

# **Exploitatieplan Hoebenakker**



# Exploitatieplan Hoebenakker.

Datum: April 2011

Opgesteld door: Teams Ruimtelijke Ontwikkeling en Control, gemeente Nederweert.

In samenwerking met: DHV

Vastgesteld door de raad: 19 april 2011

<b>INHOUD</b>	<b>BLAD</b>
A HET EXPLOITATIEPLAN	5
1 BEGRIPPEN EN CITEERTITEL	5
2 KOPPELING MET BESTEMMINGSPLAN HOEBENAKKER	6
3 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	7
4 GRONDGEBRUIK	8
5 TE VERWERVEN GRONDEN	9
6 FASERING	
7 OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN EISEN EN REGELS VOOR KWALITEIT EN UITVOERING DAARVAN	11
7.1 Omschrijving van het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied	11
7.2 Omschrijving van de nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied	11
7.3 Beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het inrichten van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied	11
7.4 Eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan	12
8 REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: WONINGBOUWCATEGORIEEN	16
9 DE EXPLOITATIEOPZET	18
9.1 Aanduiding van het tijdvak	18
9.2 Aanduiding van de fasering	18
9.3 Raming van de inbrengwaarde van de gronden	18
9.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	
9.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie	19
9.6 Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	20
9.7 Percentage gerealiseerde kosten	20
10 KAARTEN EN OVERIGE BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	23
B TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	24
1. Hoofdstuk 1: Begrippen en citeertitel	25
2. Hoofdstuk 2: koppeling met bestemmingsplan Hoebenakker	25
3. Hoofdstuk 3: begrenzing van het exploitatiegebied	25
4. Hoofdstuk 4: grondgebruik	25
5. Hoofdstuk 5: te verwerven gronden	25
6. Hoofdstuk 6: fasering	26

7.	Hoofdstuk 7: omschrijving van werken en werkzaamheden en eisen en regels voor kwaliteit en uitvoering daarvan	26
8.	Hoofdstuk 8: uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	27
9	HOOFDSTUK 9: DE EXPLOITATIEOPZET	27
9.1	Toelichting bij aanduiding tijdvak	27
9.2	Toelichting bij aanduiding fasering en koppelingen	27
9.3	Toelichting bij raming van de inbrengwaarden van gronden	27
9.4	Toelichting bij raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	
9.5	Toelichting bij raming van de opbrengsten van de exploitatie	29
9.6	Toelichting bij wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	29
9.7	Toelichting bij percentage gerealiseerde kosten	30
10	HOOFDSTUK 10: KAARTEN EN OVERIGE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	

## LEESWIJZER

### ***Opbouw exploitatieplan***

Het document dat voor u ligt bestaat uit het **exploitatieplan** Hoebenakker (Onderdeel A) met de bijbehorende **kaarten** en **bijlagen** en de **toelichting** op het exploitatieplan (onderdeel B). Juridisch gezien dienen het exploitatieplan en de toelichting van elkaar onderscheiden te worden. Het exploitatieplan en de kaarten en overige bijlagen bij het exploitatieplan zijn juridisch bindend. De toelichting alsmede de bijlagen behorende bij de toelichting zijn niet juridisch bindend.

Het exploitatieplan is als volgt opgebouwd. In de hoofdstukken 1,2, 3, 4, 5 en 6 worden achtereenvolgens de begrippen, de relatie met het bestemmingsplan Hoebenakker, de begrenzing van het Exploitatiegebied, het grondgebruik, de te verwerven gronden en de noodzakelijke fasering beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de binnen het Exploitatiegebied uit te voeren werken en werkzaamheden omschreven en de eisen en regels voor de kwaliteit en uitvoering daarvan. In hoofdstuk 8 is de uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid van aangewezen woningbouwcategorieën opgenomen. In hoofdstuk 9 wordt de Exploitatieopzet en de Exploitatiebijdrage beschreven en in hoofdstuk 10 zijn de kaarten en overige bijlagen opgenomen waarnaar in eerdere hoofdstukken wordt verwezen.

### ***Beoogde ontwikkeling Hoebenakker en bestemmingsplan***

Het plangebied Hoebenakker, waarvoor het Bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt aan de noordzijde begrensd door een half open lint (Hoebenstraat – Bosserstraat). In het oosten wordt de plangrens gevormd door Wessemerdijk met aanliggende bebouwing. De zuidelijke en westelijke grens wordt gevormd door een recent ontwikkelde woonwijk en een historisch lint dat tevens moderne bebouwing kent.

Het Bestemmingsplan heeft tot doel vanuit de bestaande kern Nederweert gefaseerd het plangebied te transformeren tot een woongebied. Ten opzichte van huidige voornamelijk agrarische gebruik treedt er in het plangebied een intensivering op qua toegestane functies.

### ***Uitgangspunten ontwikkeling; vlekken met gedetailleerde eindbestemming, nader uit te werken bestemmingen en gefaseerde ontwikkeling***

Het bestemmingsplan Hoebenakker wordt ontwikkeld tot een woongebied waar in verschillende fasen 360 tot 400 woningen en een maatschappelijke voorziening worden ontwikkeld. In het bestemmingsplan worden 5 fasen en bestaande woningen opgenomen.

De bestaande woningen liggen aan de rand van het gebied en vallen buiten dit exploitatieplan. Door de uitbreiding van de kern Nederweert met Hoebenakker komen de bestaande woningen onder het planologische regime van Hoebenakker te vallen in plaats van het nu geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'.

Voor fase 1 is reeds een projectbesluit genomen. Deze woningen worden planologisch geregeld in het bestemmingsplan Hoebenakker maar maken geen deel uit van dit exploitatieplan. Fase 1 heeft een gedetailleerde eindbestemming en daarmee een directe bouwtitel.

Een beperkt deel van fase 2 wordt met een gedetailleerde bestemming geregeld. Het overige deel van fase 2 en fasen 3 tot en met 5 krijgen een nader uit te werken bestemming. Het gebied zal gefaseerd in exploitatie worden gebracht overeenkomstig de fasering in dit exploitatieplan. Het exploitatieplan heeft alleen betrekking op de tweede tot en met de vijfde fase.

Het totale programma voor Hoebenakker omvat circa 24.360 m<sup>2</sup> uitgeefbaar gebied. Binnen het gebied bevinden zich percelen van 25 particuliere eigenaren. De overige percelen zijn eigendom van de gemeente. De eigendomssituatie is weergegeven op de kaart, die als bijlage 1 is bijgevoegd. Met inachtneming van het bestemmingsplan en dit exploitatieplan kunnen

particuliere eigenaren hun eigen percelen ontwikkelen. De gemeentelijke percelen worden door de gemeente zelf ontwikkeld.

## **A HET EXPLOITATIEPLAN**

### **1 BEGRIPPEN EN CITEERTITEL**

<b>Bestemmingsplan</b>	Het bestemmingsplan Hoebenakker.
<b>Bouwkavels</b>	De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn, één en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 4.
<b>Exploitatiebijdrage</b>	De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie als bedoeld in paragraaf 9.6 van dit exploitatieplan.
<b>Exploitatiegebied</b>	Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, één en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 3.
<b>Exploitatieopzet</b>	De exploitatieopzet als bedoeld in hoofdstuk 9.
<b>Openbare ruimte</b>	De gronden waarop de openbare voorzieningen zijn c.q. worden gereconstrueerd of gerealiseerd waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen, één en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 4.
<b>Citeertitel</b>	Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: Exploitatieplan Hoebenakker.



## **2 KOPPELING MET BESTEMMINGSPLAN HOEBENAKKER**

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan Hoebenakker (hierna: Bestemmingsplan) dat gelijktijdig met dit ontwerp exploitatieplan in ontwerp tervisie wordt gelegd. Het exploitatiegebied waarop het exploitatieplan ziet ligt ten noorden van de kern Nederweert en wordt aan de noordzijde begrensd door een half open lint (Hoebenstraat – Bosserstraat). In het oosten wordt de plangrens gevormd door de Wessemerdijk met aanliggende bebouwing. De zuidelijke en westelijke grens wordt gevormd door een recent ontwikkelde woonwijk en een historisch lint dat tevens moderne bebouwing kent.

### **3 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED**

Het bestemmingsplangebied zoals dat is opgenomen in het Bestemmingsplan is in zowel ruimtelijk als functioneel opzicht één locatie. Het Exploitatiegebied valt niet samen met het bestemmingsplangebied. Het bestemmingsplan kent een ruimere begrenzing dan het exploitatieplan. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door het feit dat bestaande woningen in het bestemmingsplan zijn opgenomen en anderzijds door het feit dat fase 1 van Hoebenakker al planologisch is gerealiseerd via een projectbesluit. Voor fase 1 is bij vaststelling van het projectbesluit is vastgesteld dat kostenverhaal voor deze fase al anderszins is verzekerd. Het Exploitatiegebied is aangegeven op de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan gevoegde kaart.

#### **4 GRONDGEBRUIK**

De gemeente heeft het verwachte gebruik van de gronden in het Exploitatiegebied weergegeven op de kaart, die als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. De als 'Groen', 'Woongebied uit te werken' en 'Verkeer' aangegeven gronden op deze kaart dienen (deels) te worden (her)ingericht als Openbare ruimte. De bouwkavels voor de gedetailleerde vlekken zijn de als uitgeefbaar aangegeven gronden op de kaart.

## **5 TE VERWERVEN GRONDEN**

De gronden gelegen binnen het Exploitatiegebied zijn in eigendom van verschillende partijen. Het Exploitatiegebied is voor een deel in eigendom van de gemeente Nederweert. De overige gronden in het Exploitatiegebied zijn in eigendom van andere partijen. De gemeente beoogt de gronden te verwerven, zoals aangegeven op de kaart te verwerven gronden, die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

De gemeente beoogt tevens de percelen te verwerven, waarop de openbare voorzieningen zijn gerealiseerd (de openbare ruimte), zoals aangegeven op kaart te verwerven gronden, die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van het Exploitatieplan.

Om de beoogde gronden te kunnen verkrijgen is op deze gronden voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

## **6. FASERING**

- 6.1 De uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, worden uitgevoerd in fases, zoals aangegeven op de Faseringskaart, die als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.
- 6.2 Per fase zal een uitwerkingsplan op grond van artikel 3.6, lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld.
- 6.3 Voor de onderdelen van fase 2 die een directe bestemming hebben, geldt dat deze kunnen worden ontwikkeld zodra het bestemmingsplan Hoebenakker van kracht is.
- 6.4 Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren voor een fase waarvoor nog geen uitwerkingsplan in werking is getreden. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen aan dit verbod, indien dit past in een ter inzage gelegde herziening van het exploitatieplan en terinzage gelegd ontwerp-uitwerkingsplan.
- 6.5 Burgemeester en wethouders kunnen aan een verleende ontheffing beperkingen of voorschriften verbinden. Deze beperkingen en voorschriften moeten verband houden met de belangen die beschermd worden met deze bepalingen.
- 6.6 Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of de verlening gevolgen heeft voor het ter inzage gelegd ontwerp-exploitatieplan.

## **7. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN EISEN EN REGELS VOOR**

### **KWALITEIT EN UITVOERING DAARVAN**

Als onderdeel van de exploitatie van het Exploitatiegebied moeten werken, werkzaamheden en voorzieningen worden gerealiseerd, onder andere voor de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken en het inrichten van de Openbare ruimte. De kosten hiervan zijn opgenomen in de Exploitatieopzet (zie hoofdstuk 9).

In paragraaf 7.1, 7.2 en 7.3 worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte. In paragraaf 7.4 zijn de eisen en regels voor kwaliteit en uitvoering opgenomen.

#### **7.1 Omschrijving van het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied**

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- Het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Het dempen van sloten en watergangen;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Het afvoeren van grondwater;
- En overige voorkomende werkzaamheden, zoals het saneren van gronden.

#### **7.2 Omschrijving van de nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied**

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatiehuisjes en verdeelkasten.

#### **7.3 Beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het inrichten van de Openbare ruimte in het Exploitatiegebied**

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende-) voorzieningen;
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- Het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- Het plaatsen van straatmeubilair, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- Het aanleggen van groenvoorzieningen;
- De aanleg van een rotonde en een geluidswal;

- De aanleg van een bergbezinkbassin en andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### **7.4 Eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan**

- 7.4.1. De exploitant levert aan de gemeente een bestek aan conform de standaard RAW-bepalingen 2005, of indien voorhanden de meest recente versie hiervan. De RAW is verkrijgbaar bij de CROW ([www.CROW.nl](http://www.CROW.nl)). Het bestek dient te bestaan uit bestekstekeningen (bestaande situatie/opruimingstekening, rioleringsplan, verlichtingsplan, stratenplan, detail/doorsneden, uitzet-/matenplan, kabel- en leidingenplan, groenplan), een besteksomschrijving conform de RAW systematiek (incl. V&G-plan). Alvorens het werk aanbesteed kan worden dient de gemeente dit bestek goedgekeurd te hebben. Op het werk wordt de UAV 1989 of, indien voorhanden, een recentere versie van toepassing verklaard.
- 7.4.2. De bestekken voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, een en ander zoals in de paragrafen 7.1 tot en met 7.3 omschreven, dienen te voldoen aan de technische eisen en nadere beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het Standaard Voorwaarden Inrichting en Aanleg Openbare ruimte, welke als bijlage 5 bij het Exploitatieplan is bijgevoegd.
- 7.4.3 Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders.
- 7.4.4 De bestekken zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in paragrafen 7.4.1 en 7.4.2 genoemde stukken. Burgemeester en Wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken. Er mag niet gestart worden met de werkzaamheden voordat een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarde van de door exploitant uit te voeren werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte en een koopovereenkomst ten aanzien van het openbaar gebied is getekend. De bankgarantie vervalt voor 90% bij goedkeuring van het voltooiingsverslag. De overige 10% vervalt na het verstrijken van de onderhoudstermijn.
- 7.4.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte.
- 7.4.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, vindt plaats onder algemeen toezicht van een door Burgemeester en Wethouders aangewezen toezichthouder. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd. Directievoering en dagelijks toezicht conform de UAV dient door en voor rekening van de exploitant uitgevoerd te worden, e.e.a zoals ook beschreven in de Standaard Voorwaarden Inrichting en Aanleg Openbare ruimte (bijlage 5).

- 7.4.7. De exploitant, organiseert de bouwoverleggen en verzorgt de verslaglegging. Er dient minimaal een opstartoverleg en een opleveringsoverleg plaats te vinden. Daarnaast dient bij grote werken minimaal om de 4 weken een bouwoverleg plaats te vinden (afhankelijk van de voortgang) en bij kleine projecten (minder dan 5 weken) een tussentijds bouwoverleg. De toezichthouder van of namens de gemeente dient uitgenodigd te worden voor de bouwoverleggen.
- 7.4.8. De exploitant levert 4 weken voor aanvang van het werk een werkplanning aan. Hierin dienen in overleg met de toezichthouder van de gemeente en de directie een aantal stop-, acceptatie-, bijwonen en registratiepunten opgenomen te worden (conform art. 01.13.05 van de RAW-bepalingen);
- 7.4.9. Exploitant is verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen in de fase van het bouwrijp maken en tot het onderhouden van de wegen, fiets – en voetpaden in de fase van het woonrijpmaken tot 1 jaar na de oplevering van de Openbare ruimte. Voor de beplanting geldt een onderhoudstermijn van 2 jaar. Alle schade die in deze periode ontstaat is voor risico van de exploitant.
- 7.4.10 Bij oplevering van het werk dient de exploitant een volledig projectdossier aan de gemeente te overleggen met daarin de gegevens die op grond van, het bestek, de UAV en de standaard RAW-bepalingen vereist zijn (zgn. voltooiingsverslag). Bijv. de kwaliteitscontrole (video-inspectie, incl. verhangmeting op dvd, revisiemeting (riool, bestrating, meubilair etc) laagindeling conform NEN 1878 aan te leveren in Microstation DGN format, in de dan bij de gemeente geldende versie. Laagindeling revisie riolering conform eisen gemeente, alle benodigde certificaten conform KOM/KEMA/KIWA/NEN, bewijsmiddelen toegepaste/afgevoerde bouwstoffen, keuringsrapporten, verdichtingmeting ondergrond, boorkernen asfalt etc;
- 7.4.11. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van Burgemeester en Wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
- 7.4.12. Burgemeester en Wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de in paragraaf 7.4.6 goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de paragraaf 7.4.1 genoemde stukken.
- 7.4.13 Zolang de gemeente geen eigenaar is van de betreffende gronden, dient de exploitant opdracht te geven aan de nutsbedrijven voor de aanleg van het hoofdleidingstracé. Het tracé wordt in een nutsoverleg bepaald samen met de gemeente (als de gemeente toekomstig eigenaar wordt) en de betreffende nutsbedrijven op initiatief van de exploitant.
- 7.4.14. Binnen vier weken na goedkeuring door B&W van het voltooiingsverslag vindt de eigendomsoverdracht plaats.
- 7.4.15. Exploitant is verplicht regels met betrekking tot aanbesteding van werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de



coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114 d.d. 30 april 2004, alsmede volgens de interpretatieve mededeling van de Europese Commissie over de Gemeenschapswetgeving, die van toepassing is op het plaatsen van opdrachten, die niet of slechts gedeeltelijk onder de richtlijnen inzake overheidsopdrachten vallen, zoals gepubliceerd in PbEG 2006, C 179/02.

- 7.4.16 Om te garanderen dat aan het in 7.4.15 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij legt exploitant tevens een aanbestedingsprotocol aan Burgemeester en Wethouders voor, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Burgemeester en Wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 7.4.17 De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol, waarmee door Burgemeester en Wethouders is ingestemd.
- 7.4.18 Het plaatsen van de verlichting dient te geschieden in opdracht en voor rekening van de exploitant, na goedkeuring van het verlichtingsplan door de gemeente. Het verlichtingsplan en de uitvoering daarvan dient te geschieden door Essent Lighting;
- 7.4.19 De exploitant, dient voor de totale uitvoeringsduur een C.A.R- verzekering af te sluiten, waarin de gemeente, exploitant, de architect, de constructeur, de directie, de aannemers, de leveranciers en andere bij de uitvoering betrokken partijen, de verzekerden zijn.
- 7.4.20 De exploitant, is verantwoordelijk voor de veiligheid op het werk en evt. schades die als gevolg van de werkzaamheden of anderszins ontstaan. De exploitant dient de aanwijzingen van de gemeente op dit gebied terstond op te volgen.
- 7.4.21 De exploitant, zorgt voor de tijdige communicatie richting omwonenden, hulpdiensten, gemeente en vuilnisophaaldienst (van Gansewinkel), m.b.t. de overlast, de duur van de werkzaamheden en de bereikbaarheid. Hiervoor dient vooraf een communicatieplan ter goedkeuring aan de gemeente te worden overlegd.
- 7.4.22 De exploitant overlegt tevens ter goedkeuring aan de gemeente een inrichtingsplan van de bouwplaats, de te nemen verkeersmaatregelen en een bereikbaarheidsplan voor aangrenzende percelen/woningen.
- 7.4.23 De exploitant dient er zorg voor te dragen dat alle opmerkingen die de gemeente op de concept bestekken maakt, zorgvuldig verwerkt/laat verwerken. Het bestek dient in hooguit twee controlerondes definitief gemaakt te kunnen worden. De exploitant blijft zelf verantwoordelijk als er fouten in het bestek zitten.
- 7.4.24 De exploitant is er voor verantwoordelijk dat vooraf door de gemeente opgelegde verplichtingen middels een kettingbeding worden opgenomen in de koopovereenkomst van kavels (bijv. voorwaarden infiltratie/rioolaansluiting, inritten, in stand houden hagen/erfafscheidingen etc.).

- 7.4.25 Fasering van het werk dient in overleg met de gemeente opgesteld te worden.
- 7.4.26 De werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen in samenhang met de voortgang van de realisatie van de woningen per fase te worden voltooid en te worden afgerond binnen 12 weken nadat de oplevering van de woningen in de betreffende fase heeft plaatsgevonden. Er mag nog niet gestart worden met de inrichting van de openbare ruimte, voordat de woningen zijn opgeleverd, dit om schade door bouwverkeer zoveel mogelijk te voorkomen. De exploitant dient een goede bereikbaarheid van de woningen gedurende de werkzaamheden te kunnen garanderen, e.e.a in goed overleg met bewoners, gemeente en aannemers.
- 7.4.27 Voor het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte mogen uitsluitend daartoe gecertificeerde bedrijven ingeschakeld worden. De exploitant dient vooraf de gemeente in kennis te stellen van de in te schakelen aannemer. De gemeente kan en zal slechts om zwaarwegende gronden, goedkeuring onthouden aan dit bedrijf.
- 7.4.28. De artikelen 7.4.3 tot en met 7.4.8, 7.4.10 tot en met 7.4.14 en 7.4.16 en 7.4.17 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.
- 7.4.29 Het is verboden de werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in de paragrafen 7.1, 7.2 en 7.3, in strijd met de eisen zoals opgenomen in de paragrafen 7.4.1 tot en met 7.4.27 uit te voeren.

## **8. REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: WONINGBOUWCATEGORIEËN**

- 8.1 Voor de ontwikkeling van kavels voor particulier opdrachtgeverschap dienen in de bestemming Woongebied uit te werken fase 2 en 3, 50% van de sociale woningbouw hiervoor te worden aangewezen. Van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap is sprake als een particulier volledige juridische zeggenschap heeft en de verantwoordelijkheid draagt, voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.
- 8.2 Voor de ontwikkeling van sociale koopwoningen dienen in de bestemming Woongebied uit te werken fase 2 en 3, 50% van de sociale woningbouw hiervoor te worden aangewezen. Een sociale koopwoning is een woning waarvoor een prijsgrens is bepaald tot € 170.000,- (peildatum 1/1/2009).
- 8.3 Voor de ontwikkeling van chalets worden in fase 2 gronden direct bestemd zoals aangegeven op bijlage 3 grondgebruikkaart.
- 8.4 Een sociale koopwoning wordt verkocht aan een woningzoekende die past binnen een doelgroep zoals daartoe omschreven in het raadsbesluit dat op 25 november 2008 is vastgesteld waarin de inschrijvingsvoorwaarden voor starterswoningen zijn opgenomen, die als bijlage 6 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.
- 8.4 Bij verkoop, zowel in juridisch als in economische zin, van een sociale koopwoning, binnen een termijn van vijf jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, is een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente, tenzij de woning wordt verkocht aan een koper die past binnen de in de " Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Nederweert 2010 " (vastgesteld op 9 november 2010) omschreven doelgroep.
- 8.5 De boete als bedoeld in paragraaf 8.5 bedraagt per woning in:
- het 1<sup>ste</sup> jaar na ingebruikname 100% van de korting op de grondprijs.
  - het 2<sup>de</sup> jaar na ingebruikname 80% van de korting op de grondprijs.
  - het 3<sup>de</sup> jaar na ingebruikname 60% van de korting op de grondprijs.
  - het 4<sup>de</sup> jaar na ingebruikname 40% van de korting op de grondprijs.
  - het 5<sup>de</sup> jaar na ingebruikname 20% van de korting op de grondprijs.
- 8.6 Het is verboden in strijd met de regels te handelen, zoals omschreven in de paragrafen 8.1 tot en met 8.4.
- 8.7 De eigenaar van de sociale koopwoning kan bij verkoop binnen vijf jaar van die woning Burgemeester en Wethouders verzoeken een ontheffing te verlenen van het bepaalde in paragraaf 8.5. Deze ontheffing wordt door Burgemeester en Wethouders verleend, indien de eigenaar aantoont, dat zich een van de volgende gevallen voordoet:
- verandering van werkring aan de zijde van de eindgebruiker, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - overlijden van de eindgebruiker of diens echtgenote of van zijn of haar geregistreerde partner;
  - ontbinding van het huwelijk of het geregistreerde samenlevingscontract van de eindgebruiker;

- verhuizing die noodzakelijk is in verband met de gezondheid van de eindgebruiker of een van zijn of haar gezinsleden;
- een andere bijzondere en klemmende omstandigheid van zodanige aard dat van de eindgebruiker redelijkerwijs niet verlangd kan worden dat hij gedurende de aangeduide termijn ter plaatse blijft wonen.

## 9. DE EXPLOITATIEOPZET

### 9.1 Aanduiding van het tijdvak

Gelet op de verwachte afzet van bouwkavels en de situatie op de Nederweertse woningmarkt, wordt de uitgifte van bouwkavels voorzien in de jaren 2011 t/m 2019. De werkzaamheden voor de tweede fase zullen in 2011 starten met het bouwrijp maken van de delen in het plangebied met een eindbestemming nadat dit deel van het bestemmingsplan van kracht is geworden. Voor het overige deel van het plangebied waarop een nader uit te werken bestemming rust, zullen de werkzaamheden starten met het bouwrijp maken van de delen van het plangebied, nadat het uitwerkingsplan onherroepelijk is. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt 10 jaar. De gemeentelijke exploitatie wordt per 31 december 2020 beëindigd en afgesloten.

In de exploitatieopzet is gebruik gemaakt van de volgende parameters.

Parameters	
Startdatum exploitatie	1-1-2011
Einddatum exploitatie	31-12-2020
Prijspeil	1-1-2010
renteverliezen	4%
renteopbrengsten	4,00%
kostenstijging	1,75%
opbrengststijging vanaf 2012	1%

*Tabel 9.1.1: parameters dynamische eindwaardeberekening /exploitatieopzet.*

### 9.2 Aanduiding van de fasering

De realisatie van de woningen is in vier fasen verdeeld, een en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 6 en bijlage 4.

### 9.3 Kosten in verband met de exploitatie.

In tabel 9.4.1. staan de kosten genoteerd, die in dit exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Tabel 9.4.1. kosten in verband met de exploitatie

	Kostenraming	per 1-1-2011	
		contante waarde	nominale waarde
6.2.3.a -	Waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 5.733.453,00	€ 6,539,778.00
6.2.3.b -	Waarde van de opstallen die niet gehandhaafd kunnen worden	€ 1.495.222,00	€ 1,705,503.00
6.2.3.c -	Kosten van het vrijmaken van gronden in het exploitatiegebied	€ 175.341,00	€ 200,000.00
6.2.3.d -	Kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 181.700,00	€ 208,000.00
6.2.4.a -	Onderzoekskosten	€ 466.187,00	€ 526,340.00
6.2.4.b -	Kosten bodemsanering, dempen van water, grondwerken	€ 430,871.00	€ 448,106.00
6.2.4.c -	Kosten aanleg voorzieningen	€ 4.882.721,00	€ 6,009,120.00
6.2.4.d -	Kosten van maatregelen		
6.2.4.e -	Kosten mbt. gronden buiten het exploitatiegebied	€ 885.609,00	€ 1,029,600.00
6.2.4.f -	Kosten tbv toekomstige grondexploitaties	€ 22.612,00	€ 26,289.00
6.2.4.g -	Kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 33.099,00	€ 38,480.00
6.2.4.h -	Kosten opstellen van gemeentelijke plannen		
6.2.4.i -	Kosten gemeentelijke ontwerpcompetities		
6.2.4.j -	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.020.808,00	€ 2,375,918.00
6.2.4.k -	Kosten tijdelijk beheer		
6.2.4.l -	Kosten planschade	€ 31.752,00	€ 47,000.00
6.2.4.m	Kosten niet terugvorderbare belasting		
6.2.4.n -	Rentekosten	€ 1.158.672,00	€ 1,456,117.00
	<b>Totaal</b>	<b>€ 17,518,048.00</b>	<b>€ 20,610,251.00</b>

In bijlage 7 is een overzicht opgenomen van de kosten uitgezet in de tijd.

#### 9.4 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Opbrengstraming	aantal	prijs per m <sup>2</sup>	Totale m <sup>2</sup>	Contante waarde	totaal nominaal
Starters woningen	82	€ 170,34	17264	€ 2.192.630	€ 2.940.666
Projectmatige woningbouw	83	€ 237,15	24.835	€4.568.626	€ 5.889.589
kavels	104	€ 237,15	52.002	€ 10.020.789	€ 12.332.185
Chaletwoningen	4	€ 40,00	1200	€ 42.672	€ 48.000
Opbrengststijging				€ 777.121	€ 1.014.536
<b>Totaal</b>	<b>273</b>			<b>€ 17.832.783</b>	<b>€ 22.224.976</b>

Tabel 9.3.1. Raming opbrengsten woningbouw.

In bijlage 7 is een overzicht opgenomen van de opbrengsten uitgezet in de tijd.

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

### *Wegingsfactoren per basiseenheid*

In welke mate een perceel bijdraagt in de kosten van de exploitatie hangt samen met de grondopbrengst die op het perceel gerealiseerd wordt. De hoogte van de grondopbrengst is afhankelijk van het programma dat op de locatie mogelijk is. Ten behoeve van het bepalen van de Exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan daarom uitgiftecategorieën (artikel 6.18 lid 1 Wro) vastgesteld. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf als terreinmaat (artikel 6.18 lid 2 Wro).

In dit exploitatieplan is ervoor gekozen als basiseenheid te nemen 1 vierkante meter uitgeefbaar oppervlak.

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18 lid 3 Wro). De gewichtsfactoren zijn in dit exploitatieplan bepaald aan de hand van de uitgifteprijs per uitgiftecategorie, waarbij de categorie kavels/projectmatig de weging 1 heeft gekregen. De gewichtsfactoren van de overige uitgiftecategorieën zijn bepaald door de uitgifteprijs van de betreffende categorie te delen door de uitgifteprijs voor de categorie kavels/projectmatig. De gewichtsfactoren zijn weergegeven in onderstaande tabel.

<b>Gewogen eenheden</b>				
<i>per uitgiftecategorie</i>				
<b>Omschrijving</b>	<b>uitgifteprijs</b>	<b>Wegingsfactor</b>	<b>Aantal m2</b>	<b>Gewogen eenheden</b>
Wonen starters	170,34	0,72	17.264	12.430
Wonen projectmatig	237,15	1	24.835	24.835
Wonen kavels	237,15	1	52.002	52.002
Chalets	40,00	0,17	1.200	204
<b>Totaal</b>			<b>95.300</b>	<b>89.470</b>

Tabel 9.6.1

### *Berekening totaal aantal gewogen eenheden per uitgiftecategorie*

Het totaal aantal vierkante meter uitgeefbaar oppervlak per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de betreffende wegingsfactor. Dit leidt tot het totaal aan gewogen eenheden dat voor die betreffende uitgiftecategorie binnen het exploitatiegebied gerealiseerd kan worden (zie tabel 9.6.1.).

### *Verhaalbare kosten*

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen niet meer kosten verhaald worden dan dat contante opbrengsten in de exploitatieopzet aanwezig zijn. Dit wordt Macro-aftopping genoemd. De totale contante kosten (**contante** waarde van de ramingen in § 9.3) voor het onderhavige exploitatieplan Hoebenakker bedragen € 17,518.04,00. De totale contante opbrengsten

(**contante** waarde van de raming in § 9.4) bedragen € 17,832.783,-. Het totaal aan contante kosten is derhalve lager dan het totaal aan contante opbrengsten, derhalve is geen sprake van Macro-aftopping en kunnen alle kosten worden verhaald.

*Kostenverhaal per gewogen eenheid*

Alle gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld (artikel 6.18 lid 4 Wro). Het totale aantal te realiseren gewogen eenheden bedraagt 89.470 (zie tabel 9.6.1.). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het Exploitatiegebied (artikel 6.18 lid 5 Wro).

In dit geval dienen de kosten € 17,518.04,00 te worden gedeeld door het aantal eenheden (89.470). De kosten per gewogen eenheid bedragen dan € 196,00 per m2.

In onderstaande tabel wordt per uitgiftecategorie aangegeven wat per vierkante meter uitgiftebaar oppervlak de exploitatiebijdrage (bruto) is.

*Tabel 9.6.2. exploitatiebijdrage per woning*

<b>Woningbouwcategorie</b>	<b>Kosten per eenheid</b>	<b>Wegingsfactor</b>	<b>Bijdrage per m2 uitgiftebaar oppervlak</b>
Wonen starters	€ 196	0,72	€ 141
Wonen projectmatig	€ 196	1	€ 196
Wonen kavels	€ 196	1	€ 196
Chalets	€ 196	0,17	€ 33

*Berekening netto-exploitatiebijdrage*

De Exploitatiebijdrage, die de exploitant bij de omgevingsvergunning moet betalen, is afhankelijk van drie factoren, te weten:

- De conform artikel 9.6.2. te berekenen bruto-exploitatiebijdrage voor het bouwprogramma, dat de exploitant aanvraagt in de omgevingsvergunning; minus
- De inbrengwaarde van de gronden, waarop de omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft en, indien van toepassing, van te slopen opstallen; minus
- De kosten, die de aanvrager zelf heeft gemaakt.



## **9.6 Percentage gerealiseerde kosten**

Voor fase 2 tot en met 5 zijn al kosten gerealiseerd nl. plankosten (onderzoeken, opstellen bestemmingsplan en exploitatieplan, stedenbouwkundig plan) en de aankoop van een deel van de gronden. De gemaakte kosten bedragen € 1.876.133. Dit betreft ca. 10% van de totaal te maken kosten in fase 2 tot en met 5.

## **10. KAARTEN EN OVERIGE BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN**

Bijlage 1: Kaart te verwerven gronden d.d. 1/11/2010

Bijlage 2: Exploitatieplankaart d.d. 1/12/2010

Bijlage 3: Kaart te verwachten grondgebruik d.d. 29/11/2010

Bijlage 4: Faseringskaart d.d. 4/11/2010

Bijlage 5: Standaard Voorwaarden Inrichting en Aanleg Openbare ruimte.

Bijlage 6: Inschrijfvoorwaarden starterswoningen.

Bijlage 7: Exploitatieopzet

## B TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

### **Algemeen.**

De vaststelling van het exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal omdat in het bestemmingsplangebied met een deel van de particuliere eigenaren (nog) geen overeenkomst gesloten waardoor het verhalen van kosten niet volledig anderszins is verzekerd. Derhalve is de gemeente verplicht om bij vaststelling van het Bestemmingsplan dit exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen. Het in rekening brengen van de te verhalen kosten vindt plaats bij de aan eigenaren te verlenen omgevingsvergunningen dan wel op grond van een later alsnog te sluiten overeenkomst;
- vast te leggen in welke tijdvakken bouw- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
- eisen te stellen aan de uitgiftecategorie particulier opdrachtgeverschap;
- vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

### *Jaarlijkse herziening.*

De Exploitatieopzet wordt jaarlijks geactualiseerd bij de herziening van het exploitatieplan totdat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd (artikel 6.15 lid 1 Wro). Er staat geen beroep open tegen de herziening van het exploitatieplan voor zover de jaarlijkse herziening (artikel 6.15 lid 1 Wro) alleen betrekking heeft op:

- Een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- Een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methode van indexering;
- Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of;
- Andere niet-structurele onderdelen.

Als de gemeente structurele onderdelen herzielt, staat wel beroep open tegen de herziening van het exploitatieplan. De herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage betalen als ze na herziening hun vergunningaanvraag indienen. Dit is af te leiden uit de herziening van het exploitatieplan.

Zolang de uitwerkingsplannen op basis van het bestemmingsplan Hoebenakker nog niet zijn vastgesteld kan worden volstaan met een jaarlijkse controle van de exploitatieopzet, aanpassing van de exploitatieopzet (indexering), en het vervangen van ramingen door gerealiseerde kosten. Op het moment dat er een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, zal het exploitatieplan moeten worden herzien.

### *Uitwerkingsplannen.*

In het Bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor de in dit Exploitatieplan genoemde uitgiftecategorieën. Voor deze mogelijkheid voor bebouwing geldt dat het bouwplannen betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad voor dergelijke voorgenomen bouwplannen een exploitatieplan vast, behalve als een anterieure overeenkomst is gesloten met de exploitanten in het plangebied.

Het betreft naast de gemeente 25 particuliere eigenaren. De gemeente heeft nog geen overeenstemming kunnen bereiken met deze eigenaren over de exploitatie van hun gronden en over het verhalen van de kosten op deze eigenaren.

Voorts wenst de gemeente eisen te stellen aan de uitvoerbaarheid, zijnde de woningbouwcategorieën sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap.

#### **1. Hoofdstuk 1: Begrippen en citeertitel**

In dit hoofdstuk worden de meest gebruikte begrippen verklaard en is de citeertitel opgenomen.

#### **2. Hoofdstuk 2: koppeling met bestemmingsplan Hoebenakker**

Dit hoofdstuk geeft aan bij welk bestemmingsplan dit exploitatieplan hoort.

#### **3. Hoofdstuk 3: begrenzing van het exploitatiegebied**

Met de vaststelling van het Bestemmingsplan vindt een transformatie van het Exploitatiegebied plaats van voornamelijk agrarische functies naar woonfuncties. Nagenoeg het gehele bestemmingsplangebied bevat bouw – en aanlegmogelijkheden. Fase 1 van de uitbreidingslocatie Hoebenakker is reeds tot ontwikkeling gebracht en mogelijk gemaakt via het projectbesluit Hoebenakker 1<sup>ste</sup> fase. Overeenkomstig de Wro is dit deel van het plangebied ongewijzigd opgenomen in het bestemmingsplan Hoebenakker en maken deze woningen geen onderdeel uit van het Exploitatiegebied.

De fasen 2 tot en met 5, die samen het exploitatieplangebied Hoebenakker vormen, hebben een globale uit te werken bestemming gekregen behoudens drie gedetailleerde vlekken . Deze vlekken in het plangebieden hebben een gedetailleerde eindbestemming en hoeven niet nader te worden uitgewerkt. Doordat het bestemmingsplan zowel uit te werken bestemmingen bevat als gedetailleerde bestemmingen, heeft dit consequenties voor het exploitatieplan.

Delen van de achtertuinen van woningen aan de Strateris zijn echter wel in het Exploitatiegebied opgenomen omdat op delen van deze achtertuinen woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Deze gronden maken wel onderdeel uit van het Exploitatiegebied.

#### **4. Hoofdstuk 4: grondgebruik**

In dit hoofdstuk geeft de gemeente weer hoe zij het grondgebruik in het Exploitatiegebied heeft voorgenomen. Op de grondgebruikkaart is het voorgenomen grondgebruik weergegeven. Het dient niet alleen om situeringen van de openbare voorzieningen aan te geven, maar ook als onderlegger voor de Exploitatieopzet en de berekening voor het verhaal van kosten via de exploitatiebijdrage.

#### **5. Hoofdstuk 5: te verwerven gronden**

De gemeente heeft op het moment van vaststelling van dit Exploitatieplan niet alle grond in het gebied in eigendom. Met een aantal eigenaren, waarvan de gemeente de gronden nog niet heeft verworven, zijn onderhandelingen gevoerd. Hierbij is gebleken dat die eigenaren nog niet willen overgaan tot het verkopen van hun gronden of het sluiten van een anterieure overeenkomst. De gemeente is voornemens de particuliere percelen minnelijk te verwerven. Mocht dit niet het geval zijn, dan zal onteigening overwogen worden. Indien niet wordt overgegaan tot onteigening, kunnen deze eigenaren hun gronden in het exploitatiegebied overeenkomstig het bestemmingsplan zelf realiseren bebouwing en openbare Ruimte, zodra er een uitwerkingsplan is vastgesteld en het exploitatieplan hierop is aangepast. De uitvoering van de bebouwing en aanleg dient plaats te vinden met inachtneming van de voorwaarden als opgenomen in het exploitatieplan.

De gemeente heeft voor het beheer van de openbare voorzieningen het beleid dat de ondergrond van openbare voorzieningen haar eigendom moeten zijn. In dit exploitatieplan zijn daarom de gronden bestemd voor openbare voorzieningen aangewezen als te verwerven gronden. De levering van grond door de exploitant dient plaats te vinden op het moment, dat de openbare voorzieningen gerealiseerd zijn. De gemeente gaat ervan uit, dat de exploitant de grond, waarop de voorzieningen zijn gerealiseerd aan de gemeente in eigendom overdraagt. De gemeente stelt daarbij de verplichting, dat de verkoper gedurende een periode van 12 maanden na de datum van overdracht aan de gemeente, het onderhoud van de openbare ruimte en de gerealiseerde voorzieningen voor haar rekening neemt en eventuele gebreken voor haar rekening herstelt. Voor groen geldt een onderhoudsverplichting van 24 maanden.

## **6. Hoofdstuk 6: fasering**

De door de gemeente gekozen fasering valt uiteen in vijf tijdvakken. De begrenzing voor Fase 1 ligt vast in het vastgestelde projectbesluit. Fase 2 tot en met 5 zijn gekozen op basis van eigendommen, logische grenzen en rekening houdend met de uitkoop van de geurcontour van het agrarisch bedrijf aan Strateris 32.

De verwachte ontwikkeling van de fases is:

- fase 2: 2011-2014: ontwikkeling van chalets, kavels, sociale woningbouw en particulier opdrachtgeversschap.
- fase 3: 2014-2016: ontwikkeling van een mix van starterswoningen, particulier opdrachtgeversschap, kavels en projectmatige bouw.
- fase 4: 2016-2018: ontwikkeling van kavels en projectmatig bouw.
- fase 5: 2018-2020: ontwikkeling van kavels en projectmatig bouw.

Vanwege de ruime opzet van fase 4 en 5 en de grotere afstand tot de kern Nederweert is er voor gekozen om in deze fasering geen sociale woningbouw meer op te nemen.

## **7. Hoofdstuk 7: omschrijving van werken en werkzaamheden en eisen en regels voor kwaliteit en uitvoering daarvan**

In hoofdstuk 7 zijn in de paragrafen 7.1, 7.2 en 7.3 de omschrijving dan wel beschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen. De kwaliteitseisen, waaraan de werken en werkzaamheden dienen te voldoen, zijn opgenomen in het de Standaard Voorwaarden Inrichting en Aanleg Openbare ruimte, die als bijlage 5 zijn opgenomen in dit exploitatieplan.

### **Aanbesteding**

De gemeente acht het wenselijk, dat zij opdrachtgever is voor de realisatie van de werken en werkzaamheden in het Exploitatiegebied. Indien een exploitant van gronden aangeeft zelf op zijn eigen gronden conform het bepaalde in het Exploitatieplan de werken en werkzaamheden te willen realiseren, dan dient bij het plaatsen van een opdracht daaromtrent voldaan te worden aan de regels uit het Europees aanbestedingsrecht. Vanwege de onduidelijkheid van de uitleg van het begrip 'werk' uit de richtlijnen 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 bij gebiedsontwikkeling, die gefaseerd wordt uitgevoerd, kan op voorhand niet worden aangegeven of alle opdrachten Europees moeten worden aanbesteed. Mogelijk dient de in paragraaf 7.4.9 genoemde interpretatieve mededeling te worden toegepast. De gemeente is bij vaststelling van het Exploitatieplan doende om haar aanbestedingsbeleid op te stellen. Zodra dat is vastgesteld, gelden die regels terzake de aanbesteding van opdrachten. Vanuit haar verantwoordelijkheid als aanbestedende dienst wenst de gemeente regie te houden op de wijze waarop de opdrachten tot realisatie van de werken en werkzaamheden op de markt worden gezet en heeft derhalve in paragraaf 7.4.9 tot en met 7.4.12 daaraan regels gesteld.

## **8. Hoofdstuk 8: uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën**

De gemeente heeft ervoor gekozen de mogelijkheden, welke artikel 6.2.11 Bro biedt, te gebruiken.

Voor wat betreft sociale huur en sociale koop geldt, dat het opgenomen percentage een vertaling zijn van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Voor wat betreft particulier opdrachtgeverschap, geldt dat het opgenomen percentage een vertaling zijn van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De gemeente wil in elke te ontwikkelen fase de mogelijkheid voor particulier opdrachtgeverschap bieden.

De regels voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap zijn opgenomen om helderheid te verschaffen over de doelgroepen voor wie deze woningbouwcategorieën bedoeld zijn en over de methode van toewijzing van kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Bij sociale huur- en koopwoningen zou speculatie met de prijzen van deze woningen kunnen optreden, indien hiervoor geen beperkende voorschriften zouden worden opgenomen. De grondprijzen bij deze woningbouwcategorieën liggen lager dan de marktwaarde. De gemeente wenst, met opleggen van de regels het speculeren op het behalen van de winst bij snelle doorverkoop, onaantrekkelijk te maken gemaakt. Vandaar dat boetebepalingen zijn opgenomen.

## **9 HOOFDSTUK 9: DE EXPLOITATIEOPZET**

### **9.1 Toelichting bij aanduiding tijdvak**

Gelet op de afzet van bouwkavels en de situatie op de Nederweertse woningmarkt, wordt de uitgifte van bouwkavels voorzien in de jaren 2011-2020. De werkzaamheden zullen in 2011 starten met het bouwrijp maken van delen van het plangebied, nadat het uitwerkingsplan voor fase 2 van kracht is geworden. De geschatte doorlooptijd van het exploitatieplan is 10 jaar. Dat betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie per 31 december 2020 beëindigd en afgesloten zal worden.

### **9.2 Toelichting bij aanduiding fasering en koppelingen**

De geraamde kosten en opbrengsten worden gefaseerd in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen inflatie en rentekosten / -baten (dynamische eindwaardeberekening). Vanuit deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend": de totale kosten en totale opbrengsten worden contant gemaakt.

De parameters zijn gehanteerd bij de exploitatieopzet, het contant maken van de kosten en opbrengsten en de dynamische eindwaardeberekening, zijn genoemd in 9.2.

### **9.3 Toelichting bij raming kosten ten behoeve van exploitatie.**

In de exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten, die verbonden zijn met de exploitatie van het exploitatiegebied, geraamd. Bij de berekening van kosten en opbrengsten wordt

uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten, die in het exploitatieplan worden opgenomen, voldoen aan drie criteria:

- Profijt: het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet nut ondervinden van de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

#### *Inbrengwaarden.*

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

Ad 1. en 2.

Alle eigendommen (grond en opstal), die in het Exploitatiegebied gelegen zijn, zijn met peildatum 22 oktober 2009 getaxeerd door een beëdigd taxateur (Taxatie inbrengwaarde exploitatiegebied Hoebenakker, gemeente Nederweert dossier 2389 door Rentmeesterskantoor N.P.M. van Oppen). De inbrengwaarde van de gronden is getaxeerd op € 39,42 per m<sup>2</sup>. De taxatie is uitgevoerd op basis van artikel 40b-40f van de Ontheffingswet.

Ad 3.

In de exploitatieopzet worden geen kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien.

Ad 4.

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 208.000. Deze raming heeft prijspeil 22 oktober 2009.

#### *Onderzoekskosten.*

In deze kostensoort zijn de onderzoekskosten en eventuele vervolgwerkzaamheden voor bodem, archeologie, flora en fauna en explosievenonderzoek opgenomen.

#### *Kosten bodemsanering.*

Omdat de verwachting is dat er bodemsanering plaats dient te vinden, is er een kostenpost voor het opstellen van uitvoeren van een saneringsplan opgenomen.

#### *Kosten aanleg voorzieningen.*

Dit betreft de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatieplangebied (aanleg voorzieningen in het gebied). Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar Bijlage 5.

#### *Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied.*

Het betreft hier de aanleg van een rotonde en ontsluitingsweg die in fase 1 worden aangelegd. Op grond van de nota kostenverhaal (vastgesteld door de raad op 9 november 2010) en de structuurvisie Nederweert (d.d. 9 november 2010) worden de kosten van de aanleg deels als bovenwijkse voorziening toegerekend aan fase 2 tot en met 5. De toerekenbare kosten bedragen € 1.029.600,-.

#### *Kosten ten behoeve van toekomstige exploitaties.*

Het betreft een opdracht voor ruimtelijke ontwikkelingen: een bijdrage aan de MFA en kanaalzone te Budschop. Beiden zijn opgenomen in de nota kostenverhaal zoals vastgesteld door de raad op 9 november 2010 op basis van de Structuurvisie Nederweert. De toerekenbare kosten bedragen € 26.289,00.

#### *Kosten voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht.*

Het betreft de kosten van het inmeten en gereed maken van het terrein.

#### *Plankosten.*

Dit omvat alle kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het plan, ambtelijke uren, inhuur deskundigen, projectmanagement etc. Er is uitgegaan van een vast percentage van 30% van het bouw- en woonrijp maken. Er is geen gebruik gemaakt van de ontwerpregeling plankosten exploitatieplan omdat deze nog niet in werking is getreden en een percentage van 30% reëel wordt geacht.

#### *Planschade.*

Voor het Bestemmingsplan Hoebenakker is in het verleden door het bureau Tonnaer een planschaderisico-analyse uitgevoerd van 2 juni 2009 (kenmerk 247010 met bijbehorende taxatie van Pickée Makelaardij bv d.d. 26 mei 2009). De kosten voor eventuele planschades als gevolg van het Bestemmingsplan Hoebenakker worden geraamd op € 47.000 (excl. kostenstijging).

## **9.4 Toelichting bij raming van de opbrengsten van de exploitatie**

De opbrengsten in het Exploitatieplan worden verkregen uit de uitgifte van gronden. Het uitgangspunt voor de bepaling van de opbrengsten is het gemeentelijk grondprijnsbeleid Nederweert en het grondgebruik dat volgt uit de grondgebruikkaart, die is opgenomen als bijlage 3. In de Exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

## **9.5 Toelichting bij wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.**

In de Exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten, die verbonden zijn met de exploitatie van het Exploitatiegebied, geraamd. Bij de berekening van kosten en opbrengsten wordt uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden. Deze kosten en opbrengsten worden gefaseerd in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen inflatie en rentekosten / -baten (dynamische



eindwaardeberekening). Vanuit deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend": de totale kosten en totale opbrengsten worden contant gemaakt.

Een Exploitatiebijdrage dient betaald te worden als sprake is van een bouwplan. Dit is het geval bij (art. 6.2.1 Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

De Exploitatiebijdrage, die de exploitant bij de omgevingsvergunning moet betalen, is afhankelijk van drie factoren, te weten:

- Het bouwprogramma, dat de exploitant aanvraagt in de omgevingsvergunning;
- De inbrengwaarde van de gronden, waarop de omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft en, indien van toepassing, van te slopen opstallen;
- De kosten, die de aanvrager zelf heeft gemaakt.

Door uit te gaan van het bouwprogramma dat gerealiseerd wordt, draagt een perceel met een bouwprogramma met een hogere opbrengstpotentie meer bij in de kosten dan een perceel met een lagere opbrengstpotentie.

De bruto Exploitatiebijdrage wordt met twee bedragen verminderd:

1. de inbrengwaarde van de te bebouwen gronden en, indien van toepassing, de te slopen opstallen.
2. de kosten van zelf uitgevoerde werkzaamheden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld kosten voor slopen, grondwerken en sanering.

Wat resteert is de netto Exploitatiebijdrage, die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen.

In Bijlage 7 is de Exploitatieopzet en berekening van de individuele Exploitatiebijdragen opgenomen.

## **9.6 Toelichting bij percentage gerealiseerde kosten**

De in de exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen. In de huidige situatie zijn reeds planvoorbereidende werkzaamheden uitgevoerd en is reeds een gedeelte van de geraamde kosten gerealiseerd; opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins zijn nog niet gerealiseerd.

Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan worden voor zover mogelijk de ramingen steeds aangepast of vervangen door de gerealiseerde kosten en opbrengsten. De

exploitatieopzet wordt jaarlijks geactualiseerd bij de herziening van het exploitatieplan. De actualisatie kan ertoe leiden dat eigenaren, die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan dat ze voor de actualisatie hun vergunningaanvraag indienen. Dit is af te leiden uit de herziening van het exploitatieplan.

Binnen drie maanden nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn uitgevoerd, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 Wro). De betaalde exploitatiebijdragen worden herberekend op grond van de totale kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied. Als de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan de bij de omgevingsvergunning betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan 5%, terug met rente aan de omgevingsvergunninghouder. Indien meer dan 90% van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, kan een omgevingsvergunninghouder verzoeken om eindafrekening. Tegen de eindafrekening en herberekening van de exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Door de eindafrekening en herberekening wordt voorkomen dat een omgevingsvergunninghouder teveel betaalt aan de gemeente, het teveel betaalde (voor zover dit meer is dan 5%) wordt achteraf terugbetaald door de gemeente. Als de omgevingsvergunninghouder te weinig heeft betaald, kan de gemeente het te weinig betaalde niet achteraf alsnog in rekening brengen.

## **10 KAARTEN EN OVERIGE BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN**

Bij het exploitatieplan zijn een aantal bijlages gevoegd.

Bijlage 1: Eigendomskaart/te verwerven gronden: op deze kaart is aangegeven welke eigendommen nog verworven dienen te worden voor de realisatie van Hoebenakker. Er wordt ingezet op verwerving van alle gronden van derden.

Bijlage 2: Exploitatieplankaart: op deze kaart is aangegeven welke begrenzing het exploitatiegebied heeft. De grens van het exploitatiegebied is kleiner dan de grens van het bestemmingsplan Hoebenakker omdat fase 1 en de bestaande woningen niet in het exploitatieplan zijn meegenomen.

Bijlage 3: Kaart te verwachten grondgebruik: op deze kaart staat aangegeven welke bestemmingen aan de gronden worden toegekend: openbare ruimte, groen of woningbouw.

Bijlage 4: Faseringskaart: deze bevat de fasering van de uitwerkingsplannen van fase 2 tot en met 5. Deze fasering is ook opgenomen in het bestemmingsplan Hoebenakker. Per fase zal een uitwerkingsplan worden vastgesteld waarbij dit exploitatieplan zal worden herzien.

Bijlage 5: Standaard Voorwaarden Inrichting en Aanleg Openbare ruimte: dit zijn de standaardvoorwaarden die gelden bij aanleg van openbare ruimte door derden. Aan deze voorwaarden moet worden voldaan als particulieren of projectontwikkelaars zelf openbare ruimte realiseren.

Bijlage 6: Inschrijfvoorwaarden starterswoningen: aan deze voorwaarden moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een starterswoning of particulier opdrachtgeverschap. Deze voorwaarden moeten ook worden toegepast als een derde woningen bouwt en verkoopt.

Bijlage 7: Exploitatieopzet: in de exploitatieopzet is een overzicht gegeven van de kosten en opbrengsten van het woongebied uitgezet in de fasering. Via rentekosten en opbrengsten en inflatie is de contante waarde berekend. Deze berekening is als basis gebruikt voor het berekenen van de exploitatiebijdrage.



**Bijlage 1. Kaart te verwerven gronden.**

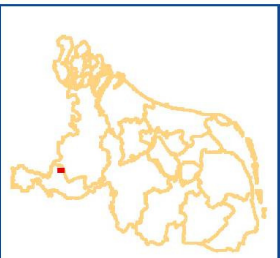
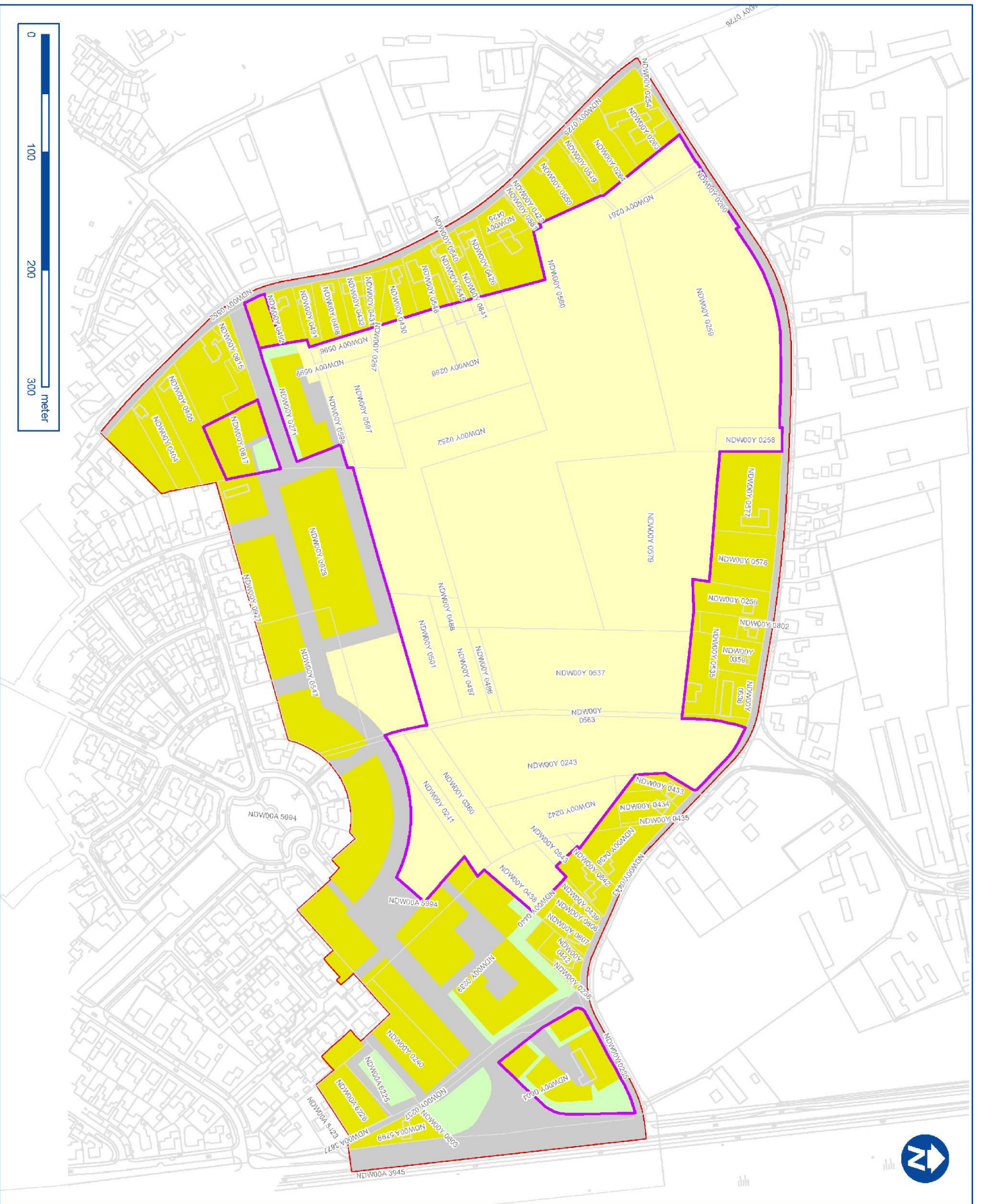




## **Bijlage 2. Exploitatiegebied.**







Overzicht

Legenda

- Exploitatiegebieden
- Verkeer
- Wonen
- Wonen (uit te werken)
- Groen
- Grenslijn

Exploitatiegebieden  
Hoebenakker

Dossier  
Exploitatieplan Hoebenakker

Opdrachtgever

Projectbureau Nederweert  
Auteur

C. Roelofs - gjs@dhw.com

Datum

01-12-2010

Boververmelding

Projectbureau Nederweert, Kadaster

Bestandsnaam

Nederweert\_Exploitatiegebieden\_v3.mxd

Nummer

1

Schaal

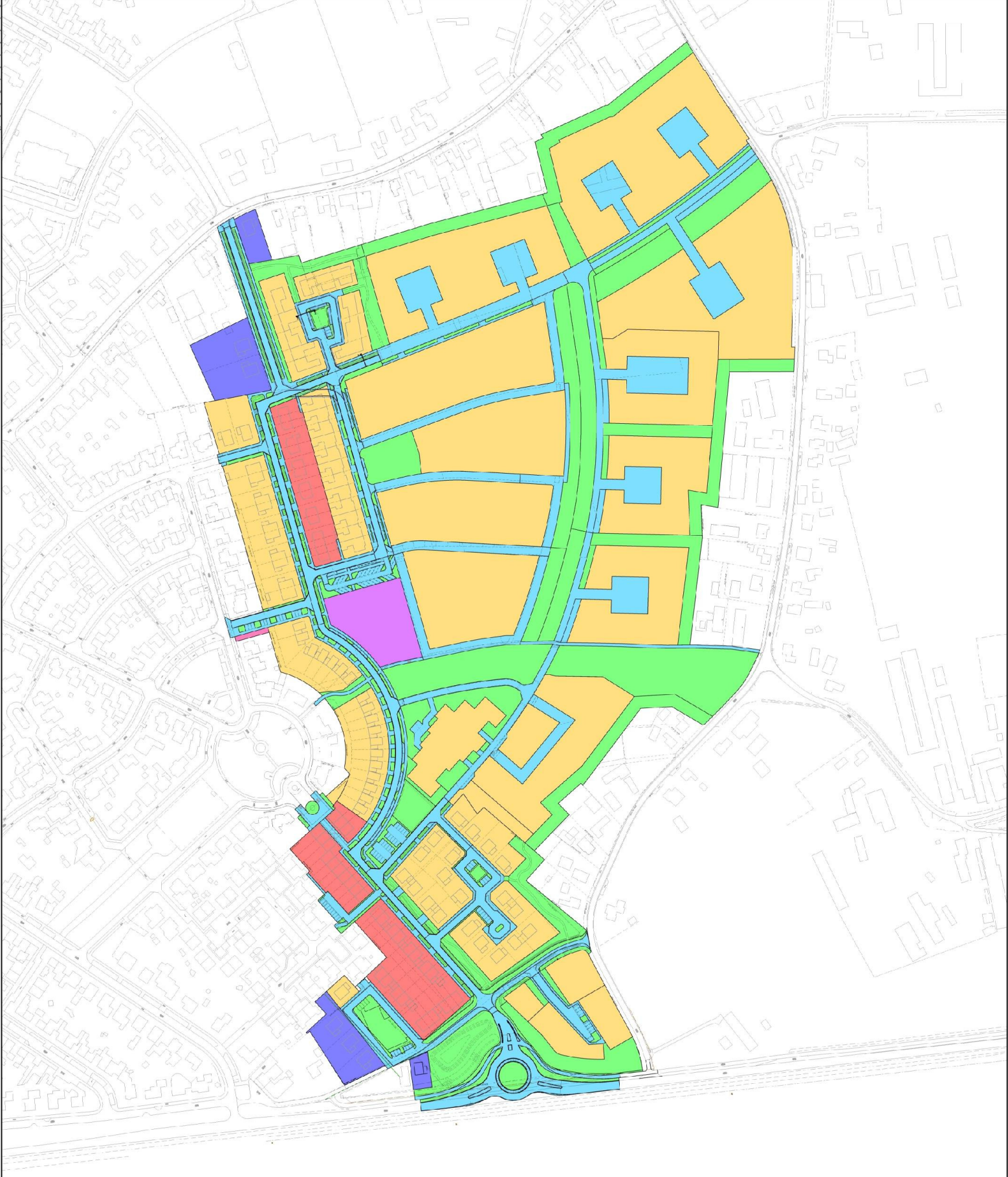
1:3000

Adres en telefoonnummer



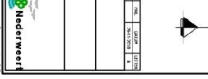
**Bijlage 3. Kaart te verwachten grondgebruik.**





- LEGENDA**
- VERBODEN
  - OPEN
  - UIT 'EENDEWAALE
  - UIT 'EENDEWAALE
  - UIT 'EENDEWAALE LAAN, SINGEL, TOEGANGSWEG
  - OVERDEKTE UIT 'EENDEWAALE
  - WAKENDE OPENLUCHTVERBODEN
  - BOMENWISSELING
  - VERBODEN OVERDEKTE WEGEN
  - OPEN OVERDEKTE WEGEN
  - UIT 'EENDEWAALE, OVERDEKTE WEGEN
  - WAKENDE OPENLUCHTVERBODEN OVERDEKTE WEGEN

<b>GENEENTE NEDERWEERT</b>		1:1.000	
BESTUURSGEBIED NEDERWEERT		1:1.000	
OPDRACHTER BROUWERS		1:1.000	
PROJECTNOMMER 18-37		1:1.000	
DAGUMMER 11-1-2011		1:1.000	
TITEL		1:1.000	



## **Bijlage 4. Faseringskaart.**





**LEGENDA**

	FASE 1		VERVALDING FASE 5
	VERVALDING FASE 2		GRONWOUDBINDING FASE 5
	GRONWOUDBINDING FASE 2		UT-TI GRONWOUDBINDING FASE 5
	UT-TI GRONWOUDBINDING FASE 2		GRONWOUDBINDING FASE 5
	GRONWOUDBINDING FASE 3		UT-TI GRONWOUDBINDING FASE 4
	UT-TI GRONWOUDBINDING FASE 3		GRONWOUDBINDING FASE 4
	GRONWOUDBINDING FASE 4		UT-TI GRONWOUDBINDING FASE 4
	UT-TI GRONWOUDBINDING FASE 4		GRONWOUDBINDING FASE 4
	GRONWOUDBINDING FASE 5		UT-TI GRONWOUDBINDING FASE 5
	UT-TI GRONWOUDBINDING FASE 5		GRONWOUDBINDING FASE 5

**GENEENTE NEDERWIEERT**

**BESTUURSDIENST ALIENRECHTER**

**OPDRACHTAFTEL BEGRINNTIJE FASE 2 VAN FASE 3**

**BROUWERS**

NUMMER: 1818/05  
 TITEL: 1849  
 DATERING: 2023  
 SCHAAL: 1:1.000

© Gemeente Nederwiewert 2023





## **Bijlage 5. Standaard Voorwaarden Inrichting en Aanleg Openbare ruimte.**

**STANDAARD VOORWAARDEN INRICHTING EN AANLEG OPENBARE RUIMTE** (versie maart 2009):

### **INRICHTINGSEISEN WOONGEBIEDEN:**

#### **WEGEN:**

- minimale breedte weg (woonstraat 30-km zones) 5.10 m (incl. goten) excl. trottoirbanden. Dit is minimale breedte voor het passeren van een brandweer en aan één zijde parkeren op de weg. Indien weg breder wordt, doch smaller dan 7.00 m, dan eenzijdig parkeerstrook aanbrengen of eenzijdig parkeerverbod instellen (i.v.m. voorkomen van blokkeren weg bij tweezijdig parkeren);
- minimale breedte weg incl. goot/trottoirbanden  $5.10 + 2(0,20) = 5.50$  m
- minimale breedte weg (gebiedsontsluitingsweg/50-km zones) 5.30 m (incl. goten) excl. trottoirbanden. Indien weg breder wordt, doch smaller dan 7.00 m, dan eenzijdig parkeerstrook aanbrengen of eenzijdig parkeerverbod instellen (i.v.m. voorkomen van blokkeren weg bij tweezijdig parkeren);
- bochtenstraal 8 meter in woonstraten (bereikbaarheid vuilniswagen/brandweerwagen) en 12 meter bij gebiedsontsluitingswegen (bereikbaar voor opleggers). E.e.a afhankelijk van breedte weg (zie CROW ASVVbepalingen, tabel 9.2/15 blz. 423/424 )
- minimale obstakelvrije ruimte tussen weg en perceel dient 0,8 m te zijn bij 50-km wegen en 60 cm bij 30 km wegen;
- Funderingen wegen mogen niet op particulieren percelen liggen.
- I.v.m. obstakelvrije ruimte, wegen minimaal 1,00 m van zijkanten en achterzijdes perceelsgrenzen projecteren

#### **LANGZAAM VERKEERROUTES:**

- routes bestemd voor fietsers en voetgangers;
- Logisch situeren t.o.v. scholen, speelvoorzieningen en verkorte routes voor het langzame verkeer;
- Indien gebruik door fietsers is minimale breedte 3,00 meter met aan weerszijde groenstroken van 1,50 meter;
- Indien alleen voor voetgangers minimale breedte 1.80 m met aan weerszijden 1 meter groen.
- i.v.m. sociale veiligheid dient het overzicht gewaarborgd te zijn (geen hoge beplanting, onoverzichtelijke bochten/asverspringingen);
- Voldoende verlichting aanbrengen;
- Aanbrengen voorzieningen (fietsssluisen) nabij aansluiting op rijbaan t.b.v. het voorkomen van inrijden door auto's en het afremmen van het fietsverkeer. Hierbij rekening houden met bereikbaarheid voor rolstoelgebruikers;

#### **TROTTOIRS:**

- minimale breedte trottoirs (incl. opsluitbanden), indien gescheiden van weg door groenstrook:  $1,80 + 2(0.6) = 1,92$  m
- minimale breedte trottoir (incl. 1 opsluitband, incl. trottoirband), indien direct grenzend aan weg  $2.10 + 0,06 + 0.15 = 2,21$  m. Trottoir dient in dit geval gescheiden te worden van rijbaan door verhoogde band/plateauband;

- geen toepassing zogenaamde rabatstroken (onduidelijke situatie trottoir en/of parkeren);
- in woonstraten (30 km-zones) dient er minimaal aan één zijde een doorgaand trottoir aangelegd te worden. Bij belangrijke ontsluitingswegen dient aan beide zijden een trottoir te liggen;
- Er dient voldoende ruimte te zijn voor het aan de straat neerzetten van de duobakken/afvalcontainers bewoners;
- Ter hoogte van kruisingen met wegen dienen oversteekplaatsen gemaakt te worden voor rolstoelgebruikers/wandelwagens/rollators door het verlagen van de trottoirband (indien deze is toegepast)

#### **PARKEERSTROKEN:**

- maten parkeervakken bij langs parkeren: 7.00 x min. 2,00 m (l x b);
- maten parkeervakken bij gestoken parkeren en wegbreedte minimaal 6 meter (incl. goten): 2,50 x 5,00 m (zonder oversteek);
- er dient een parkeernorm aangehouden te worden conform de CROW-richtlijn en in overleg met de gemeente. In woonwijken met normale/duurdere woningen wordt uitgegaan van een norm van 2 parkeerplaatsen. Minimaal 1 parkeerplaats dient op eigen terrein aangelegd te worden (niet zijnde de garage). De andere parkeerplaats dient op openbaar terrein beschikbaar te zijn (mag ook parkeren op de rijbaan zijn) In dorpscentra of bij woonzorgcomplexen/bejaardenhuizen/verzorgingscomplexen, etc. wordt momenteel onderzocht of afwijkende parkeernormen noodzakelijk zijn. In die gevallen dient de parkeercapaciteit vooralsnog in overleg met de afd. Gemeentewerken bepaald te worden;
- de parkeervakken dienen middels markeringen ingedeeld te worden;
- bij winkelcentra, bejaardentehuizen, verzorgingstehuizen, aanleunwoningen etc. voldoende invalidenparkeerplaatsen aanleggen (5.00x3.50 m) in overleg met de gemeente en voorzien van verkeersbord;

#### **INRITTEN:**

- Uitgangspunt maximaal 1 inrit per woning;
- breedte inritten naar woningen minimaal 4,00 m en maximaal 5,40, middels verlaagde band of plateauband;
- Bij een gecombineerde inrit (één inrit voor twee opritten) dient een breedte van 6,00 m aangehouden te worden;
- indien inritten bestaan uit tegels, minimale dikte van de tegels 6 cm;
- indien aanwonenden de inrit verbreed willen hebben, dan dient hiervoor vergunning aangevraagd te worden bij de gemeente. De meerkosten en de aanleg dienen indien van toepassing via de exploitant geregeld te worden;

#### **30-KM ZONES:**

- wegen binnen 30-km zone inrichten conform inrichtingseisen die volgens de CROW aan 30-km zones worden gesteld: kiezen uit verhoogde/gelijkwaardige kruisingsvlakken, wegversmallingen, asverspringingen. Onderlinge afstand verkeersremmende maatregelen 70-90 meter;
- begin van 30-km zones dienen gemarkeerd te worden middels poortconstructies/bebording volgens de eisen gesteld in de CROW-richtlijn;
- indien weg tot hoofdroute brandweer/hulpdiensten behoort, dan zogenaamde busdrempels toepassen (vooraf overleg met brandweer noodzakelijk);

#### **GROENSTROKEN:**

- minimale breedte groenstroken 2.50 meter (excl. opsluitbanden). Indien kleiner noodzakelijk (bijv. bij afscheiding parkeervakken) dan plantsoenhekje/raster toepassen + beplanting afstemmen op intensief gebruik (dubbele haag/dichte+sterke beplanting);
- Stroken breder dan 4 meter (deels) inzaaien met gazon.
- beplanting dient onderhoudsvriendelijk te zijn;
- beplanting dient qua bloei, groeivorm aantrekkelijk te zijn;
- de soortensamenstelling dient aangepast te zijn aan de groeiomstandigheden/gebruik;
- in principe een soort per vak toepassen
- geen grootschalige toepassing van hagen, bijv. op erfgrenzen (wel bij speeltuinen, accenten);
- overhoeken dienen voorkomen te worden (groen dient functioneel te zijn);
- gazons dienen middels een haag fysiek gescheiden te worden van de rijbaan (i.v.m. overrijden/parkeren) als er geen verhoogde trottoirband aanwezig is.

### **TOEPASSING BOMEN**

- bomen in principe niet in verharding toepassen. Indien niet anders kan, dan een ondergrondse groeiplaatsverbetering/voorziening toepassen onder trottoir in overleg met de gemeente. Daarnaast ook boomroosters en boomkorven toepassen;
- omvang bomen en bomenstructuur aanpassen aan beschikbare ruimte en functie weg/groenvoorziening en locatie lichtmasten, kolken en kabels en leidingen;
- extra aandacht voor het beperken van evt. overlast door bomen in de toekomst (bijv. ziektegevoeligheid, bladluis, vruchtval);
- indien bomen zeer dicht op weg/kabel en leidingenstrook staan, wortelgeleidingssysteem toepassen (bijv. dieproot) in overleg met gemeente;

### **KABEL- EN LEIDINGENSTROOK**

- minimale breedte 1.50 meter onder verharding (liefst niet onder beplanting en zeker niet onder bomen);
- bij tweezijdige bebouwing dient aan beide zijden van de weg ruimte gereserveerd te worden voor een kabel- en leidingstrook;
- De nutsbedrijven hanteren de volgende 'sleutel', waarbij de afstanden gemeten vanuit de erfgrens en hart leiding, diepte onderkant leiding de volgende bedragen: Cai 0,45 m/diepte 0,60 m, KPN 0,68 m/diepte 0,60 m, water 0,90m/1,10 m, gas 1,13 m/diepte 0,90 m, LS/MS 1,35 m/diepte 0,60 resp 0,80 m.;
- Vormgeving kabel- en leidingstroken altijd in overleg met nutsbedrijven, waarbij voorkomen dient te worden dat kabel- en leidingstroken in gebruik gegeven worden als siertuin bij bewoners;
- Voorkomen dat kabels en leidingen onder de puinfundering weg komen (voorkeur tracé onder trottoir);
- Tijdig overleg met nutsbedrijven en gemeente over de benodigde leidingen en evt. trafo's en kasten.
- Aandacht voor voldoende brandkranen. WML doet hiervoor een voorzet. Dit dient ter beoordeling aan de brandweer te worden voorgelegd.
- Rekening houden met diepte riooluitleggers i.v.m. kruisen kabel- en leidingenstrook.

### **TOE TE PASSEN MATERIALEN:**

- toe te passen materialen dienen standaard makkelijk te krijgen te zijn i.v.m. herstelwerkzaamheden. Materiaalgebruik daarom tevens afstemmen op gangbaar toegepast materiaal in de gemeente Nederweert. Altijd in overleg met de gemeente afdeling Gemeentewerken.
- Bij intensieve bebouwing/centra/accentspunten kan gekozen worden voor een kwalitatief hoogwaardigere inrichting (i.o.m. de gemeente). De materialen dienen echter duurzaam te zijn, bestrating bestand tegen berijden, materialen makkelijk en langdurig verkrijgbaar (i.v.m. onderhoud-herstelwerkzaamheden).

#### **VERLICHTING:**

- verlichting dient te voldoen aan het politie keurmerk "Veilig Wonen"
- openbare paden/langzaam verkeersroutes (ook achteroms) dienen verlicht te worden;
- verlichting dient aangelegd te worden door Essent Ligthing en aangesloten te worden op het elektriciteitsnet van essent (gemeente contractueel verplicht). Er kan dus geen apart verlichtingsnet worden aangelegd of door andere aannemers dan Essent.
- De gemeente hecht veel waarde aan duurzaamheid. Momenteel zijn er diverse ontwikkelingen op het gebied van energiezuinige verlichting. De ontwikkelaar dient daarom vooraf met de gemeente af te stemmen welke energiezuinige verlichting toegepast dient te worden (bijv. dimbare armaturen, LED);

#### **SPEELTOESTELLEN/MEUBILAIR:**

- per plan dient de omvang en noodzaak bepaald te worden van de speelvoorzieningen (afhankelijk van aanwezigheid doelgroep);
- per plan stelpost opnemen. Daadwerkelijke plaatsing speeltoestellen in overleg met bewoners uitvoeren;
- de inrichting van speelplekken en speeltoestellen dienen te voldoen aan de geldende veiligheidseisen;
- bij zitbanken dienen tevens papierbakken geplaatst te worden. Deze dienen onderlossend te zijn en middels dezelfde sleutel te openen als de in Nederweert algemeen toegepaste bakken (Bammes);
- Er dienen voldoende hardhouten palen opgenomen te worden ter bescherming/markeren van bochten, het ongeoorloofd berijden van bijv. langzaamverkeerroutes. Deze dienen voorzien te zijn van reflectorbanden.
- De banken dienen zogenaamde stalen draadbanken te zijn verzinkt en gepoedercoated in staalblauw Ral 5011 (bijv. Velopa);
- Houten meubilair dient voorzien te zijn van een certificaat voor ecologisch verantwoord geteeld hout

#### **RIOLERING/WATERHUISHOUDING**

- Bij nieuwe uitbreidingen dient een gescheiden rioleringstelsel aangelegd te worden, waarbij het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden. Hiervoor dient de k-waarde onderzocht te worden. Infiltratie geschiedt bij voorkeur middels wadi's of IT-riool met lavaomhulsels, of aquaflow. De exploitant dient naast een infiltratieonderzoek ook een infiltratievoorstel te doen. Infiltratiekratten mogen in overleg met de gemeente op openbaar terrein liggen. Bij verlenen rioolaansluitvergunning worden nadere eisen gesteld aan hemelwaterafvoer (zandvang/bladvang/controleputjes) en de DWA. Per

project dient in overleg met de gemeente/Waterschap maatwerk geleverd te worden omdat de plaatselijke omstandigheden/mogelijkheden sterk kunnen verschillen.

- De straatkolken dienen een achterinlaat te hebben, dus geen zijinlaat. Dit om te voorkomen dat bij verstoppingen de banden/goot opengebroken moet worden;
- Controleputjes huisaansluiting (zowel vuilwater als hemelwater) dienen op de erfgrans aangebracht te worden en doorgetrokken te worden tot maaiveld (controleerbaar vanaf maaiveld)
- Gemaalpompen dienen voorzien te zijn van drukschakelaar (geen vlotter), verwarmingselement, van boven af bedienbare schuif om leiding af te sluiten, stopcontact. De kast dient zo kort mogelijk op het gemaal geplaatst te worden. Het gemaal dient bereikbaar te zijn middels een kleine vrachtwagen/bestelbus middels verharding (dikke tegels)

### **VERKEERSBORDEN/STRAATNAAMBORDEN**

- aandacht voor de locatie van straatnaamborden en verkeersborden;
- tijdig aanvragen nieuwe straatnamen/huisnummering indien van toepassing

### **LOCATIE GESCHEIDEN AFVALCONTAINERS**

- in overleg met de gemeente dient bekeken te worden of er ondergrondse afvalinzamelcontainers dienen te komen voor kunststof, glas, textiel;

### **TREFFEN NOODVOORZIENINGEN BIJ GEFASEERDE OPLEVERING WONINGEN**

- om te voorkomen dat het infiltratieriool vervuild raakt en om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat voordat de wegen aangelegd zijn dienen er op regelmatige afstand noodkolken aangebracht te worden. Deze worden tijdelijk aangesloten op het vuilwaterriool.
- In overleg met de gemeente dient bekeken te worden in hoeverre tijdelijke bestrating nodig is, uitgangspunt moet zijn dat bewoners droog/schoon bij hun woning moet kunnen komen;
- Indien de nieuwe wijk/straat deels bewoond is dient deze voldoende verlicht te zijn;
- Bouwmaterialen/werkzaamheden dienen geen onveilige situaties op te leveren indien de wijk/straat deels bewoond is.

### **MAATTEKENING/PEILTEKENING:**

- Alle maten dienen op tekening aangegeven te worden in het rijksdriehoekstelsel. Deze maten bestaan uit hoekpunten bouwpercelen en alle knikpunten van de wegen. Daarnaast dienen de wegbreedtes/groenvoorzieningen middels maatlijnen en profielen aangegeven te worden;
- Bij de peilen tekening dient aansluiting gezocht te worden op bestaande aangrenzende peilen, waarbij de afwatering en een gesloten grondbalans zorgvuldig bekeken wordt. Wateroverlast aangrenzende percelen dient te allen tijde voorkomen te worden. Indien nodig hiervoor keervoorzieningen inrekenen.

## **AANVULLENDE VOORWAARDEN**

### **WEGEN**

#### Fundering:

- cunetten ontgraven tot vaste grondslag+aanvullen met zand voor zandbed+ 25 cm menggranulaat+5 cm straatzand;
- indien niet ontgraven wordt tot vaste grondslag dan dient als fundering te worden aangehouden: 30 cm zand voor zandbed+25 cm menggranulaat+5 cm straatzand

#### Verhardingsmateriaal:

- afhankelijk van het ontwerp kan gekozen worden asfalt, betonklinkers, betontegels (woonerven) of gebakken klinkers. Het is wenselijk om bij het materiaalgebruik aansluiting te zoeken bij de materialen die algemeen in Nederweert al zijn toegepast. Bij gekleurde materialen dient het materiaal kleurecht te zijn;
- asfalt naadloos aanbrengen (dus geen naad in het midden)
- selflevel putten toepassen in asfalt;
- asfalt afstrooien i.v.m. tijdelijke stroefheid;

#### Opsluiting/goten

- voor de opsluiting kan gekozen worden uit een molgoot bestaande uit klinkers, trottoirbanden of plateaubanden.
- Voor de goten langs banden kan gekozen worden voor een gootegel of een goot in klinkers;
- De opsluiting en de goten dienen gesteld te worden in betonspecie en voorzien te zijn van een betonrug;

### **TROTTOIRS**

#### Fundering

- fundering aanbrengen van 25 cm zand voor zandbed;

#### Verhardingsmateriaal:

- afhankelijk van het ontwerp kan gekozen worden uit grijze tegels 30x30 cm, betonklinkers of gebakken klinkers. Het is wenselijk om bij het materiaalgebruik aansluiting te zoeken bij materialen die algemeen in Nederweert worden toegepast. Bij gekleurde betonproducten, dient de kleur kleurecht te zijn;
- i.v.m. onkruidbeheersing, voeglengte elementenverharding beperken door voor trottoirs bij voorkeur te kiezen voor tegels (minimaal 30x30 cm). In centra's of locaties met een speciale functie kan hiervan afgeweken worden;
- de dikte van de tegels dient minimaal 6 cm te zijn indien auto's van het trottoir gebruik kunnen maken (t.p.v. inritten, overrijdbare bochten, trottoir grenzend aan weg). Indien gebruik wordt gemaakt van grote bestratingselementen (bijv. 40x60, 60x60, 100x100 etc) en indien de verharding direct grenst aan de rijbaan dan wel als rijbaan gebruikt kan worden, dan dient aangetoond te worden, dat deze elementen hier tegen bestand zijn, zonder dat ze beschadigd (breuk) raken.

#### Opsluiting:

- voor de opsluiting dient gebruik gemaakt te worden van betonnen opsluitbandjes 6/20/100. Nabij parkeerplaatsen dient dit 10/25/100 cm met betonrug te zijn;

## **PARKEERSTROKEN**

### Fundering:

- cunetten ontgraven tot vaste grondslag+aanvullen met zand voor zandbed+ 25 cm menggranulaat+5 cm straatzand;
- indien niet ontgraven wordt tot vaste grondslag dan dient als fundering te worden aangehouden: 30 cm zand voor zandbed+25 cm menggranulaat+5 cm straatzand

### Verhardingsmateriaal:

- afhankelijk van het ontwerp kan gekozen worden betonblokjes 28x14x8 cm kleur antraciet of beton-/gebakken klinker kleur antraciet gecombineerd met een omranding van betonklinkers heide/rood/geel of gebakken klinkers. Het is wenselijk om bij het materiaalgebruik aansluiting te zoeken bij materialen die algemeen in Nederweert worden toegepast. Bij gekleurde betonproducten, dient de kleur kleurecht te zijn;

### Opsluiting:

- voor de opsluiting dient gebruik gemaakt te worden van betonnen opsluitbandjes 10/25/100 cm;
- indien de parkeerplaats grenst aan openbaar groen/tuinen dan dienen de bandjes gesteld te worden in betonspecie (let op: niet op eigendom aangrenzend perceel!)

## **INRITTEN**

### Fundering

- fundering aanbrengen van 25 cm zand voor zandbed;

### Verhardingsmateriaal:

- afhankelijk van het ontwerp kan gekozen worden uit grijze tegels 30x30X6 cm, betonklinkers of gebakken klinkers. Het is wenselijk om bij het materiaalgebruik aansluiting te zoeken bij materialen die algemeen in Nederweert worden toegepast. Bij gekleurde betonproducten, dient de kleur kleurecht te zijn;
- i.v.m. onkruidbeheersing, voeglengte elementenverharding beperken door voor trottoirs bij voorkeur te kiezen voor tegels (minimaal 30x30 cm). In centra's of locaties met een speciale functie kan hiervan afgeweken worden;
- de dikte van de tegels dient minimaal 6 cm te zijn indien.

### Opsluiting:

- voor de opsluiting dient gebruik gemaakt te worden van betonnen opsluitbandjes 10/25/100;
- de opsluitbandjes dienen gesteld te worden in betonspecie.



## **AANPLANT BOMEN**

### Grondwerk:

- bij het plaatsen van bomen dient minimaal 2x2x1 meter doorgespit te worden, plantgat met een minimale doorsnede van 1,25 m. Indien wanden en bodem door het graven versmeren dan deze 50 mm lossteken;
- Indien nodig dient grondverbetering toegepast te worden (bijv. aardachtige meststof (bijv. groencompost, molmest), doormengen bomengrond Vld (leverancier Bas van Buuren of gelijkwaardig);
- Bij bomen in verharding extra ondergrondse voorzieningen treffen in overleg met gemeente
- Rondom afwerken middels een laag walletje t.b.v. watergeven.

### Boom:

- de boom dient een minimale stamomtrek te hebben van 16-18 cm gemeten op 1,30 m boven maaiveld.;
- bomen dienen geleverd te worden met een kluit en dient op de kwekerij min. 3x verplant te zijn (afhankelijk van de soort kan in overleg met de gemeente ook 2x verplant worden toegestaan);
- bomen dienen vrij te zijn van beschadigingen, ziektes en aantastingen, goed vertakt en een enkele doorgaande stam te hebben zonder sterke krommingen;
- indien nodig dient de boom na aanplant vakkundig gesnoeid te worden;
- bomen dienen geleverd te worden met bijbehorende NAKB-certificaten.

### Aanplant:

- boom niet dieper aanplanten dan op de kwekerij;
- omhulsel kluit losmaken;
- bomen loodrecht plaatsen.

### Boompalen:

- Per boom twee boompalen plaatsen, lengte 3 meter gepunt, diameter 80-90 mm, 1,70 m boven maaiveld, boomband met schuifmof;
- Boompalen niet verduurzaamd, kastanje houten palen;

### Beluchtingssysteem:

- per boom een geperforeerde, vooromhulde drainbuis aanbrengen, voorzien van omhulling met kokosvezel 750 gr/m<sup>2</sup> lengte 4 m per boom met afsluitdop. Diameter 80 mm;
- De drainbuis op het wortelgestel aanbrengen en het uiteinde gelijk met het maaiveld afdekken met afsluitdop.

### Boombescherming:

- bij bomen in verharding dient een boomrooster toegepast te worden. Daar waar autoverkeer over de boomroosters kan rijden, dient de constructie zodanig te zijn dat deze belast kan worden door vrachtverkeer;
- bij bomen in verharding daar waar autoverkeer vlak langs de boom kan rijden, dient een boomkorf/beugel aangebracht te worden zodanig dat de boom niet door verkeer beschadigd kan worden.

### Nazorg:

- Bomen dienen minimaal 1 jaar na aanplant en/of inboet door aannemer onderhouden te worden. Hieronder staan de vereiste werkzaamheden;
- Controle bomen: boombanden zonodig verruimen, boompalen controleren op vervanging en zonodig vervangen, bomen en boompalen zonodig rechtzetten en op juiste hoogte t.o.v. maaiveld zetten;
- Het waterlot/stamschot dient verwijderd te worden;
- Watergeven bomen ca. 10x per jaar afhankelijk van droogte, min. 100 liter per boom, indien aanwezig via drainbuis. Anders middels het onderwater zetten van de ruimte binnen het walletje rondom de boom;
- In stand houden walletje rondom boom t.b.v. water geven;
- Bomen vervangen indien ze niet voldoende aanslaan, dan wel wegwijnen. Deze verplichting incl. verzorging na aanplant herhaald zich steeds een jaar na inboet tot uiteindelijk een boom aanslaat.

## **GROENSTROKEN**

### Grondwerk:

- De grasvakken dienen minimaal 0,50 m diep gespit te worden;
- De beplantingsvakken dienen minimaal 1,00 m diep gespit te worden;
- Tijdens het spitten dient de teelaarde boven gehouden te worden;
- Na spitten dienen de vakken geëgaliseerd te worden volgens natuurlijk verhang, waarbij de toegestane positieve en negatieve afwijking 0,03 m mag bedragen;
- De insporingsdiepte van materieel t.b.v bemesten/bezoden/planten/bezanden mag ten hoogste 50 mm bedragen;
- De teellaag dient vrij te zijn van verontreinigingen zoals bouwafval, puin, keien etc. Zonodig verontreinigingen verwijderen middels bijv. rapen of zeven. Bij ernstige vervuiling nieuwe teellaag aanbrengen.

### Bemesten:

- Aanbrengen aardachtige meststof (bijv. groencompost, molmest), onkruidvrij 0-15 mm. Hoeveelheid gemiddeld 1,5 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup>. Grasvakken dienen niet bemest te worden;
- Meststof gelijkmatig inwerken, bewerkingsdiepte 0,15 m;

### Plantmateriaal:

- Het plantmateriaal dient opgekweekt te zijn in containers, m.u.v. haagmateriaal en bosplantsoen;
- Plantmateriaal dient voldoende goed vertakt te zijn en vrij van ziektes, aantastingen en beschadigingen;
- Plantmateriaal dient voorzien te zijn van NAKB-certificaten. De aannemer dient een bewijs van oorsprong te verstrekken in de vorm van een afleveringsdocument als bedoeld in paragraaf 9 van NEN 7412 Bos- en haagplantsoen Eisen, criteria en leveringsvoorwaarden;
- Haag- en bosplantsoen dient een minimale hoogte te hebben van 1,25 m te hebben;
- Het wortelstelsel dient goed vertakt en goed ontwikkeld te zijn en voldoende haarwortels (dunner dan 1 mm) te hebben;
- Plantafstand en minimale hoogte plantmateriaal is afhankelijk van soort en toepassing en dient vastgesteld te worden in overleg met de gemeente;

### Plantwerk:

- plantwerk mag niet middels wiggen geschieden;
- het plantgat dient groter te zijn dan de kluit. Bij evt. versmering van de wanden en bodem dienen deze tot 50 mm losgewerkt te worden;
- bij aanplant haagplantsoen worteldip toepassen.

#### Zaaiwerk:

- Direct voorafgaande aan het zaaien de grond zaaiklaar maken door het aandrukken en verkruimelen van de bovenste 20-30 mm;
- Zaadmengsel ten behoeve van gazon Barenburg Solide, Low maintenance, R1 of gelijkwaardig;
- Hoeveelheid 2,0-2,5 kg/100 m<sup>2</sup>;
- Het zaad tot 10-20 mm onderwerken.

#### Noodafrastering:

- daar waar gevaar ontstaat dat door de beplanting gelopen of gereden wordt, dient aan de straatzijde een noodafrastering aangebracht te worden;
- palen aanbrengen van onbehandeld naaldhout, lang 1,50 m dik, 80 mm h.o.h 3 m, palen 0,6 m in de grond aanbrengen, aanbrengen 1 spandraad, bij begin en eind en om de 25 m een draadspanner aanbrengen. Dubbele schoor aanbrengen om de 25 m. en begin en eind.

#### Nazorg:

- Beplanting/gazon dient minimaal 2 jaar na aanplant en/of inboet door aannemer onderhouden te worden. Hieronder staan de vereiste werkzaamheden;
- Beplanting/gazon vervangen indien ze niet voldoende aanslaan, dan wel wegwijnen. Deze verplichting incl. verzorging na aanplant herhaald zich steeds een jaar na inboet tot uiteindelijk de beplanting/het gazon aanslaat;
- Het onderhoud van de beplanting/het gazon dient te geschieden overeenkomstig de A. B.O.G (Algemene Besteksvoorwaarden Onderhoud Groenvoorzieningen) van de gemeente Nederweert.

## **KABEL- EN LEIDINGSTROKEN**

- In een vroegtijdig stadium, voor uitwerking bestek, te bepalen in overleg met de nutsbedrijven en gemeente.
- Tracé dient minimaal 1.50 m te zijn en te liggen onder trottoirs. Dus niet te liggen onder parkeerstroken, wegfunderingen, plantstroken;
- In de regel geldt dat indien er aan twee zijde lintbebouwing is, er ook aan twee zijden een nutstracé aanwezig moet zijn;
- Brandkranen en overige putjes/afsluiters dienen in opdracht van de ontwikkelaar op gelijke hoogte van het trottoir te worden gebracht en met een passende tegel worden afgewerkt.

## **VERLICHTING**

- in overleg met gemeente en Essent Lighting te bepalen in een vroegtijdig stadium (i.v.m. verdeling lichtmasten, inritten, bomen, parkeervakken)

## **RIOLERING**

T.a.v. het aanleveren van de revisie riolering dient vooraf bij de Gemeente nagevraagd te worden hoe deze aangeleverd moeten worden. De gegevens moeten in ieder geval ingelezen kunnen worden in Microstation (extensie dgn.) en mogen geen conversie bestanden zijn: t.a.v. de aanvullende voorwaarden voor de revisie riolering geldende de volgende zaken:

De aannemer dient de revisie aan te leveren in een dgn-file welke niet geconverteerd mag zijn vanuit een ander programmabestand (bijv. autocad) en die voldoet aan de toelichting, overeenkomstig het door de gemeente aan te leveren voorbeeld (meest recente versie Microstation, nauwkeurigheid en wijze van opbouw). De nauwkeurigheid van de putten (incl. bob) dient kleiner dan 2 cm te bedragen voor het overige kleiner dan 10 cm.

Door de gemeente wordt aan de aannemer de volgende informatie aangeleverd:

Een levelbook met indeling zoals: level, levelname, color, weight, style en scale.

Een voorbeeld basisbestand Revisie Riolering (vanaf 1-1-2007 een uitsnede uit onze basiskaart revisieriolering)

Een seed2D.dgn-file

Evt. referentiebestand DKK en/of GBKN van locatie

Evt. tabellen van kleuren, lijnstijlen en cellen

Een toelichting waarin opgenomen oa. versie Microstation, nauwkeurigheid en wijze van opbouw.

I.v.m. de eisen in het kader van de grondroerdersregeling, dient de revisie voor oplevering van het werk aan de gemeente overgedragen te worden. Zolang de gemeente geen revisie heeft ontvangen, zal 25% van de betaling van het betreffende onderdeel niet plaatsvinden (indien aannemer voor gemeente werkt). Indien een exploitant het werk laat uitvoeren, zal de bankgarantie niet worden afgebouwd en zal de exploitant verantwoordelijk worden gehouden voor evt. claims die de gemeente van grondroerders ontvangt.

### **VERKEERSMAATREGELEN:**

- Bij werken op de openbare weg dienen de juiste verkeersmaatregelen genomen te worden conform de CROW publicatie 96b;
- De direct aanwonenden dienen middels een brief op de hoogte gesteld te worden van de aanvang, duur en aard van de werkzaamheden;
- De bewoners van Nederweert dienen middels een publicatie in het Weekblad van Nederweert op de hoogte gesteld te worden;
- Wegomleidingsplannen dienen 4 weken van tevoren bij de gemeente ingediend te worden. Zonodig zal de gemeente dit publiceren. Indien de verkeersmaatregelen grote gevolgen hebben voor de omgeving, zal er een verkeersbesluit genomen moeten worden. In dat geval 16 weken van te voren contact opnemen met de gemeente;
- Wegomleidingen dienen vooraf door de Buitendienst van de Gemeente gecontroleerd te worden;
- Hulpdiensten, vuilniswagens en de busmaatschappij dienen vooraf gewaarschuwd te worden.

## GRONDWERK

- Cunetten ontgraven tot aan vast grondslag. Funderingsopbouw: 30 cm zand voor zandbed, 25 cm menggranulaat, 5 cm straatzand;
- Aanvullen in lagen van maximaal 30 cm;
- Middels nucleaire metingen aantonen dat zandbed en menggranulaat de in de RAW gesteld verdichting haalt.
- Overig zie RAW, Bouwstoffensbesluit etc.

## UITZETWERK

- T.a.v. het uitzetwerk dient opgenomen te worden dat de aannemer zorgt voor de alle hoofduitzettingen en deze ook in stand houdt. De volgende hoofduitzettingen dienen uitgevoerd en in stand gehouden te worden:
  1. Richtingpiketten op een onderlinge afstand van max. 100 m in of evenwijdig aan de as van nieuwe trace's van de binnen het plangebied gelegen wegen;
  2. vastleggen van knikpunten/tangentpunten van alle toekomstige kavels met metalen buizen en verkleid met gekleurde piketten, ten behoeve van aanwijs kavel aan kopers. Ten behoeve van de aanwijs percelen aan het kadaster dient door de aannemer op aanwijzen van de gemeente binnen 3- dagen de knikpunten aangegeven te worden;
  3. Vastleggen van begrenzende percelen en nutsstroken;
  4. Uitzetting in stand houden tot einde van iedere fase en tot aanwijzing van de percelen aan het kadaster heeft plaatsgevonden.

## Bijlage 6. Inschrijvingsvoorwaarden starterswoningen.

### Inschrijvingsvoorwaarden starterswoningen.

#### 1. ALGEMEEN

In de nieuwe woongebieden van de gemeente Nederweert worden starterswoningen en kavels voor starterswoningen gerealiseerd. Voor deze starterswoningen en kavels voor starterswoningen zijn de onderstaande inschrijfvoorwaarden van toepassing. De toewijzing voor deze woningen en kavels en de volgorde volgens welke deze aangeboden dienen te worden aan de inschrijvers wordt bepaald middels loting.

#### 2. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

- Inschrijving staat alleen open voor personen die thans nog thuiswonend zijn dan wel personen die gehuurd wonen.
- Inschrijving staat niet open voor personen die een eigen woning hebben of hebben gehad.
- Het (gezamenlijk) bruto huishoudinkomen van het 2e voorgaande kalenderjaar mag maximaal € 40.000,- bedragen. Om dit te kunnen verifiëren dient een IB-60 formulier<sup>1</sup> overlegd te worden. Dit formulier is verkrijgbaar bij de Belastingdienst voor particulieren.

#### *Partnerschap*

Per partnerschap wordt slechts één inschrijving geaccepteerd. Als partners worden beschouwd personen die in de toekomst gezamenlijk eigenaar zullen worden van de woning.

#### *Overdraagbaarheid*

De inschrijving is niet overdraagbaar aan anderen en staat uitsluitend open voor particulieren.

#### *Aansprakelijkheid*

De inschrijver(s) dient (dienen) zich ervan bewust te zijn dat ten behoeve van het bouwplan nog een privaats- en publiekrechtelijk traject gevolgd dient te worden. De gemeente kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele wijzigingen in het bouwplan of in het uiterste geval het niet doorgaan van het bouwplan.

#### *Geldigheid*

De inschrijving is enkel en alleen geldig voor de op het inschrijfformulier genoemde locatie. De gemeente staat bij de inschrijving voor een CPO-kavels voor starterswoningen slechts één inschrijving toe per alleenstaande of per stel. Onder een stel wordt in dit geval verstaan een echtpaar, partnerschap of samenwonenden of personen die samen willen gaan wonen.

**Inschrijving is niet mogelijk voor personen die een eigen woning bezitten dan wel personen die een eigen woning in bezit hebben gehad.**

#### 3. ANTI-SPECULATIEBEDING

Personen die een starterswoning in de gemeente Nederweert kopen zijn verplicht de woning de

---

<sup>1</sup> Het IB60 formulier krijgt u van de belastingdienst. Bel daarvoor met het regiokantoor van de belastingdienst: tel. 0800 0543. Via een keuzemenu kunt u kiezen voor een IB60 formulier, waarna uw sofi-nummer wordt gevraagd. Dit toetst u vervolgens in. De aanvraag van het formulier wordt dan automatisch verwerkt en naar u opgestuurd.

eerste 5 jaar zelf te bewonen. Tijdens die periode mag de woning en de daarbij behorende grond in principe niet worden verkocht. Hiertoe zal een antispeculatiebeding in de koopovereenkomst worden opgenomen. In dit anti-speculatiebeding wordt vastgelegd dat bij tussentijdse verkoop (een deel van) de korting op grondprijs wordt afgedragen aan de gemeente. De korting is het verschil tussen de grondprijs voor vrije sector woningen en de grondprijs voor starterswoningen.

Hiervoor geldt de volgende percentages:

*Binnen 1 jaar: 100%*

*Na 1 tot 2 jaar: 80%*

*Na 2 tot 3 jaar: 60%*

*Na 3 tot 4 jaar: 40%*

*Na 4 tot 5 jaar: 20%*

*Vanaf 5 jaar: 0%*

## Bijlage 7. Exploitatieopzet.

Project: Hobbekeker Projectnummer		Opsteller: P. Pijps 1-1-2011		Versie		Laatst aangepast 17-03-11-9:28								
		Bijdring Exploitatie 31-12-2020		Einddatum Exploitatie		Jaar								
Financieringsverplicht investeringen		CW												
	Totaalbedrag	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	0	
Manoeuvreelheidskosten														
<b>Manoeuvreelheidskosten</b>														
Beleefbaarheidskosten														
<b>Beleefbaarheidskosten</b>														
Verkeerskosten	8.448.281	€	7.004.015	€	3.040.301	€	-	€	2.964.679	€	-	€	1.942.415	€
Parkeerkosten	47.000	€	31.782	€	-	€	-	€	-	€	-	€	47.000	€
<b>Sociale Kosten (Sociale)</b>														
Beleefbaarheidskosten														
Sociale voorzieningen	206.000	€	181.700	€	104.000	€	-	€	52.000	€	-	€	-	€
Waterspelen	590.829	€	398.447	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€
<b>Beleefbaarheidskosten</b>														
Beleefbaarheidskosten														
Beleefbaarheidskosten	6.047.820	€	4.931.922	€	1.088.829	€	-	€	2.056.194	€	-	€	1.269.898	€
Beleefbaarheidskosten	1.582.459	€	1.318.143	€	273.843	€	-	€	214.344	€	-	€	163.895	€
Beleefbaarheidskosten														
Beleefbaarheidskosten														
<b>Beleefbaarheidskosten</b>														
Beleefbaarheidskosten	921.151	€	310.000	€	181.076	€	-	€	161.076	€	-	€	-	€
Beleefbaarheidskosten	379.000	€	364.708	€	189.601	€	-	€	189.601	€	-	€	-	€
Beleefbaarheidskosten	689.400	€	515.708	€	303.202	€	-	€	303.202	€	-	€	-	€
Beleefbaarheidskosten	996.400	€	729.048	€	89.541	€	-	€	89.541	€	-	€	-	€
<b>Beleefbaarheidskosten</b>														
Beleefbaarheidskosten														
<b>Beleefbaarheidskosten</b>														
<b>Beleefbaarheidskosten</b>														

Som Totale Bruto nog te investeren		19.154.134	18.589.378
<b>Investeringen met tijdsverschillen</b>			
Totaal investeringen inclusief Beleefbaarheidskosten	19.154.134	€	18.589.378
Totaal investeringen exclusief Beleefbaarheidskosten	1.466.117	€	1.158.672
Totaal e.o.c. verbeterkosten	20.610.251	€	17.518.048
Totaal investeringen	20.610.251	€	17.518.048
Factor Financieringskosten		4,00%	39,0578%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%
Factor Financieringskosten		4,00%	4,00%
Factor Kostenverhogingen		1,75%	1,75%



Financieringsoverzicht opbrengsten			0	1	2	3	4	5
OnschiJking	Totaalbedrag	OW	1-01-11	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Woningbouw</b>								
<b>Boekwaarde en aandragens verpl.</b>								
Grondgebonden	€ 21.162.440	€ 17.012.991	€ -	€ -	€ 641.298	€ 5.130.987	€ 1.317.048	€ 5.408.001
<b>Niet commerciële opbrengsten</b>								
<b>Boekwaarde en aandragens verpl.</b>								
Niet Commerciële voorzieningen	€ 48.000	€ 42.672	€ -	€ -	€ -	€ 48.000	€ -	€ -
<b>Som Totale Bruto Opbrengsten</b>	<b>€ 21.210.440</b>	<b>€ 17.055.662</b>						

**Investeringen met tijdsreceptie**

Totaal opbrengsten incl Boekwaarde	€ 21.210.440	€ 17.055.662	€ -	€ -	€ 641.298	€ 5.178.987	€ 1.317.048	€ 5.408.001
Opbrengstslifjingen	€ 1.014.536	€ 777.121	€ -	€ -	€ 64.13	€ 104.086	€ 39.908	€ 219.505
Totaal excl. rentewinsten	€ 22.224.976	€ 17.832.783	€ -	€ -	€ 647.711	€ 5.282.473	€ 1.356.956	€ 5.625.506
Totaal opbrengsten	€ 22.224.976	€ 17.832.783	€ -	€ -	€ 647.711	€ 5.282.473	€ 1.356.956	€ 5.625.506
Rentebopbrengsten								
Opbrengstslifjng			4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Factor opbrengstslifjng			1,4802	1,4233	1,3696	1,3159	1,2653	1,2167
Factor inflatie			1,0000	1,0000	1,0100	1,0201	1,0303	1,0406

Analyse cash-flow	OnschiJking	Totaalbedrag									
		0	1	2	3	4	5				
		Jaren									
			1-01-11	31-12-11	31-12-12	31-12-13	31-12-14	31-12-15			

Totaal Investeringen incl. kostenslijfjngen	€ 20.610.251	€ 17.518.048	€ 350.578	€ 3.965.167	€ 2.236.526	€ 2.717.016	€ 2.700.881	€ 1.479.705		
Totaal Investeringen	€ 20.610.251	€ 17.518.048	€ 350.578	€ 3.965.167	€ 2.236.526	€ 2.717.016	€ 2.700.881	€ 1.479.705		
Totaal opbrengsten incl opbrengstslifjngen	€ 22.224.976	€ 17.832.783	€ -	€ -	€ 647.711	€ 5.282.473	€ 1.356.956	€ 5.625.506		
Totaal opbrengsten	€ 22.224.976	€ 17.832.783	€ -	€ -	€ 647.711	€ 5.282.473	€ 1.356.956	€ 5.625.506		
Saldo verdi jaar			0	-350.578	-4.329.767	-6.091.773	-3.769.987	-5.284.710		
Beoordeling Cash-Flow (overtollig/n. investeringen)	€ 27.106.270		€ 350.578	€ 4.315.744	€ 5.918.582	€ 3.526.316	€ 5.113.911	€ 1.118.909		
Rente	€ 1.148.840	€ 956.429	€ -	€ 14.023	€ 173.191	€ 243.671	€ 150.799	€ 210.588		
Saldo Cash-flow			€ 350.578	€ 4.329.767	€ 6.091.773	€ 3.769.987	€ 5.284.710	€ 1.329.497		
Comante Waarde	€ 314.736									

**Gemeente Nederweert**

Project: Hoebenakker

Projectnummer:

Opsteller: P. Philips

Begindatum Exploitatie:

Einddatum Exploitatie

1-1-2011

31-12-2020

**Kosten verhaal****Te verhalen kosten**

<b>Totale kosten op contantwaarde grondexploitatie (Algemeen)</b>	<b>€ 17.518.048</b>	<b>A</b>
Af: 1. Buitenplansekosten		
2. Bovenwijks		
3. Fondsvorming		
4. Overig		
5. Subsidies		
6. Bijdragen		
7. overig 1		
8. overig 2		
Totaal op contantwaarde	€ -	B
<b>Te verhalen kosten op contantwaarde</b>	<b>€ 17.518.048</b>	<b>C</b>

**Maximaal te verhalen.**

Te verhalen	€ 17.518.048	C
Opbrengsten excl. subsidies en bijdragen	€ 17.832.783	D
Maximaal te verhalen op eindwaarde	<b>€ 17.518.048</b>	

**Bepaling aandeel in bouwprogramma**

	Inbreng ha.	%	Aandeel fe 's
Gemeente	15,77	100%	89.470
Partij 1	0	0%	-
Partij 2	0	0%	-
Partij 3	0	0%	-
Partij 4	0	0%	-
<b>Totalen</b>	<b>15,77</b>	<b>100%</b>	<b>89.470</b>

## Kosten verhaal

Bepaling exploitatie bijdrage						
	fe	Gemeente 100%	Partij 1 0%	Partij 2 0%	Partij 3 0%	Partij 4 0%
Grondgebonden	89266,22	89266,22	-	-	-	-
Gestapeld	-	-	-	-	-	-
Niet- Commercieel	204,00	204,00	-	-	-	-
Commerciële voorzieningen	-	-	-	-	-	-
Commerciële voorz. Gestapeld	-	-	-	-	-	-
Overig	-	-	-	-	-	-
<b>Aantal fictieve eenheden</b>	<b>89470,22</b>	<b>89470,22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Verhaal per fictieve eenheid op contantwaard</b>	<b>195,80 €</b>					
		Gemeente 100%	Partij 1 0%	Partij 2 0%	Partij 3 0%	Partij 4 0%
<b>Te verhalen op contantwaarde</b>	<b>€ 17.518.048</b>	<b>€ 17.518.048</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
Af:						
Verwerving	€ 6.539.778	6.539.778	-	-	-	-
Sloop & sanering	€ -	-	-	-	-	-
Overig 1	€ -	-	-	-	-	-
Overig 2	€ -	-	-	-	-	-
<b>Exploitatie bijdrage op contantwaarde</b>	<b>€ 10.978.270</b>	<b>€ 10.978.270</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>Totaal kosten gemeente</b>						
Verwerving		6.539.778				
1 Buitenplansekosten		-				
2 Bovenwijks		-				
3 Fondsvorming		-				
4 Overig		-				
5 Subsidies		-				
6 Bijdragen		-				
7 overig 1		-				
8 overig 2		-				
<b>Aandeel gemeente op contantwaarde</b>		<b>€ 17.518.048</b>				

**Gemeente Nederweert** Opsteller: P. Philips  
 Project: Hoebenakker Begindatum Exploitatie: 1-1-2011  
 Projectnummer: Einddatum Exploitatie: 31-12-2020  
 Versie: 0-Jan-00

**Kosten verhaal**

Unit oppervl.	150
Norm kaveld	210

Verhaalkosten per fictieve eenheid € 196

**Toelichting bepaling fictieve eenheid**

Norm opbrengst € 237,15

Grondgebonden	Aantal	oppervlakte	Prijs per Stuk	Stapelings-Factor	Gemiddelde m2-prijs	Perceels oppervlakte	Gewicht per Opbreningssoort	Gekozen gewicht per	Aantal x gewicht (Fictieve Eenheden)	Verhaal per eenheid	Totaal Verhaal
startswoningen	82	17.264	€ 170,34	1,00	€ 170,34	2,10	0,72	€ 12429,73	€ 141	€ 2.433.637	
kavels	104	52.002	€ 237,15	1,00	€ 237,15	5,00	1,00	€ 52001,62	€ 196	€ 10.181.918	
Projectraaij	83	24.835	€ 237,15	1,00	€ 237,15	3,00	1,00	€ 24834,87	€ 196	€ 4.862.667	
subtotaal Woningbouw	269	94.100						€ 89266,22		€ 17.478.222	

te's per m<sup>2</sup> € 186,16

Net Commerciële voorzieningen	Aantal	oppervlakte	Prijs per Stuk	Stapelings-Factor	Gemiddelde m2-prijs	Perceels oppervlakte	Gewicht per Opbreningssoort	Gekozen gewicht per	Aantal x gewicht (Fictieve Eenheden)	Verhaal per eenheid	Totaal Verhaal
chals	4	1.200	€ 40,00	1,00	€ 40,00		0,17	€ 204,00	€ 33	€ 39.948	
subtotaal niet comm voorzieningen	4	1.200						€ 204,00		€ 39.948	
<b>Totaal</b>								€ 89470,22			€ 39.948