

# **Exploitatieplan Den Bogerd 2013**

behorende bij het bestemmingsplan 'Den Bogerd'

Definitief

Gemeente Tilburg

Grontmij Nederland B.V.

# Verantwoording

**Titel** : Exploitatieplan Den Bogerd 2013  
**Subtitel** : behorende bij het bestemmingsplan 'Den Bogerd'  
**Projectnummer** : 287446  
**Referentienummer** : 287446  
**Revisie** : 01  
**Datum** : 21 maart 2014

**Auteur(s)** : M. van Zanten bc, mr. M. Stoltenborg  
**E-mail adres** : mike.vanzanten@grontmij.nl  
**Gecontroleerd door** : drs. L. IJsseldijk  
**Paraaf gecontroleerd** :  
**Goedgekeurd door** : drs. Y. Coenegracht  
**Paraaf goedgekeurd** :  
**Contact** : Grontmij Nederland B.V.  
Zernikestraat 17  
5612 HZ Eindhoven  
Postbus 1265  
5602 BG Eindhoven  
T +31 40 265 12 11  
F +31 40 244 37 97  
www.grontmij.nl

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	De Wet ruimtelijke ordening.....	5
1.2	Leeswijzer .....	5
2	Algemene toelichting.....	8
2.1	Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan.....	8
2.1.1	Inleiding.....	8
2.1.2	Wettelijke vereisten.....	8
2.1.3	Kosten en opbrengsten.....	9
2.2	Rechtsgevolgen .....	9
2.3	Procedures.....	9
2.3.1	Bestemmingsplan .....	9
2.3.2	Vaststellingsprocedure exploitatieplan .....	10
2.3.3	Herzieningsprocedure.....	10
2.4	Algemene toelichting exploitatieopzet .....	11
2.4.1	Algemeen.....	11
2.4.2	Kosten .....	11
2.4.3	Wijze van toerekenen .....	11
2.4.4	Peildatum en rente.....	12
2.4.5	Berekening exploitatiebijdrage.....	12
2.4.6	Kostenverhaal .....	13
2.5	Algemene toelichting op de exploitatieberekening .....	14
2.5.1	Rekenteknische uitgangspunten.....	14
2.5.2	Ruimtegebruik.....	14
2.5.3	Fasering .....	14
2.5.4	Opbrengsten .....	14
2.5.4.1	Kosten .....	14
2.5.5	De aftopping van de kosten .....	16
2.5.6	Berekening van de bijdrage .....	16
2.5.7	Berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd.....	16
3	Exploitatieplan Den Bogerd .....	18
3.1	Relatie met het ruimtelijk besluit .....	18
3.2	Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan.....	18
3.2.1	Wet voorkeursrecht gemeenten.....	19
3.3	De Wet ruimtelijke ordening.....	19
3.4	Eigendomssituatie en te verwerven percelen .....	19
3.5	Citeertitel .....	20
4	Het exploitatiegebied .....	21
4.1	Ligging bestemmingsplangebied en begrenzing exploitatiegebied .....	21
4.1.1	Ligging bestemmingsplangebied .....	21
4.1.2	Begrenzing exploitatiegebied.....	22
4.2	Huidige en toekomstige ruimtegebruik .....	23
4.2.1	Het huidige ruimtegebruik .....	23
4.2.2	Toekomstig ruimtegebruik.....	23

5	Uit te voeren werken en werkzaamheden .....	24
5.1	Inleiding.....	24
5.2	Uit te voeren werken en werkzaamheden .....	24
5.2.1	Bouwrijp maken .....	24
5.2.2	Woonrijp maken .....	25
5.3	Eisen voor werken en werkzaamheden.....	25
5.4	Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden .....	26
6	Toelichting op de exploitatieopzet .....	27
6.1	Inleiding.....	27
6.2	Uitgangspunten exploitatieopzet.....	27
6.3	Fasering .....	27
6.4	Bouwprogramma en ruimtegebruik.....	28
6.4.1	Programma woningbouw .....	28
6.4.2	Programma niet-woningbouw .....	29
6.4.4	Ruimtegebruik.....	29
6.5	Hoofdbestanddelen exploitatieopzet.....	29
6.6	Kosten .....	29
6.6.1	Inbrengwaarde .....	29
6.6.2	Andere kosten in verband met de exploitatie.....	30
6.6.2.1	Onderzoekskosten .....	30
6.6.2.2	Kosten aanleg van exploitatiegebied .....	30
6.6.2.3	Bijdrage in kosten bovenwijkse voorzieningen .....	31
6.6.2.4	Plan- en VTU-kosten.....	31
6.6.2.5	Kosten planschade .....	31
6.6.2.6	Overige kosten .....	31
6.7	Opbrengsten .....	31
6.7.1	Inleiding.....	31
6.7.2	Grondprijzen en grondopbrengsten .....	32
7	Toelichting op de regels.....	33
7.1	Inleiding.....	33
7.2	Toelichting bij artikel 1 .....	33
7.3	Toelichting bij artikel 2 .....	33
7.4	Toelichting bij artikel 3 .....	33
7.5	Toelichting bij artikel 4 .....	33
7.6	Toelichting bij artikel 5 .....	33
7.7	Toelichting bij artikel 6 .....	33
8	Exploitatieopzet.....	35
8.1	Inleiding.....	35
8.2	Rekenteknische uitgangspunten.....	35
8.3	Globale exploitatieopzet.....	35
8.4	Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden .....	36
9	Regels .....	37
10	Overzicht kaarten en bijlagen .....	40

# 1 Inleiding

## 1.1 De Wet ruimtelijke ordening

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

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

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

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

Het exploitatieplan 'Den Bogerd 2013' vormt samen met het bestemmingsplan 'Den Bogerd' het juridisch planologische kader voor de ontwikkeling van de locatie Den Bogerd. Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast en bevat eisen ten aanzien van de fasering en de woningbouwcategorieën.

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

## 1.2 Leeswijzer

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

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

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve onderdelen bevatten

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

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

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

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

## Algemene toelichting (Deel A)

## 2 Algemene toelichting

### 2.1 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

#### 2.1.1 Inleiding

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

#### 2.1.2 Wettelijke vereisten

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

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

#### *Facultatieve onderdelen*

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



### 2.1.3 *Kosten en opbrengsten*

De exploitatieopzet gaat uit van objectief vastgestelde marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en opbrengsten (o.a. uitgifteprijzen). Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de exploitatieopzet. Voor de grondprijzen stelt de gemeenteraad jaarlijks bij het vaststellen van de begroting richtinggevend grondprijzen vast op basis van de actuele marktkennis (Kader Grondprijzen 2013 gemeente Tilburg). Indien maatwerk vereist of gewenst is zullen de grondprijzen residueel bepaald worden op basis van onafhankelijke taxaties. In het exploitatieplan staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding tussen de gehanteerde uitgifteprijzen.

## 2.2 **Rechtsgevolgen**

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

## 2.3 **Procedures**

### 2.3.1 **Bestemmingsplan**

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

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

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

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

Daarbij kan uitvoering zo worden gelezen dat gestart moet zijn met de feitelijke uitvoering, bijvoorbeeld het bouwrijp maken. De exploitatie op zich mag dus nog wel enkele jaren doorlopen.

Een bestemmingsplan moet er dus in voorzien dat er binnen 10 jaar moet zijn gestart met de realisatie.

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

### 2.3.2 Vaststellingsprocedure exploitatieplan

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

Vervolgens zal de gemeenteraad het exploitatieplan gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Den Bogerd' vaststellen en bekend maken. Na bekendmaking van de vaststelling van het exploitatieplan kan binnen 6 weken beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het exploitatieplan.

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

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

### 2.3.3 Herzieningsprocedure

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

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

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

Er zijn twee soorten herzieningen:

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

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

#### *Niet-structurele herziening*

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

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

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

#### *Structurele herziening*

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

## **2.4 Algemene toelichting exploitatieopzet**

### *2.4.1 Algemeen*

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

### *2.4.2 Kosten*

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

### *2.4.3 Wijze van toerekenen*

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid (Kader grondprijzen 2013 gemeente Tilburg) en de uitgevoerde taxatie "Project Den Bogerd Udenhout" (Lelieveld Makelaardij d.d. 16 mei 2012). Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploi-

tatie brengen van gronden die in de toekomst voor bebouwing in aanmerking komen als opbrengsten die worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De opbrengsten van de bouwpercelen zijn bepaald op basis van de notitie 'Kader grondprijzen 2013' vastgesteld door de gemeente Tilburg en de uitgevoerde taxatie "Project Den Bogerd Udenhout" (Lelieveld Makelaardij d.d. 16 mei 2012).

De notitie 'Kader grondprijzen 2013' geeft grondprijzen voor woningen, commerciële, maatschappelijke en sportvoorzieningen. Aan de hand van de richtlijnen en de uitgevoerde taxatie "Project Den Bogerd Udenhout" (Lelieveld Makelaardij d.d. 16 mei 2012) is specifiek de opbrengstpotentie per woningtype bepaald.

Er is voor gekozen om op basis van het woningbouwprogramma uit het stedenbouwkundig ontwerp de opbrengstpotentie per kavel te bepalen.

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

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

#### 2.4.4 *Peildatum en rente*

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

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

#### 2.4.5 *Berekening exploitatiebijdrage*

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden, die gebaseerd worden op basiseenheden per uitgiftecategorie maal de daaraan toegekende gewichtsfactor. Het te realiseren programma wordt omgerekend naar het aantal gewogen eenheden en vervolgens omgerekend naar de door exploitant te betalen exploitatiebijdrage op basis van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd in mindering gebracht.

#### *Definitie basiseenheden*

De basiseenheid waarmee gerekend wordt in dit exploitatieplan is 1 m<sup>2</sup> uitgeefbare terrein.

#### *Vaststelling uitgifteprijzen en gewogen eenheden*

Eén van de grondbeginselen van de exploitatiebijdrage is dat de bijdrage gekoppeld is aan de netto contante opbrengsten van de exploitanten. Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de in het exploitatiegebied gelegen percelen wordt gebruik gemaakt

van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, uitgedrukt in een prijs per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten contante waarde van de opbrengsten, gebaseerd op de uitgifteprijzen. Om dit te bewerkstelligen worden aan de gedefinieerde basiseenheden relatieve gewichten toegekend. Het gewicht dat wordt toegekend is afhankelijk van de (contante waarde van de) uitgifteprijs van de uitgiftecategorie.

#### *Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid*

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

#### *Exploitatiebijdrage per exploitant*

Van de genoemde exploitatiebijdrage moeten de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf te verrichten werkzaamheden nog in mindering worden gebracht. Aangezien er vooralsnog van wordt uitgegaan dat de gemeente alle werkzaamheden gaat verrichten is vooralsnog alleen de inbrengwaarde in mindering gebracht.

#### 2.4.6 *Kostenverhaal*

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

- profijit,
- toerekenbaarheid en
- proportionaliteit.

De kosten en opbrengsten zijn geraamd op basis van het 'Stedenbouwkundige plan Den Bonger Udenhout' d.d. 8 juli 2010, vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders op 12 oktober 2010. Het stedenbouwkundige plan geeft een duidelijke indicatie voor de nadere invulling van het exploitatiegebied zowel in de eerste als in de volgende fasen.

## 2.5 Algemene toelichting op de exploitatieberekening

### 2.5.1 Rekentechnische uitgangspunten

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

<b>Start plan</b>	<b>1-1-2013</b>
Prijspeildatum	1-1-2013
Einddatum	31-12-2023
Looptijd	11 jaar
Start uitgifte	2014
Looptijd uitgifte	9 fasen
Rentevoet per jaar	3,5%
Kostenstijging per jaar	2%
Opbrengstenstijging per jaar	Van 1-1-2013 t/m 2016 0%; 1% vanaf 1-1-2017

### 2.5.2 Ruimtegebruik

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is een overzicht gemaakt van de aantallen woningtypes, de aantallen m<sup>2</sup> uitgeefbare grond voor woningen en maatschappelijke doeleinden, en de procentuele verdeling van de uitgeefbare grond over de diverse bouwcategorieën. Dit overzicht is opgenomen in Bijlage 5, tabel C.

### 2.5.3 Fasering

De fasering is nog niet voor het gehele exploitatiegebied uitgewerkt. De eerste fase, waarvan de uitgifte in 2014 is gepland, omvat de ontwikkeling van 60 woningen en een school. De uitgifte voor de overige gronden is gepland in 2015 tot en met 2023. De fasering van deze uitgifte is indicatief aangegeven in bijlage 4.

### 2.5.4 Opbrengsten

Overzicht van de opbrengsten van gronduitgifte (in Bijlage 5, tabel E), opbrengsten van bijdragen en subsidies en opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de nabije toekomst voor bebouwing in aanmerking komen (in Bijlage 5, tabel F).

Bij de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied worden de uitgifteprijzen gehanteerd per peildatum 1 januari 2013 en deze zijn gebaseerd op uitgevoerde taxaties door Makelaardij Lelieveld. Op basis van de kostenstijging, de rentevoet en de geplande fase voor uitgifte is voor elke uit te geven kavel de contante waarde per 1-1-2013 bepaald. De daadwerkelijke uitgifteprijzen zullen voorafgaand aan de feitelijke uitgifte worden geïndexeerd en geactualiseerd, aan de hand van marktontwikkelingen.

#### 2.5.4.1 Kosten

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

1. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
2. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
3. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
4. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
5. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten

- van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
6. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
  7. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
  8. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
  9. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
  10. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
  11. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
  12. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
  13. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder 1 tot en met 12;
  14. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

#### Artikel 6.2.5

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

1. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
2. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
3. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
4. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
5. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
6. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
7. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
8. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
9. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

#### Plankosten:

De plankosten zijn geraamd aan de hand van de uitkomsten van de Regeling plankosten exploitatieplan van 2010. Deze plankostenscan is voorgeschreven via een ontwerp-ministeriële regeling (bij actualisatie wordt aangesloten bij de dan geldende regeling). Invoer van gegevens van

het plan in de plankostenscan leidt tot een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. De uitkomst van de plankostenscan wordt meegenomen in de exploitatieberekening.

Een overzicht van de kosten is opgenomen in Bijlage 5, tabel G.

#### 2.5.5 *De aftopping van de kosten*

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau. De berekening is opgenomen in Bijlage 5, tabel H.

#### 2.5.6 *Berekening van de bijdrage*

Artikel 6.18 Wro bevat bepalingen over de wijze van toerekening van de te verhalen kosten. Zoals uit artikel 6.18 Wro blijkt vindt dat plaats aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. De berekening is opgenomen in Bijlage 5, tabel J. Op basis van de som der gewogen eenheden, de maximaal te verhalen kosten en het aantal gewogen eenheden binnen de eigendommen van een grondeigenaar wordt de bijdrage per eigenaar berekend. De berekening is opgenomen in Bijlage 5, tabel I.

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

Per 1-1-2013 is er door de gemeente en de PPS-partijen circa € 2.070.000,= aan kosten gemaakt. Dit betreft ca. 8,4 % van de totaal verhaalbare kosten.



## Specifieke plantoelichting (deel B)

## **3 Exploitatieplan Den Bogerd**

### **3.1 Relatie met het ruimtelijk besluit**

Dit exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Den Bogerd' van de gemeente Tilburg. Dit bestemmingsplan heeft een gedetailleerd karakter. Middels dit bestemmingplan wordt de realisatie van circa 378 woningen en een basisschool met een kinderdagverblijf planologisch mogelijk gemaakt. Het geheel wordt uitgevoerd in een negental fasen.

Mede vanwege de flexibiliteit en de huidige economische situatie is in de regels een bouwverbod opgenomen welke is gekoppeld aan de fasering van de uitvoering van het exploitatiegebied. Immers op grond van het bestemmingsplan en het exploitatieplan zou een particuliere grondeigenaar kunnen overgaan tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. In een vorm en wijze die passend is binnen de fasering en op een wijze welke niet passend is binnen de eisen en wensen van de gemeente.

### **3.2 Noodzaak voor het vaststellen van een exploitatieplan**

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

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

Het bestemmingsplan 'Den Bogerd' maakt het planologisch mogelijk om bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro te realiseren. De gemeente heeft niet alle gronden in eigendom waarop nieuwe bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. De gemeente heeft niet met alle grondeigenaren van de betreffende gronden een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is derhalve niet anderszins verzekerd. In de onderhavige situatie is geen sprake van een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. De gemeenteraad is derhalve verplicht om naast een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Ondanks de vaststelling van het exploitatieplan zet de gemeente de onderhandelingen voort tot minnelijke verwerving van de eigendommen van de private partijen in het exploitatiegebied. In geval de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen de eigendommen minnelijk te verwerven, zal de gemeente per geval overwegen om wel of geen gebruik te maken van het instrumentarium van de Ontheeningswet.

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

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

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

### 3.2.1 *Wet voorkeursrecht gemeenten*

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

### 3.3 **De Wet ruimtelijke ordening**

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

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

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

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

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

### 3.4 **Eigendomssituatie en te verwerven percelen**

De gronden waarop het nieuwe woongebied ontwikkeld zal worden, zijn gedeeltelijk in eigendom van de gemeente Tilburg.

De gemeente is met de particuliere grondeigenaren in het exploitatiegebied in onderhandeling over de verwerving van de gronden binnen het exploitatiegebied.

Ook voor de gronden die buiten het exploitatiegebied liggen, maar wel binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Den Bogerd' vallen, is de gemeente met de particuliere grondeigenaren in onderhandeling over de verwerving van de gronden.

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

kadastrale gemeente	sectie	nummer	letter	Index	eigenaar
UDH00	E	00147	G	0000	DE ROOMS-KATHOLIEKE PAROCHIE VAN DEN HEILIGEN LAMBERTUS
UDH00	E	00148	G	0000	VAN DER WEEGEN GRONDBANK BV
UDH00	E	00399	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	00403	G	0000	JANSEN BOUWONTWIKKELING B.V.
UDH00	E	01405	G	0000	WOONSTICHTING T HEEM
UDH00	E	02011	G	0000	VAN DER WEEGEN GRONDBANK BV
UDH00	E	02116	G	0000	DE ROOMS-KATHOLIEKE PAROCHIE VAN DEN HEILIGEN LAMBERTUS
UDH00	E	02685	G	0000	ERP, M.J.C. VAN
UDH00	E	03264	G	0000	GERVEN, F.W.A.C.M. VAN / GERVEN, M.A.C. VAN / GERVEN, H.J. VAN / GERVEN, H.A.J.M. VAN / GERVEN, B.E.J. VAN
UDH00	E	03264	G	0000	GERVEN, M.A.C. VAN / 'GERVEN, H.J. VAN / 'GERVEN, H.A.J.M. VAN / GERVEN, B.E.J. VAN
UDH00	E	03362	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03363	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03367	G	0000	WATERSCHAP DE DOMMEL
UDH00	E	03369	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03371	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03486	G	0000	JANSEN BOUWONTWIKKELING B.V.
UDH00	E	03487	G	0000	JANSEN BOUWONTWIKKELING B.V.
UDH00	E	03580	G	0000	JANSSENS, W.A.M. / BOINK, G.M.J.M.
UDH00	E	03581	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03582	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03610	G	0000	ERP, M.J.C. VAN
UDH00	E	03611	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03656	D	0001	VAN DER WEEGEN GRONDBANK BV / WELSEM, G.I.M. VAN / VERHOEVEN, A.M.C. / VERHOEVEN, M.J.M. / VERHOEVEN, C.W.M. / VERHOEVEN, J.E.M. / VERHOEVEN, C.W.M. / VERHOEVEN, A.M.C. / VERHOEVEN, M.J.M.
UDH00	E	03656	D	0003	WELSEM, G.I.M. VAN / 'VERHOEVEN, M.J.M. / 'VERHOEVEN, A.M.C. / 'VERHOEVEN, C.W.M.
UDH00	E	03656	D	0004	VERHOEVEN, J.E.M. / 'VERHOEVEN, C.W.M. / 'VERHOEVEN, A.M.C. / 'VERHOEVEN, M.J.M.
UDH00	E	03726	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03759	D	0001	VAN DER WEEGEN GRONDBANK BV
UDH00	E	03759	D	0003	WELSEM, G.I.M. VAN / VERHOEVEN, A.M.C. / VERHOEVEN, C.W.M. / VERHOEVEN, M.J.M. / VERHOEVEN, J.E.M. / VERHOEVEN, A.M.C.
UDH00	E	03759	D	0004	VERHOEVEN, C.W.M. / 'VERHOEVEN, M.J.M. / 'VERHOEVEN, J.E.M. / 'VERHOEVEN, A.M.C.
UDH00	E	03877	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	03879	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	04318	G	0000	GEMEENTE TILBURG
UDH00	E	04517	G	0000	KEMPEN, W.J. VAN

### 3.5 Citeertitel

Het exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan den Bogerd 2013'. Deze titel sluit aan bij de naamgeving van het bestemmingsplan. Het jaartal is toegevoegd om onderscheid te kunnen aanbrengen tussen dit exploitatieplan en de toekomstige herzieningen hiervan.

## 4 Het exploitatiegebied

### 4.1 Ligging bestemmingsplangebied en begrenzing exploitatiegebied

#### 4.1.1 Ligging bestemmingsplangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwlocatie, genaamd Den Bogerd, aan de noordzijde van Udenhout. Deze ontwikkeling vindt gefaseerd plaats en omvat de bouw van circa 378 woningen en een basisschool met kinderdagverblijf.

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Udenhout. Het gebied is globaal gelegen tussen de bebouwing aan de oostzijde van de Groenstraat, de bebouwing van de bestaande woonwijk Mortel aan de zuidzijde en de weg Mortel aan de oostzijde en de noordzijde. Een nieuw aan te leggen randweg, die vanaf de Stationstraat langs de oost- en noordzijde van het te ontwikkelen gebied naar de Groenstraat loopt, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan. De ligging van het bestemmingsplangebied is weergegeven in figuur 1.



Ligging bestemmingsplangebied (Bron: maps.google.com, 2012)

#### 4.1.2 Begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart "Exploitatiegebied" welke is opgenomen in deel D onder 1.

Binnen het plangebied van het bestemmingplan bevinden zich een aantal te handhaven objecten. De begrenzing van het exploitatiegebied komt daarom niet overeen met de grenzen van het bestemmingsplangebied. De te handhaven objecten zijn buiten de grens van het exploitatiegebied gelaten. De in het bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsweg aan de buitenrand van Den Bogerd is niet opgenomen in het exploitatieplan, omdat deze weg een bovenwijkse functie heeft. Deze weg is als bovenwijkse voorziening opgenomen in de "Nota bovenwijkse voorzieningen 2010" van de gemeente Tilburg.

## 4.2 Huidige en toekomstige ruimtegebruik

### 4.2.1 Het huidige ruimtegebruik

Binnen het exploitatiegebied vigeren twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'De Zandleij, 1<sup>ste</sup> herziening', door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2008 en op 25 september 2009 onherroepelijk geworden.  
Dit bestemmingsplan is van toepassing op alle gronden, met uitzondering van de percelen, kadastraal bekend Udenhout, sectie E, nummers 3877 en E 4318.  
De gronden binnen dit bestemmingsplan hebben de bestemmingen 'Agrarisch gebied' en 'Agrarisch gebied met Natuurwaarden'
- Bestemmingsplan 'Udenhout 2008', door de gemeenteraad vastgesteld op 12 oktober 2009 en op 16 januari 2010 onherroepelijk geworden.  
Dit bestemmingsplan is vigerend voor de percelen kadastraal bekend Udenhout, sectie E, nummers 3877 en E 4318. Deze percelen hebben de bestemming "Groen".

### 4.2.2 Toekomstig ruimtegebruik

De gronden binnen het exploitatiegebied krijgen de bestemmingen 'Bos', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijf' en 'Wonen'.

In deel D onder nummer 3 is een kaart met het voorgenomen grondgebruik opgenomen.

Op deze kaart is de bestemming 'Wonen' uitgesplitst naar de diverse woningtypes en de Bestemming 'Maatschappelijk' uitgesplitst voor de school en het kinderdagverblijf.

## **5 Uit te voeren werken en werkzaamheden**

### **5.1 Inleiding**

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

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

Dit hoofdstuk omvat:

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

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

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

### **5.2 Uit te voeren werken en werkzaamheden**

#### **5.2.1 Bouwrijp maken**

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

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

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



- aanleggen, veranderen en verwijderen van waterhuishoudkundige voorzieningen (onder andere wadi's, watergangen, bergingsvijver) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen c.q. aanbrengen en verwijderen van tijdelijke voorzieningen, zoals onder andere tijdelijke omleidingroutes, tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen.

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

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

Op de uitvoering van de werkzaamheden en werken in het kader van bouwrijp maken van de grond zijn de vigerende Standaard RAW Bepalingen van toepassing. Tevens moet voldaan worden aan het 'Stedenbouwkundig plan Den Bogerd Udenhout' zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg op 12 oktober 2010 en het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan en exploitatieplan bestuurlijk wordt vastgesteld. Hiertoe zijn regels opgenomen in deel B van het exploitatieplan.

#### 5.2.2 Woonrijp maken

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

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

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

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

### 5.3 Eisen voor werken en werkzaamheden

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

In het exploitatieplan is opgenomen dat de voorbereiding en uitvoering van de uit te voeren werken en werkzaamheden moeten voldoen aan het 'Stedenbouwkundig plan Den Bogerd Udenhout', zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg op 12-10-2010 en het

beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan en exploitatieplan bestuurlijk wordt vastgesteld.

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

Daarnaast is een verbod opgenomen om in strijd met het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan en exploitatieplan bestuurlijk wordt vastgesteld en het vastgestelde 'Stedenbouwkundig plan Den Bogerd Udenhout' te handelen. Indien van deze bepalingen wordt afgeweken heeft de gemeente de mogelijkheid om handhavend op te treden. Om toch nog enigszins flexibel te kunnen zijn is opgenomen dat het bevoegd gezag van het verbod kan afwijken indien een gelijkwaardige andere oplossing door een ontwikkelaar wordt voorgesteld. Afwijking van het verbod is alleen mogelijk als het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft verleend.

#### **5.4 Regels over uitvoeren van werken en werkzaamheden**

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

Ten aanzien van het uitvoeren van de werken en werkzaamheden gelden de voorwaarden en ontwerpnormen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan en exploitatieplan bestuurlijk wordt vastgesteld en het 'Stedenbouwkundig plan Den Bogerd Udenhout', zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Tilburg op 12 oktober 2010.

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

##### *Bouwverkeer*

De weg "de Mortel" gaat fungeren als gebiedsontsluitingsweg. Via deze weg zal eerst het bouwverkeer en later het verkeer van en naar de woningen worden ontsloten. De fasering van het plan is dusdanig opgesteld dat de ontsluiting primair via De Mortel zal gaan lopen. Er zullen tussen de bestaande en nieuwe wijk wel een aantal verbindingen tot stand gebracht worden. Echter, dit betreft voornamelijk langzaam verkeerverbindingen. Aangezien dit geen hoofdontsluiting is zal de inrichting daarom passend zijn bij een weg met een lage verkeersfrequentie.

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

## 6 Toelichting op de exploitatieopzet

### 6.1 Inleiding

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

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

### 6.2 Uitgangspunten exploitatieopzet

#### *Rekentechnische uitgangspunten*

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

<b>Start plan</b>	<b>1-1-2013</b>
Prijspeildatum	1-1-2013
Einddatum	31-12-2023
Looptijd	11 jaar
Start uitgifte	2014
Looptijd uitgifte	9 fasen
Rentevoet per jaar	3,5%
Kostenstijging per jaar	2%
Opbrengstenstijging per jaar	Van 1-1-2013 t/m 2016 0%; 1% vanaf 1-1-2017

#### *Peildatum en rente*

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

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

### 6.3 Fasering

Gelet op de omvang van het plan zal het plan gefaseerd uitgevoerd worden. Dit geldt zowel voor de uitvoering van werken en werkzaamheden als voor de uitgifte van de gronden. De eerste fase, waarvan de uitgifte in 2014 is gepland, omvat de ontwikkeling van 60 woningen en een school. De uitgifte voor de overige gronden is gepland in de periode 2015 tot en met 2023. Het plan kent een doorlooptijd van circa 11 jaren.

Het totale woningbouwprogramma zal daarbij in een 9-tal fasen worden uitgevoerd. In de regels is een verbodsbepaling opgenomen voor het ontwikkelen van de gronden welke niet passen binnen de bepalingen van de voorgestane fasering.

De fasering is indicatief uitgewerkt en als kaart opgenomen en weergegeven in deel D onder 4 Kaart Fasering.

Het bouwrijp maken van de gronden in fase 1 zal plaatsvinden in 2013, nadat het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn vastgesteld. De uitgifte van de kavels in fase 1 is gepland in 2014. In de navolgende jaren tot en met 2023 zullen de volgende fasen worden uitgegeven. In de regels is opgenomen dat geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit zal worden verleend voordat het bouwrijp maken is afgerond, een en ander ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen ter plaatse, zijnde ontwikkelingen die in de tijd en fasering uitgezet als niet passend worden ervaren. Na afronding van de bouwactiviteiten zal gestart worden met het woonrijp maken.

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

Overigens is middels de fasering van het exploitatieplan en de flexibiliteit in het bestemmingsplan de mogelijkheid gegeven om in te kunnen spelen op de vraag en de trends die er dan in de markt zijn.

Tevens is de behoefte aangetoond. Echter de wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven kan later nog worden aangepast op basis van de dan heersende marktvrage. Er is voor een behoudend scenario gekozen, dit is verwerkt in de grondexploitatie. Daarmee wordt voorkomen dat een te optimistisch scenario in de exploitatie verwerkt zou worden. De definitieve fasering wordt afgestemd op de vraag vanuit de markt en wordt, indien noodzakelijk, met de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan aangepast.

## 6.4 Bouwprogramma en ruimtegebruik

### 6.4.1 Programma woningbouw

In het exploitatiegebied worden circa 378 woningen gerealiseerd in de volgende categorie-indeling.

programma woningbouw	aantal	%
<b>Sociale woningbouw</b>	<b>57</b>	<b>15,1%</b>
<i>Standaard woning</i>		
type S2 rijwoning gelijkvloers	16	4,2%
type S3 rijwoning	41	10,8%
<b>Vrije sector woningbouw</b>	<b>321</b>	<b>84,9%</b>
<i>Standaard woning</i>		
type S1 rijwoning	15	4,0%
<i>Comfort woningen</i>		
type C1 rijwoning	30	7,9%
type C2 patio bungalow	28	7,4%
type C3 rijwoning	44	11,6%
type C4 appartement	14	3,7%
<i>Royaal woningen</i>		
type R1 bungalow	68	18,0%
type R2 half vrijstaand	35	9,3%
type R3 vrijstaand geschakeld	25	6,6%
type R4 vrijstaande woning	3	0,8%
type R5 vrijstaande bungalow	17	4,5%
type R6 vrijstaande woning	26	6,9%
<i>Exelent</i>		
type E1 vrijstaande woning	16	4,2%
<b>Totaal</b>	<b>378</b>	<b>100,0%</b>

De woningen met de categorie-aanduiding S2 en S3 betreffen sociale woningbouw. Deze categorie omvat circa 15% van het woningbouwprogramma.

#### 6.4.2 Programma niet-woningbouw

In het exploitatiegebied is een basisschool met kinderdagverblijf voorzien.

programma niet woningen	BVO
school	700 m <sup>2</sup>
kinderdagverblijf	450 m <sup>2</sup>
Fietsenstalling	50 m <sup>2</sup>

#### 6.4.4 Ruimtegebruik

Op basis van het Stedenbouwkundig plan is een oppervlakteanalyse gemaakt. Deze is in deel D, bijlage 5 als tabel C opgenomen.

### 6.5 Hoofdbestanddelen exploitatieopzet

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

### 6.6 Kosten

Voor het merendeel van de kosten geldt dat deze nog niet of slechts deels zijn gemaakt. Voor de nog niet gemaakte kosten geldt dat in de exploitatieopzet ramingen zijn opgenomen op basis van hoeveelheden conform ruimtegebruik en het prijzenboek van de gemeente Tilburg. Bij elke herziening van het exploitatieplan zal bezien worden in hoeverre de geraamde kosten kunnen worden omgezet in werkelijk gemaakte kosten. De kosten zijn geraamd op basis van het 'Stedenbouwkundige plan Den Bogerd Udenhout' d.d. 8 juli 2010, vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders op 12 oktober 2010. Het stedenbouwkundige plan geeft een duidelijke indicatie voor de nadere invulling van het exploitatiegebied zowel in de eerste als in de volgende fasen.

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

#### 6.6.1 Inbrengwaarde

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

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

De inbrengwaarden van de gronden die zijn gelegen in het exploitatiegebied zijn getaxeerd door ir. F.C.L.G. Schavemaker, taxateur, en ir. T.A. te Winkel, gecertificeerd makelaar-taxateur, beiden verbonden aan Gludemans, gevestigd Hintham 117c, 5246 AE te Rosmalen.

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

genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De percelen zijn deels minnelijk verworven. Ten aanzien van de percelen welke nog niet in eigendom zijn bij de gemeente, zijn nog onderhandelingen gaande met de grondeigenaar. Het ligt in de lijn der verwachting dat ook deze gronden op minnelijke wijze worden verworven.

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

Er is geen rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten omdat deze niet te verwachten zijn.

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van de bestaande aanwezige bebouwing in het exploitatiegebied. In de kostenraming is uitgegaan van kengetallen bij het bepalen van de sloopkosten. Er is geen rekening gehouden met eventuele saneringen in verband met verontreinigingen en/of asbest. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

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

## 6.6.2 Andere kosten in verband met de exploitatie

### 6.6.2.1 Onderzoekskosten

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

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

### 6.6.2.2 Kosten aanleg van exploitatiegebied

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

De raming van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn gebaseerd op de grondexploitatieberekening van Den Bogerd, januari 2013.

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

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

- aanleggen, veranderen en verwijderen van (tijdelijke) openbare verlichting en straatmeubilair;
- aanleggen, veranderen en verwijderen van waterhuishoudkundige voorzieningen (onder andere wadi's, watergangen, bergingsvijvers) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen c.q. aanbrengen en verwijderen van tijdelijke voorzieningen, zoals onder andere tijdelijke omleidingroutes, tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen;
- aanleggen van voorzieningen ten behoeve van compensatie van de das en de uil;

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

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

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

#### 6.6.2.3 Bijdrage in kosten bovenwijkse voorzieningen

De bovenwijkse voorzieningen, de kosten voor deze bovenwijkse voorzieningen en de mate waarin deze kosten kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplan zijn gebaseerd op de nota de "Nota bovenwijkse voorzieningen 2010" van de gemeente Tilburg.

#### 6.6.2.4 Plan- en VTU-kosten

Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp exploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden, zodat ten aanzien van deze kosten geen maximering geldt. De gemeente Tilburg heeft er voor gekozen om gebruik te maken van de in voorbereiding zijnde regeling ten aanzien van de wijze van berekenen van de plan- en VTU-kosten. Op basis van het voorlopige model 'plankostenscan grondexploitatie' is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied. Aan de hand van het model plankostenscan VNG/VVG/NEPROM/NVB d.d. 18-1-2010 zijn de plan- en VTU-kosten vastgesteld.

#### 6.6.2.5 Kosten planschade

De kosten voor planschade zijn gebaseerd op een planschaderisicoanalyse, opgesteld door mr. S. Berns KRMT, jurist taxateur en mr. A.C.A. de Wit, jurist, beiden verbonden aan Gloudemans, gevestigd te Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen.

#### 6.6.2.6 Overige kosten

Hieronder zijn begrepen de kosten voor weghalen van een hindercirkel en de kosten voor compensatie van de ecologische hoofdstructuur (compensatieperceel).

### 6.7 Opbrengsten

#### 6.7.1 Inleiding

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

- Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied  
De Grondexploitatiewet gaat uit van de fictie dat er sprake is van gemeentelijke uitgifte van

alle uitgeefbare gronden. In de gemeentelijke grondexploitatie is van alle uitgeefbare m<sup>2</sup> grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal per grondeigenaar te berekenen;

- Bijdragen en subsidies van de gemeente;
- Bijdragen en subsidies van derden die worden verkregen of worden toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van de gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- Opbrengsten die worden verkregen of toegekend i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In de onderhavige situatie is alleen sprake van de uitgifte van bouwkavels.

Er is geen sprake van bijdragen en subsidie van derden en ook niet van opbrengsten van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

## 6.7.2 Grondprijzen en grondopbrengsten

### *Woningbouw*

De opbrengsten voor woningbouw zijn gebaseerd op de ruimtegebruiksanalyse op basis van het Stedenbouwkundig ontwerp, met daaraan gekoppeld een uitgifteprijs per m<sup>2</sup> onderverdeeld naar woningbouwcategorie. Deze uitgifteprijzen zijn gebaseerd op een uitgevoerde taxatie "Project Den Bogerd Udenhout" d.d. 16 mei 2012 door Lelieveld Makelaardij waarbij voor de diverse typologieën in het plan een residuele grondwaarde is bepaald.

### *School met kinderdagverblijf*

De uitgifteprijs voor de grond ten behoeve van de school met kinderdagverblijf is gebaseerd op nota 'Kader Grondprijzen gemeente Tilburg 2013'.

Per uitgeefbare kavel is op basis van de richtlijnen in de nota 'Kader Grondprijzen gemeente Tilburg 2013' de uitgifteprijs bepaald. Op basis van het percentage voor de opbrengstenstijging, de geplande uitgiftedatum van de kavel volgens de voorgestane fasering en de voor deze exploitatie gehanteerde rekenrente, is de contante waarde (opbrengstpotentie) per kavel bepaald. Omdat de gemeente een prijsstaffeling hanteert op basis van de grootte van de bouwkavels voor woningen, is er geen vaste uitgifteprijs per woningtype.

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



## **7 Toelichting op de regels**

### **7.1 Inleiding**

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

### **7.2 Toelichting bij artikel 1**

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

### **7.3 Toelichting bij artikel 2**

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

### **7.4 Toelichting bij artikel 3**

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

### **7.5 Toelichting bij artikel 4**

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

### **7.6 Toelichting bij artikel 5**

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

### **7.7 Toelichting bij artikel 6**

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

## Exploitatieplan (deel C)

## 8 Exploitatieopzet

### 8.1 Inleiding

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

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

### 8.2 Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende parameters:

- start plan: 01-01-2013;
- start uitgifte: 2014;
- looptijd uitgifte: 9 fasen;
- einddatum plan: 31-12-2023;
- prijspeildatum: 01-01-2013;
- grondexploitatie (cashflow)
  - rente (kosten/ baten): 3,5% / 3,5%;
  - inflatie (kosten/ baten): 2,0% / t/m 2016 0,0%, vanaf 2017 1,0%;
  - cashflow: perioden van 1 jaar.

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

### 8.3 Globale exploitatieopzet

In dit exploitatieplan is van de volgende globale exploitatieopzet uitgegaan:

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

- inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro); € 6.174.436,-
- andere kosten i.v.m. de exploitatie (art. 6.2.6. Bro) € 19.943.344,-

Totale kosten € 26.117.780,-

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

Opbrengsten uitgifte gronden € 24.599.971,-

Volgens de systematiek van de wet kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden: het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid. Deze bijdrage treft u aan in tabel H van bijlage 5.

*Conclusie:*

De grondopbrengsten zijn lager dan het maximaal te verhalen bedrag en dus kunnen de Kosten slechts tot het maximum van de opbrengsten uit gronduitgifte worden toegerekend.

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

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

De exploitatiebijdrage wordt hierbij als volgt bepaald:

1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro zijn in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld.  
Omdat de gemeente een prijsstaffeling hanteert op basis van de grootte van de bouwkavels voor woningen, is er geen vaste uitgifteprijs per woningtype. Daarom is ervoor gekozen om elke bouwkavel als een aparte uitgiftecategorie, als bedoeld in artikel 6.18, lid 1 Wro, aan te merken.
2. De basiseenheid (artikel 6.18, lid 1 Wro) voor alle uitgiftecategorieën is 1m<sup>2</sup>.
3. De gewichtsfactor per uitgiftecategorie is de contante waarde van de prijs per m<sup>2</sup> (excl. BTW) voor die categorie (kavel).
4. De gewogen eenheden (aantal basiseenheden vermenigvuldigd met de per categorie vastgestelde gewichtsfactor) voor de desbetreffende kavel zijn derhalve gelijk aan de contante waarde van de opbrengst van de kavel en
5. De som der gewogen eenheden is gelijk aan de contante waarde van alle grondopbrengsten.
6. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

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

- de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
- de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

De aanvrager om een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

# 9 Regels

## Artikel 1 Begrippen

1. Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan "Den Bogerd" van de gemeente Tilburg vervat in de plankaart (verbeelding) en regels met een daarbij behorende toelichting;
2. Bevoegd gezag: het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1, lid 1, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
3. Gemeente: de gemeente Tilburg;
4. College: het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg;
5. Exploitatiegrens: de grens van het exploitatiegebied zoals weergegeven op de kaart in deel D onder 1 met nummer 287446-T01;
6. Exploitatiegebied: Het gebied dat omvat is door de exploitatiegrens, waarop onderhavig exploitatieplan van toepassing is;
7. Grondgebruik: Het op de kaart zoals opgenomen in deel D onder 3 met nummer 287446-T04 aangegeven grondgebruik zoals dat met dit exploitatieplan wordt verankerd;
8. Aanbestedingsregels: inkoop- en aanbestedingsregels van de gemeente Tilburg en de Europese aanbestedingsregels inzake de aanbesteding van werken en diensten zoals ze gelden op het moment van uitvoering;
9. Stedenbouwkundig plan: 'Stedenbouwkundige plan Den Bogerd Udenhout' d.d. 8 juli 2010, vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders op 12-10-2010.
10. 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 van een standplaats;
11. Eigenaar: de rechthebbende van een eigendom zoals die staat ingeschreven in het kadaster;
12. Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
13. Werk: een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;
14. Plan van aanpak: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;
15. Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein voor bouwverkeer;
16. Werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken (inclusief nutsvoorzieningen) van het exploitatiegebied en het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.

## Artikel 2 Eisen en regels voor de uitvoering van werken en werkzaamheden

1. Op de voorbereiding en uitvoering van uit te voeren werken en werkzaamheden zijn van toepassing het Stedenbouwkundig plan.
2. De bestekken voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied worden opgesteld conform de vigerende Standaard RAW Bepalingen. Bij het opstellen van de bestekken moet rekening gehouden worden met de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan.
3. De gemeente moet het bestek als bedoeld in lid 1 van dit artikel goedkeuren. Hierbij toetst zij het bestek aan de vigerende Standaard RAW Bepalingen, het Stedenbouwkundig plan en de planbeschrijving zoals deze is opgenomen in de toelichting van het (ontwerp) be-

- stemmingsplan. Aan de goedkeuring van het bestek kunnen door de gemeente voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van voornoemde werken en werkzaamheden.
4. De werken en werkzaamheden in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied moeten worden uitgevoerd conform het door de gemeente goedgekeurde bestek als bedoeld in lid 3 van dit artikel. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van hetgeen hiervoor is opgenomen en toestaan dat een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen.
  5. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp dan wel woonrijp maken, voordat het bestek ingevolge lid 3 van dit artikel is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het hiervoor genoemde verbod en toestaan dat in afwachting van de definitieve goedkeuring van het bestek al een start kan worden gemaakt met de uitvoering van (een deel van) voornoemde werken en werkzaamheden voor zover deze werken en werkzaamheden zijn opgenomen in de omgevingsvergunning.
  6. Uiterlijk 4 weken voor aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken dan wel woonrijp maken van het exploitatiegebied wordt daarvan door exploitant schriftelijk melding gedaan aan het bevoegd gezag.
  7. Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in lid 6 van dit artikel zijn voltooid wordt hiervan door exploitant schriftelijk melding gedaan aan het bevoegd gezag. Tevens wordt er een afspraak gemaakt voor de eerste oplevering van het bouwrijp dan wel woonrijp gemaakte gebied. Voorafgaand aan deze afspraak in het kader van het bouwrijp gemaakte gebied zal exploitant de revisiegegevens met betrekking tot riolering toesturen naar de gemeente. Voorafgaand aan deze afspraak in het kader van het woonrijp gemaakte openbare gebied zal exploitant de revisiegegevens met betrekking tot wegen en groen toesturen naar de gemeente.
  8. Van de eerste oplevering, als bedoeld in lid 6 van dit artikel, wordt een Proces-Verbaal opgemaakt dat door de gemeente en exploitant wordt ondertekend. In het Proces-Verbaal zal onder meer opgenomen worden de herstelwerkzaamheden die nog verricht moeten worden door exploitant en binnen welke termijn deze werkzaamheden verricht moeten worden. Daarnaast wordt een afspraak gemaakt voor een tweede oplevering. Van de tweede oplevering zal ook weer een Proces-Verbaal worden opgemaakt.
  9. Het uitvoeren van de werken en werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken van het openbare gebied zullen uiterlijk gestart worden 36 maanden na oplevering van het woonrijpe exploitatiegebied.
  10. Na de tweede oplevering van het woonrijp gemaakte exploitatieplan als bedoeld in lid 8 van dit artikel, zal het beheer en onderhoud van de riolering worden overgedragen aan de gemeente.
  11. De overdracht van het onderhoud van het openbaar gebied wordt aan de gemeente overgedragen op het moment dat de onderhoudstermijn van het woonrijp gemaakte openbaar gebied is afgelopen.
  12. De leden 1 tot en met 11 van dit artikel zijn niet van toepassing indien de gemeente ter zake als ontwikkelaar optreedt.

### **Artikel 3 Regels betreffende de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden**

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing. De aanbestedingsregels zijn gebaseerd op de 'Nota Aanbestedingsbeleid gemeente Tilburg', vastgesteld door de raad op 30 juni 2008.

### **Artikel 4 Fasering**

In de planperiode van 13 jaren zullen ca. 378 woningen worden gerealiseerd. Het realiseren van de woningen zal plaatsvinden in een 9-tal fasen.

Het bouwrijp maken voor fase 1 zal starten in 2013, nadat het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn vastgesteld. De uitgifte van de gronden in fase 1 zal geschieden in 2014.

1. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit in een bepaalde fase zal niet eerder kunnen plaatsvinden dan nadat het bouwrijp maken van de gronden is afgerond.

2. Het bouwrijp maken en de uitgifte van gronden van fase 2 zal starten in 2015.
3. Een volgende fase kan niet eerder worden gestart dan nadat de realisatie van de ontwikkelingen in de voorgaande fase voor minimaal 90% gereed zijn.
4. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is gekoppeld aan de fasering van het exploitatiegebied. Bij het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning zal de in dit exploitatieplan opgenomen fasering worden aangehouden.
5. Het is verboden om de gronden te ontwikkelen respectievelijk omgevingsvergunning te verlenen in strijd met de bedoelde fasering dieeveneens is weergegeven op de faseringskaart zoals opgenomen in deel D onder 4.
6. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod zoals opgenomen onder lid 4 van dit artikel en toestaan dat een deellocatie eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan wel een omgevingsvergunning wordt verleend in afwijking van de onder lid 1 opgenomen fasering.

**Artikel 5 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: "Regels exploitatieplan Den Bogerd 2013".

## 10 Overzicht kaarten en bijlagen

In deel D zijn kaarten en bijlagen opgenomen die onderdeel uitmaken van het exploitatieplan. In de diverse hoofdstukken en in de regels wordt naar deze bijlagen verwezen. In dit hoofdstuk wordt de functie van de kaarten toegelicht.

### *Bijlage 1 Kaart Exploitatiegebied*

De – op grond van artikel 6.13.1.a Wro verplichte – kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied weer. Deze kaart is opgenomen in deel D onder 1 met nummer 487446-T01.

### *Bijlage 2 Kaart eigendommen*

Het betreft hier de kadastrale kaart met perceelnummers en eigendomsaanduiding. Deze kaart is opgenomen in deel D onder 2 met nummer 487446-T02. Alle percelen liggen in de kadastrale gemeente Udenhout, sectie E.

Voor de percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente Tilburg is het kostenverhaal (nog) niet anderszins verzekerd.

### *Bijlage 3 Kaart voorgenomen grondgebruik*

Op deze kaart is aangegeven welk grondgebruik wordt voorgestaan.

De kaart is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan “Den Bogerd Udenhout”. De kaart funktioneert hierdoor tevens als verkavelingsplan.

De grondgebruikkaart vormt, voor zover het betreft de nog te verwerven percelen, tevens de onteigeningsbasis voor het onteigenen ten behoeve van de openbare ruimte. Daarnaast geeft de kaart inzicht in het in staat zijn van een eigenaar om zelf een perceel te ontwikkelen; ook dit is van belang voor een mogelijke onteigening. Deze kaart opgenomen in deel D onder 3 met nummer 487446-T04.

### *Bijlage 4 Kaart fasering*

Op basis van de faseringsvoorwaarden is het verkavelingsplan van de kaart grondgebruik in een fasering gezet. Deze kaart is opgenomen in deel D onder 4 met.

### *Bijlage 5 Tabellen behorende bij de exploitatieopzet*

*Tabel A: Algemene gegevens*

*Tabel B: Rekenkundige uitgangspunten*

*Tabel C: Oppervlakteanalyse*

*Tabel D: Fasering van de uitgifte in de tijd*

*Tabel E: Berekening grondopbrengsten*

*Tabel F: Berekening alle opbrengsten*

*Tabel G: Kosten*

*Tabel H: Aftopping van de kosten*

*Tabel I: Berekening van de gewogen eenheden*

*Tabel J: Berekening van de bijdrage*

### *Bijlage 6 Plankostenberekening volgens ontwerpregeling plankosten exploitatieplan*

### *Bijlage 7 Notitie beantwoording zienswijzen*



## Kaarten en bijlagen (Deel D)