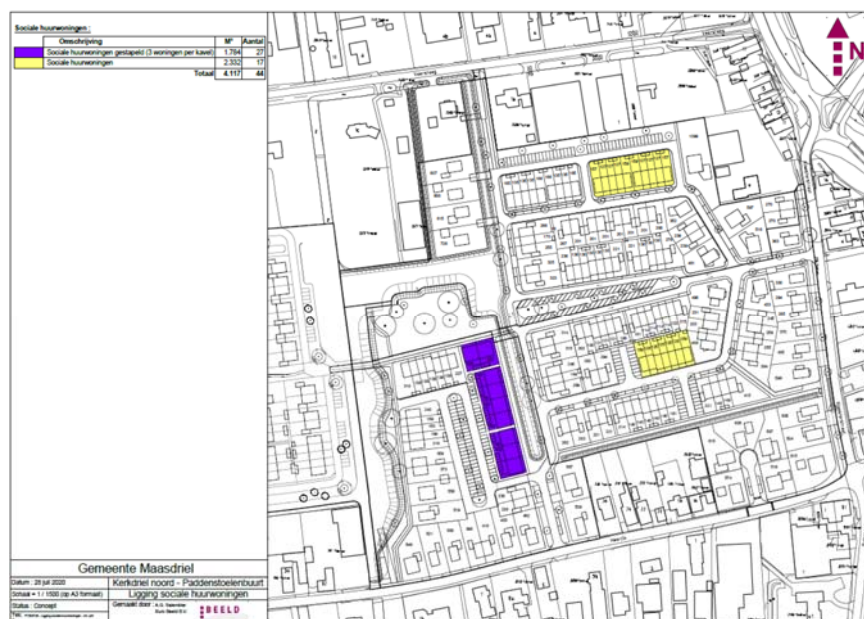
In het bestemmingsplan zijn voor het gehele plangebied, conform artikel 3.1 Wro, regels opgenomen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om minimale eisen. Conform het bepaalde in artikel m3.1 Wro hebben deze regels met betrekking op woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan uitsluitend betrekking op percentages. Conform het bepaalde in artikel 3.1.2. lid 1 Bro gaat het om de woningbouwcategorieën :

- Sociale woningen
- Kavels voor particulier opdrachtgeverschap

In het bestemmingsplan is opgenomen dat van de woningbouw minimaal 20% en maximaal 30% sociale huurwoningen dient te zijn. In het plan zijn in totaal 44 sociale huurwoningen opgenomen. Dit is circa 25% van de totaal 177 te realiseren woningen. Voor de categorie kavels voor particulier opdrachtgeverschap is in het bestemmingsplan geen minimum opgenomen.

3.2 *Ligging*

Op de onderstaande tekening , tevens bijlage 8, is dwingend de exacte locatie en het aantal van de sociale huurwoningen opgenomen.



De uiteindelijke differentiatie van de woningen volgt uit het in het beeldkwaliteitsplan opgenomen stedenbouwkundig plan.

Artikel 4 Regels voor aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

4.1. Aanbestedingsprotocol

Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is het Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Maasdiel van toepassing dat door het college van burgemeester en wethouders van Maasdiel is vastgesteld op 30 september 2014. Dit aanbestedingsbesluit is als bijlage 13 bij dit exploitatieplan gevoegd.

4.2. Melding van gunning van werken en werkzaamheden

1. Uiterlijk 14 weken voor de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
2. Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt: een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft.

4.3. Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

1. Een aanbestedingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
2. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 4.1.

Artikel 5 Fasering

5.1. Verbod in strijd met tijdvakken

1. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de faseringstijdvakken.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 5.1 sub 1, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan dat als ontwerp ter visie heeft gelegen.

5.2. *Tijdvak fasering*

1. De fasering van de ontwikkelingen in het exploitatiegebied vindt plaats in opeenvolgende fasen zoals aangegeven in de faseringskaart (bijlage 3) waarop de ontwikkeling per fase is aangegeven.

Omgevingsvergunningen voor bebouwing in een fase mogen niet eerder worden verleend dan de in onderstaande tabel en achter de betreffende fase opgenomen jaar en de faseringskaarten

Tabel 2 : data omgevingsvergunning voor bouwen

Fase	verlenen omgevingsvergunning niet eerder dan
1	1 januari 2021
2	1 januari 2023
3	1 januari 2025



5.3. *Ontwerp schetsplan per fase*

Voor de start van een ontwikkeling van een fase dient voor deze fase een plan te worden overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een samenhangende efficiënte indeling van de geplande opstallen.

Artikel 6 Koppeling tussen bouw- en aanlegactiviteiten

6.1. *Verbod handelen in strijd met koppelingen*

Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in dit artikel genoemde koppelingen.

6.2. *Koppelingen*

Voordat met de aanleg wordt begonnen moet uit nog te verrichten bodemonderzoek blijken of er sanering plaats moet vinden. Hiertoe zal in overleg met de gemeente een opdracht tot nader onderzoek worden verstrekt. De resultaten zullen worden vastgelegd in een rapport. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er een saneringsnoodzaak bestaat, dan moet de sanering zijn voltooid voordat met de bouwrijp maak werkzaamheden wordt begonnen.

Naast bodemkwaliteit dienen ook de gebieden die in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde-archeologie” en Waarde-archeologisch verwachtingsgebied” nader te zijn onderzocht en vrijgegeven door een archeologisch deskundige alvorens tot bouwrijp maak werkzaamheden kan worden overgegaan. In het bestemmingsplan is hiertoe ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor aanleg van werken en werkzaamheden.

Met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van fase 2 mag niet eerder worden begonnen dan nadat voor tenminste 80% van het uitgeefbare gebied van de fasen 1 onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn afgegeven en met de bouw van de vergunde bebouwing is aangevangen.

Met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van fase 3 mag niet eerder worden begonnen dan nadat voor tenminste 80% van het uitgeefbare gebied van de fasen 1 en 2 onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn afgegeven en met de bouw van de vergunde bebouwing is aangevangen.

6.3. Tijdvak

De werkzaamheden genoemd onder 6.2 dienen te zijn voltooid voordat de in artikel 5 genoemde fasering tot uitvoering wordt gebracht. Indien uit de onderzoeken blijkt dat extra maatregelen of nader onderzoek noodzakelijk is, waardoor extra niet geraamde kosten moeten worden gemaakt en extra tijd nodig is waardoor de fasering niet meer gehaald kan worden, mogen deze activiteiten pas worden uitgevoerd na herziening van dit exploitatieplan.

Artikel 7 Verbodsbepalingen

Het is verboden de werken, werkzaamheden en bouwwerken, als omschreven in dit exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals beschreven in dit exploitatieplan. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten artikel 1a onder 2o.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels exploitatieplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt.

Hoofdstuk 4 Exploitatieopzet

De Wro bepaalt dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat (artikel 6.13, lid 1 sub c). De exploitatieopzet vormt de grondslag 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 zal worden verbonden, of die via een posterieure overeenkomst zal worden geïnd.

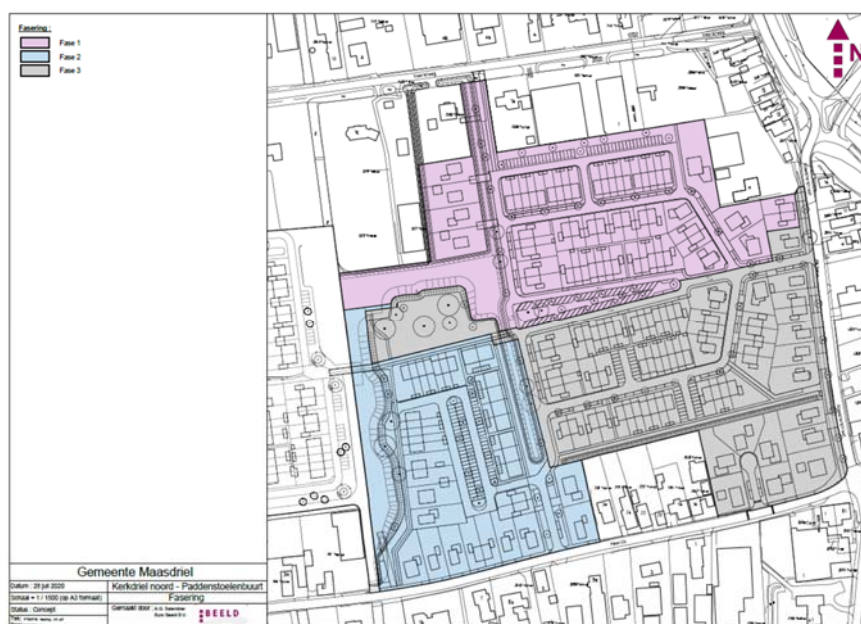
De voor dit exploitatieplan opgestelde exploitatieopzet is samengevat in bijlage 11. De in artikel 6.13, lid 1, sub c Wro genoemde onderdelen worden hieronder weergegeven.

4.1. Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 8 jaar per 1 januari 2020

4.2. Aanduiding van de fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten en opbrengstenstijgingen, rentekosten en opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering is opgenomen in de faseringstekeningen. De fasering van kosten en opbrengsten in tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Op de onderstaande faseringskaart (bijlage 3) zijn de fasen afzonderlijk aangegeven.



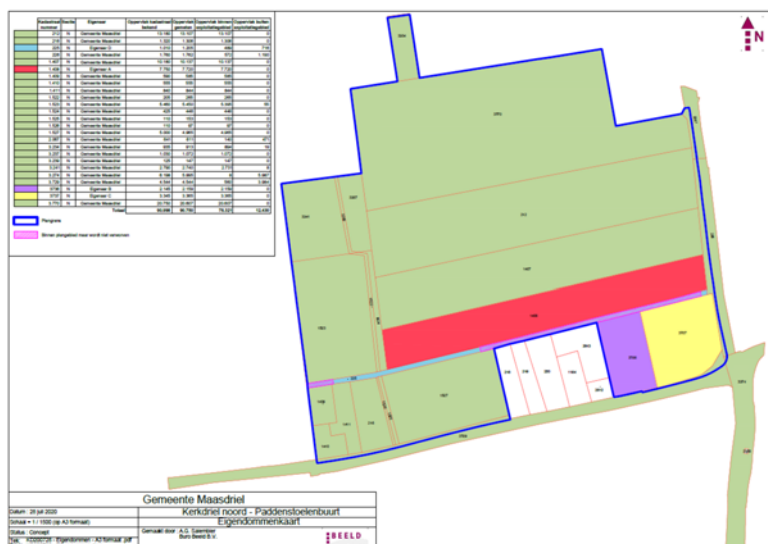
De realisatie van de drie gedefinieerde fasen zal in de onderstaande tijdvakken plaats vinden:

Tabel 3 : fasering in jaren

Fase	van	tot en met
1	2020	2022
2	2022	2024
3	2024	2027

4.3. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De in onderstaande tabel 4 opgenomen inbrengwaarden van de gronden die zijn gelegen in het exploitatiegebied zijn getaxeerd door een onafhankelijk beëdigd taxateur van Korenaar Advies v.o.f. te Winsum. In de onderstaande tabel is de waarde van deze taxatie opgenomen op prijspeil 1-1-2020. Het volledige taxatierapport wordt als bijlage 15 bij dit exploitatieplan opgenomen.



Deze inbrengwaarde moet volgens het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro bepaald worden op de werkelijke waarde (ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet) dan wel op de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. De totale getaxeerde inbrengwaarde bedraagt nominaal op prijspeil 01-01-2020 € 5.304.495,- exclusief bijkomende- en sloopkosten (zie tabel 4).

De getaxeerde inbrengwaarde van de gemeente bedraagt nominaal op prijspeil 01-01-2020 € 4.226.535,-. Dit is exclusief sloopkosten.

Tabel 4 :Eigendompositie (standopname 01-08-2020)

Eigenaar	Oppervlakte m² *	oppervlak in %	Inbrengwaarde prijspeil 01-01-2020
Gemeente Maasdriel	64.811	82,5%	€ 4.226.535,00
Eigenaar A	7.750	9,9%	€ 503.750,00
Eigenaar B	2.145	2,7%	€ 325.000,00
Eigenaar C	3.345	4,3%	€ 217.425,00
Eigenaar D	489	0,6%	€ 31.785,00
Totaal	78.540	100%	€ 5.304.495,00

* oppervlak uit kadastrale administratie

4.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De in de onderstaande tabel opgenomen kosten zijn conform artikel 6.2.3 en 6.2.4 Bro. De betreffende kosten worden op prijspeil 01-01-2020 geraamd op een nominale waarde van € 12.189.234,=, geraamd de netto contante waarde per 01-01-2020 komt op € 11.894.795,=,=. Deze kosten worden uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gemaakt.

Tabel 5 :Kosten nominaal

Berekening			
Wro	Bro	Omschrijving	Nominaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde grond	€ 5.717.288,99
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 5.304.495,00
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken gronde van rechten e.d.	€ -
	6.2.3.d	Kosten Sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, funderingen en kabels & leidingen	€ 412.793,99
6.13.1.c.2		Andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 6.471.945,39
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milieu, akoestisch, archeologisch, explosieven enz.)	€ 110.000,00
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophoging, afgraven)	€ 1.183.275,62
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 2.620.788,01
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 319.738,50
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -
	6.2.4.g	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 638.723,71
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 222.575,15
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 670.507,06
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 80.153,07
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 104.000,00
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -
	6.2.4.n	Gerealiseerde rentekosten	€ 522.184,27
TOTAAL KOSTEN			€ 12.189.234,38

In de onderstaande tabel worden de op basis van de ministeriële regeling 'plankosten exploitatieplan' met behulp van de plankostenscan 2018 berekende plankosten (bijlage 12) geïndexeerd (CBS CPI) naar 01-01-2020 weergegeven.

Tabel 6 :Plankosten

nr.	Product / Activiteit	Bedrag prijspeil 2020 *
1	Verwerving	€ 283.052,83
2	Stedenbouw	€ 121.885,67
3	Ruimtelijke Ordening	€ 100.689,48
4	Civiele en cultuur techniek	€ 615.672,64
5	Landmeten / vastgoedinformatie	€ 23.051,07
6	Communicatie	€ -
7	Management	€ 268.765,72
8	Planeconomie	€ 118.688,51
TOTAAL		€ 1.531.805,92

* CBS index Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100 (CPI) 4,39%

In de onderstaande tabel wordt de op basis van de exploitatieopzet berekende netto contante waarde per 01-01-2020 van de verhaalbare kosten weergegeven aangezien de netto contante waarde van de kosten minus de bijdragen uit andere grondexploitaties niet hoger is dan de netto contante waarde van de opbrengsten is hier geen sprake van macro aftopping en zijn de kosten volledig te verhalen.

Tabel 7 :Maximaal te verhalen kosten

Omschrijving	Bedrag
Netto contante kosten per 01-01-2020	€ 11.894.795
Netto contante opbrengsten per 01-01-2020	€ 12.856.127
Subsidies en bijdragen derden per 01-01-2020	€ -
Bijdragen andere grondexploitaties	€ 97.813
Te verhalen kosten per 01-01-2020	€ 11.796.981

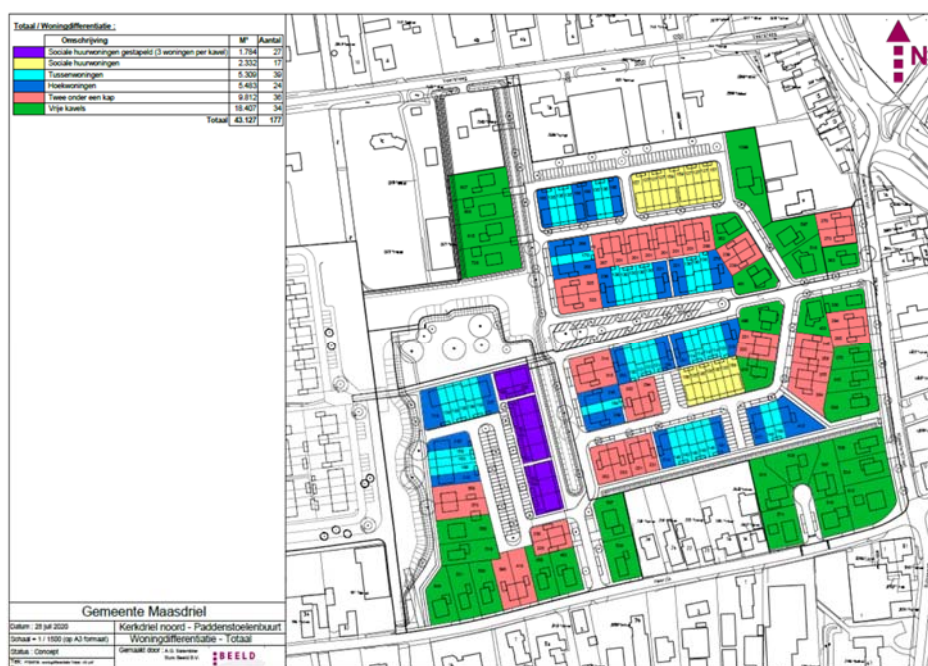
4.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstenposten aangegeven. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

4.5.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten zijn afhankelijk van welk type woning op de toekomstige locatie wordt gevestigd. De gehanteerde grondprijzen voor de woningen zijn conform het grondprijsbeleid uit 2019 van de gemeente Maasdriel.

De woningtypes zijn (op basis van het concept verkavelingsplan) eveneens aangegeven op de als bijlage 4 opgenomen woningdifferentiatiekaart.



In de onderstaande tabel worden de gehanteerde grondprijzen per m² aangegeven en in totaal per kwaliteitsniveau.

Tabel 8 : programma in grondopbrengsten prijspeil 01-01-2020

Woningtype	aantal	Uitgeefbaar m²	Grondprijs per m²	Grondopbrengst en excl. BTW
Sociale huurwoningen	17	2.332	€ 175,00	€ 408.180,47
Sociale huurwoningen gestapeld	27	1.784	€ 315,00	€ 562.090,15
Tussenwoningen	39	5.309	€ 256,00	€ 1.359.023,76
Hoekwoningen	24	5.483	€ 326,00	€ 1.787.344,04
Twee onder een kap	36	9.812	€ 326,00	€ 3.198.739,78
Vrijstaande woningen	34	18.407	€ 326,00	€ 6.000.609,44
TOTAAL	177	43.127		€ 13.315.987,65

De totale nominale grondopbrengsten op prijspeil 01-01-2020 worden geraamd op € 13.315.987,65 zoals opgenomen in bovenstaande tabel 8.

4.5.2 Overige opbrengsten

Voor onderzoek naar explosieven en het verwijderen van deze explosieven kan subsidie worden verkregen. Aangezien over het verkrijgen van een eventuele subsidie nog geen zekerheid is verkregen is hiervoor nog geen bedrag opgenomen.

4.5.3 Bijdrage uit andere exploitaties

De langzaam verkeersbrug die de Paddenstoelenbuurt en de Kersenbuurt met elkaar verbindt ligt voor 50% binnen het plangebied van de Kersenbuurt. De kosten van deze brug worden ook voor 50% doorbelast naar de grondexploitatie van de Kersenbuurt. Dit is een bedrag van nominaal € 70.070,- op prijspeil 01-01-2020.

Langs de Kloosterstraat is binnen het plangebied een grondreservering met een totaal oppervlak van 426 m² voor de aanleg van een toekomstig fietspad. De aanleg van dit fietspad is voor de realisatie van het plan niet noodzakelijk en zal op een andere manier gefinancierd worden. In de taxatie van de gronden zijn deze vierkante meters wel meegenomen. De geraamde inbrengwaarde van de grond waar het fietspad wordt gerealiseerd, ad € 27.743,= nominaal op prijspeil 01-01-2020, zal dan ook ten laste van deze realisatie worden gebracht.

Hiermee komen de totale grondopbrengsten nominaal op prijspeil 01-01-2020 op € 13.413.801,= met een netto contante waarde per 01-01-2020 van € 12.856.127,=

4.6. Resultaat exploitatieopzet

In de onderstaande tabel 9 wordt het resultaat van de grondexploitatie weergegeven.

Tabel 9: Resultaat grondexploitatie

Omschrijving	Bedrag
- Opbrengsten nominaal (prijspeil 01-01-2020)	€ 13.413.801
- Kosten nominaal (prijspeil 01-01-2020)	€ 12.189.234
- Saldo nominaal (prijspeil 01-01-2020)	€ 1.224.566
- Opbrengstenstijging	€ 997.523
- Kostenstijging	€ 665.715
- Rentekosten	€ 430.021
- Saldo op Eindwaarde per 31-12-2027 (overschot)	€ 1.126.354
- Saldo Netto Contante Waarde per 01-01-2020 (overschot)	€ 961.332

4.7. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per basiseenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te totale netto contante waarde per 01-01-2020 van de te verhalen kosten van € 11.796.981,= te delen door de netto contante waarde per 01-01-2020 van het totaal aantal gewogen basiseenheden van 72.930. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage van € 161,76 netto contant per gewogen basiseenheid per 01-01-2020.

Per eigenaar kan op deze wijze worden berekend wat de exploitatiebijdrage (het aandeel in de totale kosten) moet zijn gezien de hoeveelheid gewogen eenheden. De netto exploitatiebijdrage is de exploitatiebijdrage per eigenaar minus de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden per eigenaar, de berekening per eigenaar is opgenomen in de grondexploitatie die als bijlage 11 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

Tabel 10 Exploitatiebijdrage per eigenaar

Alle bedragen zijn een Netto Contantewaarde per 01-01-2020

Eigenaar	Gewogen Eenheden	Opbrengst potentie		Exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbare gronden	Netto exploitatiebijdrage
		bedrag	in %			
Gemeente Maasdriel	56.923	€ 9.961.595	78,05%	€ 9.207.778	€ 2.216.772	€ 6.991.006
A	7.530	€ 1.317.687	10,32%	€ 1.217.974	€ 293.438	€ 924.536
B	2.981	€ 521.612	4,09%	€ 482.140	€ 257.122	€ 225.018
C	5.496	€ 961.877	7,54%	€ 889.089	€ 203.408	€ 685.681
D	-	€ -	0,00%	€ -	€ -	€ -
Totaal	72.930	€ 12.762.770	100,00%	€ 11.796.981	€ 2.970.740	€ 8.826.241
				€ 161,76 per gewogen eenheid (NCW 01-01-2020)		

Omdat de verschillende uitgiftesoorten binnen dit plan gegeven zijn in oppervlakte aan uitgeefbare grond is de basiseenheid per functie bepaald op 1 m² uitgeefbare grond. De berekening van de gewogen eenheden wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 11 : Definiëring basiseenheden nominaal

Functie	Eén basis-eenheid	Grondprijs per m ² uitgeefbaar excl. BTW	Basiseenheid
Sociale huur	1 m ² uitgeefbaar	€ 175,00	1,00
Rijwoning goedkope koop	1 m ² uitgeefbaar	€ 256,00	1,46
Rijwoning middelduur VS Koop	1 m ² uitgeefbaar	€ 326,00	1,86
Twee onder één kap VS koop	1 m ² uitgeefbaar	€ 326,00	1,86
Vrijstaand VS koop	1 m ² uitgeefbaar	€ 326,00	1,86
Sociale huur gestapeld	1 m ² uitgeefbaar	€ 315,00	1,80

Toelichting

Hoofdstuk 1 Toelichting op Hoofdstuk 1 - De status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Aangezien het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt diverse ontwikkelmogelijkheden biedt, de gemeente kosten moet maken om deze ontwikkelmogelijkheden te faciliteren en geen anterieure overeenkomsten konden worden gesloten voor het totale exploitatiegebied, waardoor het kostenverhaal dus niet volledig 'anderszins verzekerd' is, is een exploitatieplan noodzakelijk, ter uitvoering van afdeling 6.4 Wro.

In het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt wordt het planologisch kader vastgelegd voor de ontwikkeling van de Paddenstoelenbuurt.

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Niet het gehele plangebied van Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt zoals dit in het bestemmingsplan is opgenomen wordt opgenomen in dit exploitatieplan. Er is een aantal conserverende bestemmingen opgenomen waardoor geen sprake is van ontwikkeling. Deze zijn dan ook buiten het exploitatieplan gehouden. Alleen als er sprake is van ontwikkelmogelijkheden voor particulieren kan een exploitatieplan als instrument worden opgesteld. Met de eigenaar van perceel N3235 is bij de verkoop van zijn gronden in het verleden een anterieure overeenkomst gesloten. Dit perceel is buiten het exploitatiegebied gelaten.

1.3 Voorgenomen grondgebruik

Het plangebied kenmerkt zich nu door een grotendeels agrarisch bestemming. Het gebied zal gaan dienen als een woningbouwgebied.

Het voornemen voor transformatie van het gebied Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt naar een woningbouwgebied is vastgelegd door de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel op 12-12-2019 doormiddel van de vaststelling van het Masterplan

Het ambitieniveau in het beeldkwaliteitplan is als basis gehanteerd voor de in het exploitatieplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot het ruimtegebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

1.4 Te verwerven gronden

De Wet ruimtelijke ordening gebiedt bij het maken van een exploitatieplan dat wordt gewerkt conform de fictie dat de gemeente alle gronden verwerft (waarvan het kostenverhaal niet is verzekerd) en deze vervolgens gereed zal maken voor exploitatie. Conform deze fictie worden alle gronden getaxeerd volgens het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro op de werkelijke waarde (ex artikel 40b tot en met 40f van de Ontheeningswet), dan wel op de schadeloosstelling ingevolge de Ontheeningswet.

1.5 Citeertitel

De titel van het plan.

Hoofdstuk 2 Toelichting op Hoofdstuk 2 - Omschrijving van werken en werkzaamheden

Indien gekozen wordt voor zelfrealisatie dient de ontwikkelende partij te weten welke eisen de gemeente heeft voor het bouwrijp maken, de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Er worden door de gemeente eisen gesteld waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen. De eisen hebben betrekking op zowel het proces als op bijvoorbeeld de kwaliteit, het ontwerp, de materiaalkeuze, beheeraspecten en het eindresultaat. In de Regels (in hoofdstuk 3) wordt dit nog verder ingekaderd.

Hoofdstuk 3 Toelichting op Hoofdstuk 3 - Eisen en regels

3.1 Artikel 1 - Begrippen

De begrippen die worden genoemd in dit artikel hebben betrekking op termen in exploitatieplannen en dit exploitatieplan in het bijzonder. Om misverstanden omtrent de betekenis te voorkomen worden ze in dit artikel nader uiteengezet.

3.2 Artikel 2 - Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In deze regels (cf. art. 6.13 lid 2 sub b en c Wro) wordt weergegeven dat een proces en voorwaarden dienen te worden vastgelegd waarmee de werken en werkzaamheden kunnen worden opgestart. De werken en werkzaamheden dienen volgens dit door B&W goedgekeurde proces te worden uitgevoerd.

Het eerste lid van Artikel 2 bepaalt in eerste plaats welke eisen en regels van toepassing zijn. Vereist is een plan van aanpak waarin de exploitant uiteenzet hoe de werken en werkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar de RAW 2015 en het Beeldkwaliteitplan.

Artikel 2 is verder uitgewerkt als een procedurebepaling waarin twee opeenvolgende meldingen centraal staan. Elk van beide meldingen dient door de exploitant schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders te worden gedaan.

De eerste melding betreft een melding van de voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden (artikel 2.2 ‘Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden’). Bij deze melding dient door de exploitant een plan van aanpak te worden overlegd, waarin aannemelijk wordt gemaakt dat de voorgenomen werken en werkzaamheden in overeenstemming zijn met de eisen van de gemeente. Dit plan van aanpak behoeft de schriftelijke instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 2.3 ‘Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden’). Het college onthoudt zich van instemming indien in het plan van aanpak niet aannemelijk is gemaakt dat de eisen in acht zijn genomen. Het college van burgemeester en wethouders dient uiterlijk 6 weken na ontvangst te beslissen over instemming daarmee.

De tweede melding betreft een melding van de voltooiing van de werken en werkzaamheden (artikel 2.4 ‘Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden’). Bij deze melding dient door de exploitant een voltooiingsverslag te worden gevoegd, waarin aannemelijk is gemaakt dat de werken en werkzaamheden voldoen aan de eisen zoals gesteld door de gemeente. Dit voltooiingsverslag behoeft de instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 2.5 ‘Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden’), wederom met de mogelijkheid om instemming te onthouden. Het college van burgemeester en wethouders dient uiterlijk 6 weken na ontvangst te beslissen over instemming daarmee. Deze tweede melding kan worden beschouwd als de publiekrechtelijke oplevering van de betrokken werken en werkzaamheden. Aannemelijk moet zijn dat de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen als bedoeld in het voor de betreffende werken en werkzaamheden geldende plan van aanpak.

Het is de verantwoordelijkheid van de betrokken exploitant om dat aan te tonen. Slechts indien dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders het geval is, wordt de benodigde instemming verleend. De Wro bepaalt dat de gemeente een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage verstrekt, indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend (artikel 6.22, lid 1

Wro). De instemming met het voltooiingsverslag dient er ook toe om vast te stellen of de betrokken werken en werkzaamheden overeenkomstig het exploitatieplan zijn uitgevoerd en of bedoelde financiële bijdrage, mits ook aan de toepasselijke andere voorwaarden is voldaan, kan worden verstrekt. Indien niet overeenkomstig het exploitatieplan is gehandeld, dan zal de betaling van de financiële bijdrage reeds om die reden niet aan de orde kunnen zijn. Indien de gemeente als uitvoerder van werken en werkzaamheden optreedt, is het bovenstaande niet van toepassing is (artikel 2.6 . Afwijking).

3.3 Artikel 3 – Sociale huurwoningen en woningdifferentiatie

De artikelen 3.1, eerste lid Wro en 3.1.2. Bro geven aan wat in een bestemmingsplan ten aanzien van de sociale woningbouw kan worden opgenomen. Artikel 3.1, eerste lid Wro geeft aan dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vaststelt, waarbij de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels kunnen worden gegeven. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het plan opgenomen bestemmingen. Indien regels toezien op woningbouwcategorieën, dan hebben de regels in het bestemmingsplan uitsluitend betrekking op percentages die gerelateerd zijn aan het plangebied. De verdere uitwerking van de regels heeft plaats gevonden in dit exploitatieplan.

De sociale woningbouw is op diverse plaatsen binnen het plangebied geprojecteerd, eveneens op basis van stedenbouwkundige eisen en wensen. Gekozen is voor een spreiding over het gehele plangebied zodat geen concentratie van sociale woningbouw ontstaat.

In het stedenbouwkundigplan is het wensbeeld van de gemeente vertaald en zijn de sociale woningen verspreid over het over het plangebied. De woningen zijn vastgelegd op de tekening “ligging sociale huurwoningen” één en ander conform artikel 6.2.10 Bro. De tekening is tevens opgenomen in de bijlagen als nummer 8.

3.4 Artikel 4 - Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

Bij bepaalde drempelbedragen geldt dat (bepaalde typen) aanbestedingsregels van toepassing zijn. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag wordt voorgeschreven welke regels dienen te worden gevolgd.

Artikel 4.1 bepaalt dat het Inkoop en aanbestedingsbesluit 2013 van toepassing is voor gunning van werken en werkzaamheden. Vervolgens volgt in artikel 4.2 en 4.3 een samenstel van een melding van een gunning van een opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (artikel 4.2) en een instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 4.3). Dit stelsel moet zorg dragen dat de exploitant de opdrachten gunt in overeenstemming met het geldende aanbestedingsrecht en de gemeente niet in gebreke blijft.

3.5 Artikel 5 - Fasering

In dit artikel wordt aangegeven volgens welke fasering zoals aangegeven in de kaarten en de tabellen gewerkt dient te worden. De fasering is van belang voor de afzet en de bouwwerkzaamheden die middels deze fasering op elkaar zijn afgestemd. Afwijken van deze fasering is niet toegestaan tenzij het college van Burgemeester en Wethouders hiervoor een vergunning geeft. Ten slotte is ook een bepaling toegevoegd waarin is aangegeven dat er een samenhangend efficiënt plan dient te worden overlegd voor de fase, voordat de fase wordt opgestart.

3.6 Artikel 6 - Koppeling tussen bouw en aanlegactiviteiten

Er bestaat een mogelijkheid dat de bodem gesaneerd dient te worden voordat bouwrijp gemaakt kan worden. Daarnaast bestaat in sommige gevallen ook de mogelijkheid dat archeologische waarden in de bodem zijn verborgen. Alvorens met bouwrijp maken begonnen wordt moet dit kunnen worden uitgesloten. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk. Mocht uit onderzoek blijken dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik of archeologische waarden leiden tot opgravingen of nader onderzoek, dan is dit reden om de fasering op te schuiven met de tijd die daarvoor nodig is. Dit betekent dan ook dat het exploitatieplan moet worden herzien.

3.7 Artikel 7 - Verbodsbepalingen

Het is verboden om werken en werkzaamheden uit te voeren zonder dat dit in overeenstemming is met dit exploitatieplan.

3.8 Artikel 8 - Slotregel

De titel van het plan.

Hoofdstuk 4 Toelichting op Hoofdstuk 4 - Exploitatieopzet

4.1 Aanduiding van het tijdvak

In deze grondexploitatie is rekening gehouden met het feit dat de exploitatie en de afronding daarvan volgend is op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling uitgaande van een ononderbroken bouwproces van de diverse functies.

4.2 Aanduiding van de fasering

In de fasering wordt door middel van kaartmateriaal en een tabel aangegeven hoe de fasering is begrensd en hoe deze in tijd wordt uitgezet.

4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De getaxeerde inbrengwaarden van alle gronden binnen het planexploitatiegebied. De inbrengwaarden van de gronden in het gebied zijn gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijk beëdigd taxateur van Korenaar advies V.O.F. te Winsum. De inbrengwaarden moeten volgens het bepaalde in artikel 6.13 lid Wro en art. 6.2.3 Bro worden bepaald op de werkelijke waarde (ex artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet) dan wel op de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. De inbrengwaarden zijn op prijspeil 1 januari 2020. Het taxatierapport leidt tot gehanteerde inbrengwaarden.

4.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Vastgesteld uitgangspunt in de Wro voor het exploitatieplan is, dat in het exploitatieplan uit moet worden gegaan van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet (zie bijlage 11) die als basis dient voor het kostenverhaal.

4.4.1 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn (cf artikel 6.13 lid 6 Wro) drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid of causaliteit;
- Evenredigheid of proportionaliteit.

De in de exploitatieopzet opgenomen kostenramingen zijn conform de kostensoortenlijst van het Bro. De betreffende kosten worden uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gemaakt zodat deze voldoen aan de drie criteria en daarmee voor 100% voor verhaal in aanmerking komen.

4.4.2 Sloopkosten

In deze fase van het project beschikt de gemeente nog niet over sloopbestekken en zijn de sloopkosten geraamd op basis van een bedrag per m² of m³ bebouwing, exclusief asbest inventarisatie en sanering, de reeds gemaakte sloopkosten zijn opgenomen in de boekwaarde.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met sloopkosten ad € 412.794,= nominaal prijspeil 01-01-2020.

4.4.3 Sanering

In het kader van de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat er voornamelijk geen sanering van de gronden plaats hoeft te vinden. De gronden die behoren bij de in het plangebied gelegen opstallen zijn nog niet in een onderzoek meegenomen. Daarnaast zijn de gronden die nog niet door de gemeente zijn aangekocht niet onderzocht. Voor deze locaties is een stelpost opgenomen.

4.4.4 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw en woonrijp maken zijn gebaseerd op een kostenraming die is opgesteld door Boot adviseurs prijspeil 1 januari 2020 ten behoeve van de grondexploitatie van het exploitatieplan “Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt”. Omdat de besteksvorbereiding en aanbesteding nog moet plaatsvinden, wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de totaalramingen.

Conform art. 6.2.4.b Bro zijn de kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophoging, afgraven) geraamd op € 1.183.276,= nominaal op prijspeil 01-01-2020.

4.4.5 Kosten buiten het exploitatiegebied

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen.

In het ten behoeve van het bestemmingsplan door Goudappel Coffeng uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat er ten behoeve van Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt dat er voorzieningen of maatregelen buiten het plangebied aan de Kloosterstraat en de Hoorzik getroffen dienen te worden, dit rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Dit betreft de aanleg van voetpaden, verplaatsen van een bushalte en het instellen van een 30 km zone voor de Hoorzik, de daarmee samenhangende kosten zijn conform de in het rapport opgenomen percentages voor proportionaliteit opgenomen in de grondexploitatie. Daarnaast dient er zowel in de Kloosterstraat en de Hoorzik ten behoeve van de te realiseren woningen een regenwaterriool te worden gerealiseerd deze kosten worden ook ten laste van de grondexploitatie gebracht.

4.4.6 Tijdelijk beheer

Dit zijn kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn om bijvoorbeeld een terrein of voorziening te beschermen of bruikbaar te houden. Kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat de voorziening of gebieden formeel zijn opgeleverd.

4.4.7 Planschade

Ten behoeve van de ontwikkeling is een planschade risicoanalyse uitgevoerd. De conclusie uit deze risicoanalyse is:

“Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een ‘worst case’ scenario een voor vergoeding in aanmerking komende schade optreden van circa € 104.000,--. Uitgaande van een ‘best case’ scenario zal een voor vergoeding in aanmerking komende schade van circa € 35.000,-- optreden.”. Er is in de grondexploitatie een nominaal bedrag op prijspeil 01-01-2020 van € 104.000,= aan kosten voor planschade opgenomen.

4.4.8 Onderzoeken

Voor onderzoeken is een bedrag opgenomen van € 110.000,= nominaal. Het gaat hierbij om onderzoeken op het gebied van archeologie, niet-gesprongen-explosieven en onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan.

4.4.9 Bovenplanse kosten

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat naast de kosten buiten het exploitatiegebied geen bovenplanse kosten in rekening worden gebracht.

4.4.10 Plankosten

Voor de bepaling van de planvoorbereidingskosten is de ministeriele regeling Plankosten Exploitatieplan 2018 toegepast (tabel 6). De uitkomst van deze scan bepaalt het maximum van de raming van de plankosten, het resultaat van deze plankostenscan is op prijspeil 01-01-2018 voor de grondexploitatie zijn deze bedragen geïndexeerd hiervoor is gebruikgemaakt van de CBS index consumentenprijzen prijsindex 2015 is 100 (CPI).

Onder de plankosten vallen de kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU, de kosten voor de benodigde onderzoeken worden apart in de exploitatie opgenomen. De totale plankosten conform de geïndexeerde plankostenscan zijn € 1.531.806,= nominaal op prijspeil 01-01-2020, zie voor de gehanteerde uitgangspunten en de uitkomsten van de plankostenscan bijlage 12.

4.4.11 Peildata en rente

In de exploitatieopzet moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgaaf (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging, hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van exploitatiebijdragen. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdas gezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden. De in de exploitatieopzet gehanteerde parameters zijn in de onderstaande tabel 12 weergegeven.

Tabel 12 :Projectparameters

Fasering (kwartaal, halfjaar of jaar)	jaar
Prijspeildatum	01-01-2020
Startdatum exploitatie	01-01-2020
Netto Contante Waarde datum	01-01-2020
Einddatum exploitatie	31-12-2027
Exploitatieduur in jaren	8
Rentepercentage	1,4%
Percentage berekening Netto Contantewaarde	2,0%
Percentage opbrengstenstijging	1,5%
Percentage kostenstijging	2,5%

4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten aangegeven. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7. van het Wro. De opbrengsten zijn verdeeld in 6 woningtypes die voor de opbrengstenbepaling van belang zijn. De woningdifferentiatie worden weergegeven op de als bijlage 4 opgenomen kaart en de bijbehorende grondprijzen in tabel 8.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met subsidies.

De totale opbrengsten zijn € 13.413.801,= nominaal prijspeil 1 januari 2020 dit is inclusief de verrekenbare kosten voor de verwervingskosten fietspad Kloosterstraat en de kosten van de brug naar de Kersenbuurt die ten laste van dat plan worden gebracht de nominale geraamde grondopbrengsten bedragen € 13.315.988,= op prijspeil 01-01-2020.

4.6 Resultaat exploitatieopzet

In tabel 9 in paragraaf 4.6 is het resultaat van de exploitatieopzet weergegeven. Hieruit blijkt dat de netto contante kosten minus de bijdragen lager zijn dan de netto contante opbrengsten. Op basis hiervan kunnen de netto contante kosten volledig worden verhaald.

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

4.7.1 Algemeen

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

Om ook de eventuele onrendabele delen te kunnen ontwikkelen voorzien de artikelen 6.18 en 6.19 Wro in een systeem waarbij er een binnenplanse vereveningsmethodiek wordt toegepast om dit mogelijk te maken.

Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de opbrengstpotentie van de betreffende grond per categorie.

Per onderscheidende eigenaar wordt de opbrengstpotentie omgerekend naar een percentage waarmee wordt bepaald welk deel van de kosten wordt verhaald op deze betreffende eigenaar, zie tabel 10 in paragraaf 4.7.

Naast bovengenoemde methodiek is er om een exploitatiebijdrage te kunnen uitrekenen per bouwperceel of bouwplan tevens de bijdrage per gewogen basis eenheid bepaald, hieronder volgt een beschrijving van deze methodiek.

4.7.2 Gewogen basiseenheden

In het plangebied komen verschillende woningcategorieën zoals sociale huurwoningen, rijwoningen, twee onder één kap woningen enz. Deze functies worden uitgedrukt in aantal m² uitgeefbare grond.

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de

opbrengstpotentie van de betreffende grond en vindt er dus een verdeling plaats naar draagkracht (zie tabel 11).

Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld. De totaal verhaalbare kosten (art 6.16 Wro) worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden om het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen is afhankelijk van de feitelijke situatie sprake van twee aftrekposten:

1. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de grond onder de bouwkavel. Deze wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen of een posterieure overeenkomst;
2. De inbrengwaarde onder de openbare ruimte. Deze wordt niet in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De verwerving van deze gronden (door de gemeente) dient afzonderlijk te geschieden. Bij een posterieure overeenkomst kan deze verwerving eventueel wel deel uitmaken van de overeenkomst en daarmee in de exploitatiebijdrage zijn verdisconteerd.

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

Bijlagen

Bijlage 1: Exploitatiegebied

Bijlage 2: Grondgebruik

Bijlage 3: Fasering totaal

Bijlage 4: Woningdifferentiatie

Bijlage 5: Eigendommen

Bijlage 6: Bestaande situatie

Bijlage 7: Nog te verwerven percelen

Bijlage 8: Ligging sociale huurwoningen

Bijlage 9: Bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt

Bijlage 10: Beeldkwaliteitsplan Kerkdriel Noord Paddenstoelenbuurt

Bijlage 11: Grondexploitatie Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt per 1-1-2020

Bijlage 12: Plankostenscan bij exploitatieplan per 1-1-2020

Bijlage 13: Inkoop en aanbestedingsbesluit gemeente Maasdriel

Bijlage 14: Basis Leidraad Openbare Ruimte (BLOR)

Bijlage 15: Taxatierapport Inbrengwaarde Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt