

EXPLOITATIEPLAN

MAASRESIDENCE THORN

GEMEENTE MAASGOUW



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: Exploitatieplan Maasresidence Thorn

Opdrachtgever: gemeente Maasgouw

Auteurs: P.K. Tulner
T.J.E.A. van der Heijden

Versie: 4

Status: concept

Datum: 24 september 2014

Kenmerk: pt/th/2012039/140404



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Wettelijke plicht exploitatieplan	5
1.2.	Doel en functie van het exploitatieplan	6
1.3.	Begrenzing exploitatieplangebied	8
1.4.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	9
1.5.	Leeswijzer	10
2.	DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	12
3.	DE EXPLOITATIEOPZET	17
3.1.	Inleiding	17
3.2.	Parameters	17
3.3.	Ruimtegebruik	17
3.4.	Programma	19
3.5.	Kosten	19
3.6.	Opbrengsten	20
3.7.	Provinciale subsidie en gemeentelijke bijdrage	20
3.8.	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten	20
3.9.	Omslagmethode	21
3.10.	Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom	22
3.11.	Percentage gerealiseerde kosten	22
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	23
4.1.	Werkzaamheden bouwrijp maken	23
4.2.	Werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	24
4.3.	Werkzaamheden inrichting openbare ruimte	24
5.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN	25
5.1.	Globale beschrijving bestemmingsplan	25
5.2.	Beschrijving realisatie gebied	27
6.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	29
6.1.	Toelichting algemeen	29
6.2.	Eisen en regels	29
7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	35
7.1.	Beschrijving verwervingsbeleid	35



8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	36
8.1.	Overzicht, toelichting en bijlagen.....	36
8.2.	Bijlagen	39

bijlage 1	kaart exploitatiegebied
bijlage 2	aanbesteden
bijlage 3	civiele werken
bijlage 4	faseringskaart
bijlage 5	ruimtegebruikskaart
bijlage 6	detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 7	detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 8	overzicht macroaftopping
bijlage 9	specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
bijlage 10	kaart bestaande situatie
bijlage 11	verwervingskaart
bijlage 12	eigendommenkaart met eigendommenoverzicht
bijlage 13	taxatierapport inbrengwaarden en analyse grondopbrengsten
bijlage 14	planschaderisicoanalyse
bijlage 15	jaarschijven grondexploitatie



1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het nieuwe bestemmingsplan Maasresidence Thorn voorziet in de ontwikkeling van een recreatieterrein waarop meerdere functies worden toegestaan, zoals recreatiewoningen, dagvoorzieningen, een hotel, een zeilclub, een visclub, zwemmen, varen, groen infrastructuur etc. (hierna aangeduid als: recreatieterrein).

Zoals vermeld, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van de bouw van recreatiewoningen, dagvoorzieningen, een hotel en andere gebouwen. Deze bouwmogelijkheden zijn bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bouwmogelijkheden worden hierna aangeduid als 'aangewezen bouwplannen'.

Ingevolge artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.25 Wro moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting geldt echter niet altijd.

De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet als artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (hierna: Invoeringswet Wro) van toepassing is. Dit artikel bepaalt dat de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro (lees: de verplichting van een exploitatieplan) niet van toepassing zijn als op basis van een bestemmingsplan (gebaseerd op artikel 10 WRO-oud) of een uitwerkingsplan (gebaseerd op artikel 11 WRO-oud) voor 1 juli 2008 al een bouwvergunning voor het bouwplan had kunnen worden verleend en er bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld. Voor het recreatieterrein gold het bestemmingsplan 'De Grote Hegge Groeskamp'. Dit bestemmingsplan voorzag ook in de ontwikkeling van een recreatieterrein met de mogelijkheid van onder andere recreatiewoningen. Laatstgenoemd bestemmingsplan is echter niet goedgekeurd voor de meetvoorschriften die van belang waren voor de te bouwen recreatiewoningen. Daarnaast voorzag laatstgenoemd bestemmingsplan ook in een andere categorie van recreatiewoningen, minder woningen, een beperkter programma van functies en een andere indeling van het recreatieterrein ten opzichte van het bestemmingsplan Maasresidence Thorn. De bestemmingsregeling van het bestemmingsplan 'De Grote Hegge Groeskamp' voorziet dan ook niet in de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat voor deze nieuwe bouwmogelijkheden dus ook geen bouwvergunning voor 1 juli 2008 had kunnen worden verleend. Om het beoogde programma te kunnen realiseren, is in het bestemmingsplan Maasresidence Thorn dan ook een gewijzigde bestemmingsregeling opgenomen, waardoor dient te worden geconcludeerd dat artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro niet van toepassing is en dus de plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt.

Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Voor de gronden



binnen het bestemmingsplan Maasresidence Thorn geldt dat de gemeente met de grondeigenaar een overeenkomst heeft gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de financiële bijdrage die de grondeigenaar aan de gemeente verschuldigd is en de aard, inhoud en wijze van de realisatie van het recreatiedeelgebied. Uit de overeenkomst volgt dat het recreatieterrein grotendeels door de grondeigenaar en op zijn eigendom zal worden gerealiseerd, terwijl er slechts in beperkte mate sprake is van openbaar terrein. Op basis van deze overeenkomst zou dan ook kunnen worden gesteld dat het niet meer nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Met het sluiten van de overeenkomst zijn er immers tussen de gemeente en de grondeigenaar afspraken gemaakt, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd en het niet meer nodig is om aan de inrichting eisen te stellen.

Desalniettemin is de gemeente van oordeel dat een exploitatieplan noodzakelijk is. De redenen hiervan zijn als volgt:

1. Voor een goede ontwikkeling van het recreatieterrein is het noodzakelijk een aantal kernvereisten goed te borgen. Deze kernvereisten zijn:
 - a. een gefaseerde en gebundelde planontwikkeling om daarmee te zorgen voor een goede wijze van de grondexploitatie met het oog op een optimale (ruimtelijke) inrichting van het recreatieterrein;
 - b. het realiseren van een voldoende kwalitatieve inrichting van de infrastructuur in het recreatieterrein.

Gelet op het belang hiervan is het noodzakelijk deze kernvereisten niet alleen te borgen in de overeenkomst die met de grondeigenaar is gesloten, maar deze ook te borgen in een publiek-rechtelijk instrument zoals het exploitatieplan, dat juist bedoeld is om dergelijke vereisten te borgen.

2. Het feit dat met de grondeigenaar een overeenkomst is gesloten, betekent niet dat zich in de toekomst geen andere partijen voor de realisatie van het recreatieterrein kunnen melden. Aangezien het exploitatieplan vanwege de publiekrechtelijke grondslag ook bindend is voor nieuwe exploitanten, wordt hiermee de realisatie van het recreatieterrein versterkt.

Het grootste gedeelte van de gronden binnen het recreatieterrein is in eigendom bij één grondeigenaar. Daarnaast liggen er binnen het recreatieterrein ook nog gronden die in eigendom zijn van de gemeente en de provincie Limburg. Voor deze gronden geldt dat deze onderdeel uitmaken van het recreatieterrein en dat nog een aantal transacties over deze gronden zullen volgen. Het perceel van de provincie zal niet worden verworven.

1.2. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbare gebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig. De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. De kosten die voor verhaal in een exploitatieplan kunnen worden opgenomen, zijn opgesomd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatieplan zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten



laste van de eigendommen binnen het exploitatiegebied waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast de kosten is ook de inrichting van het gebied een onderwerp waarover de gemeente bepalingen kan opnemen. In dit exploitatieplan zijn dergelijke bepalingen opgenomen om daarmee te bereiken dat de grondexploitatie op een gestructureerde wijze en met de beoogde kwaliteit wordt uitgevoerd. De onderwerpen waarover in het exploitatieplan eisen en regels zijn opgenomen, zijn het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de fasering van de uitvoeringen, koppelingen tussen de voortgang van werken en bouwen, de bereikbaarheid van en voorzieningen voor bebouwing, aanbesteden, bestekken etc.

Het exploitatieplan Maasresidence Thorn heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Wellicht ten overvloede wordt nog eens bevestigd dat alleen een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning wordt verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden als:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten, zoals in de onderhavige situatie waarin met de grondeigenaar een overeenkomst is gesloten;
- b. of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling van het exploitatieplan maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten;
- c. dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouw kavels door of namens de gemeente. Het kostenverhaal is dan immers al anderszins verzekerd door gronduitgifte. In relatie tot het recreatieterrein is van deze vorm van kostenverhaal echter geen sprake.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatieplan Maasresidence Thorn. Zoals hiervoor al is aangegeven, hebben de eisen en regels betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de fasering van de uitvoeringen, koppelingen tussen de voortgang van werken en bouwen, bereikbaarheid van de recreatiewoningen etc.



1.3. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Maasresidence Thorn. Dit bestemmingsplan voorziet in het volgende programma:

- 300 vakantiewoningen;
- 60 recreatieappartementen nabij de Havenkom;
- een hotel met 100 kamers;
- een horecapaviljoen (categorie 1, 2 en/of 3) ter plaatse van het bastion;
- ondersteunende voorzieningen, zoals centrale receptie, een supermarkt, restaurant, slechtweervoorzieningen en dergelijke;
- een jachthaven in gebruik bij het vakantiepark met 240 ligplaatsen en zo mogelijk ook deels passantenhaven;
- de Thorner Zeilclub met 175 ligplaatsen, waarvan 25 plaatsen in gebruik bij het vakantiepark;
- een visclub met 37 ligplaatsen;
- de bestaande huidige recreatieve stranden.

De begrenzing van het exploitatiegebied mag niet groter zijn dan het bestemmingsplan, de reden hiervan is dat het exploitatieplan gekoppeld is aan het bestemmingsplan en als het ware het uitvoeringsplan van het bestemmingsplan betreft.

Het exploitatiegebied omvat in ieder geval het gebied waarin de aangewezen bouwplan-mogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat. Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden met een semiopenbaar privaat karakter, omdat deze functioneel zijn voor deze aangewezen bouwplannen. Dit zijn de gronden met als toekomstige functie: de interne wegen, riolering, leidingen, groenvoorzieningen, speelruimte etc.

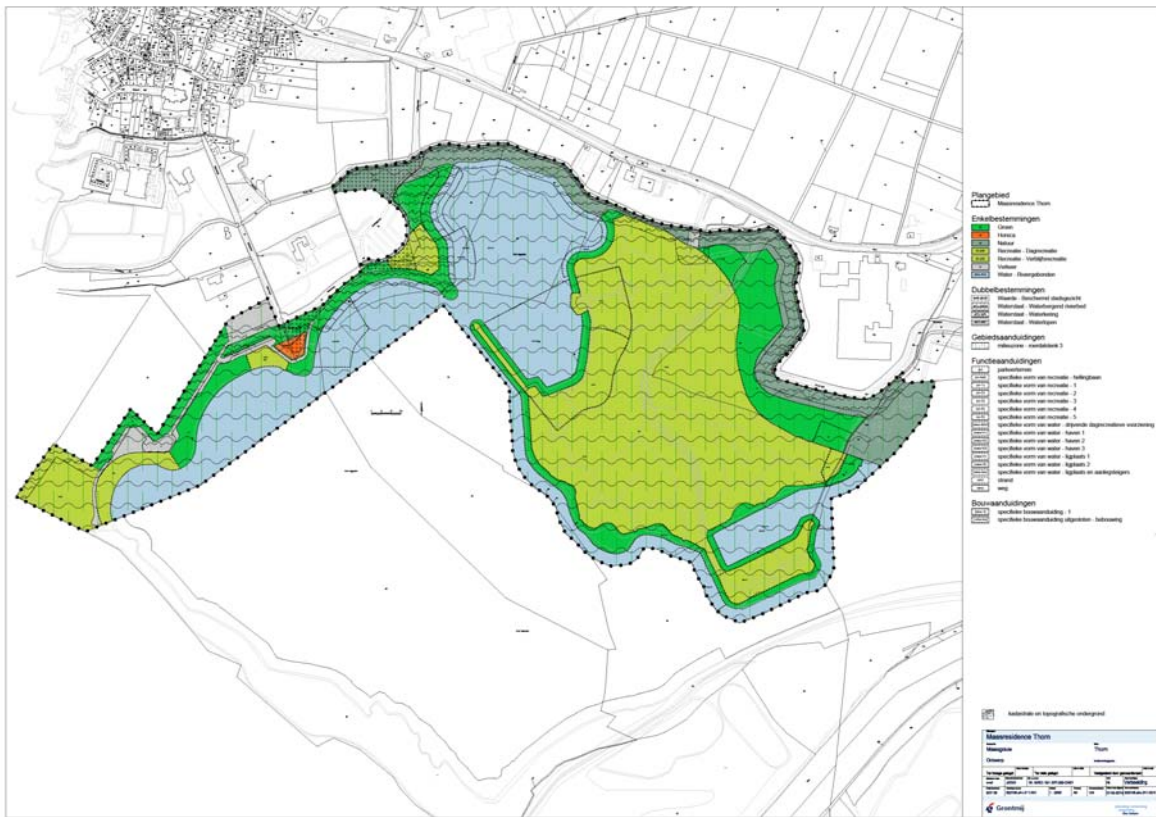
Een specifieke melding over de begrenzing van het exploitatiegebied betreft het water. In het bestemmingsplan is een groot gedeelte bestemd met de bestemming Water. Voor deze bestemming geldt echter dat deze voorziet in het handhaven van bestaand water. Functies die al bestaan en worden gehandhaafd, kunnen echter geen onderdeel uitmaken van een exploitatieplan: er vindt immers geen grondexploitatie plaats. Dit neemt niet weg dat een geringe strook van het water in het exploitatiegebied is opgenomen. De reden hiervan is dat in deze strook van het water maatregelen worden getroffen, zoals het realiseren van beschoeiing, het aanleggen van steigers. Ook de jachthavens maken onderdeel uit van het exploitatiegebied, omdat deze nieuw zijn dan wel worden verplaatst.

Vervolgens behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte moet worden gerealiseerd, i.c. het fietspad. Het fietspad betreft enerzijds een verbinding tussen de haven van Wessem en het natuurgebied de Koningsteen in Thorn en anderzijds een ontsluiting voor fietsverkeer vanuit het recreatieterrein. Een gedeelte van het fietspad ligt buiten het bestemmingsplan en daarmee ook buiten de begrenzing van het exploitatiegebied.

De begrenzing van het exploitatiegebied is in bijlage 1 aangeduid.



Figuur 1. Verbeelding bestemmingsplan



Buiten de begrenzing van het exploitatiegebied worden ook nog werkzaamheden verricht. Zoals aangegeven, ligt een gedeelte van het aan te leggen fietspad buiten het bestemmingsplan en daarmee ook buiten het exploitatiegebied. De kosten van deze werkzaamheden zijn niet opgenomen in de begroting van kosten.

1.4. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels. Aangezien het exploitatieplan wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Maasgouw, zullen ook eventuele herzieningen door de gemeenteraad worden vastgesteld en niet door het college van burgemeester en wethouders.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Onder 'niet structurele onderdelen' worden verstaan een uitwerking en detaillering van reeds opgenomen kosten en opbrengsten, het verwerken van de indexering zoals opgenomen in het exploitatieplan, vervanging van geraamde kosten door de werkelijke kosten, of andere niet-structurele onderdelen (zie artikel 6.15 lid 3 Wro).



Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, heeft voor de totstand-komingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzienings-besluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevings-vergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevings-vergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

De Wro verbindt geen sancties aan het niet of niet-tijdig herzien van een exploitatieplan. Het gevolg van het niet of niet-tijdig vaststellen is wel dat het risico bestaat dat het geldende exploitatieplan niet de meest actuele cijfers en/of inzichten bevat.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunning-houder dan wel diens rechtsopvolger.

1.5. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan bestaat uit een inleiding, een bindend gedeelte en een gedeelte waarin een toelichting wordt gegeven op het bindende gedeelte. Vervolgens bevat het exploitatie-plan ook een aantal bijlagen. In dit exploitatieplan is deze indeling als volgt verwerkt:

Inleiding

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatie-plan wordt vastgesteld en op de begrenzing van het exploitatiegebied.

Bindend gedeelte

- Hoofdstuk 2. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 3. Exploitatieopzet. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden



inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in dit hoofdstuk vastgelegd.

Toelichting

- Hoofdstuk 5. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling.
- Hoofdstuk 6. Toelichting op de regels van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van de beoogde grondtransacties.

Bijlagen

- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen en vervolgens zijn de bijlagen zelf hierin opgenomen. Het exploitatieplan bevat in totaal vijftien bijlagen.



2. DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die in acht dienen te worden genomen.

Artikel 1. Definities

- 1.1 Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Maasgouw voor het inkopen van leveringen, werken en diensten zoals dat is vastgelegd in het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid', zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 juni 2013 en als bijlage 2 is opgenomen in dit exploitatieplan.
- 1.2 Aanleg van nutsvoorzieningen: het aanleggen van leidingen voor gas, water en elektriciteit zoals beschreven in bijlage 3.
- 1.3 Aanleggen van semiopenbare private buitenruimte: alle werkzaamheden die nodig zijn voor:
 - a. maatregelen voor een bouwperceel;
 - b. het bouwrijp maken overige gronden, met uitzondering van maatregelen voor een bouwperceel;
 - c. het aanleggen van nutsvoorzieningen, met uitzondering van maatregelen voor een bouwperceel.
- 1.4 Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Maasresidence Thorn, identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL060-VG01.
- 1.5 Bouwperceel: grond die geschikt is gemaakt voor de bebouwing van een recreatiewoning, recreatieappartement, hotel, dagrecreatieve voorzieningen en het horecapaviljoen.
- 1.6 Bouwrijp maken openbare ruimte:
 - a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
 - b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde inrichting;
 - c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
 - d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebiedeen en ander overeenkomstig het gestelde in bijlage 3.
- 1.7 Bouwrijp maken overige gronden
 - a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
 - b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
 - c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
 - d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied;
 - e. het aanleggen van semiopenbare private buitenruimte, met uitzondering van de aanleg van nutsvoorzieningen;
 - f. het aanbrengen van beschoeiingen.



een en ander overeenkomstig het gestelde in bijlage 3.

- 1.8 Bouwweg: een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een bouwperceel.
- 1.9 Dagrecreatieve voorzieningen: de centrale voorzieningen, zoals detailhandel, (voorzieningen voor) sport en spel, (voorzieningen voor) amusement, wellnessvoorzieningen, een zwembad, een tentoonstellingsruimte en horeca; dit overeenkomstig de eisen die daartoe zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- 1.10 Deelgebied: een gebied dat als afgebakend onderdeel zoals zodanig is aangeduid op bijlage 4 en voorzien van kleur en de aanduiding 'Fase' met een nummer.
- 1.11 Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat is aangeduid op bijlage 1.
- 1.12 Fase: een tijdvak waarbinnen een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen is voorzien, als zodanig aangeduid in de faseringstabel.
- 1.13 Faseringkaart: de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan opgenomen kaart, waarin een visualisatie is opgenomen van de deelgebieden en de nummering hiervan zoals is opgenomen in de faseringstabel.
- 1.14 Faseringstabel: de tabel *Bindende Fasering*, opgenomen in paragraaf 6.2.1, waarin een beschrijving is opgenomen van de fasegewijze uitvoering van de werken en werkzaamheden bestaande uit het bouwrijp maken openbare ruimte, het bouwrijp maken van overige gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van openbare ruimte, en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen voor de deelgebieden.
- 1.15 Hoofdontsluiting: de aansluiting op de openbare wegenstructuur op de weg Meers, zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart.
- 1.16 Inrichting van de openbare ruimte: het aanleggen van een openbaar fietspad.
- 1.17 Maatregelen voor een bouwperceel: het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van de aanleg van de semiopenbare private buitenruimte:
 - a. de aanleg van bouwwegen, als onderdeel van het bouwrijp maken overige gronden, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde (bouw)wegen naar de hoofdontsluiting, waardoor te realiseren bebouwing is ontsloten;
 - b. de aanleg van riolering (zowel vuil- als hemelwater) naar het aansluitpunt van de openbare riolering, t.w. aan de Meers (put P 1254) of Grootheggerlaan (put P 1191), aangeduid op de ruimtegebruikskaart als onderdeel van het bouwrijp maken overige gronden, waarop te realiseren bebouwing kan worden aangesloten;
 - c. de aanleg van waterleiding naar de openbare waterleiding, als onderdeel van de aanleg van nutsvoorzieningen, waarop de te realiseren bebouwing kan worden aangesloten.
- 1.18 Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- 1.19 Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met een openbaar fietspad als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- 1.20 Overige gronden: de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied met uitzondering van de openbare ruimte en de gronden met de bestemming Water zoals opgenomen in het bestemmingsplan.



- 1.21 Recreatieappartement: een appartement bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben, een en ander met inachtneming van hetgeen daarover in het bestemmingsplan is bepaald.
- 1.22 Recreatiewoning: een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben, een en ander met inachtneming van hetgeen daarover in het bestemmingsplan is bepaald.
- 1.23 Ruimtegebruikskaat: de als bijlage 5 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- 1.24 Semiopenbare private buitenruimte: gronden met een voorziene private, en daarmee niet-openbare, buitenruimte, aan te leggen als onderdeel van:
 - a. het bouwrijp maken overige gronden als interne ontsluitingswegen, riolering (voor vuil- en hemelwater), pleinen, voet- en rijwielpaden en groenvoorzieningen;
 - b. het aanleggen van nutsvoorzieningen als nutsvoorziening, waartoe te rekenen een zogenaamde groene boulevard.
- 1.25 Showroomwoning: een gebouw dat wordt gebruikt als presentatie voor verkoopdoeleinden van recreatiewoningen.

Artikel 2. Fasering

- 2.1 Met de aanleg van het bouwrijp maken openbare ruimte, bouwrijp maken overige gronden per deelgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied en de inrichting van de openbare ruimte mag niet worden gestart voor de aanvang van het in de faseringstabel daartoe genoemde kalenderjaar.
- 2.2 Een omgevingsvergunning voor in een deelgebied op te richten bebouwing wordt geweigerd, indien de aanvraag wordt ingediend voor aanvang van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar in de kolom 'Verlenen omgevingsvergunning voor bouwen'.

Artikel 3. Ruimtegebruikskaat

- 3.1 De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de op de ruimtegebruikskaat als 'openbare ruimte' aangeduide gronden.

Artikel 4. Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

- 4.1 Bij het bouwrijp maken openbare ruimte, het bouwrijp maken overige gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte moet worden voldaan aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in:
 - a. het bouwrijp maken: (bijlage 3);
 - b. de aanleg van nutsvoorzieningen: (bijlage 3);
 - c. de inrichting van de openbare ruimte: (bijlage 3).

Artikel 5. Koppelingen

- 5.1 Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien voor het bouwperceel waarop de aanvraag voor de betreffende omgevingsvergunning betrekking heeft, de maatregelen voor een bouwperceel zijn voltooid.
- 5.2 De eisen waaraan de maatregelen vermeld in artikel 5.1 dienen te voldoen, maken onderdeel uit van de eisen als vermeld in artikel 4.1.



Artikel 6. Bestekken

- 6.1 Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken openbare ruimte en het bouwrijp maken overige gronden, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in bijlage 3. Een bestek dient ten minste de omvang te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met bijlage 3.
- 6.2 Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
- 6.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 en 6.2 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1 tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 7. Tussentijdse inspectie en eindinspectie

- 7.1 De gemeente zal tussentijds inspectie houden op de aanleg van werken en werkzaamheden.
- 7.2 Voor de voltooiing van de aanleg van werken en werkzaamheden zal de gemeente een eindinspectie houden.
- 7.3 Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de bebouwbare gronden.

Artikel 8. Aanbesteden

- 8.1 Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen is het aanbestedingskader van toepassing.
- 8.2 Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in de artikel 8.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 8.1.
- 8.3 Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 8.4 In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 8.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 8.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.



- 8.5 In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2 tot en met artikel 8.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde artikel 8.1, artikel 8.2, tweede volzin, artikel 8.4, tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 8.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 9. Verbods- en afwijkingsbepalingen

- 9.1 Het is verboden te handelen in strijd met de in artikelen 1 tot en met 8 gestelde eisen en regels.
- 9.2 Een overtreding van het verbod als bedoeld in een van de artikelen 1 tot en met 8 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.
- 9.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om af te wijken van het gestelde in:
- a. artikel 3.1 voor zover het betreft de situering van de openbare ruimte, met dien verstande dat de afwijking maximaal 20 meter mag bedragen;
 - b. artikel 5.1 voor zover het betreft de aanleg van een waterleiding waarop de te realiseren showroomwoning kan worden aangesloten, op basis van een aanvraag voor een omgevingsvergunning in het geval deze aanvraag voorziet in de bouw van een showroomwoning, tot een aantal van maximaal drie modelrecreatiewoningen.
 - c. de artikelen 2 tot en met 8, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan waarvan het ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan ten tijde van de voorgenomen afwijking met inachtneming van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter visie heeft gelegen.

Artikel 10. Slotbepaling

- 10.1 Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Maasresidence Thorn'.



3. DE EXPLOITATIEOPZET

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt de exploitatieopzet aan de orde. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Tot de kosten die voor verhaal in aanmerking komen, behoren niet de kosten die betrekking hebben op bouwen. Deze kosten zijn dan ook niet in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van artikel 6.13 lid 4 Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

3.2. Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- startdatum van de grondexploitatie: 1 juli 2014;
- looptijd exploitatie: 5 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan;
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 1 juli 2020;
- rente: 4%;
- jaarlijkse stijging kosten: 2,0% met ingang van 1 januari 2015;
- jaarlijkse stijging opbrengsten: 0%;
- datum prijspeil: 1 juli 2014;
- de kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar;
- alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

3.3. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied is vastgelegd in bijlage 5. Uit deze bijlage volgt dat het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied als volgt kan worden weergegeven:



Onderdeel	Oppervlakte
Groen/water	-
Groenstrook/bermen	-
Uitgeefbaar	708.088
Verharding	2.115
Totaal	710.203

Binnen het recreatieterrein wordt onderscheid gemaakt tussen openbare ruimte en de overige gronden. Deze overige gronden (uitgeefbaar terrein) zijn te onderscheiden in semiopenbare private buitenruimte en particulier terrein. Het particulier terrein wordt gevormd door de te verkopen (woon)kavels. Het uitgeefbaar terrein wordt gevormd door de te verkopen kavels en de semi-openbare private buitenruimte. Alleen het doorgaande fietspad, dat onderdeel uitmaakt van het project Land van Thorn, wordt aangemerkt als openbare ruimte. Overigens is het voornemen dat de ondergrond van dit fietspad ook in particuliere handen blijft.

De analyse van het ruimtegebruik heeft tevens als functie te onderzoeken of het gedachte (niet-bindende) programma (zie paragraaf 3.4) kan worden gerealiseerd binnen de grenzen van het exploitatiegebied. Aan de hand van onderstaande inrichtingsschets heeft deze toetsing plaatsgevonden. Het resultaat daarvan is dat het programma binnen de plangrenzen is te realiseren.



3.4. Programma

Het programma binnen het exploitatiegebied bestaat uit de realisatie van 360 recreatieve woon-eenheden, een hotel en een paviljoen. Het onderstaande programma is de basis voor het berekenen van kosten en opbrengsten, maar heeft geen bindende status voor wat betreft het daadwerkelijk te realiseren programma.

Programmaonderdeel	Aantal
appartementen	60
4/5 personen	90
6/7 personen	50
8/9 personen	80
10/12 personen	60
18/20 personen	20
hotel	100 kamers
paviljoen	500 m ² bvo
centrale voorzieningen	4000 m ² bvo

3.5. Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatie-opzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.6 Bro.

Tenzij anders vermeld worden alle bedragen weergegeven als contante waarde per 1 juli 2014.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in €
6.2.3 a en b	inbrengwaarde gronden en opstallen	11.363.248
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	200.000
6.2.4 a	onderzoek	160.980
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	1.107.163
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	9.667.923
6.2.4.d	maatregelen	0
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	0
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	0
6.2.4 g t/m j	plankosten	3.500.000
6.2.4 l	planschade	0
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		25.999.314

Een uitwerking van de individuele kostenposten is per kostenpost opgenomen in bijlage 6. In deze bijlage is per kostenpost nagegaan in hoeverre er sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit van kosten. Bij het onderdeel proportionaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de aan het



exploitatiegebied toe te rekenen kosten en aan andere kostendragers toe te rekenen kosten. Met andere kostendragers worden onder meer bedoeld de buiten het bestemmingsplan gelegen gronden, maar ook niet voor verhaal in aanmerking komende kosten, zoals vervanging van bijvoorbeeld riolering voor zover dit is te beschouwen als kosten van onderhoud en vervanging.

3.6. Opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is artikel 6.2.7 Bro, waarin de opbrengsten zijn vermeld die in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. De opbrengsten zijn weergegeven tegen contante waarde per 1 juli 2014.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag in €, contante waarde per 1-7-2014
6.2.7 a	gronduitgifte	41.676.541
6.2.7 b	bijdragen van de provincie (LvT)	540.826
6.2.7 b	bijdragen van de gemeente (LvT)	540.826
Totaal		42.758.193

3.7. Provinciale subsidie en gemeentelijke bijdrage

Een groot deel van het project Land van Thorn wordt uitgevoerd binnen het exploitatiegebied van dit exploitatieplan. De volledige kosten van dit project, en daarmee ook de kosten van de binnen het exploitatiegebied uit te voeren werkzaamheden, worden betaald door een provinciale subsidie voor dit project en een gemeentelijke bijdrage (voor beide bedragen zie paragraaf 3.8), waardoor er per saldo geen kosten worden toegerekend van het project Land van Thorn aan dit exploitatiegebied.

3.8. Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenaamde macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de opbrengsten, worden de toerekenbare kosten volledig verhaald. Is dat niet het geval, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de opbrengsten.



Omschrijving	Bedrag in €, contante waarde per 1-7-2014
Toerekenbare kosten	25.999.314
Bijdragen van toekomstige locaties	0
Bijdrage van de provincie	540.826
Bijdrage van de gemeente	540.826
Nettokosten	24.917.662
Toerekenbare opbrengsten	41.676.541
Maximaal te verhalen kosten	24.917.662

3.9. Omslagmethode

De kosten worden omgeslagen over eigenaren in het exploitatiegebied aan de hand van het opbrengstpotentieel van de door hen te realiseren bouwplannen.

De omslag van verhaalbare kosten wordt bepaald aan de hand van het aantal gewogen eenheden. Daarvoor wordt de oppervlakte, uitgedrukt in m² brutovloeroppervlakte (bvo), van de verschillende opbrengstcategorieën per eigendom vermenigvuldigd met een factor die de onderlinge verhouding tussen uitgifteprijs per categorie weergeeft.

Hier is gekozen voor toepassing van brutovloeroppervlakte (bvo) als grondslag voor de kosten-toerekening, omdat er geen gegevens beschikbaar zijn over de kavelgrootte, gemeten in m² kaveloppervlakte. De grootte van de woning uitgedrukt in bvo's vormt net als de kaveloppervlakte een objectieve verdeelsleutel voor kosten.

soort	aantal	VON-ex btw	Bouwkosten excl btw	Residu grond	bvo	prijs/m2 bvo	factor
appartementen	60	€ 200.000,00	€ 128.000,00	€ 72.000,00	110	655	1,00
4/5 personen	120	€ 210.000,00	€ 90.000,00	€ 120.000,00	110	1.091	1,67
6/7 personen	50	€ 240.000,00	€ 112.000,00	€ 128.000,00	130	985	1,50
8/9 personen	60	€ 270.000,00	€ 142.000,00	€ 128.000,00	145	883	1,35
10/12 personen	40	€ 360.000,00	€ 177.000,00	€ 183.000,00	180	1.017	1,55
18/20 personen	30	€ 430.000,00	€ 298.000,00	€ 132.000,00	250	528	0,81
hotel					80	250	0,38
paviljoen					500	150	0,23

Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt 165.911.

Het uitgangspunt is flexibel om te gaan met de programmering van de woningtypen per fase. Via de voorgeschreven jaarlijkse actualisatie van het exploitatieplan (of zoveel vaker als de gemeente dit nodig acht) worden eventuele aanpassingen in het programma doorgevoerd.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van het aantal contante gewogen eenheden gespecificeerd.



gewogen eenheden	factor	bvo's/eenheid	2015	2016	2017	2018	2019	totaal
		aantallen/jaar						
appartementen	1,00	110	28	32,0				
4/5 personen	1,67	110	31,5	36,7	18,0	23,8	-	
6/7 personen	1,50	130	37,3	43,3	21,2	28,2	-	
8/9 personen	1,35	145	41,6	48,3	23,7	31,4	-	
10/12 personen	1,55	180	51,6	60,0	29,4	39,0	-	
18/20 personen	0,81	250	71,7	83,3	40,8	54,2	-	
hotel	0,38	80						
paviljoen	0,23	500		1,0				
gewogen eenheden per jaar								
appartementen			3.078	3.518	-	-	-	
4/5 personen			5.777	6.718	3.292	4.366	-	
6/7 personen			7.283	8.468	4.149	5.504	-	
8/9 personen			8.123	9.445	4.628	6.139	-	
10/12 personen			14.416	16.763	8.214	10.896	-	
18/20 personen			14.443	16.794	8.229	10.916	-	
hotel			-	-	-	-	-	
paviljoen			-	115	-	-	-	
Totaal gewogen eenheden (nominaal, nog niet contant gemaakt)			53.120	61.820	28.512	37.822	-	181.275
factor opbrengststijging			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
rentepercentage discontering	4%							
factor contante waarde 1 januari 2014			1,040	1,082	1,125	1,170	1,217	
in het jaar te realiseren gewogen eenheden	1-jul-14		51.077	57.156	25.347	32.331	-	165.911
cumulatieve contante gewogen eenheden			51.077	108.233	133.580	165.911	165.911	

3.10. Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

Aan de hand van de voorgaande resultaten van berekeningen wordt bepaald welk bedrag per gewogen eenheid maximaal zal worden verhaald. De maximaal te verhalen kosten worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden.

De maximaal te verhalen kosten bedragen	24.917.662
Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt	165.911,2
Maximaal te verhalen per gewogen eenheid	€ 150,19

De bedragen en eenheden in het overzicht zijn uitgedrukt in de contante waarde per 1 juli 2014. Bij de uiteindelijke vaststelling van de bijdrage per eigendom zal rekening worden gehouden met de indexering van kosten en opbrengsten en rente.

3.11. Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten. Dit percentage bedraagt 10% van de totaal geraamde kosten. Het percentage is berekend door de kosten van nog niet uitgevoerde werken te delen door het totaal van de kosten. De gerealiseerde kosten betreffen vooral voorzieningen buiten het exploitatiegebied.



4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De beoogde inrichting van het exploitatiegebied in samenhang met de realisatie van de bebouwing vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling. Er worden geen kosten geraamd die zouden kunnen worden beschouwd als vernieuwing of vervanging van bestaande infrastructuur, tenzij dit expliciet wordt vermeld.

4.1. Werkzaamheden bouwrijp maken

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

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied.

Bovenstaande werkzaamheden zijn nodig voor zowel de gronden met de functie 'openbare ruimte' als de overige gronden binnen het exploitatiegebied. Voor de overige gronden geldt echter dat ook nog aanvullende werkzaamheden nodig zijn in de vorm van het aanleggen van semiopenbare private buitenruimte. Deze ruimte voorziet in het binnen het recreatieterrein voorziene private, en daarmee niet-openbare, buitenruimte, aan te leggen als interne ontsluitingswegen, riolering (voor vuil- en hemelwater), nutsvoorzieningen, pleinen, voet- en rijwielpaden en groenvoorzieningen, waartoe te rekenen de zogenaamde groene boulevard.

Om deze reden is in de regels een separate definitie voor het bouwrijp maken van de overige gronden opgenomen. In de definitie van het bouwrijp maken overige gronden is ook de aanleg van de semiopenbare private buitenruimte opgenomen. Deze semiopenbare private buitenruimte is in de regels gedefinieerd. Uit deze definitie volgt dat de aanleg van de semiopenbare private buitenruimte in feite werkzaamheden bevat die zijn opgenomen in de definities van de begrippen 'bouwrijp maken overige gronden' en 'het aanleggen van nutsvoorzieningen'. Door het verwerken van beide onderdelen in de definitie van de semiopenbare private buitenruimte is vastgelegd wat de inhoud hiervan is.

Daarnaast behoort het aanbrengen van beschoeiingen tot het bouwrijp maken van overige gronden.



De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 3.

4.2. Werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien: de aanleg van gas, water en elektriciteit.

Ook voor de semiopenbare private buitenruimte dienen nutsvoorzieningen te worden gerealiseerd. Om deze reden is in de regels opgenomen dat tot (de aanleg van) de semiopenbare private buitenruimte ook (het aanleggen van) nutsvoorzieningen behoren.

De eisen die aan de aanleg van nutsvoorzieningen worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 3.

4.3. Werkzaamheden inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied is voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien in het aanleggen van een fietspad.

De eisen die aan de aanleg van de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 3.



5. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

5.1. Globale beschrijving bestemmingsplan

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is het bestemmingsplan Maasresidence Thorn een herziening van het bestemmingsplan 'De Grote Hegge Groeskamp', vastgesteld bij raadsbesluit van 2 april 1998. Vanwege de plicht tot het actualiseren van bestemmingsplannen op grond van de Invoeringswet Wro is het noodzakelijk laatstgenoemd bestemmingsplan te herzien. Daar komt nog bij dat aan bepaalde voorschriften omtrent bouwen goedkeuring was onthouden.

Naast de genoemde formele voorwaarden zijn er echter meerdere inhoudelijke redenen om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan. Uit de herijking van de plannen voor het recreatieterrein zoals deze in 1998 bestonden, is immers gebleken dat de inzichten sterk zijn gewijzigd. In samenhang met de gewijzigde inzichten zijn ook de ambities voor het nieuwe recreatieterrein in opwaartse zin bijgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat er ten opzichte van de 'oude' plannen meerdere aanpassingen nodig zijn, zoals:

- grotere recreatiewoningen in verschillende uitvoeringen;
- andere voorschriften voor te bouwen opstallen;
- een breder programma van functies, zoals dagvoorzieningen, een hotel, jachthavens;
- het verplaatsen van de zeil- en visclub;
- een gewijzigde indeling van het te realiseren recreatieterrein.

Dit alles heeft ertoe geleid dat in het nieuwe bestemmingsplan de volgende functies en bebouwing zijn voorzien:

- maximaal 300 vakantiewoningen in verschillende categorieën met bijbehorende maximale aantallen en vierkante meters bebouwde oppervlakte, een en ander zoals opgenomen in het bestemmingsplan;
- 60 recreatieappartementen nabij de Havenkom met een oppervlakte van maximaal 3500 m²;
- een hotel met 100 kamers met een oppervlakte van 3000 m²;
- een horecapaviljoen (categorie 1, 2 en/of 3) ter plaatse van het bastion met een oppervlakte van maximaal 500 m²;
- ondersteunende voorzieningen, zoals centrale receptie, een supermarkt, restaurant, slechtweervoorzieningen en dergelijke, met een oppervlakte van maximaal 4000 m²;
- een jachthaven in gebruik bij het vakantiepark met 240 ligplaatsen en zo mogelijk ook deels passantenhaven;
- de Thorner Zeilclub met 175 ligplaatsen, waarvan 25 in gebruik bij het vakantiepark;
- een visclub met 37 ligplaatsen;
- de bestaande huidige recreatieve stranden.

Het bestemmingsplan Maasresidence Thorn kent meerdere bestemmingen, zoals Groen, Horeca, Natuur, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Verkeer, Water – Riviergebonden. Daarnaast gelden een aantal dubbelbestemmingen en functieaanduidingen.



Voor het grootste gedeelte van het bestemmingsplan (de gronden met de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie) geldt een ruime bestemmingsregeling voor bouwmogelijkheden met een directe bouwtitel. Deze ruime bestemmingsregeling biedt de mogelijkheid om op een flexibele wijze te komen tot de beoogde inrichting van het recreatieterrein. Dit betekent dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning direct wordt getoetst aan de ruime bestemmingsregeling. Is de aanvraag in overeenstemming met de ruime bestemmingsregeling, dan moet de vergunning worden verleend. Deze methodiek van bestemmen brengt mee dat de grondexploitatie van het recreatieterrein op een minder gestructureerde wijze kan verlopen. Immers, vanwege de directe bouwtitel zou zonder aanvullende regels verspreid over het gehele recreatieterrein kunnen worden gebouwd. Om dit alles zo veel mogelijk te borgen, zijn in dit exploitatieplan in hoofdstuk 2 eisen en regels opgenomen die bij de beoordeling van aanvragen om vergunning voor het bouwen, de uitvoering van werken en werkzaamheden dan wel anderszins in acht moeten worden genomen.

De bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie maakt het ook mogelijk naast de vermelde bebouwing nog andere functies die functioneel zijn voor het recreatieterrein, te realiseren. Zo is het mogelijk – en voor het recreatieterrein noodzakelijk – infrastructuur, zoals wegen, leidingen en groenvoorzieningen, binnen de semiopenbare private ruimte te realiseren.

Naast het beschreven programma voorziet het plan ook in de realisatie van openbare ruimte in de vorm van een fietspad. De fietsvoorziening heeft als functie de ontsluiting van het fietsverkeer op het recreatieterrein, maar ook een functie voor doorgaand fietsverkeer.

Buiten de gronden die voor bebouwing in aanmerking komen, bestaat verreweg het grootste gedeelte van het recreatieterrein uit gronden die uitsluitend functioneel zijn voor het recreatieterrein zelf. Deze gronden staan ten dienste van het gehele recreatieterrein en zijn daarmee aan te merken als een semi openbare private buitenruimte. De functies die hierop zijn geprojecteerd, zijn interne ontsluitingswegen, riolering (voor vuil- en hemelwater), nutsvoorzieningen, pleinen, voet- en rijwielpaden en groenvoorzieningen, waartoe te rekenen de zogenaamde groene boulevard, speelruimte etc. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat uiteraard ook de recreatiewoningen, de dagvoorzieningen, het hotel, de stranden, de jachthavens, alle met bijbehorende gronden, tot het recreatieterrein behoren.

In het recreatieterrein is op dit moment al infrastructuur aanwezig. Deze infrastructuur zal (gedeeltelijk) worden gehandhaafd. In het exploitatieplan is dit uitgangspunt meegenomen.

De begrenzing van het exploitatiegebied is uitgewerkt in paragraaf 1.3 van dit hoofdstuk.

De ligging en de begrenzing van het bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande figuur 2.



Figuur 2. Situatietekening bestaande situatie met ligging en begrenzing bestemmingsplangebied



De kaart bestaande situatie is opgenomen in bijlage 10.

5.2. Beschrijving realisatie gebied

Het bestemmingsplan Maasresidentie Thorn voorziet in het programma zoals dat in de vorige paragraaf is beschreven.

Het programma voor het recreatieterrein is aanzienlijk in aard en omvang. Desalniettemin is de verwachting dat het recreatieterrein in een beperkt aantal jaren zal worden gerealiseerd. Hoewel er nadrukkelijk zicht is op een gewenst eindbeeld van het recreatieterrein, is een fasegewijze realisatie noodzakelijk. Hiervoor zijn meerdere redenen, ook commerciële. Het gehele recreatieterrein zal in vier fasen worden gerealiseerd. Dit geldt zowel voor de te realiseren bebouwing als de bijbehorende werken, zoals het bouwrijp maken, de aanleg van infrastructuur etc.

Naast de fasering van het recreatieterrein is er binnen het recreatieterrein ook samenhang tussen bouwen en werken. Deze koppelingen houden in, dat vergunningen om te bouwen pas kunnen worden verleend als bepaalde werken zijn gerealiseerd, zoals bouwwegen, riolering en waterleiding.



De verdere uitwerking van de fasering, het programma per fase en de koppelingen tussen bouwen en werken is opgenomen in hoofdstuk 6.

De gronden binnen het recreatieterrein zijn nog niet gereed voor de bouw van de recreatiewoningen, de dagvoorzieningen, het hotel en de andere beoogde functies. Het is noodzakelijk om de te bebouwen gronden nog bouwrijp te maken, de infrastructuur aan te leggen, groenvoorzieningen te realiseren en nog andere werken en werkzaamheden te verrichten. De voortgang van deze werken is gekoppeld aan de fasering zoals hiervoor aan de orde is geweest.

Het recreatieterrein zal voorzien in een interne infrastructuur. Tot deze infrastructuur behoren de wegen, de leidingen (riolering, nutsvoorzieningen, bluswaterleidingen etc.) en groenvoorzieningen binnen de semiopenbare private buitenruimte. De verantwoordelijkheid voor de aanleg van de interne infrastructuur ligt bij de particuliere exploitant. Dit neemt niet weg dat in dit exploitatieplan op bepaalde onderdelen eisen en regels zullen worden gesteld (zie hoofdstuk 6).

De interne wegenstructuur en de leidingen zullen uiteindelijk aansluiten op de desbetreffende openbare voorzieningen. Voor het verkeer geldt dat de ontsluiting van het recreatieterrein zal plaatsvinden op de Meers, met dien verstande dat het te realiseren hotel en het horecapaviljoen gebruik zullen maken van andere ontsluitingen. De ontsluiting op de Meers is daarmee de centrale toegang tot het recreatieterrein. Voor de riolering geldt dat deze zal aansluiten twee punten: aan de Meers (put P 1254) en Grootheggerlaan (put P 1191). Voor de nutsvoorzieningen geldt dat deze worden gerealiseerd door nutsbedrijven en aangesloten worden op de voorzieningen van deze bedrijven. Voor de waterleiding geldt dat de grondeigenaar nog in overleg is met het waterleidingbedrijf over de wijze waarop de waterleiding wordt aangelegd; in ieder geval geldt dat de bluswatervoorziening door de grondeigenaar zal worden gerealiseerd.

De gronden binnen het recreatieterrein zijn voor een groot gedeelte in eigendom bij de particuliere exploitant die het recreatieterrein zal (doen) realiseren. Daarnaast heeft de gemeente nog gronden in eigendom. Tussen deze partijen zullen grondtransacties volgen om daarmee te komen tot een optimalisering van het beoogde grondgebruik.



6. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

6.1. Toelichting algemeen

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in een exploitatieplan eisen en regels worden opgenomen. Deze eisen en regels kunnen betrekking hebben op een grote hoeveelheid van onderwerpen, zoals ruimtegebruik, fasering, koppelingen, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, woningbouw-categorieën etc. Ook in dit exploitatieplan wordt van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels gebruikgemaakt. Het doel van deze eisen en regels is om te komen tot een gestructureerde wijze van grondexploitatie met de kwaliteit die past bij de beoogde realisatie van het recreatie-terrein.

Het exploitatieplan bevat niet over alle mogelijke onderwerpen eisen en regels; gekozen is voor een stelsel van eisen en regels dat noodzakelijk is om de doelstelling zoals deze is verwoord in de laatste zin van de vorige alinea, te kunnen borgen. Dit betekent dat bijvoorbeeld niet is gekozen voor een bindende verkavelingstekening waarbij de te realiseren kavels voor bebouwing op een kaart zijn ingetekend, en de omgevingsvergunning voor het bouwen pas wordt verleend als aan de op tekening vastgelegde verkaveling is voldaan. Daarnaast is de aanwijzing van woningbouw-categorieën in dit exploitatieplan niet aan de orde.

Wel is gekozen voor het stellen van eisen en regels voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, fasering, ruimtegebruik, koppeling tussen bouwen en werken, de bereikbaarheid van en voorzieningen voor bebouwing, bestekken, aanbesteden etc.

6.2. Eisen en regels

De eisen die aan de inrichting worden gesteld, hebben tot doel om vanuit de grondexploitatie te komen tot een gestructureerde en kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. In het exploitatieplan worden regels opgenomen over de volgende onderwerpen:

1. bindende fasering
2. ruimtegebruik
3. koppelingen
4. bestekken
5. inspecties
6. aanbesteden

6.2.1. Bindende fasering

De realisatie van het recreatieterrein zal geschieden in vier fasen. De fasen hebben betrekking op delen van het gehele recreatieterrein, hierna te noemen deelgebieden. De deelgebieden zijn op bijlage 4 aangeduid. De verschillende fasen hebben niet alleen betrekking op deelgebieden, maar voorzien ook in een volgorde van de realisatie van de deelgebieden en staan ook voor een bepaald tijdstip van aanvang van de realisatie en voltooiing van de deelgebieden. De overallplanning voor de realisatie van het recreatieterrein is in onderstaande tabel aangegeven. Deze tabel heeft 'slechts'



tot doel inzicht te geven in de voorgenomen wijze van realisatie van het recreatieterrein en heeft om deze reden dan ook geen bindende status.

Tabel: overallplanning

Fase	Aanvang fase	Voltooing fase
1	2015	2017
2	2016	2017
3	2017	2018
4	2018	2019

Het voorafgaande neemt niet weg dat het noodzakelijk is om een meer gedetailleerde en bindende planning op te nemen. De redenen hiervan zijn als volgt:

1. Een bindende fasering draagt bij aan een goede wijze van grondexploitatie en daarmee aan een optimale (ruimtelijke) inrichting van het recreatieterrein.
2. Het bestemmingsplan en de bijbehorende grondexploitatie kennen een lange looptijd van uitvoering met een omvangrijk programma, waardoor een geleidelijke realisatie noodzakelijk is.
3. Het bestemmingsplan kent een ruime bestemmingsregeling met een directe bouwtitel. Mede gelet op de looptijd en de hierna volgende punten is een fasering noodzakelijk.
4. Vanuit het oogpunt van efficiency in realisatie en kostenbeheersing is een realisatie in verschillende fasen noodzakelijk.
5. Vanuit markttechnische overwegingen is het belangrijk om vraag en aanbod van recreatie-woningen goed op elkaar af te stemmen, wat kan worden bereikt door een gestructureerd aanbod van dergelijke woningen in de vorm van de beoogde fasering.
6. Het is belangrijk dat de realisatie van het recreatieterrein geschiedt in afgeronde en aaneengesloten deelgebieden; voorkomen moet worden dat binnen het recreatieterrein op versnipperde wijze woningen dan wel andere opstallen en/of maatregelen worden gerealiseerd.

De bindende fasering ziet er als volgt uit:

Tabel: bindende fasering

Fase	Aanvang werken en werkzaamheden	Verlenen omgevingsvergunning voor bouwen
1	2015	2015
2	2016	2016
3	2017	2017
4	2018	2018

De bindende werking van bovenstaande tabel houdt het volgende in. De nummering van de fase in kolom 'Fase' komt overeen met de indeling van de deelgebieden zoals deze is vastgelegd in bijlage 4.

De betekenis van de bindende fasering komt tot uiting in de volgende aspecten:

- a. De begrenzing van de deelgebieden.



- b. De volgorde van realisatie. In de kolom 'Fase' zijn de cijfers 1 tot en met 4 vermeld. Deze cijfers geven de volgorde van de te ontwikkelen deelgebieden weer, dus eerst fase 1 en daarna fase 2 etc.
- c. In de kolom 'Aanvang werken en werkzaamheden' is het kalenderjaar aangegeven waarin het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de inrichting hiervan, het bouwrijp maken van de overige gronden en de aanleg van de nutsvoorzieningen in het betreffende deelgebied kan starten.
- d. In de kolom 'Verlenen omgevingsvergunning voor bouwen' is het kalenderjaar vermeld vanaf wanneer omgevingsvergunningen voor bouwen voor het betreffende deelgebied kunnen worden verleend. Aanvragen om vergunning die voorafgaand aan het vermelde kalenderjaar worden ingediend, worden geweigerd.

Op deze wijze zijn het bouwrijp maken en het verlenen van omgevingsvergunningen op elkaar afgestemd.

Het is mogelijk deze fasering aan te passen middels een herziening van het exploitatieplan.

De bindende status van de fasering is vastgelegd in artikel 2 van hoofdstuk 2.

6.2.2. Ruimtegebruik

Het recreatieterrein voorziet in meerdere vormen van grondgebruik, zoals gronden die bestemd zijn voor water, de bouw van opstallen, gronden behorende bij recreatiewoningen, openbare ruimte en semiopenbare private buitenruimte behorende bij de recreatiewoningen en andere opstallen. Het is noodzakelijk om het grondgebruik tot een bepaald niveau te reguleren. Dit geldt vooral voor de openbare ruimte.

Het belang van het aanwijzen van de gronden met de functie openbare ruimte is te borgen dat deze gronden ook daadwerkelijk voor deze functie worden aangewend. Dit betekent dat situering van de openbare ruimte is aangeduid en dat in de regels is vastgelegd dat deze gronden ook voor deze functie moeten worden aangewend. De gronden die niet zijn aangeduid als openbare ruimte, zijn de overige gronden die vooral worden aangewend voor uitgeefbaar terrein, t.w. particulier terrein (kavels) en semiopenbare private buitenruimte en het water.

Voor de overige gronden is het niet noodzakelijk om aanvullend aan het bestemmingsplan bindende voorschriften op te nemen over het ruimtegebruik. De reden hiervan is dat enerzijds de regels in het bestemmingsplan een afdoende borging zijn voor een goede inrichting van het recreatieterrein en anderzijds er voldoende flexibiliteit moet zijn om op actuele inzichten en marktsomstandigheden te kunnen inspelen.

Het onderscheid tussen de gronden is op een kaart aangebracht.

De bindende status van het ruimtegebruik is vastgelegd in artikel 3 van hoofdstuk 2.



6.2.3. Koppelingen

Hoewel er sprake is van een grote diversiteit aan functies van gronden binnen het recreatieterrein, hebben deze functies een directe samenhang. Alle dragen immers bij aan het beoogde doel: een kwalitatief hoogstaand recreatieterrein. Het is vanuit de grondexploitatie noodzakelijk om deze doelstelling ook te borgen. Tegen deze achtergrond is het noodzakelijk om een aantal koppelingen te leggen tussen bouwen en de realisatie van werken en het bouwen onderling.

De koppelingen richten zich op het verlenen van omgevingsvergunningen en het verrichten van werkzaamheden. Het doel hiervan is om veilig te stellen dat bepaalde werkzaamheden zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Deze koppelingen houden in dat omgevingsvergunningen voor bouwen kunnen worden verleend nadat voor de te realiseren bebouwing op een bouwperceel in een fase de volgende maatregelen zijn gerealiseerd:

1. een bouwweg waarop de bebouwing kan ontsluiten en die in verbinding staat met de hoofdontsluiting; deze hoofdontsluiting is de bestaande ontsluiting op het openbare wegennet aan de Meers;
2. de riolering (zowel vuil- als hemelwater) naar het aansluitpunt van de openbare riolering, t.w. aan de Meers (put P 1254) en Grootheggerlaan (put P 1191), waarop de te realiseren bebouwing kan worden aangesloten;
3. een waterleiding waarop de te realiseren bebouwing kan worden aangesloten.

De eisen waaraan deze maatregelen moeten voldoen, zijn vastgelegd in een bijlage. Deze eisen zijn beschreven in artikel 4.1 van hoofdstuk 2, waarin wordt verwezen naar bijlage 3. Vanuit de opbouw van de regels is aangesloten bij de definities 'bouwrijp maken overige gronden', 'semiopenbare private buitenruimte' en is vervolgens de relatie gelegd met een bouwperceel.

De bindende status van de koppelingen is vastgelegd in artikel 4 van hoofdstuk 2.

6.2.4. Bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de verschillende paragrafen zijn deze uitvoeringsregels uitgewerkt naar de onderdelen:

- bestekken
- inspecties (paragraaf 6.2.5)
- aanbesteden (paragraaf 6.2.6)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken steeds een bestek wordt opgesteld, dat moet voldoen aan de bijlage Civiele werken, bijlage 3. Dit bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt gestart, een toetsing plaatsvindt aan de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een bestek wordt geweigerd indien het bestek in strijd is met de bijlage Civiele werken.

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 bestekken worden opgemaakt die voldoen aan de bijlage Civiele werken.

Het onderdeel bestekken is vastgelegd in artikel 6 van hoofdstuk 2.

6.2.5. Inspecties

De realisatie van het recreatieterrein zal nagenoeg volledig in handen zijn van de grondeigenaar. Dit betekent dat deze eigenaar zelf en op eigen terrein werken en werkzaamheden zal aanleggen respectievelijk uitvoeren. Deze werken en werkzaamheden zullen moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daaraan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels 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 als het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden.

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.

Het onderdeel inspecties is vastgelegd in artikel 7 van hoofdstuk 2.

6.2.6. Aanbesteden

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 deel uitmaken van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte'. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hieromtrent wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

Voor dit exploitatieplan bestaat het kader voor het aanbesteden uit de bepalingen die zijn opgenomen in en voortvloeien uit het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid', zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 juni 2013.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de aanvang van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen inzake de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders moet 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 als dit in strijd is met het aanbestedingskader.

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



In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders ter zake het aanbestedingsprotocol en/of het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning niet vereist. Een expliciet instemmingsbesluit is in dat geval niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat een aanbestedingsprotocol wordt opgemaakt dat voldoet aan het aanbestedingskader en voorts dat een aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning wordt opgemaakt dat voldoet aan het aanbestedingsprotocol.

Het onderdeel aanbesteden is vastgelegd in artikel 8 van hoofdstuk 2.

6.2.7. Afwijkingsmogelijkheden

Het is waarschijnlijk dat in het begin van de realisatie van het recreatieterrein een of meerdere recreatiewoningen worden gebouwd die dienen als showroomwoning. Deze woningen kunnen dan door aspirant-kopers worden bezichtigd om een beeld te krijgen van de woningen die in de toekomst worden gebouwd. Het spreekt vanzelf dat deze woningen bereikbaar moeten zijn en dat deze moeten worden aangesloten op de riolering. Op een aantal plaatsen zijn beide voorzieningen al aanwezig. De locatie van de te realiseren woningen wordt zodanig gekozen dat deze woningen ook van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Het is op voorhand echter nog niet duidelijk of deze woningen al kunnen worden aangesloten op de waterleiding. Om deze reden is opgenomen dat kan worden afgeweken van de eis dat een omgevingsvergunning pas kan worden verleend nadat het bouwperceel waarop de showroomwoning is geprojecteerd, is aangesloten op waterleiding.

Hoewel de situering van de openbare ruimte, oftewel het openbare fietspad, is vastgelegd op de ruimtegebruikskaart (bijlage 5) kan niet worden uitgesloten dat de situering van het fietspad wordt gewijzigd. Om deze reden is het noodzakelijk een mogelijkheid op te nemen om af te wijken van de vastgelegde situering. In de regels is de mogelijkheid opgenomen om het fietspad 20 meter te verleggen ten opzichte van de situering zoals deze op de ruimtegebruikskaart is aangegeven.

Een algemene afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor die situaties die niet meer passen binnen dit exploitatieplan, maar waarvoor al een herziening van het exploitatieplan in voorbereiding is. Vanuit het perspectief van rechtszekerheid is het wel noodzakelijk dat het ontwerp van de herziening van het exploitatieplan, waarin de gewenste afwijking is opgenomen, al in het kader van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter inzage heeft gelegen en dat hiertegen al zienswijzen kunnen zijn ingediend.



7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

7.1. Beschrijving verwervingsbeleid

Hoewel het aan te leggen fietspad tot de openbare ruimte behoort, blijven de gronden waarop dit fietspad wordt aangelegd in eigendom van de grondeigenaar. Deze eigenaar en de gemeente Maasgouw maken afspraken op grond waarvan de openbaarheid is geborgd.

De gronden met de functie uitgeefbaar terrein en semiopenbare private buitenruimte en een gedeelte van de bestemming Water zijn of komen in handen van de grondeigenaar.

Om dit mogelijk te maken moeten tussen de gemeente en de grondeigenaar grondtransacties plaatsvinden. Deze transacties bestaan uit het wederzijds overdragen van de gronden. De over te dragen gronden zijn op bijlage 11 aangeduid. Tot deze bijlage behoort tevens een overzicht van de gronden die over en weer worden geleverd en verkregen. Beide documenten geven hiermee een goed inzicht in de grondtransacties.

De overdracht van gronden zal geschieden op minnelijke basis. Met de desbetreffende eigenaar is of wordt in contact getreden om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, hij bereid is de desbetreffende gronden aan de gemeente te verkopen.

In de post 'inbrengwaarde' van de exploitatieopzet van dit exploitatieplan zijn de kosten overeenkomstig artikel 6.13 lid 5 Wro opgenomen op basis van minnelijke verwerving.

De verwerving en/of sloop van opstallen doet zich niet voor. Dit betekent dat in de post 'inbrengwaarde' geen waarde van te slopen opstallen is opgenomen.



8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Bij het exploitatieplan behoren meerdere bijlagen. In dit hoofdstuk zijn deze bijlagen opgenomen. Het hoofdstuk start met een overzicht en korte samenvatting van de bijlagen. In dit overzicht wordt ook aan gegevens wat de status van de bijlage is: bindend of toelichtend.

8.1. Overzicht, toelichting en bijlagen

bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

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

bijlage 2. Aanbestedingskader

In deze bijlage is aangegeven welke voorwaarden gelden in het kader van het gemeentelijke aanbestedingsbeleid zoals dat is vastgelegd in het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid' zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 juni 2013. Deze bijlage heeft een bindende functie.

bijlage 3. Civiele werken

De gronden binnen het exploitatiegebied zijn nog niet geschikt voor de beoogde functie.

In het kader van het bouwrijp maken van de openbare ruimte dienen de volgende werkzaamheden te worden verricht:

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere bepaling;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied.

Voor het bouwrijp maken van de overige gronden dienen naast de hiervoor vermelde werkzaamheden nog de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd.

- e. het aanleggen van semiopenbare private buitenruimte. Deze ruimte voorziet in het binnen het recreatieterrein voorziene private, en daarmee niet-openbare, buitenruimte, aan te leggen als interne ontsluitingswegen, riolering (voor vuil- en hemelwater), nutsvoorzieningen, pleinen, voet- en rijwielpaden en groenvoorzieningen, waartoe te rekenen de zogenaamde groene boulevard.
- f. daarnaast behoort het aanbrengen van beschoeiingen tot het bouwrijp maken van overige gronden.



De overige gronden zijn alle gronden binnen het exploitatiegebied met uitzondering van de gronden die zijn bestemd voor de openbare ruimte en de gronden die op grond van het bestemmingsplan de bestemming Water hebben.

De aanvullende eisen die worden gesteld, zijn vastgelegd in de volgende documenten:

- Programma van eisen regels werken en werkzaamheden Maasresidence Thorn, versie 1.0, juni 2014
- Leidraad basisinrichting openbare ruimte Gemeente Maasgouw

Deze documenten bevatten zowel een (kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing) van de te verrichten werken en werkzaamheden.

Deze bijlage heeft een bindende functie.

bijlage 4. Faseringskaart

Op deze kaart zijn de vier deelgebieden aangegeven waarin het gehele recreatieterrein is opgedeeld. Hoewel alle deelgebieden onderlinge samenhang hebben, voorzien zij voor het aspect 'realisatie' in zelfstandige eenheden. De deelgebieden zijn voorzien van een kleur en een nummer. De functie van het nummer is niet alleen een aanduiding van het deelgebied, maar geeft ook aan dat er sprake is van een bepaalde volgorde van realisatie. Bij deze realisatie gelden per deelgebied jaartallen voor het starten van werken en werkzaamheden (het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte) en de afgifte van omgevingsvergunningen voor bouwen. Een en ander is in paragraaf 6.2.1 toegelicht en in de regels vastgelegd. De bijlage heeft een bindende werking.

bijlage 5. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart zijn de gronden aangegeven met de functie van openbare ruimte en van overige gronden binnen het exploitatiegebied. Voor dit onderscheid heeft deze bijlage een bindende werking.

Op gronden die zijn aangeduid als openbare ruimte dient het openbare fietspad te worden gerealiseerd. De overige gronden worden ingericht voor andere doeleinden, zoals particulier terrein, semiopenbare private buitenruimte en water.

bijlage 6. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de te verhalen kostensoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 7. Detailuitwerking ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 8. Macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grond-exploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de



zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 9. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 10. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 11. Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in de grondtransactie die aan de orde zijn/komen tussen de gemeente en de particuliere exploitant. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 12. Eigendommenkaart met eigendommenoverzicht

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 29 augustus 2014 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 13. Taxatierapport inbrengwaarde en analyse grondopbrengsten

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom die is uitgevoerd door SAOZ. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

SAOZ heeft tevens een analyse uitgevoerd naar onder meer de opbrengsten die met de ontwikkeling van het recreatieterrein samenhangen. Deze analyse is ook opgenomen in deze bijlage. Ook voor de raming van de opbrengsten in de exploitatieopzet heeft de bijlage een toelichtende functie.

bijlage 14. Planschaderisicoanalyse

Deze bijlage bevat een inzicht in de verkenning naar mogelijke planschaderisico's die is uitgevoerd door SAOZ. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming.

bijlage 15. Jaarschijven grondexploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd van vijf jaren. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.



8.2. Bijlagen



BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED



BIJLAGE 2 AANBESTEDEN



BIJLAGE 3 CIVIELE WERKEN



BIJLAGE 4 FASERINGSKAART



BIJLAGE 5 RUIMTEGEBRUIKSKAART



BIJLAGE 6 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET



BIJLAGE 7 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET



BIJLAGE 8 OVERZICHT MACROAFTOPPING



BIJLAGE 9 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM



BIJLAGE 10 KAART BESTAANDE SITUATIE



BIJLAGE 11 VERWERVINGSKAART



BIJLAGE 12 EIGENDOMMENKAART MET EIGENDOMMENOVERZICHT



BIJLAGE 13 TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN EN ANALYSE
GRONDOPBRENGSTEN



BIJLAGE 14 PLANSCHADERISICOANALYSE



BIJLAGE 15 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE

