

3. Toelichting op de voorschriften en de bijlagen

3.1. Inleiding en begrippen

Inleiding

De realisatie van de wijk Linne Zuidoost omvat maximaal 238 woningen met bijbehorende openbare ruimte en een vervangende sportaccommodatie voor voetbal- en tennissport. Het bestemmingsplan Linne Zuidoost met bijbehorend exploitatieplan zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 28 oktober 2010 en onherroepelijk in werking getreden op 21 januari 2011.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Linne Zuidoost was met een marktpartij een (anterieure) realisatieovereenkomst gesloten, gericht op het door en voor rekening van die marktpartij realiseren van het integrale plangebied. De verdere afspraken over onder meer fasering, de aanleg van de openbare ruimte, het woningbouwprogramma en de realisatie van de vervangende sportaccommodatie waren vastgelegd in een met die marktpartij gesloten overeenkomst.

De inhoud van het vastgestelde exploitatieplan was, waar het gaat om de inhoud en omvang van daarin opgenomen voorschriften, afgestemd op de situatie dat voor verschillende onderwerpen over locatie-eisen (bedoeld wordt het overzicht genoemd in artikel 6.13 lid 1 sub c onder 4 en 5 Wro alsmede 6.13 lid 2 Wro) op dat moment sprake was van gemaakte privaatrechtelijke afspraken.

De betreffende marktpartij is op 7 april 2014 door de rechtbank Limburg in staat van faillissement verklaard, waarna de gesloten overeenkomst partieel is ontbonden op 4 juli 2014. De realisatie van de wijk is op dat moment nog maar voor een zeer beperkt deel gerealiseerd. Zo zijn 14 woningen gebouwd en is de vervangende sportveldaccommodatie gerealiseerd. Voorts is de aan te leggen woonstraat (Sportveldstraat) voor de genoemde 14 woningen deels bouwrijp gemaakt.

Bij raadsbesluit van 18 december 2014 is het bestemmingsplan Linne vastgesteld. Het betreft een conserverend bestemmingsplan voor een groot gedeelte van de woonkern Linne, waarin ook een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied is betrokken. Het betreft de gronden voor de gerealiseerde vervangende sportveldaccommodatie, de gerealiseerde 14 woningen en de deels gerealiseerde Sportveldstraat, een gedeelte van de gerealiseerde Akkerweg nabij de sportveldaccommodatie en de gerealiseerde woningen. Voorts is daarin betrokken de inmiddels gerealiseerde rotonde naar de N271 en de aan de Sportveldstraat te realiseren parkeerplaats. Hierbij is de bestemmingsregeling ten opzichte van de voorheen voor deze gronden geldende bestemmingsregeling vanuit het bestemmingsplan Linne Zuidoost niet gewijzigd.

De aldus ontstane situatie geeft aanleiding tot een herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost. Er is sprake van een versnipperde eigendomssituatie, waarin het overgrote deel van de eigendommen bestemd voor de realisatie van woningen in handen is van derden. Ook is een meer dan substantieel deel van de gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte in handen van derden. De afwikkeling van het faillissement is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan niet voltooid, waardoor onduidelijk is welke partij of partijen de bestemmingen zullen gaan realiseren.

Ook de invloed van de economische crisis geeft aanleiding tot herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis is er sprake van een vertraging in het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Gelet op deze situatie is het noodzakelijk eisen en regels te stellen c.q. bestaande regels aan te scherpen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, voor de volgende onderwerpen:

- a. de fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte per deelgebied;
- b. de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen per deelgebied;
- c. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
- d. regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen, water en verharding;
- e. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- f. regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- g. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met f;
- h. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk B5. In hoofdstuk A3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld: paragraaf 3.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder tot en met paragraaf 3.11 (toelichting bij artikel 11)).

Vervolgens is in hoofdstuk A3, paragraaf 3.12 een toelichting opgenomen bij de juridische status van de verschillende tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende functie.

Artikel 1. Begrippen

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

Voor het begrip “bestemmingsplan” wordt verwezen naar het voor een gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan Linne Zuidoost respectievelijk het (overige) gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan Linne. Het bestemmingsplan Linne omvat een conserverende bestemmingsregeling voor nagenoeg de gehele woonkern Linne en is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 2014. In dit bestemmingsplan is ook de binnen het exploitatiegebied gelegen inmiddels gerealiseerde sportveldaccommodatie, de gerealiseerde 14 woningen en een gedeelte van de (deels gerealiseerde) openbare ruimte opgenomen. Deze gronden waren aanvankelijk ook betrokken in het bestemmingsplan Linne Zuidoost. Met de opname van deze gronden in het bestemmingsplan Linne is de bestemmingsregeling ter plaatse niet gewijzigd.

In lid 2 zijn daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status.

3.2. Toelichting bij artikel 2 Fasering

In hoofdstuk A2 is een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor de volgende hoofdgroepen opgenomen:

- a. bouwrijp maken van het uitteefbare gebied
- b. aanleg nutsvoorzieningen
- c. inrichting openbare ruimte

De hoofdgroep “inrichting openbare ruimte” is op haar beurt onderverdeeld in de volgende groepen:

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

In relatie tot de voor de gemeente geldende woningbehoefte wordt uitgegaan van een resterende looptijd voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied van, te rekenen vanaf 1 januari 2015, 14 jaar (i.c. tot en met 31 december 2028). Deze meerjarige ontwikkeling van Linne Zuidoost vraagt om een heldere en gestructureerde fasegewijze uitvoering en realisatie. Het vigerende exploitatieplan omvat reeds een faseringsregeling. Deze is aangepast naar de thans ontstane situatie en verkregen inzichten met betrekking tot een gefaseerde marktconforme uitgifte met een evenwichtige spreiding in de tijd van het woningbouwprogramma, de afstemming tussen de aan te leggen voorzieningen als inrichting van de openbare ruimte, investeringsmomenten, civieltechnische mogelijkheden en beperkingen en bestaande locatietekenen.

Het exploitatiegebied kent tien deelgebieden, die in zes fasen worden ontwikkeld. Een fase omvat een tijdvak waarin een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor de drie onderscheiden hoofdgroepen alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van het/de binnen die fase geplande deelgebied(en) is begrepen. Daarbij wordt als fase 0, en het daarbinnen gelegen deelgebied 0-A, aangemerkt de 14 reeds gerealiseerde woningbouwkavels, de gerealiseerde vervangende sportveldaccommodatie, de deels aangelegde Sportveldstraat, een gedeelte van de Akkerweg en de aangelegde rotonde naar de N271 in het exploitatiegebied.

Op deze wijze wordt onderscheid gemaakt in zes fasen, aangeduid als fase 0 tot en met fase 5. Binnen een fase kan sprake zijn van een of meerdere deelgebieden. De aanduiding van een deelgebied bestaat uit een cijfer, gevolgd door een letter A, B of C. De cijferaanduiding ziet op de fase waarbinnen de ontwikkeling van het deelgebied is voorzien. De letteraanduiding ziet op de aanduiding van een deelgebied binnen een fase. De fasering met aanduiding van de deelgebieden is aangegeven op de als bijlage D opgenomen faseringkaart.

Een en ander leidt tot de volgende faseringstabel:

Fase	Deelgebied	Start: Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied Bouwrijp maken openbare ruimte Aanleg nuts- voorzieningen	Start: Woonrijp maken openbare ruimte	Verlening omgevings- vergunningen voor het bouwen
0	Deelgebied 0-A	2010	2010	2010
1	Deelgebied 1-A Deelgebied 1-B Deelgebied 1-C	2015 2015 2015	2015 2015 2015	2015 2015 2015
2	Deelgebied 2-A Deelgebied 2-B	2018 2018	2018 2018	2018 2018
3	Deelgebied 3-A Deelgebied 3-B	2021 2021	2021 2021	2021 2021
4	Deelgebied 4-A	2024	2024	2024
5	Deelgebied 5-A	2027	2027	2027

Zoals in artikel 2 lid 1 van de voorschriften is aangegeven, heeft de bovenstaande faseringstabel een bindende werking. Een fase begint met het in de tabel genoemde kalenderjaar. Deze aanduiding van het beginjaar van de fase kent een bindende werking. In de tabel is niet voorzien in een bindende eindaanduiding van de fasen. Daartoe bestaat geen noodzaak.

Met de duiding van de (begin)jaartallen ontstaat inzicht in het gewenste gestructureerde tijdsverloop en de volgorde van realisatie van de woonwijk Linne Zuidoost.

In artikel 2.2 is bepaald dat met de aanleg van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de genoemde onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte in een deelgebied, voor zover die behoren tot een aangeduide fase, niet mag worden begonnen voor de start van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar.

In artikel 2.3 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen binnen het uitgeefbaar gebied van een deelgebied, zoals dat is opgenomen in enige fase, niet wordt verleend indien de aanvraag voor de verlening van die vergunning wordt ingediend voorafgaand aan de start van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar betreffende dat deelgebied. Van belang is te voorkomen dat bebouwing in een deelgebied van een latere fase plaatsvindt dan het deelgebied dat in een bepaalde fase aan snee is.

3.3. Toelichting bij artikel 3 Koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 sub c onder 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen, en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over verschillende koppelingen.

Het bestemmingsplan kent met de bestemmingen Maatschappelijk, Sport, Bedrijf, Woongebied-1, Woongebied-2, Woongebied-3 en Woongebied-4 een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat voor het gehele nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatiegebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen etc. zouden kunnen worden ingediend. Dit is, met

uitzondering van de reeds bebouwde gronden in deelgebied 0-A, niet gewenst. Om die reden is allereerst de in artikel 2 opgenomen fasering opgenomen.

Voorts is het van belang om ook binnen een fase nadere regels te stellen over de volgorde van de activiteiten voor de inrichting van de openbare ruimte van het betreffende deelgebied en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen dat betreffende deelgebied. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 3.1.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in de deelgebieden is vereist dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte van dat deelgebied (als onderdeel van de hoofdgroep "inrichting van de openbare ruimte") is voltooid.

Hiermee wordt bereikt dat elk bouwperceel in een deelgebied direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate ontsluiting in de vorm van een bouwweg naar de hoofdontsluiting van de woonwijk Linne Zuidoost en voorts is voorzien in een aansluitmogelijkheid van het te realiseren hoofdbouw op de alsdan aangelegde openbare riolering.

Verder is het van belang dat met de start van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied behorende tot fase 2 of een latere fase eerst wordt begonnen, nadat aan de volgende cumulatieve eisen is voldaan:

- a. Voor 80% van het uitgeefbare gebied van het totaal van de deelgebieden van de daaraan voorafgaande fase zijn omgevingsvergunningen voor het bouwen van de op het uitgeefbaar gebied in die deelgebieden op te richten bebouwing verleend en die vergunningen zijn onherroepelijk in werking getreden. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling als opgenomen in artikel 3.2 sub a. Hiermee wordt bereikt dat een gestructureerde ontwikkeling van deelgebieden binnen een fase en tussen de fasen ontstaat. Zodra voor ten minste 80% van het totale uitgeefbare gebied van deelgebieden behorende tot fase 1 (i.c. deelgebied 1-A tot en met 1-C) omgevingsvergunningen voor het bouwen voor de daarbinnen op te richten bebouwing zijn verleend en die vergunningen ook onherroepelijk in werking zijn getreden, kan, met inachtneming van de faseringsregeling van artikel 2, met het bouwrijp maken van een deelgebied in fase 2 worden gestart. Ditzelfde geldt voor de overgang van fase 2 naar 3, van 3 naar 4 en van 4 naar 5.
- b. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-B is voltooid. In deelgebied 1-B is geen sprake van uitgeefbaar gebied. Wel is binnen dit gebied geprojecteerd de aanleg en instandhouding van wadi's (als functie voor regenwateropvang). Het is van belang dat het bouwrijp maken van deelgebied 1-B is voltooid voordat ontwikkeling en bebouwing in deelgebieden van fasen 2 en verder plaatsvindt. Dit is vastgelegd in artikel 3.2 sub b.

3.4. Toelichting bij artikel 4 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. Op die kaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling is het van belang het onderscheid aan te geven tussen het uitgeefbare gebied enerzijds en de openbare ruimte anderzijds. Deze ruimtegebruikskaart is als bijlage C bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 4.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen en bouwwerken bestemd voor de bestemmingen Woongebied-1, Woongebied-2, Woongebied-3, Woongebied-4, Bedrijf, Sport en Maatschappelijk dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als uitgeefbaar gebied aangeduide gronden.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaat onderscheiden naar de functies Groen, Verharding en Water. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden (artikel 4.2).

3.5. Toelichting bij artikel 5 Eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

Aanvankelijk waren de kwaliteitseisen opgenomen in de met de marktpartij aangegane overeenkomst. Als gevolg van het faillissement van deze marktpartij en de ontbinding van deze overeenkomst is het van belang dat de kwaliteitseisen nu onderdeel worden van het exploitatieplan.

In artikel 5 van de regels is vastgelegd dat wat betreft de inrichting van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen als opgenomen in de als bijlage H bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 6 vastgelegd dat voor de inrichting van de openbare ruimte een bestek dient te worden opgemaakt dat de instemming behoeft van burgemeester en wethouders. In dit bestek vindt uitwerking plaats van de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Wat betreft de eisen die per deelgebied gesteld worden aan de inrichting van de openbare ruimte, geldt dat niet alleen moet worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, maar ook aan de eisen die zijn opgenomen in de ter uitwerking van de kwaliteitsomschrijving op te maken bestekken waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 6.4, waarbij dat bestek voldoet aan de in artikel 6.4. bedoelde eisen (zie verder artikel 6 van de regels).

3.6 Toelichting bij artikel 6 Bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 6 tot en met 8 zijn deze uitvoeringsregels, voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, uitgewerkt naar de onderdelen:

- bestekken (artikel 6)
- aanbesteding (artikel 7)
- inspecties (artikel 8)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor de inrichting van de openbare ruimte in een deelgebied steeds een bestek wordt opgesteld, dat dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage H van het exploitatieplan). Een bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt begonnen, een toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen.

Voor de omvang van een bestek wordt op deelgebiedniveau onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen van werken/werkzaamheden:

- a. de werken/werkzaamheden voor bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. de werken/werkzaamheden voor woonrijp maken van de openbare ruimte.

De instemming met een bestek wordt geweigerd indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving (artikel 6.1).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden begonnen dan nadat het betreffende bestek de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 6.2).

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Een expliciet instemmingsbesluit is in dat geval niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat een bestek wordt opgemaakt dat voldoet aan de kwaliteitsomschrijving (artikel 6.4).

3.7 Toelichting bij artikel 7 Aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep “inrichting van de openbare ruimte” voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

De voor de gemeente geldende aanbestedingsregels zijn vastgelegd in het Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 20 juni 2013, en zoals dat als bijlage G bij dit exploitatieplan is opgenomen. De paragrafen 2.2, 2.3, en de hoofdstukken 3 en 6, paragraaf 6.4.2 daarvan uitgezonderd, van het document “Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw” hebben daarbij een bindend karakter. De overige paragrafen van genoemd document hebben een toelichtend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in paragraaf 6.4.2 van de nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw):

Aanbestedingsprocedure	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	≤ € 50.000,00	≤ € 25.000,00
Meervoudig onderhandse procedure	> € 50.000,00 en ≤ € 1.000.000,00	> € 25.000,00 en ≤ € 100.000,00
Nationaal openbaar	> € 1.000.000,00 en < EU-drempel werken	> € 100.000,00 en < EU-drempel leveringen/diensten
Europees	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in de tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

Het aanbestedingskader als bedoeld in artikel 1 van de voorschriften wordt gevormd door de hiervoor aangehaalde paragrafen van het document Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw, tezamen met de toelichting in paragraaf 3.7 van dit exploitatieplan.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen voor de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien dit in strijd is met het aanbestedingskader (artikel 7.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 7.4). De instemming wordt geweigerd indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden begonnen dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 7.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 7.1 eerste volzin: de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit, in de zin van de in het exploitatieplan bedoelde regels, van burgemeester en wethouders vereist over een aanbestedingsprotocol, een aanbestedingsverslag of voorgenomen besluit tot gunning (artikel 7.6).

3.8 Toelichting bij artikel 8 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daaraan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen is het noodzakelijk dat de voorschriften voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en voltooiing van de werken/werkzaamheden voor deze voorzieningen. Dat belang is temeer aanwezig indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden.

Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

In relatie tot het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied (artikel 8.3).

3.9 Toelichting bij artikel 9 Verbodsbepaling

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

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

3.10 Toelichting bij artikel 10 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt daarmee niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo.

Zo is in artikel 2.12 lid 1 sub b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 10.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 10 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen, water en verharding) en uitgeefbaar gebied mogelijk te maken (artikel 10.2).

3.11 Toelichting bij artikel 11 Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de voorschriften van het exploitatieplan.

3.12 Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat acht bijlagen, aangeduid als bijlage A tot en met bijlage H. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van die bijlage toegelicht.

Waar in de titel van de bijlage sprake is van een toevoeging “1^e herziening”, betekent dit dat die bijlage is herzien of ingevoegd bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan.

Bijlage A. Grens exploitatiegebied 1^e herziening

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

Bijlage B. Kaart bestemmingsplan 1^e herziening

Deze kaart bevat de analoge versie van de verbeelding van het binnen het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan Linne Zuidoost respectievelijk het bestemmingsplan Linne. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeelding van het bestemmingsplan Linne respectievelijk Linne Zuidoost heeft, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

Bijlage C. Ruimtegebruikskaart 1^e herziening

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de toekomstige openbare ruimte en het uitgeefbare gebied. Binnen de openbare ruimte vindt indeling plaats naar de functies van openbare wegen, openbaar water en openbaar groen. Voorts is op deze kaart de indeling naar de deelgebieden zichtbaar. Voor de indeling in het ruimtegebruik heeft de kaart een bindende werking, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Voorts heeft deze kaart een toelichtende functie bij de raming van de kosten en opbrengsten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan.

Bijlage D. Faseringskaart 1^e herziening

Op deze kaart is de visualisatie van de gefaseerde uitvoering van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden weergegeven, een en ander ter uitvoering van de faserings tabel (paragraaf 3.2 toelichting op de voorschriften). Deze kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage E Toelichting exploitatieopzet 1^e herziening

Bijlage E omvat zeven bijlagen. Achtereenvolgens zijn de volgende bijlagen hier opgenomen:

- Bijlage E1: Toelichting kosten exploitatieopzet 1^e herziening
- Bijlage E2: Toelichting opbrengsten exploitatieopzet 1^e herziening
- Bijlage E3: Taxatierapport inbrengwaarde SAOZ juli 2015
- Bijlage E4: Toepassing ontwerpregeling plankosten
- Bijlage E5: Jaarschijven grondexploitatie
- Bijlage E6: Specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar
- Bijlage E7: Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

De bijlagen E1 tot en met E7 hebben een toelichtende functie bij de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

Bijlage F. Eigendommenkaart 1^e herziening

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 10 december 2015 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage G. Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 1^e herziening

Dit document, getiteld "Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw" (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juni 2013), bevat een beschrijving van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding. De paragrafen 2.2, 2.3, en de hoofdstukken 3 en 6 (uitgezonderd paragraaf 6.4.2) van deze bijlage hebben een bindend karakter gelet op artikel 7 van de voorschriften van het exploitatieplan (zie hoofdstuk B5 van het exploitatieplan). De overige hoofdstukken en paragrafen van deze bijlage hebben een toelichtende functie.

Bijlage H. Kwaliteitsomschrijving 1^e herziening

Onder meer ter onderbouwing van de inrichting van de openbare ruimte is gebruikgemaakt van een beschrijving van de (kwaliteits)eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied.

Behalve een toelichtende functie heeft de kwaliteitsomschrijving ook een bindend karakter. Deze bijlage heeft, in relatie tot de toepassing van artikel 5, 6 en 8, een bindend karakter.