

EXPLOITATIEPLAN 'LINNE ZUIDOOST, 2E HERZIENING' (GECONSOLIDEERD)

GEMEENTE MAASGOUW

---eventueel foto/kaart---

Status: vastgesteld

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening'

Identificatiecode: NL.IMRO.1641.BPL091-EPVG

Versie: 1.1

Status: vastgesteld

Datum: 15 december 2020

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Leeswijzer	11
1.3.	Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	12
1.4.	Doel en functie van het exploitatieplan	13
1.5.	Begrenzing exploitatiegebied	15
1.6.	Eigendomssituatie	16
1.7.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	17
2.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	18
2.1.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	18
2.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	18
2.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte	19
3.	TOELICHTING OP DE REGELS EN DE BIJLAGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN	21
3.1.	Inleiding en begrippen	21
3.2.	Toelichting bij artikel 2 Fasering	24
3.3.	Toelichting bij artikel 3 Koppelingen	26
3.4.	Toelichting bij artikel 4 Ruimtegebruik	27
3.5.	Toelichting bij artikel 5 Eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte	27
3.6.	Toelichting bij artikel 6 Bestekken	28
3.7.	Toelichting bij artikel 7 Aanbesteding	29
3.8.	Toelichting bij artikel 8 Eindinspecties en tussentijdse inspecties	30
3.9.	Toelichting bij artikel 9 Verbodsbepaling	30
3.10.	Toelichting bij artikel 10 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels	31
3.11.	Slotbepalingen	31
3.12.	Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	31
4.	DE EXPLOITATIEOPZET	35
4.1.	Inleiding	35
4.2.	Aanleiding herziening exploitatieopzet	36
4.3.	Rekentechnische uitgangspunten	38
4.4.	Ruimtegebruik	38
4.5.	Eigendomssituatie	39

4.6.	Programma	40
4.7.	De kosten	40
4.8.	De opbrengsten	41
4.9.	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten	42
4.10.	Omslagmethode	42
4.11.	Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom	43
4.12.	Percentage gerealiseerde kosten.....	43
5.	REGELS	45
6.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	50

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplan 'Linne Zuidoost' (2010)

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen over onder meer ruimtegebruik en over eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan leidt uitzondering, indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden met aangewezen bouwplannen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is verzekerd; en
- b. er geen noodzaak is tot het stellen van regels over een of meerdere onderwerpen inzake de genoemde locatie-eisen.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' op 28 oktober 2010 is het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' vastgesteld.

Op 24 oktober 2008 was met een marktpartij een overeenkomst gesloten gericht op realisatie van de locatie Linne Zuidoost. Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst had deze marktpartij een gedeelte van de gronden in de te ontwikkelen locatie in eigendom verworven. Daarnaast had zij gronden van derden aangekocht. Daarnaast beschikte de gemeente over een grondpositie binnen de te ontwikkelen locatie. In deze overeenkomst werden afspraken vastgelegd over het door de marktpartij aankopen van de gemeentegronden en het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van de woonlocatie. In de overeenkomst waren onder meer afspraken vastgelegd over de aanleg van de openbare ruimte, de woningbouwprogrammering en de fasering.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is de raad bevoegd om, ook indien vooraf een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten, gelijktijdig bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn opgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. Van deze bevoegdheid is door de gemeenteraad gebruikgemaakt door de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' op 28 oktober 2010. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan was een geschil ontstaan over de uitvoering van de overeenkomst. Ter zekerstelling van het publiek belang met betrekking tot het kostenverhaal en de te stellen regels over locatie-eisen is besloten tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost'.

Een exploitatieplan bestaat uit de volgende verplichte bestanddelen:

1. een kaart van het exploitatiegebied;
2. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
3. een exploitatieopzet.

Daarnaast kunnen in een exploitatieplan de volgende bestanddelen worden opgenomen:

- a. een ruimtegebruikskaart;
- b. beschrijving van de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- c. regels over het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;
- d. regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels.

De inhoud van het vastgestelde exploitatieplan was, waar het gaat om de inhoud van de daarin opgenomen regels, afgestemd op de situatie dat voor diverse onderdelen waarvoor ingevolge de Wro in een exploitatieplan regels kunnen worden opgenomen, sprake was van gemaakte privaatrechtelijke afspraken.

Het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' voorzag in de ontwikkeling van maximaal 238 woningen, enkele maatschappelijke voorzieningen en een verplaatsing van de buitensportaccommodatie, dit alles met bijbehorende openbare voorzieningen (wegen, riolering, groen, waterberging et cetera). Er was in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' voorzien in een fasegewijze ontwikkeling. Voorts waren in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' regels opgenomen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (goedkeuring bestekken, regels over aanbesteding en inspecties). Voorts was in de regels voorzien in verbodsbepalingen en ontheffingsregels.

Het bestemmings- en exploitatieplan 'Linne Zuidoost' zijn onherroepelijk in werking getreden op 21 januari 2011.

Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' opgenomen.



De ontstane situatie maakte dat er sprake is van verschillende eigendomsposities van particuliere eigenaren, voor welke eigendommen geldt dat er geen sprake was van het anderszins verzekerd zijn van kostenverhaal of waarvoor een exploitatiebijdrage met de gemeente was overeengekomen. Evenmin was voor die eigendommen sprake van gemaakte afspraken over de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan. Een en ander noodzaakte tot herziening van het exploitatieplan, gericht op het actualiseren van de exploitatieopzet alsmede op het toevoegen en aanpassen van regels over locatie-eisen.

2. Ook de invloed van de economische crisis gaf aanleiding het exploitatieplan te herzien. Als gevolg van de crisis waren de uitgifteprijsen en inbrengwaarden onder druk komen te staan. Ook was sprake van een vertraging van de geplande looptijd van de gebiedsontwikkeling. Daarbij is de exploitatieopzet van het exploitatieplan geactualiseerd naar de op dat moment actuele stand van zaken en de peildatum verlegd naar 1 januari 2015.
3. Bij raadsbesluit van 18 december 2014 is het bestemmingsplan 'Linne' vastgesteld. Dit bestemmingsplan ziet op nagenoeg de gehele kern Linne en is conserverend van karakter. De gronden in het exploitatiegebied die betrekking hebben op de alsdan gerealiseerde nieuwe sportveldaccommodatie, de gerealiseerde maatschappelijke voorzieningen op de hoek met de Maasbrachterweg en de 14 gerealiseerde woningen aan de Sportveldstraat, zijn vanaf dat moment in het bestemmingsplan 'Linne' opgenomen. Dit geldt eveneens voor de gronden waar de openbare ruimte (deels) is gerealiseerd, i.c. de straat nabij de gerealiseerde maatschappelijke voorzieningen op de hoek van de Maasbrachterweg, de Sportveldstraat en een gedeelte van de Akkerweg. Voorts is daarin opgenomen de op dat moment nog te realiseren rotonde naar de N271, alsmede de aan de Sportveldstraat te realiseren openbare parkeerplaats. De bestemmingsregeling voor deze gronden in het bestemmingsplan 'Linne' is ten opzichte van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' niet gewijzigd.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' had hiermee tot doel:

- a. om, voor de toepassing van de op de gemeente rustende wettelijke plicht tot kostenverhaal in geval van particuliere exploitatie, te kunnen beschikken over actuele cijfers en ramingen van verhaalbare kosten van de grondexploitatie;
- b. de in het vigerende exploitatieplan opgenomen regels over de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan (zogenaamde locatie-eisen), een en ander als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, aan te vullen respectievelijk te wijzigen, voor de volgende onderwerpen:
 1. 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;
 2. de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen per deelgebied;
 3. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
 4. regels voor ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid van aan te leggen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen, water en verharding;
 5. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
 6. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
 7. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen 1 tot en met 6;
 8. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander bracht mee dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing was (uniforme openbare voorbereidings-procedure). Voorts gold het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kon worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' is, na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 oktober 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2643) naar aanleiding van ingesteld beroep, onherroepelijk geworden op 5 oktober 2016.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'

Voor u ligt het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'.

Ook het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

1. In november 2018 is een marktpartij eigenaar geworden van de gronden van de in 2014 failliet verklaarde ontwikkelaar. Deze marktpartij is vervolgens gestart met de ontwikkeling en realisatie van de woonwijk Linne Zuidoost, dit met inachtneming van de hiervoor geldende regels in onder meer het vigerende bestemmings- en exploitatieplan. Dit ontwikkelinitiatief noodzaakt, naast de in artikel 6.15 Wro in algemene zin opgenomen verplichting tot jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, tot herziening van het exploitatieplan, gericht op het actualiseren van onder meer de exploitatieopzet als juridische basis voor de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht.
2. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 18 januari 2018 het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024' vastgesteld. Met de vaststelling van de genoemde structuurvisie heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld, gericht op het terugdringen van de plancapaciteit woningbouw binnen de gemeente. In het door de gemeenteraad vastgestelde uitvoeringsbeleid is per plan inzichtelijk gemaakt en afgewogen hoe (nadere) invulling wordt gegeven aan de structuurvisie. Voor het woningbouwplan Linne Zuidoost is daarbij door de gemeenteraad besloten dat in de afgelopen twee jaren niet tot realisatie is gekomen. Besloten is dat moet worden gezien of, met inachtneming van het toepasselijke wettelijke instrumentarium, tot planafbouw moet worden gekomen. Deze nadere afweging is opgedragen aan burgemeester en wethouders.

Bij besluit van 25 juni 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders het beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' vastgesteld. De vaststelling van dit planafbouwbeleid voorziet erin dat, indien in de periode na 2018 niet tijdig de fasegewijze ontwikkeling tot stand zal komen, op dat moment de mogelijkheid bestaat het bestemmingsplan fasegewijs te wijzigen, waarbij dan woningbouwtitels in nader aangegeven deelgebieden komen te vervallen. De uitwerking geschiedt in de vorm van een bestemmingsplanherziening (waarbij opname plaatsvindt van regels over de toepassing van wijzigings-bevoegdheden) alsmede een herziening van het vigerende exploitatieplan. In de herziening van het exploitatieplan zou worden voorzien in het aanpassen van de faseringsregeling, in die zin dat de volgorde van een deelgebiedsgewijze ontwikkeling zou worden gehandhaafd maar de per fase/deelgebied geldende startkalenderjaren, als gevolg van de gekoppelde bestemmingsplan-herziening, zouden komen te vervallen. Voorts zou, vanwege stedenbouwkundige aspecten, de omvang van deelgebied 4-A worden uitgebreid met een gedeelte van deelgebied 3-A, en de exploitatieopzet

worden geactualiseerd.

Als gevolg van het initiatief onder 1 en de inmiddels in gang gezette realisatie van Linne Zuidoost is de uitwerking van het besluit van burgemeester en wethouders van 25 juni 2018, in de vorm van het in procedure brengen van de bedoelde bestemmingsplanherziening, opgeschort. Het gevolg hiervan is dat de aangekondigde aanpassing van de faseringsregeling van het vigerende exploitatieplan eveneens wordt opgeschort. Wel is uitvoering gegeven aan de (beperkte) aanpassing van de indeling van de deelgebieden 2-B, 3-A en 4-A als gevolg van stedenbouwkundige inzichten. Zoals reeds in onderdeel 1 is aangegeven, is de exploitatieopzet van het exploitatieplan geactualiseerd.

3. Aan de gemeenteraad is een voorstel voorgelegd tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost'. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 op 29 november 2014 is het niet meer mogelijk om parkeervoorschriften in de gemeentelijke bouwverordening op te nemen. Binnen de gemeente heeft bij de algehele actualisatie van bestemmingsplannen de verankering van de parkeernormen in de regels van bestemmingsplannen plaatsgevonden. Abusievelijk heeft deze verwerking niet plaatsgevonden in een het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' (i.c. het gedeelte dat niet op 18 december 2014 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Linne'). De voorgenomen bestemmingsplanherziening heeft tot gevolg dat de regels van het exploitatieplan hierop dienen te worden afgestemd.
4. In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' is in deelgebied 3-B voorzien in de realisatie van een openbare vrachtwagenparkeerplaats. Dit deelgebied is gelegen in fase 3. De ontwikkelingen brengen met zich dat er belang is de aanleg van deze parkeerplaats naar voren te trekken in de tijd. Met de voorgenomen herziening van het exploitatieplan wordt de fasering aangepast, zodat de aanleg van deze parkeerplaats onderdeel wordt van fase 1 (deelgebied 1-D).
5. In het verlengde van punt 4 is van belang dat de tijdige aanleg van de vrachtwagenparkeerplaats is geborgd. Om die reden is voorzien in een aanpassing van de koppelingsregeling van het exploitatieplan (artikel 3 regels exploitatieplan), inhoudende dat met het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 3 respectievelijk een deelgebied in een latere fase niet mag worden begonnen dan nadat het deelgebied van de vrachtwagenparkeerplaats bouw- en woonrijp is gemaakt.
6. In de regels van het exploitatieplan is bepaald dat het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de eisen zoals opgenomen in de tot het exploitatieplan behorende kwaliteitsomschrijving.
De kwaliteitsomschrijving wordt aangevuld met de kwalitatieve en inrichtingseisen voor een tweetal openbare groensingels, die zijn gelegen in de deelgebieden 1-A, 2-A en 2-B. Het betreft de her in te richten openbare groensingels die de begrenzing vormen tussen de nieuw te ontwikkelen woonlocatie Linne Zuidoost en de bestaande woningbouw ten (noord)westen en oosten van het exploitatiegebied.
7. De ruimtegebruikskaart is aangepast naar de in 2015 gerealiseerde rotonde en de daarop aangesloten Sportveldstraat. De omvang en omtrek van de te realiseren openbare vrachtwagenparkeerplaats is vervolgens aangepast op het gerealiseerde tracé van de Sportveldstraat.
8. De exploitatieopzet is geactualiseerd naar de peildatum 1 januari 2020. Er is sprake van een lopende (in uitvoering zijnde) grondexploitatie. De actualisatie van de exploitatieopzet betreft onder meer de volgende onderdelen:
 - a. verwerking van de financiële gevolgen van de aanpassing van de indeling in deelgebieden, genoemd in onderdeel 2;
 - b. verwerking van de financiële gevolgen van de aanpassing van het ruimtegebruik en de fasering voor de aanleg van de openbare vrachtwagenparkeerplaats (zie onderdeel 4 en 5);
 - c. verwerking van de financiële gevolgen van de aanpassing van het ruimtegebruik naar de in 2015 gerealiseerde rotonde met aansluiting van de Sportveldstraat (zie onderdeel 7);

- d. uitgegaan wordt van de eigendomssituatie per 1-1-2020;
- e. (her)taxatie van de inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied per 1-1-2020;
- f. verwerking van het verkregen deskundigenadvies voor de te hanteren uitgifteprijsen;
- g. verwerking van een geactualiseerde kostenraming van het bouw- en woonrijp maken van de per 1 juli 2017 nog uit te voeren werken en werkzaamheden;
- h. actualisatie van de kosten van gerealiseerde werken en werkzaamheden (mede) als gevolg van verlegging van de peildatum;
- i. verwerking van de toepassing van de (ministeriële) Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze in werking is getreden per 1 april 2017;
- j. aanpassing van de looptijd voor de resterende ontwikkeling van het exploitatiegebied naar 31 december 2029;
- k. actualisatie van de spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd, op basis van de inmiddels verkregen inzichten in de ontwikkeling;
- l. aanpassing van de rente vanaf 2016, op basis van de gewijzigde regelgeving ingevolge het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

Het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatiegebied. Daarbij is de omvang van het exploitatiegebied, zoals dat geldt ingevolge het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', niet aangepast.

Waarna hierna gesproken wordt van 'exploitatieplan', wordt bedoeld het exploitatieplan Linne Zuidoost zoals dat luidt na 2^e herziening, tenzij anders is aangegeven.

1.2. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening', is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de toelichting op de aanleiding tot vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan, de voorgeschiedenis, de relatie met het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, het doel en de functie van het exploitatieplan, de begrenzing van het exploitatiegebied en de eigendomssituatie. Voorts is een toelichting opgenomen met betrekking tot de jaarlijkse herziening en eindafrekening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 3, toelichting op de regels en de bijlagen. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en de status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 6. Tot het exploitatieplan behoren 13 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 2, 4 en 5. De hoofdstukken 1 en 3 hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen (hoofdstuk 6) is in paragraaf 3.12 aangegeven.

1.3. Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' (2010)

Op 28 oktober 2010 zijn het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en het daaraan verbonden exploitatieplan 'Linne Zuidoost' vastgesteld. Het bestemmingsplan is opgesteld voor de realisering van maximaal 238 woningen, waaronder maximaal 42 gestapelde woningen alsmede de realisatie van een nieuwe buiten-sportaccommodatie, dit alles met inbegrip van bijbehorende openbare voorzieningen (zoals wegen, groen, waterberging et cetera).

Met de in het bestemmingsplan opgenomen sportveldaccommodatie werd voorzien in een verplaatsing van een bestaande sportveldaccommodatie, die gelegen was in het noordelijke gedeelte van het bestemmingsplangebied. Deze realisatie van de beoogde woningbouw is voorzien in het noordelijke gedeelte van het bestemmingsplangebied.

In genoemd bestemmingsplan was en is voor de ontwikkelde sportveldaccommodatie en de woningen voorzien in een directe bouwtitel.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' had betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Het exploitatieplan voorzag en voorziet onder meer in regels die zien op een gefaseerde ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.

Bestemmingsplan 'Linne' (2014)

Bij besluit van 18 december 2014 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Linne' vastgesteld. Laatstgenoemd bestemmingsplan ziet op nagenoeg de gehele kern Linne en haar directe omgeving en is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenprogramma Ruimtelijke ordening. Doel van het meerjarenprogramma was het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente te verminderen, waarbij het aantal van (destijds) circa 95 bestemmingsplannen wordt teruggebracht naar circa 12 bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Linne' heeft tot doel de verouderde vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Genoemd bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt.

Voor het onderhavige exploitatiegebied betekent dit dat de op dat moment gerealiseerde sportveldaccommodatie, de gerealiseerde maatschappelijke voorzieningen op de hoek van de Maasbrachterweg met een gedeelte van de woonstraat, de gerealiseerde 14 woningen aan de Sportveldstraat, de bouwrijp aangelegde Akkerweg/Sportveldstraat, de woonstraat nabij de gerealiseerde maatschappelijke voorziening op de hoek naar de Maasbrachterweg en voorts de op dat moment nog te realiseren rotonde en de openbare vrachtwagenparkeerplaats in het conserverende bestemmingsplan 'Linne' zijn opgenomen, zonder dat daarbij de voorheen bestaande bestemmingsregeling ingevolge het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' is gewijzigd. Het op dat moment nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatiegebied is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Linne'.

Het bestemmingsplan 'Linne' is onherroepelijk in werking getreden op 12 maart 2015.

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', zoals dat is vastgesteld op 18 februari 2016, is door middel van onder meer een aanpassing van de regels van het exploitatieplan voorzien in de koppeling tussen het exploitatieplan met deels het bestemmingsplan 'Linne' en deels het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'.

Bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' (2020)

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' wordt voorzien in de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost'. Eerder heeft door de gemeente de verankering van de parkeernormen in de verschillende bestemmingsplannen van de gemeente plaatsgevonden. Daarbij heeft abusievelijk deze verwerking van de parkeernormen niet plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Met de voorgenomen bestemmingsplanherziening worden deze parkeernormen alsnog toegevoegd aan het bestemmingsplan voor het nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatiegebied.

De voorgenomen bestemmingsplanherziening heeft geen directe gevolgen voor de toepassing van de regels van het exploitatieplan respectievelijk voor de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet. De voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan heeft echter wel tot gevolg dat in de regels van het exploitatieplan de koppeling met eveneens het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' wordt vastgelegd.

Koppeling exploitatieplan aan planologische besluiten

De beoogde ontwikkeling is in 2010 ingezet op basis van één ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsontwikkeling en grondexploitatie, vastgelegd in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost'. Deze ruimtelijke en functionele samenhang van het exploitatiegebied Linne Zuidoost is, als gevolg van het bestemmingsplan 'Linne' respectievelijk het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' ongewijzigd gebleven.

Waar hierna in het exploitatieplan wordt gesproken van 'bestemmingsplan', wordt het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' respectievelijk 'Linne' (voor zover het de gronden binnen het exploitatiegebied betreft) respectievelijk 'Parkeernormen Linne Zuidoost' bedoeld, tenzij in de tekst anders is aangegeven.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' is gezien het vorenstaande gekoppeld aan deels het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en deels het bestemmingsplan 'Linne'. Daarnaast is sprake van een koppeling aan het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost'.

1.4. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbaar gebied waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien, te komen, zijn binnen het exploitatiegebied werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied.
Het uitgeefbaar gebied kent de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied-1', 'Woongebied-2', 'Woongebied-3', 'Woongebied-4', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' en 'Sport'. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte.
De ontsluitingsstructuur voor locatie Linne Zuidoost is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3). Daarin is voorzien in een hoofdontsluiting in het noorden naar de bestaande Maasbrachterweg en in het zuiden via de reeds aangelegde rotonde naar de Rijksweg. Voorts is voorzien in de aanleg van een aantal woonstraten, van openbaar groen, en van water (wadi's).

De inrichting van de openbare ruimte kan worden onderverdeeld in de volgende hoofdgroepen van werken en werkzaamheden:

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.

De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied zijn omschreven in paragraaf 2.3.

De indeling van het exploitatiegebied, onderscheiden naar de functies uitgeefbaar gebied (groep a) en openbare ruimte (groep c) is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaat, zoals deze als bijlage 3 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden (waarbij de onder b en c bedoelde werken kunnen worden gezien als voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4 onder c Bro) worden geacht te zijn c.q. te 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. Daarnaast heeft c.q. kan de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken (krijgen) met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 onder d Bro);
- de kosten van aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 onder e Bro);
- de kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 onder f Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten et cetera, alsmede van sloop, verwijdering van opstallen et cetera (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 onder k Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 onder m Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zullen, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien. In de exploitatieopzet (zie hoofdstuk 4 van het exploitatieplan) is aangegeven welke kostensoorten in de onderhavige toepassing in de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht zijn begrepen.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

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

- a. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als 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.

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als 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 bijvoorbeeld, dat als er sprake is van marktconforme gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Maasgouw, er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente).

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' respectievelijk 'Linne'. Het gaat hierbij om regels:

- over de fasering;
- over koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en/of woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen;
- over het ruimtegebruik;
- over eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte (bestekken, aanbesteding, inspecties);
- over verbodsbepalingen
- waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

1.5. Begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied, zoals dat was opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost', kende dezelfde begrenzing als het gebied van het gelijktijdig vastgestelde bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Bij de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' is de omvang van het exploitatiegebied niet gewijzigd.

Ook in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' wordt de omvang van het exploitatiegebied niet gewijzigd. In bijlage 1 is de begrenzing van het exploitatiegebied weergegeven. In bijlage 2 is, ter plaatse van het exploitatiegebied, de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost', het bestemmingsplan 'Linne' en het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost'.

Het plangebied van het exploitatieplan wordt globaal begrensd door de Maasbrachterweg en de bestaande woonbebouwing aan de Majoor Huthstraat aan de noordzijde, de bestaande woonbebouwing aan het Vonderen en de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Leppingtonstraat aan de oostzijde, de bestaande woonbebouwing aan de Joinerstraat en bestaande akkerbouw aan de westzijde en de Rijksweg aan de zuidzijde.

Het plangebied van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' kent een oppervlakte van circa 161.419 m², als volgt verdeeld:

- circa 68.080 m² voor gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied met de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied-1', 'Woongebied-2', 'Woongebied-3' en 'Woongebied-4';
- circa 35.214 m² voor gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied met de bestemming 'Sport'
- circa 433 m² voor gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied met de bestemming 'Maatschappelijk';
- circa 340 m² voor gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied met de bestemming 'Bedrijf';
- circa 57.352 m² voor gerealiseerde/aangepaste c.q. nog te ontwikkelen openbare ruimte (wegen, groen en water).

1.6. Eigendomssituatie

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' is uitgegaan van de kadastrale eigendomssituatie per 1 januari 2020. Dit betreft een actualisatie van de eigendomssituatie per 1 januari 2015, zoals deze was aangehouden in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1e herziening'.

Op de als bijlage 5 bijgevoegde eigdommenkaart is de eigendomssituatie per 1 januari 2020 weer-gegeven.

Artikel 6.12 Wro verplicht gemeenten kostenverhaal te plegen ten aanzien van de gronden in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen zijn gepland. Hieronder valt op grond van artikel 6.2.1 Bro onder andere de mogelijkheid van de bouw van woningen en andere hoofdgebouwen.

De verhaalbare kosten van de grondexploitatie worden gedekt door gronduitgifte dan wel, als er sprake is van gronden van derden, door exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren.

Op de peildatum van 1 januari 2020 zijn voor de gronden met de bestemmingen 'Wonen' en 'Sport' de omgevingsvergunningen voor het bouwen voor aangewezen bouwplannen verleend. Het betreft hier de realisatie van 14 woningen aan de Sportveldstraat, de realisatie van de maatschappelijke voorziening op de hoek van de Maasbrachterweg alsmede het sportcomplex.

In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie door particuliere eigenaren, zijn er voor de toepassing van het kostenverhaal ter uitvoering van een exploitatieplan, in algemene zin, twee verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar heeft gesloten c.q. sluit met de gemeente na vaststelling van het exploitatieplan Linne Zuidoost een overeenkomst over grondexploitatie (een zogenoemde *posterieure overeenkomst*).
- De houder van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is, op grond van een *financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning* voor de activiteit bouwen, een exploitatiebijdrage verschuldigd in het geval de exploitatiebijdrage niet anderszins is verzekerd of niet (tijdig) een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden is overeengekomen en verzekerd.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te voldoen aan onder meer de regels van het exploitatieplan. Een particuliere eigenaar dient bij de realisatie rekening te houden met de regels over

locatie-eisen die zijn opgenomen in het exploitatieplan, en met een financieel voorschrift als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen, waarin de verplichting tot betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden geweigerd indien er sprake is van strijd met het exploitatieplan.

Voorts geldt dat bij de uitvoering van werken en werkzaamheden betreffende de inrichting van de openbare ruimte de regels over locatie-eisen in acht dienen te worden genomen.

Na vaststelling van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost is het exploitatieplan zoals dat luidt na 2^e herziening, zowel waar het gaat om de toepassing van kostenverhaal als om de werking van de regels over locatie-eisen, bindend van toepassing op nadien te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen (zie artikel 3.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

1.7. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatie-opzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidings-procedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen is sprake van een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar herzieningsbesluit.

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 verleende omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerdere overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Een herziening van een exploitatieplan kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

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 vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt dus niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

2. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Een exploitatieplan dient, gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, een omschrijving van de werken en werkzaamheden te bevatten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

Bij de hierna opgenomen beschrijving van de werken en werkzaamheden is uitgegaan van de indeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan, en verder uitgewerkt in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3 bij het exploitatieplan) alsmede van de kwaliteitsomschrijving (bijlage 13 bij het exploitatieplan).

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

Het exploitatiegebied kent tien deelgebieden, die zijn aangeduid op onder meer de ruimtegebruikskaart (bijlage 3). De omschrijving van de werken en werkzaamheden als omschreven in de paragrafen 2.1 tot en met 2.3 hebben betrekking op het geheel van de genoemde deelgebieden. Deelgebied 0-A ziet op het deelgebied waar de inmiddels gerealiseerde nieuwe sportveldaccommodatie, de inmiddels gebouwde 14 woningen en maatschappelijke voorziening alsmede het beperkte gedeelte van de deels gerealiseerde openbare ruimte zijn gelegen.

2.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het betreft hier de uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied (lees: de bouwpercelen) in de verschillende deelgebieden. Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart. In het exploitatiegebied zijn in elk geval de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied voorzien:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbaar gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbaar gebied;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbaar gebied;
- het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbaar gebied;
- overige voorkomende werkzaamheden.

2.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden worden verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

Wat betreft de aanleg van gasleidingen en bijbehorende voorzieningen wordt opgemerkt dat als gevolg van de wijziging van de wetgeving per 1 juli 2018, nieuwbouwwoningen vanaf dat moment gasloos moeten worden gebouwd. Een en ander betekent dat de voor de laatstgenoemde datum gerealiseerde woningen, maatschappelijke voorzieningen en het sportcomplex voorzien zijn van gasvoorzieningen. Dit betreft

deelgebied 0-A van het exploitatiegebied. Voor de deelgebieden gelegen in fase 1 tot en met 5 geldt dat de daarbinnen te realiseren woningbouw aardgasvrij dient te zijn.

2.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit twee groepen werken en werkzaamheden:

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.

De openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3) en kan worden onderverdeeld naar werken/werkzaamheden voor aan te brengen functies verharding, groen en water.

Ad 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de verschillende deelgebieden. Onder de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, voor zover betrekking hebbende op een deelgebied, wordt in ieder geval verstaan:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte;
- het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- het aanbrengen van de riolering (verbeterd gescheiden stelsel) met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte;
- het aanbrengen van wadi's;
- het aanleggen van rioolafvoergemaal (met persleiding) naar het gemeentelijk rioolstelsel;
- het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
- de aanleg van de rotonde voor de aansluiting aan de N271;
- de aanleg van bouwwegen;
- de aanleg van openbare verlichting;
- de aanleg van de vrachtwagenparkeerplaats in bouwrijpe staat;
- overige voorkomende werkzaamheden.

Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied, die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 13).

Ad 2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben eveneens betrekking op de verschillende deelgebieden. Onder de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, voor zover betrekking hebbende op een deelgebied, wordt in ieder geval verstaan:

- de definitieve aanleg van openbare wegen, openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- het aanbrengen van inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen (indien nodig met duiker);
- het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaaronderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het aanleggen van de definitieve openbare verlichting;

- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden, bebakeningen en belijning;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen;
- de definitieve aanleg van de openbare vrachtwagenparkeerplaats;
- overige voorkomende werkzaamheden.

3. TOELICHTING OP DE REGELS EN DE BIJLAGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Inleiding en begrippen

Inleiding

Het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Linne Zuidoost' (2010)

De realisatie van de wijk Linne Zuidoost omvat maximaal 238 woningen, enkele maatschappelijke voorzieningen en een vervangende sportaccommodatie voor voetbal- en tennissport, dit alles met inbegrip van bijbehorende openbare ruimte. 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 regels, afgestemd op de situatie dat voor verschillende onderwerpen over locatie-eisen (bedoeld wordt het overzicht genoemd in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 en 5 Wro alsmede 6.13 lid 2 Wro) op dat moment sprake was van gemaakte privaatrechtelijke afspraken. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan waren, ter zekerstelling van het publiek belang van de gemeente, regels opgenomen over:

- fasering;
- de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte van het exploitatiegebied (bestekken, inspecties en aanbesteding);
- verbodsbepalingen;
- regels met inachtneming waarvan burgemeester en wethouders van bij het exploitatieplan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1e herziening' (2016)

De betreffende marktpartij is op 7 april 2014 door de rechtbank Limburg in staat van faillissement verklaard, waarna de gesloten overeenkomst (partieel) is ontbonden in 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 bouw van een maatschappelijke voorziening en 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 alsdan gerealiseerde vervangende sportveldaccommodatie;
- de alsdan gerealiseerde 14 woningen;

- de alsdan gerealiseerde maatschappelijke voorziening op de hoek naar de Maasbrachterweg;
- de alsdan deels gerealiseerde Sportveldstraat, een gedeelte van de gerealiseerde Akkerweg nabij de sportveldaccommodatie en de gerealiseerde woningen;
- de alsdan deels gerealiseerde woonstraat nabij de maatschappelijke voorziening op de hoek naar de Maasbrachterweg;
- de alsdan nog te realiseren rotonde naar de N271 en de aan de Sportveldstraat te realiseren vrachtwagenparkeerplaats.

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

Ook de invloed van de economische crisis gaf aanleiding tot herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis was er sprake van onder meer een vertraging in het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Gelet op deze situatie was 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:

- 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;
- de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen per deelgebied;
- koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
- 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;
- eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met f;
- regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 februari 2016 en onherroepelijk in werking getreden op 5 oktober 2016.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' (2020)

De aanleiding voor de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is beschreven en toegelicht in paragraaf 1.1.

De verschillende oorzaken die de aanleiding vormen voor de 2^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost maken het noodzakelijk de bestaande regels in het exploitatieplan op onderdelen aan te passen c.q. aan te vullen. Het betreft hier de volgende onderwerpen:

- a. In de regels is toegevoegd dat het exploitatieplan mede is gekoppeld aan het gelijktijdig met het ontwerpbesluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan in procedure te brengen bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost'.
- b. In artikel 1 (begrippen) zijn begripsbepalingen toegevoegd van 'exploitatieplan' en 'kaart exploitatiegebied'.
- c. In artikel 1 (begrippen) heeft een inhoudelijke aanpassing van het begrip 'werk' plaatsgevonden.
- d. In artikel 3 (koppelingen) is de koppelingsregeling toegevoegd, inhoudende dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte in het nieuwe deelgebied 1-D (openbare vrachtwagenparkeerplaats) dient te zijn voltooid voordat met het bouwrijp maken van de openbare ruimte in een deelgebied behorende tot fase 3 respectievelijk een latere fase mag worden aangevangen. Van belang voor de gemeente is dat de nieuwe openbare vrachtwagenparkeerplaats tijdig wordt gerealiseerd, dit mede om reden dat tot aan de start van de ontwikkeling van deelgebied 1-A vrachtwagens werden gestald in laatstgenoemd deelgebied. Nu inmiddels de ontwikkeling van deelgebied 1-A in volle gang is, is het van belang dat tijdig over de definitieve vrachtwagenparkeerplaats kan worden beschikt.
- e. In artikel 6 (bestekken) is een flexibiliteitsbepaling opgenomen, inhoudende dat onder voorwaarden van de gestelde eis van de minimumschaalgrootte van een bestek kan worden afgeweken.
- f. In artikel 7.6 (aanbesteding) was abusievelijk de verwijzing naar artikel 7.5 niet opgenomen. Dit is nu hersteld.
- g. In artikel 10.2 (binnenplanse afwijking) is toegevoegd dat bij de toepassing van de onderhavige afwijkingsregeling aan de regels van het bestemmingsplan dient te worden voldaan.
- h. De regels zijn op onderdelen aangepast ten behoeve van aan te brengen redactionele verbeteringen.

Opbouw hoofdstuk 3

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 3 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 3, paragraaf 3.12 een toelichting opgenomen bij de inhoud en de juridische status van de verschillende tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende functie.

Toelichting bij artikel 1. Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van de gekoppelde bestemmingsplannen, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels 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 een gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Linne' alsmede naar het voor eveneens een gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost'.

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, het gerealiseerde gedeelte van de maatschappelijke voorzieningen, 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.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' vindt verankering plaats van de parkeernormen in het deelgebied van het exploitatiegebied dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'.

In lid 2 zijn daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels 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 2 is een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor de volgende hoofdgroepen opgenomen:

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

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

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. 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 2020, 10 jaar (i.c. tot en met 31 december 2029). Deze meerjarige ontwikkeling van Linne Zuidoost vraagt om een heldere en gestructureerde fasegewijze uitvoering en realisatie. Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' omvatte reeds een faseringsregeling. Deze was opgesteld naar de ten tijde van de vaststelling van het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' 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.

Met het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is de faseringsregeling ongewijzigd gehandhaafd, met dien verstande dat voor de hierna te bespreken indeling naar deelgebieden sprake is van de volgende aanpassingen:

- De begrenzing van deelgebied 3-A en 4-A is aangepast, waarbij de omvang van deelgebied 4-A is vergroot en de omvang van deelgebied 3-A gelijktijdig is verkleind, dit om te komen tot een verbeterde stedenbouwkundige afronding per fase.
- De aanvankelijk in deelgebied 3-B geprojecteerde openbare vrachtwagenparkeerplaats is aangepast naar deelgebied 1-D, dit vanwege het belang om te komen tot versnelde realisatie.

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 maatschappelijke voorziening, de gerealiseerde vervangende sportveldaccommodatie, de deels aangelegde Sportveldstraat, een gedeelte van de Akkerweg, de deels aangelegde woonstraat nabij de gerealiseerde maatschappelijke voorziening op de hoek van de Maasbrachterweg, en de inmiddels 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 4 opgenomen faseringskaart.

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	2015	2015	2015
	Deelgebied 1-B	2015	2015	2015
	Deelgebied 1-C	2015	2015	2015
	Deelgebied 1-D	2020	2020	2020
2	Deelgebied 2-A	2018	2018	2018
	Deelgebied 2-B	2018	2018	2018
3	Deelgebied 3-A	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 regels 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 eerder 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 onder c sub 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 et cetera 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 hoofdgebouw 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 uitgeefbaar 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 onder 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 uitgeefbaar gebied van deelgebieden behorende tot fase 1 (i.c. de uitgeefbare gronden van het totaal van deelgebied 1-A tot en met 1-D) 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 de openbare ruimte 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 onder b.

Onverminderd de koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 2, is van belang dat met het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 3 of een latere fase niet wordt gestart dan nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte én het woonrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-D (openbare vrachtwagenparkeerplaats) is voltooid. Van belang is dat deze parkeerplaats is gerealiseerd voordat met fase 3 wordt aangevangen.

3.4. Toelichting bij artikel 4 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder 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 uitgeefbaar gebied enerzijds en de openbare ruimte anderzijds. Deze ruimtegebruikskaart is als bijlage 3 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 4.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen en bouwwerken bestemd voor de bestemmingen 'Wonen', '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 ruimtegebruikskaart 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). Met het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' is de ruimtegebruikskaart aangepast naar de in 2015 gerealiseerde rotonde en de daarop aangesloten Sportveldstraat en de daarmee aangepaste omvang en omtrek van de te realiseren openbare vrachtwagenparkeerplaats in deelgebied 1-D.

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.

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 13 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving. Met het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' is de voorheen geldende kwaliteitsomschrijving aangevuld met de kwaliteits- en inrichtingseisen voor een tweetal openbare groensingels, die zijn gelegen in de deelgebieden 1-A, 2-A en 2-B.

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 13 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).

Als basisregel geldt dat het schaalniveau van een bestek betrekking dient te hebben op minimaal de schaal van een deelgebied. Met het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening' is voorzien in een bepaling waarbinnen het mogelijk was af te wijken van dit minimumschaalniveau, mits een doelmatige uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied is gewaarborgd. Reden is dat zich in de praktijk situaties kunnen voordoen waarbij het gewenst is dat het daarvoor op te stellen bestek op een later moment plaatsvindt.

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. Wel blijft de eis van toepassing dat een bestek wordt opgemaakt dat voldoet aan de kwaliteitsomschrijving en het gestelde schaalniveau (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.

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn primair de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden, is het aanbestedingskader van toepassing. Als aanbestedingskader geldt het door de gemeente Maasgouw vastgestelde normenkader, bestaande uit:

1. Het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 2 juni 2020 en zoals dat als bijlage 12 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 2020' hebben daarbij een bindend karakter. De overige paragrafen van genoemd document hebben een toelichtend karakter.
2. Onderhavige paragraaf 3.7 van de toelichting op dit exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in paragraaf 6.4.2 van de nota 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020' 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 regels wordt gevormd door de hiervoor aangehaalde paragrafen van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020', 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 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 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 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder 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 dit exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder 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 onder 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 onder voorwaarden 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. Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

3.12. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat dertien bijlagen, aangeduid als bijlage 1 tot en met bijlage 13. 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 '2e herziening', betekent dit dat die bijlage is herzien of ingevoegd bij het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2e herziening'.

Omwille van de leesbaarheid is steeds, bij een besluit tot vaststelling van een herziening van het exploitatieplan, een bij het herzieningsbesluit vastgestelde bijlage aangeduid in de koptekst met een toevoeging van het nummer van de herziening. Hierdoor wordt bij de koptekst zichtbaar bij welk herzieningsbesluit de bijlage het laatst (herzien) is vastgesteld. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een bijlage, wordt, omwille van de leesbaarheid, volstaan met een verwijzing naar de naam van de bijlage (zonder de toevoeging '2e herziening').

Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied (2e 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 2. Kaart bestemmingsplansituatie (2e herziening)

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

Bijlage 3. Ruimtegebruikskaart (2e herziening)

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de toekomstige openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Binnen de openbare ruimte vindt indeling plaats naar de functies van verharding (openbare wegen), water (openbaar water/wadi's) en groen (openbaar groen). Binnen het uitgeefbaar gebied is onderscheid zichtbaar gemaakt tussen grondgebonden woningbouw, gestapelde woningbouw, bedrijfsfuncties, maatschappelijke voorzieningen en sport. 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 4. Faseringskaart (2e herziening)

Op deze kaart is de visualisatie van de gefaseerde uitvoering van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de 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 faseringstabel (paragraaf 3.2 toelichting op de regels). Deze kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 5. Eigendommenkaart (2e herziening)

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 januari 2020 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Kaart woningtypologieën (2e herziening)

Op deze kaart is, voor de deelgebieden behorende tot fase 1 tot en met 5, de op de ruimtegebruikskaart opgenomen onderverdeling van het uitgeefbaar gebied naar 'Woningen grondgebonden' en 'Woningen gestapeld', verder uitgewerkt naar de uitgifteprijscategorieën voor de te ontwikkelen bouwpercelen, naar de categorieën:

- vrijstaande woningen;
- gestapelde woningen;
- rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen.

De kaart heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet, waar het gaat om de uitwerking van de visualisatie van de gerealiseerde en geraamde marktconforme uitgifteprijsen van het betreffende gedeelte van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan.

Bijlage 7. Toelichting exploitatieopzet (2e herziening)

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Hierin komen achtereenvolgens aan de orde:

- toelichting kosten exploitatieopzet
- toelichting opbrengsten exploitatieopzet
- specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar
- specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
- jaarschijven grondexploitatie
- kaart oppervlakten

Bijlage 8. Taxatierapport inbrengwaarden Linne Zuidoost, 2e herziening

Deze bijlage bevat het rapport van de taxateur voor de waardering van de inbrengwaarden van de eigendommen per eigenaar, gebaseerd op de peildatum 1-1-2020. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

Bijlage 9. Prijsadvies uitgifte gronden exploitatieplan Linne Zuidoost, 2e herziening

Opgenomen is het door een onafhankelijke deskundige verstrekte prijsadvies over de uitgifteprijsen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

Bijlage 10. Kostenramingen Linne Zuidoost (2e herziening)

Opgenomen is het door een deskundige verstrekte advies over de te hanteren ramingen voor de kosten van de vanaf juli 2017 nog uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

Bijlage 11. Plankostenscan (2e herziening)

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ministeriële 'Regeling plankosten exploitatieplan', zoals deze in werking is getreden op 1 april 2017 (*Stcrt.* 2017, 6470). Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie onderdelen zijn opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 12. Aanbestedingskader (2e herziening)

Deze bijlage bestaat uit het document, getiteld 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020' (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2020). Dit document 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 regels van het exploitatieplan (zie hoofdstuk 5 van het exploitatieplan). De overige hoofdstukken en paragrafen van deze bijlage hebben een toelichtende functie.

De genoemde onderdelen van deze bijlage vormen samen met paragraaf 3.7 van de toelichting op dit exploitatieplan het aanbestedingskader. Ook paragraaf 3.7 van het exploitatieplan heeft daardoor een bindend karakter.

Bijlage 13. Kwaliteitsomschrijving (2e herziening)

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 exploitatiegebied. Deze bijlage heeft een bindend karakter in relatie tot de toepassing van artikel 5, 6 en 8 van de regels van het exploitatieplan.

Behalve een bindend karakter heeft de kwaliteitsomschrijving ook een toelichtende functie in relatie tot de beschrijving van de werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2) en de opgenomen ramingen voor de uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

4. DE EXPLOITATIEOPZET

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt de exploitatieopzet aan de orde. De exploitatieopzet vormt een verplicht bestanddeel van een exploitatieplan. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het bepalen van de exploitatiebijdrage die via de omgevingsvergunning voor het bouwen of een door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomst bij een particuliere grondeigenaar in het exploitatiegebied in rekening wordt gebracht. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de bruto- en netto-exploitatiebijdrage berekend.

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;
- zo nodig een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

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.

De in dit hoofdstuk opgenomen (herziene) exploitatieopzet wordt nader toegelicht in de (herziene) toelichting op de exploitatieopzet, die als bijlage 7 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet uitgewerkt. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- aanleiding herziening exploitatieopzet (paragraaf 4.2);
- rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 4.3);
- het ruimtegebruik (paragraaf 4.4);
- de eigendomssituatie (paragraaf 4.5);
- het programma (paragraaf 4.6);
- de kosten (paragraaf 4.7);
- de opbrengsten (paragraaf 4.8);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 4.9);
- de omslagmethode (paragraaf 4.10);
- de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigenaar en per eigendom (paragraaf 4.11);
- percentage reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 4.12).

4.2. Aanleiding herziening exploitatieopzet

Oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplan 'Linne Zuidoost' (2010)

Het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en het daarbij behorende exploitatieplan 'Linne Zuidoost' zijn op 28 oktober 2010 vastgesteld en onherroepelijk in werking getreden op 21 januari 2011. Het bestemmingsplan voorzag in de realisatie van een woonwijk van maximaal 238 woningen, enkele maatschappelijke voorzieningen en de verplaatsing van een bestaande sportveldaccommodatie naar een andere locatie binnen het plangebied, dit alles met inbegrip van bijbehorende openbare ruimte.

De eigendomssituatie voorafgaand aan de start van de bestemmings- en exploitatieplanprocedure was dat de gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro waren voorzien, ten oosten van de Akkerweg aangekocht c.q. verworven waren door een marktpartij. De gronden ten westen van de Akkerweg, waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen waren voorzien, waren in handen van de gemeente. Daarnaast was sprake van enkele kleinere grondpercelen in handen van andere particuliere eigenaren.

Voorafgaand aan de start van de bestemmings- en exploitatieplanprocedure is met de betreffende marktpartij een realisatieovereenkomst gesloten, gericht op het door en voor rekening en risico van deze marktpartij ontwikkelen en realiseren van deze woonwijk. De afspraken behelsden onder meer:

- a. de verkoop van een groot gedeelte van de gemeentelijke grondpositie aan de marktpartij;
- b. het door en voor rekening van de marktpartij realiseren van de nieuwe sportveldaccommodatie;
- c. het door en voor rekening van de marktpartij bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het inrichten van de openbare ruimte;
- d. het door en voor rekening van de marktpartij realiseren van de woningbouw binnen het plangebied, dit volgens in de overeenkomst neergelegde afspraken over de woningbouwprogrammering en fasering.

Exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' (2016)

De betreffende marktpartij is op 7 april 2014 door de rechtbank Limburg in staat van faillissement verklaard, waarna de met die marktpartij gesloten overeenkomst (partieel) is ontbonden in juli 2014. Op dat moment is een beperkt gedeelte van de woonwijk gerealiseerd:

- a. De vervangende sportveldaccommodatie is gebouwd/aangelegd en aan de gemeente geleverd.
- b. Een beperkt gedeelte van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte (waaronder de aanleg van de Sportveldstraat en de straat nabij de maatschappelijke voorziening op de hoek van de Maasbrachterweg) was op dat moment (deels) bouwrijp gerealiseerd.
- c. Aan de in uitvoering zijnde aanleg van de Sportveldstraat zijn 14 woningen gebouwd.
- d. Op de hoek van de Maasbrachterweg is een bouwperceel verkocht waarop een maatschappelijke voorziening is gerealiseerd.

Onderdeel van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost vormde de herziening van de van het exploitatieplan deel uitmakende exploitatieopzet. In de herziene exploitatieopzet zijn de volgende (gewijzigde) uitgangspunten en wijzigingen verwerkt:

- De startdatum van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2008 naar 1 januari 2010.
- De einddatum van het tijdvak van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2016 naar 31 december 2028.
- De stand van zaken van de uitvoering van de grondexploitatie per 1 januari 2015 is in de exploitatieopzet verwerkt (de in uitvoering zijnde aanleg openbare ruimte en gerealiseerde bouwplanontwikkelingen zijn daarbij vastgelegd in fase 0-A).

- In de exploitatieopzet is zowel in kosten als in opbrengsten (uitgaande van de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant) rekening gehouden met de stand van zaken per 1 januari 2015.
- Het rentepercentage van 5% is aangepast naar de op dat moment actuele rente van 4% per jaar.
- De indexering van de gronduitgifteopbrengsten van 1% per jaar, zoals opgenomen in het eerst vastgestelde exploitatieplan, is gehandhaafd, zij het dat de indexering eerst plaatsvindt vanaf 2015. De reeds eerder in het exploitatieplan opgenomen kostenindexering van 2% per jaar is gehandhaafd, zij het dat die indexering eerst plaatsvindt vanaf 2010.
- De hoogte van de gronduitgifteprijs van het uitgeefbaar gebied is aangepast op basis van de inzichten verkregen uit de feitelijke situatie in de achterliggende jaren en de inzichten zoals die zijn vastgelegd in het taxatierapport inbrengwaarden, zoals dat door een onafhankelijke deskundige is opgesteld.
- In verband met de in 2013 ingevoerde digitaliseringsplicht is het exploitatiegebied digitaal ingemeten. Daaruit volgde een afwijking in de oppervlaktegegevens van het exploitatiegebied ten opzichte van het eerst vastgestelde exploitatieplan. Dit is aangepast. Daarbij is voorts uitgegaan van de eigendomsituatie per 10 december 2015.
- De inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn aangepast op basis van een hertaxatie, uitgebracht door een onafhankelijke deskundige.
- De raming van de verhaalbare plan- en apparaatskosten is aangepast aan de actuele situatie, waarbij gebruik is gemaakt van de ontwerpregeling plankosten exploitatieplan uit 2010.
- De verhaalbare kosten en exploitatiebijdragen zijn berekend op basis van de netto contante waarde op 1 januari 2015.

De doorgevoerde aanpassingen leidden ertoe dat het in de exploitatieopzet van het eerst vastgestelde exploitatieplan nog opgenomen overschot in de grondexploitatie (de opbrengsten uit uitgifte overstijgen de verhaalbare kosten) is omgeslagen in een tekort in de grondexploitatie (de opbrengsten uit uitgifte zijn lager dan de verhaalbare kosten). De omvang van dit tekort bedroeg € 976.870 (netto contante waarde per 1-1-2015). Een en ander had tot gevolg dat de omvang van het kostenverhaal op basis van de herziene exploitatieopzet zoals opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' was beperkt tot het niveau van de opbrengsten uit uitgifte.

Exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' (2020)

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost zijn beschreven in paragraaf 1.1 van het exploitatieplan.

In het kader van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is tevens de exploitatieopzet geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met de volgende wijzigingen/aanpassingen:

- De einddatum van het tijdvak van de grondexploitatie is aangepast van 31 december 2028 naar 31 december 2029.
- De indeling naar de deelgebieden in de fasen 2 tot en met 4 is (beperkt) aangepast in verband met stedenbouwkundige motieven.
- De fasering van het deelgebied voor de openbare vrachtwagenparkeerplaats is aangepast van 3-B naar 1-D, zodat realisatie op korte termijn kan plaatsvinden.
- De indeling van het ruimtegebruik in deelgebied 0-A en 1-D is aangepast naar de stand van zaken van de feitelijke realisatie. Het gerealiseerde tracé van de Sportveldstraat met aansluiting op de inmiddels gerealiseerde rotonde is ingepast, wat tot gevolg heeft dat de omvang en omtrek van deelgebied 1-D daardoor wijzigt.

- Actualisatie van de peildatum naar 1 januari 2020.
- Uitgegaan wordt van de eigendomssituatie per 1 januari 2020.
- (Her)taxatie van de inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied naar de peildatum 1 januari 2020.
- Verwerking van het ontvangen advies van een onafhankelijke deskundige voor de te hanteren markt-conforme uitgifteprijzen ten behoeve van de toepassing van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant.
- Verwerking van de geactualiseerde kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van de per 1 juli 2017 nog uit te voeren werken en werkzaamheden.
- Actualisatie van de kosten van gerealiseerde werken en werkzaamheden (mede) als gevolg van verlegging van de peildatum naar 1 januari 2020.
- Verwerking van de toepassing van de (ministeriële) Regeling plankosten exploitatieplan 2017, zoals deze in werking is getreden per 1 april 2017.
- Actualisatie van de spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd, op basis van de inmiddels verkregen inzichten in de ontwikkeling en met inachtneming van de toepassing van de faserings-regeling.
- Aanpassing van de rente vanaf 2016, op basis van de gewijzigde regelgeving ter uitvoering van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

4.3. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2010;
- looptijd exploitatie: 1 januari 2010-31 december 2029;
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2029;
- rente:
Door de commissie BBV is in maart 2016 de notitie 'Faciliterend grondbeleid' vastgesteld. De daarin opgenomen richtlijnen leiden ertoe dat de gehanteerde rente van 4% per jaar vanaf 1 januari 2016 als volgt is gewijzigd:
 - a. 2016: 0,82% per jaar
 - b. 2017: 0,97% per jaar
 - c. 2018: 0,63% per jaar
 In 2019 is vervolgens door de commissie BBV de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' vastgesteld. Deze notitie vervangt de in 2016 vastgestelde notitie 'Faciliterend grondbeleid'. De vanaf 2019 geldende richtlijnen hebben tot gevolg dat de rente- en disconteringsvoet vanaf 1 januari 2019 tot aan het einde van de looptijd is gewijzigd naar 2% per jaar (samengestelde intrest).
- datum prijspeil: 1 januari 2020;
- jaarlijkse stijging kosten: 2,0% met ingang van 1 januari 2021;
- jaarlijkse stijging opbrengsten: 0%;
- de kosten/opbrengsten binnen een kalenderjaar zijn geraamd per valutadatum 1 juli van een kalenderjaar;
- alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

4.4. Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied kent een totale oppervlakte van circa 161.419 m². De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven in bijlage 1.

Het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart, die als bijlage 3 bij het exploitatieplan is gevoegd. In onderstaande tabel is het ruimtegebruik gesplitst naar de hoofdgroepen Openbare ruimte en Uitgeefbaar gebied opgenomen. Uit deze bijlage volgt dat het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied als volgt kan worden weergegeven:

Onderdeel	Oppervlakte in m ²
<i>Openbare ruimte</i>	
Groen	14.139
Water	4.086
Verharding	39.127
<i>Uitgeefbaar gebied</i>	
Uitgeefbaar Maatschappelijk	433
Uitgeefbaar Sport	35.214
Uitgeefbaar Wonen (grondgebonden)	64.437
Uitgeefbaar Wonen - gestapeld	3.643
Uitgeefbaar Bedrijven	340
Totaal	161.419

4.5. Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied is sprake van 18 eigenaren met in totaal 22 eigendommen. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar. In de onderstaande tabel is de situatie per eigenaar op 1 januari 2020 weergegeven:

Eigenaar	situatie per 1-1-2019	Wonen_fase 0	Wonen-Vrijstaand	Wonen- diversen	Wonen_gestapeld	Maatschappelijk	Sport	Bedrijf	Wegen	Water	Groen	Eindtotaal
Gemeente Maasgouw	gerealiseerd						35.108		6.102			41.210
Gemeente Maasgouw	niet-gerealiseerd		3.489					340	2.660		1.205	7.694
Linnerpark B.V.	niet-gerealiseerd		15.273	36.680	3.643	175			30.228	4.086	12.635	102.720
MVJ Ontwikkelingen BV	niet-gerealiseerd			6.060								6.060
Janssens	gerealiseerd		16								299	315
Schilderman, Adriaan Richard Jan en Kemp, M.C.S.	gerealiseerd					258						258
G.J.H. Paulsen	gerealiseerd						106					106
Stichting Jonkvrouwe De Pollart c.s.	niet-gerealiseerd								137			137
diverse eigenaren mandeligheid	gerealiseerd	181										181
Investe Participations BV	gerealiseerd	826										826
Beulen-Boeck	gerealiseerd	207										207
Kuiper-Schmied	gerealiseerd	283										283
Maessen	gerealiseerd	133										133
Leenders, van	gerealiseerd	206										206
Heijman	gerealiseerd	270										270
Topeeters-Kuipers	gerealiseerd	270										270
Van Dam	gerealiseerd	141										141
Essers-Boogaards	gerealiseerd	270										270
Bertens Slabbers	gerealiseerd	132										132
Totaal		2.919	18.778	42.740	3.643	433	35.214	340	39.127	4.086	14.139	161.419

Een overzicht van de verschillende eigendommen is opgenomen op de als bijlage 5 opgenomen eigendommenkaart.

4.6. Programma

Het programma binnen het exploitatiegebied bestaat uit de volgende onderdelen:

Programmaonderdeel	Aantal	Eenheid
Bouwpercelen grondgebonden woningbouw	64.437	m ²
Bouwpercelen gestapelde woningbouw	3.643	m ²
Bouwperceel sportcomplex voor tennis en voetbal	35.214	m ²
Bouwperceel voor bedrijfsfuncties	340	m ²
Bouwperceel voor maatschappelijke functies	433	m ²
Totaal uitgeefbaar gebied	104.067	m²

Op de gehanteerde peildatum van 1 januari 2020 heeft bebouwing van het uitgeefbaar gebied voor de functie sport (in totaal circa 35.214 m²), een gedeelte van de functie maatschappelijke voorzieningen (circa 258 m²) en voor 14 grondgebonden woningen (in totaal circa 2.919 m²) plaatsgevonden.

Ingevolge de geldende bestemmingsregeling resteert voor het exploitatiegebied binnen het uitgeefbaar gebied voor de functie wonen (grondgebonden) en wonen (gestapeld) de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 224 woningen. Daarnaast is er nog een beperkte ontwikkelmogelijkheid voor de realisatie van de functies maatschappelijke voorzieningen) en bedrijf.

De indeling van het uitgeefbaar gebied is aangegeven op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3).

De looptijd van de resterende uit te geven gronden en de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte bedraagt tien jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2020.

4.7. De kosten

In onderstaand overzicht is per kostensoort het totaal van de verhaalbare kosten vermeld, dat in de exploitatieopzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro.

Tenzij anders vermeld, worden alle bedragen weergegeven als netto contante waarde per 1 januari 2020.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in € Netto contante waarde per 1-1-2020
6.2.3 a en b	inbrengwaarde gronden en opstallen	6.458.000
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	58.351
6.2.4 a	kosten van onderzoek	0
6.2.4 b en c	bodemsanering, grondwerken en voorzieningen binnen plangebied	4.689.307
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	2.237.588
6.2.4 l	planschade	198.030
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		13.642.076

Een toelichting op de individuele kostenposten is opgenomen in bijlage 7 (toelichting exploitatieopzet).

Voor alle kostenposten geldt dat het exploitatiegebied geheel of gedeeltelijk profijt heeft van de werken, werkzaamheden en/of maatregelen. Voorts is er sprake van een causaal verband tussen de uit te voeren werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van het exploitatiegebied (toerekenbaarheid) en zijn er geen andere locaties waar sprake is van profijt van de in het kostenverhaal betrokken werken, werkzaamheden en maatregelen (proportionaliteit is 100%).

4.8. De opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten uit gronduitgifte opgenomen, uitgaande van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant. 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 januari 2020.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag in €, netto contante waarde per 1-1-2020
6.2.7 a	gronduitgifte uitgeefbaar gebied	14.445.542
6.2.7 b	subsidies	0
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	0
Totaal		14.445.542

Een toelichting op de opbrengstenposten is opgenomen in bijlage 7 (toelichting exploitatieopzet).

4.9. 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 zogenoemde macroaftopping. In het geval de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal begrensd door het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. In het geval de omvang van de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies, lager is dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, is de omvang van het kostenverhaal begrensd tot de volledige netto verhaalbare kosten. Deze regeling wordt de macroaftopping genoemd (artikel 6.16 Wro). Voor het voorliggende exploitatieplan ontstaat het volgende overzicht:

Omschrijving	Bedrag in €, netto contante waarde per 1-1-2020
Maximaal verhaalbare kosten	13.642.076
Af: Bijdragen van toekomstige locaties	0
Af: subsidies	0
Subtotaal netto verhaalbare kosten	13.642.076
Opbrengsten uit gronduitgifte	14.463.855
Omvang kostenverhaal	13.642.076
Aandeel niet-verhaalbare kosten	0

De contante waarde van de netto verhaalbare kosten is lager dan de contante waarde van de toerekenbare gronduitgifteopbrengsten. De maximaal verhaalbare kosten zijn daardoor gelijk aan het niveau van de contante waarde van de geraamde verhaalbare kosten.

4.10. Omslagmethode

De te verhalen kosten worden omgeslagen over de gronden in het uitgeefbaar gebied in het exploitatiegebied. De wijze van omslag van de kosten over het uitgeefbaar gebied vindt plaats op basis van de omslagmethode zoals die is opgenomen in artikel 6.18 Wro.

Van de verschillende functies binnen het uitgeefbaar gebied zijn uitgiftecategorieën voor marktconforme uitgifteprijs vastgesteld. Deze uitgifteprijs zijn, onderverdeeld naar categorie, weergegeven in een prijs per m² uitgeefbaar gebied (basiseenheid). De onderlinge verhouding tussen de uitgifteprijs per basiseenheid is uitgedrukt in een wegingsfactor.

Vervolgens is de oppervlakte uitgeefbaar gebied per uitgiftecategorie bepaald, rekening houdende met de fasering in de tijd.

Aldus ontstaat per uitgiftecategorie een aantal gewogen eenheden op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2020.

De samenvattende toepassing van de omslagmethode is weergegeven in onderstaande tabel:

Uitgiftecategorie	Uitgifte-prijs per m ²	Wegings-factor	Opp. uitgeefbaar gebied	Aantal gewogen eenheden (nominaal)	Aantal gewogen eenheden (ncw)
Wonen-fase 0	€ 150,00	€ 0,81	2.919	2.367	2.945
Wonen_Vrijstaand	€ 210,00	€ 1,14	18.778	21.316	19.925
Wonen-diversen	€ 185,00	€ 1,00	42.740	42.740	40.180
Wonen-gestapeld	€ 585,00	€ 3,16	3.643	11.520	9.832
Bedrijf	€ 95,00	€ 0,51	340	175	163
Sport	€ 20,00	€ 0,11	35.214	3.807	4.737
Maatschappelijk	€ 150,00	€ 0,81	433	351	400
Totaal			104.067	82.275	78.183

4.11. Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van de omvang van de te verhalen kosten en de totale netto contante waarde van het aantal gewogen eenheden wordt het tarief per gewogen eenheid per 1 januari 2020 bepaald.

De maximaal te verhalen contante kosten bedragen (ncw):	€ 13.642.076
Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt (ncw)	78.183,00
Maximaal te verhalen per gewogen eenheid (netto contante waarde per 1-1-2020)	€ 174,49

De bedragen en eenheden in het overzicht zijn uitgedrukt in de netto-contante waarde per 1 januari 2020.

Bij de uiteindelijke vaststelling van de bijdrage per eigendom zal rekening worden gehouden met de rente vanaf 1 januari 2020 (rente 2% per jaar op basis van samengestelde intrest).

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom (ncw per 1-1-2020) wordt vervolgens bepaald door per eigendom het aantal gewogen eenheden te vermenigvuldigen met het tarief per gewogen eenheid. In bijlage 7 (toelichting exploitatieopzet) is dit per eigenaar nader gespecificeerd. Voor sommige eigenaren geldt dat er, toegespitst naar uitgeefbaar gebied, sprake is van meerdere verspreid gelegen eigendommen. In bijlage 7 is dit per eigendom uitgeefbaar gebied van de betreffende eigenaar gespecificeerd.

De netto-exploitatiebijdrage (ncw per 1-1-2020) ontstaat door op de bruto-exploitatiebijdrage de getaxeerde inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied zoals opgenomen in dit exploitatieplan, in mindering te brengen. In bijlage 7 is dit per eigenaar nader gespecificeerd.

4.12. Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten.

De totale maximaal verhaalbare kosten bedragen € 13.642.076 (ncw per 1-1-2020), als volgt gespecificeerd:

Kostensoort	Gerealiseerde kosten per 1-1-2020 (netto contante waarde)	Nog te maken kosten per 1-1-2020 (netto contante waarde)	Totaal (netto contante waarde per 1-1-2020)
Inbrengwaarde (inclusief kosten sloop)	6.517.151		6.517.151
Onderzoekskosten	0	0	0
Bodemsanering, grondwerken en voorzieningen binnen plangebied	1.534.841	3.154.467	4.689.307
Plankosten	2.237.588	0	2.237.588
Planschade	0	198.030	198.030
Totaal	10.289.580	3.352.496	13.642.076

Uitgaande van de totale verhaalbare kosten, is het percentage van de voor 1 januari 2020 gemaakte kosten 75,4%.

Uit dit overzicht volgt dat de inbrengwaarde wordt aangemerkt als gerealiseerde kosten per 1-1-2020. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalssystematiek, waarbij de inbrengwaarde wordt ingebracht als een raming op een periodiek te actualiseren peildatum. Deze geactualiseerde peildatum is 1 januari 2020.

De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan, zoals die in werking is getreden per 1 april 2017. Ingevolge artikel 6 van genoemde regeling dienen de plankosten in de exploitatieopzet te worden opgenomen in het jaar van (eerste) vaststelling van het exploitatieplan, i.c. in 2010. Toepassing van de regeling betekent dat plankosten worden berekend op basis van een netto contante waardebedrag, berekend aan het begin van de start van de exploitatie. Deze contantewaardeberekening heeft betrekking op in de tijd gespreide (en daarmee mede over de periode na 1 januari 2020 betrekking hebbende) plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en de post plankosten buiten beschouwing te laten. Hiervan uitgaande, bedraagt het percentage gerealiseerde kosten per 1-1-2020 31,4% van de totale kosten (ncw per 1-1-2020).

5. REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen, die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan "Linne Zuidoost"' respectievelijk in de 'Regels van het bestemmingsplan "Linne"' respectievelijk in de 'Regels van het bestemmingsplan "Parkeernormen Linne Zuidoost"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "Linne Zuidoost, 2^e herziening"', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Maasgouw voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
 1. paragraaf 2.2, 2.3, en de hoofdstukken 3 en 6 (paragraaf 6.4.2 daarvan uitgezonderd) van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020', zoals dat in bijlage 12 bij dit exploitatieplan is opgenomen; en
 2. paragraaf 3.7 van dit exploitatieplan.
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Bestemmingsplan:
 1. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL004-VG01, zoals dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 28 oktober 2010, respectievelijk:
 2. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Linne' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL027-VG01, zoals dat is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 2014, respectievelijk:
 3. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL102-VG01.
 - e. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
 - f. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
 - g. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Maasgouw.
 - h. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatiegebied, als zodanig aangeduid op de faseringskaart.
 - i. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
 - j. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 1 bij dit exploitatieplan.
 - k. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL091-EPVG, met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen.
 - l. Fase: een tijdvak waarbinnen een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen

betrekking hebbend op een of meerdere deelgebieden is voorzien, als zodanig aangeduid in de faseringstabel.

- m. Faseringkaart: de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende kaart, waarin een visualisatie is opgenomen van de gefaseerde uitvoering, ingevolge de faseringstabel, van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden.
 - n. Faseringstabel: de tabel, opgenomen in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan, waarin een beschrijving is opgenomen van de fasegewijze uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden.
 - o. Gemeente: de gemeente Maasgouw.
 - p. Inrichting van de openbare ruimte: het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte als omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
 - 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 - 2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.
 - q. Kaart exploitatiegebied: de als bijlage 1 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - r. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen in bijlage 13 van het exploitatieplan.
 - s. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatiegebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies groen, water en verharding en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - t. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "Linne Zuidoost, 2e herziening"'.
 - u. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - v. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatiegebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de functies wonen (grondgebonden), wonen (gestapeld), sport, maatschappelijk en bedrijf, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - w. Voorzieningen: de werken bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied worden gerealiseerd.
 - x. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.
 - y. Woonrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Fasering

- 2.1. Voor de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in het uitgeefbaar gebied geldt de fasering zoals aangegeven in de faseringstabel.
- 2.2. Met de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied per deelgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een

deelgebied en het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied mag niet worden begonnen voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied daartoe genoemde kalenderjaar.

- 2.3. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van een deelgebied op te richten bebouwing wordt geweigerd, indien de aanvraag wordt ingediend voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar in de kolom 'Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen'.

Artikel 3. Koppelingen

- 3.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in uitgeefbaar gebied van een deelgebied in fase 1 respectievelijk een latere fase, zoals aangeduid op de faseringskaart, op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, van het betreffende deelgebied is voltooid.
- 3.2. Met het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 2 respectievelijk een deelgebied in een latere fase, zoals aangeduid op de faseringskaart, mag niet worden begonnen dan nadat:
 - a. voor ten minste 80% van de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied van het totaal van de deelgebieden behorende tot de daaraan voorafgaande fase, omgevingsvergunningen voor het bouwen voor op dit uitgeefbaar gebied op te richten bebouwing zijn verleend en die omgevingsvergunningen onherroepelijk in werking zijn getreden, en;
 - b. het bouwrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-B is voltooid.
- 3.3. Onverminderd het bepaalde in artikel 3.2 mag met het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 3, respectievelijk een deelgebied in een latere fase, zoals aangeduid op de faseringskaart, niet worden begonnen dan nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte én het woonrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-D is voltooid.

Artikel 4. Ruimtegebruik

- 4.1. De oprichting van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van respectievelijk de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied-1', 'Woongebied-2', 'Woongebied-3', 'Woongebied-4', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' en 'Sport' dient plaats te vinden binnen het in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 4.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, water en verharding, dient te worden aangelegd binnen het in de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' voor de respectievelijke functies groen, water en verharding aangeduide gronden.

Artikel 5. Eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte

- 5.1. De inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig het in artikel 6 bedoelde bestek waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6.2 is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 6.4, waarbij het bestek voldoet aan de in artikel 6.4 bedoelde eisen.

Artikel 6. Bestekken

- 6.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen een deelgebied voor de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Een bestek dient, wat betreft de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, ten minste de omvang te hebben van de

werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin mag een bestek een omvang hebben van werken en werkzaamheden voor een gedeelte van een deelgebied, mits een doelmatige uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied is gewaarborgd. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving.

- 6.2. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 6.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming op het bestek als bedoeld in artikel 6.1 heeft plaatsgevonden.
- 6.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 6.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
- 6.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 en 6.3 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 tot en met vierde volzin van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 7. Aanbesteding

- 7.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied voor de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing.
- 7.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1 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 7.1.
- 7.3. 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.
- 7.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1 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 is/zijn met het aanbestedingsprotocol waarmee ingevolge artikel 7.2 is ingestemd. Het bepaalde in artikel 7.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit over instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 7.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 7.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 7.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 tot en met 7.5 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 in artikel 7.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 8. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 8.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ter zake de uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan of ten behoeve van de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en het bestek, waarmee tevoren is ingestemd.
- 8.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen voor de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 8.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.

Artikel 9. Verbodsbepaling

- 9.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 8 opgenomen regels en eisen.
- 9.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 9.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 10. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels

- 10.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 8, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb, ter inzage is gelegd.
- 10.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, openbare ruimte (en de daarbinnen voor de respectievelijke functies water, groen en verharding onderscheiden gronden) en uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaat opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 10 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaat, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.

Artikel 11. Slotbepalingen

- 11.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "Linne Zuidoost, 2e herziening"'.

6. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

bijlage 1.	Kaart exploitatiegebied (2 ^e herziening)
bijlage 2.	Kaart bestemmingsplansituatie (2 ^e herziening)
bijlage 3.	Ruimtegebruiksk kaart (2 ^e herziening)
bijlage 4.	Faseringskaart (2 ^e herziening)
bijlage 5.	Eigendommenkaart (2 ^e herziening)
bijlage 6.	Kaart woningtypologieën (2 ^e herziening)
bijlage 7.	Toelichting exploitatieopzet (2 ^e herziening)
bijlage 8.	Taxatierapport inbrengwaarden Linne Zuidoost, 2 ^e herziening
bijlage 9.	Prijsadvies uitgifte gronden exploitatieplan Linne Zuidoost, 2 ^e herziening
bijlage 10.	Kostenramingen Linne Zuidoost (2 ^e herziening)
bijlage 11.	Plankostenscan (2 ^e herziening)
bijlage 12.	Aanbestedingskader (2 ^e herziening)
bijlage 13.	Kwaliteitsomschrijving (2 ^e herziening)