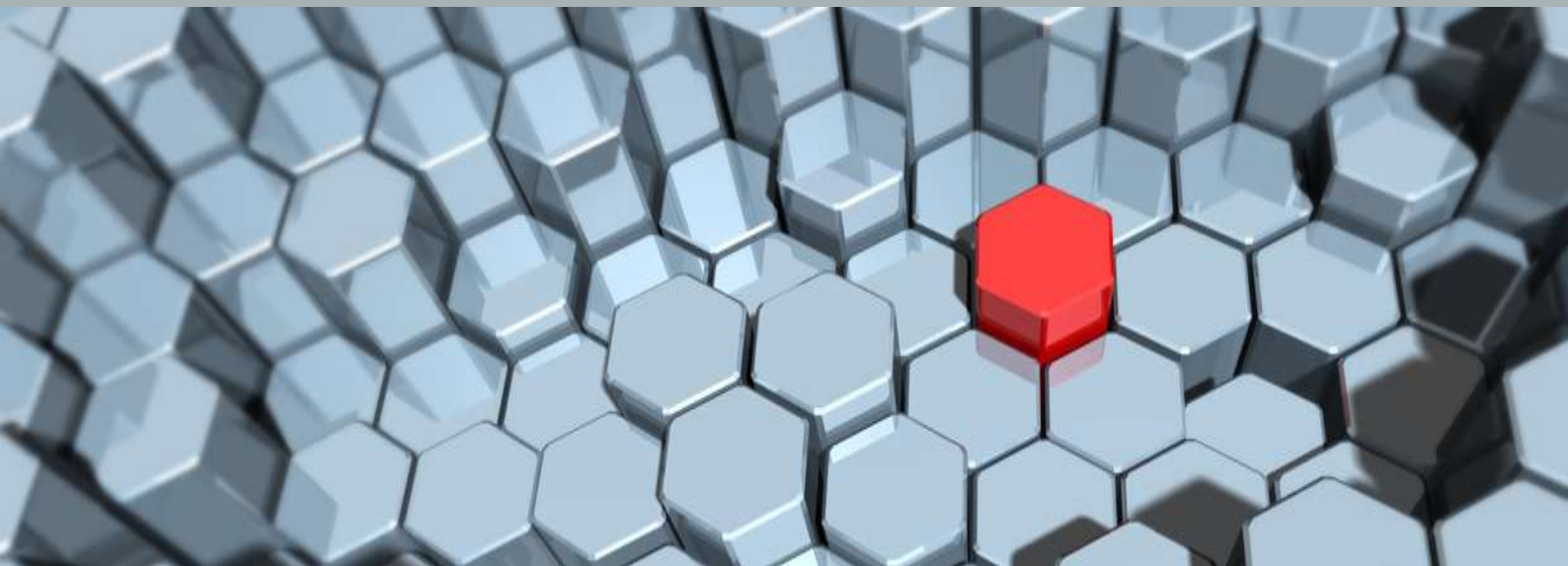


# Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010

1<sup>e</sup> herziening, structureel

**Gemeente Gemert-Bakel**

**Vastgesteld**



# Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010

1<sup>e</sup> herziening, structureel

**Gemeente Gemert-Bakel**

**Vastgesteld**

|                           |                                                                                      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:            | 214X00170                                                                            |
| IMRO-identificatienummer: | NL.IMRO.1652.EPWolfsveld2010-VA01                                                    |
| Datum:                    | 17 februari 2022                                                                     |
| Opdrachtgever:            | Gemeente Gemert-Bakel                                                                |
| Projectteam BRO:          | NvH, PvdE                                                                            |
| Trefwoorden:              | Exploitatieplan, Wolfsveld, 1 <sup>e</sup> herziening structureel                    |
| Bron foto kaft:           | BRO, abstract                                                                        |
| Beknopte inhoud:          | Exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010". |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## DEEL A TOELICHTING

|                                                                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                                                         | <b>5</b>      |
| 1.1 Algemeen                                                                                                | 5             |
| 1.2 Juridisch kader                                                                                         | 6             |
| 1.3 Inhoud exploitatieplan                                                                                  | 7             |
| 1.4 Leeswijzer en wijze van rapporteren                                                                     | 8             |
| <br><b>2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLANGEBIED</b>                                                      | <br><b>10</b> |
| 2.1 Het exploitatieplangebied                                                                               | 10            |
| 2.2 Eigendomssituatie                                                                                       | 10            |
| 2.3 Grondgebruik                                                                                            | 10            |
| 2.4 Beleidsontwikkelingen                                                                                   | 10            |
| 2.5 Fasering                                                                                                | 11            |
| 2.6 Fasering / koppeling                                                                                    | 11            |
| <br><b>3. TOELICHTING BIJ DE EISEN EN REGELS</b>                                                            | <br><b>12</b> |
| 3.1 Inleiding                                                                                               | 12            |
| 3.2 Toelichting per artikel                                                                                 | 12            |
| <br><b>4. TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET</b>                                                           | <br><b>13</b> |
| 4.1 Algemene rekenmethodiek                                                                                 | 13            |
| 4.2 Rekenkundige uitgangspunten voor de exploitatieopzet                                                    | 14            |
| 4.3 Aanduiding tijdvak                                                                                      | 14            |
| 4.4 Raming inbrengwaarde gronden en waarde gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b) | 14            |
| 4.5 Raming andere kosten in verband met de exploitatie                                                      | 15            |
| 4.6 Raming van de opbrengsten van de exploitatie                                                            | 16            |
| 4.7 Wijze van toerekening te verhalen kosten aan uit te geven gronden                                       | 17            |
| 4.8 Percentage gerealiseerde kosten                                                                         | 18            |
| 4.9 De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de Omgevingsvergunning                             | 18            |

## DEEL B EXPLOITATIEPLAN

|                                                                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. STATUS EXPLOITATIEPLAN</b>                                                                                                                                              | <b>20</b> |
| 5.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit                                                                                                                                      | 20        |
| 5.2 Citeertitel                                                                                                                                                               | 20        |
| 5.3 Herziening exploitatieplan                                                                                                                                                | 20        |
| <br>                                                                                                                                                                          |           |
| <b>6. HET EXPLOITATIEGEBIED</b>                                                                                                                                               | <b>21</b> |
| 6.1 Begrenzing van het exploitatiegebied                                                                                                                                      | 21        |
| 6.2 Voorgenomen grondgebruik                                                                                                                                                  | 21        |
| 6.3 Te verwerven gronden                                                                                                                                                      | 21        |
| <br>                                                                                                                                                                          |           |
| <b>7. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN</b>                                                                                                                            | <b>22</b> |
| 7.1 Omschrijving van werken en werkzaamheden                                                                                                                                  | 22        |
| 7.1.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied                                                                                                                                       | 22        |
| 7.1.2 Aanleg nutsvoorzieningen                                                                                                                                                | 22        |
| 7.1.3 Inrichting openbare ruimte                                                                                                                                              | 23        |
| <br>                                                                                                                                                                          |           |
| <b>8. EISEN EN REGELS</b>                                                                                                                                                     | <b>24</b> |
| Artikel 1: Begripsbepalingen                                                                                                                                                  | 24        |
| Artikel 2: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied en daarop betrekking hebbende diensten. | 24        |
| Artikel 3: Regels met betrekking tot de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten                                                                                  | 25        |
| Artikel 4: Ontheffingsmogelijkheden                                                                                                                                           | 25        |
| <br>                                                                                                                                                                          |           |
| <b>9. EXPLOITATIEOPZET</b>                                                                                                                                                    | <b>27</b> |
| 9.1 Algemeen                                                                                                                                                                  | 27        |
| 9.2 Het grondgebruik                                                                                                                                                          | 27        |
| 9.3 Eigendomssituatie                                                                                                                                                         | 28        |
| 9.4 Kosten                                                                                                                                                                    | 29        |
| 9.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstellen en sloopkosten (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)                                                                                      | 29        |
| 9.4.2 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4 en artikel 6.2.5. Bro)                                                                                                           | 29        |
| 9.4.3 Plankosten (artikel 6.2.4.g/h/j Bro)                                                                                                                                    | 30        |
| 9.4.4 Kosten tegemoetkoming schade (artikel 6.2.4.l Bro)                                                                                                                      | 30        |
| 9.4.5 Rente (artikel 5.2.4.n Bro)                                                                                                                                             | 30        |

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.4.6 Overzicht gerealiseerde en nog te maken kosten                                | 31 |
| 9.5 Opbrengsten                                                                     | 32 |
| 9.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)                                        | 32 |
| 9.5.2 Bijdrage toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7.b Bro)                  | 32 |
| 9.5.3 Overige opbrengsten (artikel 6.2.7.c Bro)                                     | 32 |
| 9.5.4 Samenvatting opbrengsten                                                      | 33 |
| 9.6 Grondgebruikanalyse                                                             | 33 |
| 9.7 Resultaat                                                                       | 34 |
| 9.7.1 Parameters                                                                    | 34 |
| 9.7.2 Fasering                                                                      | 35 |
| 9.7.3 Maximaal te verhalen kosten                                                   | 35 |
| 9.8 Berekening exploitatiebijdrage                                                  | 36 |
| 9.8.1 Definitie basiseenheid                                                        | 36 |
| 9.8.2 Opbrengsteneenheden                                                           | 36 |
| 9.8.3 Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheden en afzonderlijke grondeigenaren | 37 |
| 9.8.4 Exploitatiebijdrage per exploitant                                            | 37 |

## BIJLAGEN

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| Bijlage 1: Kaart begrenzing van het exploitatiegebied |
| Bijlage 2: Eigendomskaart                             |
| Bijlage 3: Grondgebruikskaart                         |
| Bijlage 4: Kaart Fasering exploitatiegebied           |
| Bijlage 5: Exploitatieopzet                           |
| 5a: Kostenraming                                      |
| 5b: Opbrengstenraming                                 |
| 5c: Opbrengsteneenheden                               |

## DEEL A TOELICHTING

# 1. INLEIDING

## 1.1 Algemeen

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft voor bedrijventerrein Wolfsveld het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' vastgesteld op 30-9-2010. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 28-11-2012.

Gekoppeld aan het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is op de datum van 30-9-2010 ook het Exploitatieplan Wolfsveld 2010 vastgesteld. Het exploitatieplan is eveneens onherroepelijk geworden op 28-11-2012.

Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Wolfsveld voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 24 ha.

- Het bestemmingsplangebied omvat in totaal 148 ha.
- Het deel van het bestemmingsplangebied dat ongewijzigd blijft omvat 80 ha.
- Het totale exploitatieplangebied omvat circa 67 ha.

In artikel 6.15 lid 1 Wro zijn bepalingen opgenomen over de tussentijdse herziening van een exploitatieplan. Herzieningen zijn vereist tot alle in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Wanneer sprake is van structurele wijzigingen is sprake van een structurele herziening, waarvoor een zienswijze procedure verplicht is.

Als tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Art. 6.15 lid 3 van de Wro bepaalt dat een jaarlijkse herziening van het exploitatieplan betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- het doorvoeren van aanpassingen van de ramingen met inachtneming van de in het plan opgenomen methoden van indexering;
- het vervangen van de ramingen door gerealiseerde kosten (gerealiseerd ten opzichte van de prognose);
- andere niet-structurele onderdelen.

Het vaststellen van de jaarlijkse herzieningen gebeurt totdat alle werken en werkzaamheden en bouwwerken, die zijn voorzien in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Een herziening is vanaf de inwerkingtreding de geldende basis voor het verbinden van betalingsvoorschriften aan omgevingsvergunningen voor het bouwen, het geldende toetsingskader voor de verlening van zulke vergunningen en het kader voor de eventueel noodzakelijke handhaving van de regels van het exploitatieplan. In elke herziening worden steeds de tot dan toe gehanteerde ramingen vervangen door de werkelijk gemaakte kosten op de prijspeildatum en vindt zo steeds een actualisatie plaats van de cijfers in die

zin dat 1 januari van het jaar van vaststelling van een herziening als prijspeildatum wordt gekozen en 31 december van het voorafgaande jaar als boekwaardemoment.

Er is aanleiding om voor het Exploitatieplan Wolfsveld 2010 een structurele herziening vast te stellen in verband met:

- enkele wijzigingen in de grondgebruikskaart;
- wijzigingen in het watersysteem;
- het toepassen van een andere systematiek van verkoopprijzen. Er wordt niet langer uitgegaan van het toekennen van een hogere verkoopprijs voor zichtlocaties.

Daarnaast is een herziening noodzakelijk voor het bieden van een actualisatie op een aantal niet structurele onderdelen, omdat:

- geruime tijd is verstreken na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan;
- een aanmerkelijk deel van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken reeds is uitgevoerd.;
- een aanmerkelijk deel van de gronden reeds is uitgegeven, c.q. dat daarvoor omgevingsvergunningen zijn afgegeven.

## **1.2 Juridisch kader**

### **Bevoegd gezag**

Op grond van artikel 6.12 lid 1 en lid 2 Wro is de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het bevoegd gezag voor het vaststellen van een herziening van het exploitatieplan. In artikel 6.12 lid 3 is bepaald dat de bevoegdheid tot vaststellen van het exploitatieplan kan worden gedelegeerd aan burgemeester en wethouders. Dat is niet het geval in de gemeente Gemert-Bakel.

### **Voorbereiding**

Op grond van artikel 6.14 lid 1 Wro is op de voorbereiding van een structurele herziening van het exploitatieplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4, de artikelen 3:10 tot en met 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Tevens dient een kennisgeving te geschieden aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaren van gronden in het exploitatiegebied.

De procedure houdt in dat de herziening van het (ontwerp) exploitatieplan gedurende 6 weken ter inzage ligt om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen de herziening van dit exploitatieplan in te dienen. Een structurele herziening van het ontwerpexploitatieplan kan worden geraadpleegd op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

In een zienswijzennotitie worden de ingediende zienswijzen zakelijk weergegeven met een reactie van de gemeente daarop.

Zienswijzen tegen het ontwerpexploitatieplan, alsmede andere oorzaken kunnen aanleiding geven tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan.



### **Vaststellingsbesluit en bekendmaking**

Artikel 6.14 lid 2 Wro bepaalt dat Burgemeester en Wethouders binnen vier weken nadat de gemeenteraad het herziene exploitatieplan heeft vastgesteld aan de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied schriftelijk meedeelt dat een exploitatieplan is vastgesteld, de plaats waar het vastgestelde plan ter inzage ligt en de termijn waarbinnen beroep kan worden aangetekend. Na de vaststelling worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan gelijktijdig bekend gemaakt in de Staatscourant, het Gemeenteblad en in één of meer dag-, nieuws- of huis aan huisbladen. Bovendien wordt aan degenen die hun zienswijzen naar voor hebben gebracht, de strekking van het besluit meegedeeld.

Vanaf 1 juli 2013 is het verplicht om het herziene exploitatieplan elektronisch beschikbaar te stellen en te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State**

Na vaststelling van de herziening van het exploitatieplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen ook een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Spoedeisend belang dient dan te worden aangetoond. Als tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

## **1.3 Inhoud exploitatieplan**

Op grond van artikel 6.13 Wro moet een exploitatieplan een aantal verplichte onderdelen bevatten en mag ook een aantal niet-verplichte onderdelen bevatten.

Verplichte onderdelen exploitatieplan

In artikel 6.13 lid 1 zijn de verplichte onderdelen van een exploitatieopzet als volgt omschreven:

*“Een exploitatieplan bevat:*

- a) een kaart van het exploitatiegebied;*
- b) een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;*
- c) een exploitatieopzet, bestaande uit:*
  - 1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;*
  - 2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;*
  - 3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 3 bedoelde ramingen;*
  - 4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;*

5. *voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;*
6. *de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.”*

Niet-verplichte onderdelen

In artikel 6.13 lid 2 Wro zijn de onderdelen opgenomen die ook in een exploitatieplan kunnen worden opgenomen, maar die niet verplicht zijn.

*Een exploitatieplan kan bevatten:*

- a) *een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;*
- b) *eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatie-gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;*
- c) *regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;*
- d) *een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid, en 3.10, derde lid, bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid;*
- e) *regels met inachtneming waarvan burgemeester en wethouders van bij het exploitatie-plan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen.*

## **1.4 Leeswijzer en wijze van rapporteren**

Deze rapportage bevat een integrale herziene versie van het exploitatieplan.

De inhoud van voorliggende 1<sup>e</sup> structurele herziening van het Exploitatieplan Wolfsveld 2010 bestaat uit:

### **Deel A Toelichting**

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Toelichting op het exploitatieplangebied
- Hoofdstuk 3: Toelichting bij de eisen en regels
- Hoofdstuk 4: Toelichting bij de exploitatieopzet

### **Deel B Exploitatieplan**

- Hoofdstuk 5: Status exploitatieplan
- Hoofdstuk 6: Het exploitatiegebied
- Hoofdstuk 7: Omschrijving van werken en werkzaamheden
- Hoofdstuk 8: Eisen en regels
- Hoofdstuk 9: Exploitatieopzet

Bij deze herziening zijn verder, als onlosmakelijk onderdeel, als bijlage bijgevoegd bij deel B:

- **Bijlage 1:** Grens exploitatieplangebied
- **Bijlage 2:** Eigendommenkaart

- **Bijlage 3:** Geactualiseerde grondgebruikskaart
- **Bijlage 4:** Fasering exploitatiegebied
- **Bijlage 5:** Grondexploitatie
  - 5a Kostenraming
  - 5b Opbrengstenraming
  - 5c Eenheden

De nummering van tabellen en figuren is gekoppeld aan de paragraafnummering.

## 2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLANGEBIED

### 2.1 Het exploitatieplangebied

Het bestemmingsplangebied en exploitatieplangebied verschillen. De conserverende delen van het bestemmingsplan behoren niet tot het exploitatiegebied. Voor een overzicht van het bestemmingsplangebied in relatie tot het exploitatieplangebied wordt verwezen naar de kaart “Begrenzing van het exploitatiegebied” die in **bijlage 1** wordt opgenomen. Ten opzichte van het in 2010 vastgesteld Exploitatieplan is de begrenzing in de zuidwestzijde van het plangebied aangepast in verband met een andere oplossing van het watersysteem van de Molenbroekse Loop. Het exploitatieplangebied is iets kleiner geworden.

### 2.2 Eigendomssituatie

In **bijlage 2** staan op de eigendomskaart, de gronden die in eigendom aan de gemeente toebehoren en de gronden die in eigendom aan overige eigenaren toebehoren. Deze kaart geeft de situatie weer per 1-1-2020.

### 2.3 Grondgebruik

In het in 2010 vastgesteld Exploitatieplan is een grondgebruikskaart opgenomen waarbij voor de uitgeefbare gronden onderscheid is gemaakt in 3 opbrengstencategorieën. In voorliggende herziening is deze systematiek aangepast en wordt nog slechts 1 opbrengstencategorie gehanteerd. Voorts is de grondgebruikskaart aangepast ter hoogte van Molenbroekse Loop.

Verwezen wordt naar de geactualiseerde Grondgebruikskaart die in **bijlage 3** is opgenomen.

### 2.4 Beleidsontwikkelingen

Aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan in 2010 lagen met name onderstaande documenten ten grondslag:

- Structuurvisie Wolfsveld/De Fuik, vastgesteld 16 mei 2007.
- Masterplan Bedrijven Wolfsveld, vastgesteld 28 april 2009.
- Handboek Ontwerp Openbare Ruimte, vastgesteld januari 2007.

Het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Wolfsveld is nog van kracht. Er zijn geen andere beleidsontwikkelingen geweest met een directe doorwerking in het exploitatieplan.

## 2.5 Fasering

Het bedrijventerrein wordt gefaseerd ontwikkeld. Op de kaart “Fasering Exploitatieplangebied”, **bijlage 4** is de te verwachten fasering aangegeven. De fasering is indicatief en daarom niet dwingend vastgelegd in de regels. Het tempo van uitgifte of de locatie van uitgifte kan door specifieke omstandigheden worden beïnvloed. De gemeente wil waar mogelijk inspelen op concrete ontwikkelbehoeften van eigenaren.

De volgende toelichting kan worden gegeven op de indicatieve fasering.

### **Fase 0:**

Deze fase bestaat uit een zichtafschermende groenzone en een bouwstraat. Deze fase is volledig aangelegd en is derhalve voltooid.

### **Fase 1:**

**Fase 1a** deze fase komt in de plaats van de eerdere plannen met de omleiding van de Molenbroekse Loop. In gebied wordt nu een groenstrook voorzien en een gedeelte uitgeefbaar terrein.

**Fase 1b** is beschikbaar voor de uitgifte van bedrijfskavels. Door de gemeente is de ontsluiting al aangelegd.

### **Fase 2:**

**In fase 2a** is de uitbreiding/verplaatsing voorzien van een reeds op het bedrijventerrein gevestigd bedrijf.

**In Fase 2b** is beschikbaar voor de uitgifte van bedrijfskavels. Deze fase moet nog bouwrijp gemaakt worden.

### **Fase 3**

**Fase 3a:** Over de gronden in dit gebied ligt een geurcontour van een veehouderij aan de Rooije Hoefsedijk. In verband daarmee ligt er een uitwerkingsbevoegdheid van de bestemming. Wanneer gebruik gemaakt kan worden van de uitwerking is daar de ontwikkeling mogelijk van reguliere bedrijfskavels. Voorts is in fase 3 a ook de aanleg voorzien van groen.

**Fase 3b:** betreft de ontwikkeling van reguliere bedrijfskavels.

## 2.6 Fasering / koppeling

Ten behoeve van het te ontwikkelen bedrijventerrein Wolfsveld moeten een aantal voorzieningen worden getroffen aan de infrastructuur welke buiten het plangebied liggen en die dienen te worden aangelegd zodat het bedrijventerrein optimaal kan functioneren. De aanleg ervan is echter niet voorwaardelijk voor aanvang van werken en werkzaamheden.

Ook binnen het exploitatieplangebied zijn geen dwingende koppelingen of faseringen opgenomen anders dan opgenomen in artikel 3 van de regels.

## 3. TOELICHTING BIJ DE EISEN EN REGELS

### 3.1 Inleiding

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro). Voor zover relevant zijn deze eisen en regels hieronder toegelicht.

### 3.2 Toelichting per artikel

#### **Artikel 1: Begripsbepalingen**

In dit artikel zijn enkele begripsbepalingen opgenomen, aanvullend op de begrippen zoals die te ontleenen zijn aan de Wro en/of Bro.

#### **Artikel 2: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en daarop betrekking hebbende diensten.**

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de wijze van aanbesteden en gunnen van opdrachten voor werken en werkzaamheden, die zijn beschreven in hoofdstuk 7. Uitgangspunt is een marktconforme aanbesteding onder concurrentie.

Om zeker te stellen dat de daadwerkelijke uitvoering geschiedt in overeenstemming met het beleid van de gemeente zijn regels gesteld. Om voor de gemeente te kunnen borgen dat de uitvoering ook daadwerkelijk overeenkomstig de eisen en regels worden uitgevoerd, moeten de procedures worden gevolgd. Het betreft kwaliteitseisen en regels voor de aanvang en de voltooiing van de werken en werkzaamheden.

#### **Artikel 3: Regels met betrekking op fasering/koppeling van de uitvoering van werken, werkzaamheden**

Er is bepaald dat met de uitvoering van een bouwwerk op een bouwkegel wordt pas een aanvang gemaakt mag worden nadat de bouwkegel rechtstreeks is ontsloten via daartoe strekkende van de betrokken fase deel uitmakende wegen als voorzien in de grondgebruikskaart en faseringskaart. Zie **bijlage 3 en 4**.

#### **Artikel 4: Ontheffingsmogelijkheden**

Het betreft ontheffingsmogelijkheden op artikel 3.

## 4. TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET

### 4.1 Algemene rekenmethodiek

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de denkbeeldige situatie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De exploitatieopzet is integraal opgenomen in **bijlage 5**.

#### Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid (ofwel causaliteit) en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro). Voor de opgevoerde kosten geldt dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten geheel voor rekening komen van de te ontwikkelen locatie.

Uitzondering hierop zijn de kosten van bovenwijkse voorzieningen. Dat zijn voorzieningen die voor meerdere ontwikkellocaties profijtelijk zijn en in verband hiermee worden gerealiseerd. Deze kosten worden naar rato toegerekend.

#### Opbrengsten

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond. Deze zijn door een onafhankelijke deskundige bepaald (Stec Groep: Marktconforme Grondprijzen 2019 gemeente Gemert-Bakel, van 10 oktober 2018).

Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt artikel 6.2.7 Bro ook mogelijke andere opbrengsten, te weten:

- bijdragen en subsidies;
- bijdragen afkomstig van toekomstige in exploitatie te brengen gronden die profijt hebben van een binnen het plangebied gelegen bovenwijkse voorziening.

#### Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. De totale kosten worden eerst verminderd met de mogelijke andere opbrengsten. De resterende kosten, zijnde de te verhalen kosten, worden vergeleken met de gronduitgifteopbrengst. Indien de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouw kavels. Wanneer de geraamde gronduitgifte opbrengst lager

blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavel opbrengstniveau.

### **Peildatum en rente**

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor de kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengststijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdsas gezet. De hierbij gehanteerde fasering is niet bindend. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

## **4.2 Rekenkundige uitgangspunten voor de exploitatieopzet**

Bij de rekenkundige uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij vigerend gemeentelijk beleid.

## **4.3 Aanduiding tijdvak**

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De einddatum van het tijdvak kan worden afgeleid van het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

## **4.4 Raming inbrengwaarde gronden en waarde gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b)**

Door een onafhankelijke deskundige moet de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Dat wil zeggen dat de hoogste waarde dient te worden aangehouden: de complexwaarde (op basis van het toekomstig gebruik) of huidige waarde. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de



hand van recent (digitaal) kadastraal kaartmateriaal. De inbrengwaarde van de gronden is getaxeerd in 2010. Voor de actualisatie wordt uitgegaan van indexering.

#### **Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)**

De sloopkosten zijn apart vermeld in de exploitatieopzet.

### **4.5 Raming andere kosten in verband met de exploitatie**

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5) hebben onder andere betrekking op kosten voor milieu- en archeologisch onderzoek, grondwerken (ophogen en aanbrengen drainage), civieltechnische werken zoals wegen en riolering, groenvoorzieningen, apparaatskosten (verband houdend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten) et cetera.

#### **Onderzoek (Bro 6.2.4 a)**

In het kader van het exploitatieplan zijn onderzoekskosten gemaakt en zijn zodoende opgenomen in de exploitatieopzet. Deze onderzoeken hebben betrekking op bodemonderzoek, flora- en fauna inventarisaties, archeologie et cetera.

#### **Grondwerken (Bro 6.2.4 b)**

Er zullen grondwerken verricht moeten worden ten behoeve van het exploitatiegebied. Dit kan betrekking hebben op het verwijderen van asfalt, bodemsaneringswerkzaamheden, de ophoging en uitvlakken van het gebied, het aanbrengen van terreindrainage, het opschonen van watergangen en het ontgraven van grond uit cunetten et cetera.

#### **Voorzieningen binnen het plangebied (Bro 6.2.4 c)**

Het gaat om de aanleg van voorzieningen en bijbehorende werkzaamheden ten behoeve van bijvoorbeeld:

- Nutsvoorzieningen.
- Riolering.
- Wegen, fietspaden, trottoir.
- Waterhuishoudkundigevoorzieningen, watergangen, bruggen.
- Verkeersaansluitingen.
- Landschappelijke inpassing.

#### **Kosten van maatregelen, plannen en besluiten (Bro 6.2.4.d)**

Deze kosten kunnen betrekking hebben op het verminderen of wegnemen van hindercontouren of de kosten van compenserende (milieu)maatregelen.

#### **Kosten van bovenwijkse voorzieningen ten laste van plangebied (Bro 6.2.4 e)**

Dit betreft kosten van binnen en buiten een exploitatiegebied uit te voeren maatregelen en voorzieningen die betrekking hebben op de hoofdontsluitingsstructuur en dergelijke. Meerdere ontwikkelingsgebieden hebben hier profijt van. Het betreft 'bovenwijkse voorzieningen'. Elke planontwikkeling betaalt hier naar rato van profijt, proportioneel, aan mee.

#### **Extra kosten (opbrengstern) van bovenwijkse voorzieningen ten laste van het plangebied (Bro 6.2.4 f)**

Hiervan is sprake wanneer binnen een exploitatiegebied werken en werkzaamheden uitgevoerd worden die zijn aan te merken als bovenwijkse voorzieningen. Deze voorzieningen worden in zijn geheel uitgevoerd, hetgeen betekent dat ook alle bijbehorende kosten in eerste instantie drukken op onderhavige exploitatie. Het deel van de kosten van de binnen het plangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen, dat *niet* toe te rekenen valt aan het plangebied, is onder deze kostenpost op te voeren als extra kosten.

De totale som van de via ander plannen te verhalen kosten kan worden opgenomen als opbrengstpost.

#### **Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)**

Ten tijde van de terinzagelegging van de vaststelling van het Exploitatieplan Wolfsveld 2010 was er nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden. Op basis van de 'ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' (januari 2010) is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (inclusief de kosten van voorbereiding en toezicht voor de civiele werken).

Voor herzieningen kan gebruik gemaakt worden van de Regeling plankosten Exploitatieplan van 2018. Er is geen formele verplichting deze plankostenscan bij een herziening te gebruiken.

#### **Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)**

Deze kosten zijn van toepassing en door een externe deskundige getaxeerd. De getaxeerde kosten worden opgenomen in de grondexploitatie.

#### **Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)**

Het gaat hier om rentelasten van reeds gerealiseerde werken en werkzaamheden voor onderhavige grondexploitatie *binnen* het exploitatiegebied en niet betrekking hebbend op een bovenwijkse voorziening.

### **4.6 Raming van de opbrengsten van de exploitatie**

De opbrengsten uit de uitgifte van het bedrijventerrein hebben betrekking op de verkoop van uitgeefbaar terrein. De uitgifteprijs per m<sup>2</sup> is door een onafhankelijke deskundige bepaald. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van digitale eigendomskaarten.

## 4.7 Wijze van toerekening te verhalen kosten aan uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen:

- Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten.
- De toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

### Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De totale kosten worden eerst verminderd met de opbrengsten van te ontvangen bijdragen van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied, te ontvangen subsidies en bijdragen van derden. De resterende kosten, zijnde de te verhalen kosten, worden vergeleken met de opbrengst uit de gronduitgifte. Indien de opbrengst uit de gronduitgifte uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkvavels. Wanneer de geraamde opbrengst uit de gronduitgifte lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het opbrengstniveau (artikel 6.16, Wro). Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waarde berekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten (de macro-aftopping van de kosten). Hiermee is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus verhaald worden, waardoor gesteld kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

### Toerekening maximaal te verhalen kosten aan uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Deze zijn in het geval van Wolfsveld gebaseerd op een eenheidsprijs voor het bedrijventerrein, de uitgifteprijs. Indien sprake zou zijn van verschillende prijs-categorieën zou de uitgifteprijs bij de verdeling van de kosten moeten worden beschouwd als gewichtsfactor.

Het totaal van de verhaalbare kosten wordt gedeeld door het totaal van gewogen eenheden (som van m<sup>2</sup>- bedrijventerrein maal een gewichtsfactor gebaseerd op de uitgifteprijzen) om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en –indien daarvan sprake is – de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

## 4.8 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw te worden berekend. Indien het percentage gerealiseerde kosten ten minste negentig procent bedraagt, kan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen of diens rechtsopvolger een verzoek tot afrekening indienen.

Bij de afrekening wordt de betaalde exploitatiebijdrage herberekend op grond van de totale kosten voor zover bekend en het totale aantal gewogen eenheden. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen, of diens rechtsopvolger.

## 4.9 De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de Omgevingsvergunning

### Rechtsgevolgen

Inwerkingtreden van de herziening van het exploitatieplan heeft onder andere de volgende rechtsgevolgen:

- Op grond van de artikelen 6.17 tot en met 6.20 Wro zijn burgemeester en wethouders verplicht op grond van het in werking getreden exploitatieplan, een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning die wordt afgegeven voor het perceel dat is betrokken in het exploitatieplan. De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend op basis van de in artikel 6.19 Wro omschreven methodiek. De eis om een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden geldt niet in de situaties genoemd in artikel 6.17 eerste lid Wro. Dit is bijvoorbeeld het geval indien tijdig een posterieure of anterieure overeenkomst is gesloten voor een bepaald bouwperceel.
- De in het exploitatieplan opgenomen regels hebben rechtstreekse werking en vormen voorts een toetsingskader voor de besluitvorming over omgevingsvergunningen voor het bouwen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden geweigerd bij strijd met de regels van het exploitatieplan.
- Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning een termijn stellen waarbinnen de exploitatiebijdrage moet zijn betaald. Bij niet of niet tijdige betaling van de exploitatiebijdrage kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat met de bouw niet mag worden aangevangen, of dat de bouw moet worden gestaakt tot aan de betalingsverplichtingen is voldaan. Indien de bijdrage niet, na verloop van de termijn genoemd in de eerste volzin en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.21, derde lid Wro, tijdig is voldaan, B en W bevoegd zijn de vergunning in te trekken.

## **DEEL B EXPLOITATIEPLAN**

## **5. STATUS EXPLOITATIEPLAN**

### **5.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit**

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' dat is vastgesteld op 30-9-2010 en onherroepelijk geworden is op 28-11-2012.

Dit exploitatieplan is de 1e structurele herziening van het Exploitatieplan Wolfsveld 2010 dat op 30-9-2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel en onherroepelijk geworden is op 28-11-2012.

### **5.2 Citeertitel**

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1<sup>e</sup> herziening, structureel'.

### **5.3 Herziening exploitatieplan**

Deze herziening van het exploitatieplan bestaat uit:

- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 5);
- een beschrijving van het exploitatiegebied (hoofdstuk 6);
- een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 7);
- eisen en regels (hoofdstuk 8);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 9).

**Alsmede de bijlagen.**

## 6. HET EXPLOITATIEGEBIED

### 6.1 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op opgenomen in **bijlage 1** die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

### 6.2 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven in **bijlage 3**, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

### 6.3 Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven ten behoeve het openbaar gebied zoals aangegeven op de grondgebruikskaat in **bijlage 3**, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

## **7. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN**

### **7.1 Omschrijving van werken en werkzaamheden**

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte voorzien.

#### **7.1.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied**

Voor het bouwrijp maken zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- de aanleg van bouwwegen;
- het treffen van (milieutechnische) voorzieningen voor de aanvang van sloopwerkzaamheden;
- het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, elementverhardingen en het egaliseren en opruimen van het exploitatiegebied;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- grondwerkzaamheden: het afgraven en het afvoeren respectievelijk aanvoeren en het ophogen;
- het uitvoeren van bodemsanering, wanneer uit nader onderzoek blijkt dat dit noodzakelijk is, afgestemd op de toekomstige functie van de bodem;
- het verleggen van kabels en leidingen;
- het aanleggen en het omleggen van waterpartijen;
- het aanleggen van kunstwerken en duikers;
- het aanleggen van riolering;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen en, voor zover nodig, het treffen van maatregelen voor de afvoer van grondwater;
- het aanleggen van beschoeiing.

#### **7.1.2 Aanleg nutsvoorzieningen**

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- de aanleg van en, indien van toepassing, de verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra en dataverkeerleidingen, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten;
- het aanbrengen van openbare verlichting door middel van de aanleg van kabels en het plaatsen van lichtmasten.



### 7.1.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- de aanleg en inrichting van bouwwegen;
- de aanleg van rijbanen, voetgangersgebieden, parkeerterreinen, fietspaden, voetpaden en, daar waar nodig, bermen;
- de aanleg van droogweerriool (D.W.A), regenwaterriool (R.W.A), en inspectieputten;
- de aanleg van bovengrondse regenwaterafvoer, door middel van wadi's;
- het planten van bomen en struiken in bermen langs wegen;
- de aanleg van plantsoenen en parken inclusief speelvoorzieningen;
- het aanbrengen van straatmeubilair, als prullenbakken en zitbanken;
- de aanleg van bluswatervoorzieningen inclusief de aanleg van brandkranen;
- de aanleg en inrichting van de ecologische verbindingszone;
- de aanleg en inrichting van groene buffer;
- het aanbrengen van bebording, bebakening en belijning van de ontsluitingswegen, voetgangersgebieden en fietspaden;
- de aanleg van openbare verlichting;
- het aanleggen van kunstwerken.

## 8. EISEN EN REGELS

### Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. Activiteiten: in het exploitatieplangebied uit te voeren werken, werkzaamheden, bouwwerken, maatregelen en andere activiteiten.
- b. Aanbestedingsprotocol: een document, waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Verwezen wordt naar de:
  - Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor leveringen en dienstenkoopbeleid gemeente Gemert-Bakel,
  - de GIBIT 2016
  - Inkoopbeleid gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op...
  - de DNR 2011.
  - vervangende later vastgestelde daarvoor in de plaats te stellen documenten.
- c. Bouwkavel: een van het uitgeefbaar gebied deel uitmakende, zelfstandig in exploitatie te brengen grondkavel, waarop bij elkaar horende bebouwing is voorzien.
- d. Exploitatieplangebied: het als zodanig op **bijlage 1** op de "Kaart Begrenzing van het exploitatieplangebied" aangeduide gebied.
- e. Gemeente: Gemert-Bakel.
- f. Uitgeefbaar gebied: de als zodanig op de grondgebruikskaart op **bijlage 3** voor uitgifte aangewezen gronden.
- g. Werken en werkzaamheden: de werken en werkzaamheden, zoals opgenomen in de omschrijving van werken en werkzaamheden als bedoeld in onderdeel 2.4, met betrekking tot het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied, en welke omschrijving ook deel uitmaakt van deze voorschriften.

### Artikel 2: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied en daarop betrekking hebbende diensten.

#### Artikel 2.1 Verbodsbepaling

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend aanbestedingsverslag behorende bij het aanbestedingsprotocol, waarmee door het college van burgemeester en wethouders is ingestemd.

## **Artikel 2.2 Toepasselijkheid van regels voor gunning van werken en werkzaamheden**

De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het terzake van toepassing zijnde gemeentelijke aanbestedingsbeleid.

## **Artikel 2.2 Ontheffing**

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in de artikelen 2.1 en 2.2, mits naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is gemaakt dat de opdracht, waarop die ontheffing betrekking heeft wordt gegund in overeenstemming met de terzake van toepassing zijnde Europese regelgeving en de beginselen van het EEG-verdrag op het gebied van aanbesteding. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden of beperkingen worden verbonden ter bescherming van de belangen waarop de artikelen 2.1 en 2.2 zien.

## **Artikel 3: Regels met betrekking tot de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten**

### **Artikel 3.3 Gebodsbepaling**

Met de uitvoering van een bouwwerk op een bouwka-vel wordt pas een aanvang gemaakt nadat de bouwka-vel rechtstreeks is ontsloten via daartoe strekkende van de betrokken fase deel uitmakende wegen als voorzien in de grondgebruikskaart.

Op werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan is van toepassing hetgeen is bepaald, opgenomen en/of aangegeven in het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR).

## **Artikel 4: Ontheffingsmogelijkheden**

### **Artikel 4.4 Algemene ontheffingsmogelijkheden**

Het college van burgemeester en wethouders kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3 van deze voorschriften voor zover naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is gemaakt dat de belangen ter bescherming waartoe de bepaling waarvan de ontheffing zou moeten worden verleend, strekt, daardoor niet onevenredig worden geschaad. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden of beperkingen worden verbonden ter bescherming van de belangen waarop artikel 3 van deze voorschriften betrekking heeft.

### **Artikel 4.5 Strafbepaling**

Het handelen in strijd met de verbodsbepaling van artikel 3 is een economisch delict als bedoeld in de Wet op de economische delicten.

**Artikel 4.6 Citeertitel**

Deze eisen en regels worden aangehaald onder de aanduiding 'Eisen en regels exploitatieplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010, 1<sup>e</sup> herziening structureel'.

## 9. EXPLOITATIEOPZET

### 9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Conform artikel 6.13 van de Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zo nodig een fasering van de uitvoering van 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.

Het voorliggende exploitatieopzet betreft een actualisatie van de berekening behorend bij het exploitatieplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010”. Om de geactualiseerde exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het grondgebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering en de maximaal te verhalen kosten.

### 9.2 Het grondgebruik

De begrenzing van het exploitatieplangebied is, vanwege de optimalisatie in de waterafvoer en -berging gering gewijzigd. Het totale plangebied (bestemmingsplangebied) heeft een oppervlakte circa 148 ha. De conserverende delen van het totale plangebied (circa 80 ha) behoren niet tot het exploitatiegebied. Aldus bedraagt de totale oppervlakte van het exploitatiegebied circa 67 ha. Voor een overzicht van de begrenzing van het bestemmingsplangebied in relatie tot het exploitatieplangebied wordt verwezen naar de “Kaart Begrenzing van het exploitatiegebied” die in **bijlage 1** is opgenomen.

In het ‘Bestemmingsplan bedrijventerrein Wolfsveld 2010’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit gebied, met een oppervlakte van ca. 21 ha, wordt thans niet verder uitgewerkt in het exploitatieplan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal het exploitatieplan worden herzien.

Hieronder is het toekomstige grondgebruik aangegeven. In **bijlage 3** is op de grondgebruikskaat aangegeven welke delen als openbaar gebied kunnen worden aangemerkt en welke delen als uitgeefbaar gebied. Voor het uitgeefbaar gebied zijn op de grondgebruikskaat geen uitgiftecategorieën meer onderscheiden. Deze uitgiftecategorieën op basis

van de ligging van de uit te geven gronden (normale ligging, goede ligging en zeer goede ligging) waren wel onderscheiden bij de aanvankelijke vaststelling.

| <b>Toekomstig grondgebruik</b>                   | <b>totale opp</b>            | <b>in %</b> |
|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------|
| Bruto oppervlakte bestemmingsplangebied          | 1.466.754 m <sup>2</sup>     |             |
| Conserverend deel bestemmingsplangebied          | 801.054 m <sup>2</sup>       |             |
| <b>Oppervlakte exploitatieplangebied</b>         | <b>665.700 m<sup>2</sup></b> |             |
| w.v. Gebied met wijzigingsbevoegdheid            | 211.975 m <sup>2</sup>       |             |
| exploitatieplangebied met uitwerkingsbevoegdheid | 92.442 m <sup>2</sup>        |             |
| Overig exploitatieplangebied                     | 361.283 m <sup>2</sup>       |             |
| <b>Uit te werken gebied exploitatieplan</b>      | <b>453.725 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |
| w.v. openbaar gebied                             | 226.479 m <sup>2</sup>       | 50%         |
| uitgeefbaar bedrijventerrein                     | 227.246 m <sup>2</sup>       | 50%         |
| w.v. goede ligging                               | 227.246 m <sup>2</sup>       |             |

**Tabel 9.2 toekomstig grondgebruik**

### 9.3 Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In tabel 9.3 is een samenvatting opgenomen van de eigendomssituatie. Op de eigendomskaart, **zie bijlage 2**, zijn deze grondposities in beeld gebracht.

| <b>EP 2020</b>                | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>€</b>            |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|
| Reeds verworven t/m 2019      | <b>298.350</b>       | <b>€ 8.295.051</b>  |
| Nog te verwerven              | 39.136               | € 978.400           |
| Inbreng gronden gemeente      | 4.003                | € 100.075           |
| Inbreng gronden particulieren | 112.236              | € 3.043.430         |
| <b>Totaal</b>                 | <b>453.725</b>       | <b>€ 12.416.956</b> |

**Tabel 9.3. Eigendomssituatie (opname januari 2020)**

De eigendomssituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Om die reden, wordt de exploitatiebijdrage per basiseenheid, welke later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de bouwvergunning betaald. Dit is afhankelijk van het aantal basiseenheden dat de eigenaar op dat moment op zijn grond mag realiseren.

## 9.4 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten moeten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

| Verwerving en inbrengwaarde              |          |                   |
|------------------------------------------|----------|-------------------|
| Boekwaarde verwerving en inbrengwaarde   | €        | 8.295.051         |
| Nog te maken verwerving en inbrengwaarde | €        | 4.121.905         |
| Sloopkosten                              | €        | 190.000           |
| <b>Totaal</b>                            | <b>€</b> | <b>12.606.956</b> |

*Tabel 9.4 Verwerving en inbrengwaarde*

### 9.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen en sloopkosten (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

Basis voor de inbrengwaarde van de gronden en opstallen vormt het exploitatieplan van 2010. De reeds verworven percelen in de periode 2010 tot en met 2018 zijn tegen werkelijke verwervingsprijs opgenomen.

De nog te verwerven en in te brengen percelen kennen een peildatum van 01-01-2020. De totale inbrengwaarde bedraagt € 12.606.956 (prijspeil 01-01-2020). In dit bedrag is een post van € 190.000 opgenomen voor sloopkosten.

### 9.4.2 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4 en artikel 6.2.5. Bro)

Naast de reeds gemaakt kosten voor het bouw- en woonrijp maken is voor de nog te maken kosten een actuele raming opgesteld. Het bouwrijp maken bestaat uit de aanleg van bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van gronden.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals wegaanleg casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting en brandkranen, de aanleg van groenvoorzieningen en straatmeubilair. In onderstaande tabel 9.4.2 is een en ander samengevat per peildatum 01-01-2020.

| Bouw en woonrijp maken                     |          |                  |
|--------------------------------------------|----------|------------------|
| Boekwaarde bouw en woonrijp maken          | €        | 2.502.552        |
| Nog te maken kosten bouw en woonrijp maken | €        | 4.713.757        |
| <b>Totaal</b>                              | <b>€</b> | <b>7.216.309</b> |

*Tabel 9.4.2 Kosten bouw en woonrijp maken*

Aan de raming van de nog te maken kosten voor bouw- en woonrijp maken liggen actuele kostenramingen ten grondslag.

In bovenvermelde raming zijn tevens de kosten voor milieutechnische aanpassingen opgenomen als bedoeld in artikel 6.2.4. lid d opgenomen ad € 411.000,-.

#### 9.4.3 Plankosten (artikel 6.2.4.g/h/l Bro)

Voor de onderhavige actualisatie van het exploitatieplan wordt rekening gehouden met de werkelijke plankosten tot peildatum 01-01-2020 en een geactualiseerde inschatting van de nog te maken kosten voor voorbereiding, toezicht en nazorg i.c. de plankosten.

| <b>Plankosten</b>       |          |                  |
|-------------------------|----------|------------------|
| Boekwaarde plankosten   | €        | 2.582.728        |
| Nog te maken plankosten | €        | 1.925.000        |
| <b>Totaal</b>           | <b>€</b> | <b>4.507.728</b> |

**Tabel 9.4.3 Plankosten**

Het totaalbedrag van € 4.507.728 aan plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht, ligt onder de op basis van de plankostenscan toe te rekenen kosten. De concept regeling van 2010 laat een maximum aan plankosten zien van € 4,64 miljoen (niet geïndexeerd). Op basis van de ministeriële regeling plankosten 2018 (plankostenscan) zou er ook een hoger bedrag als maximum toegerekend kunnen worden, namelijk een maximumbedrag van € 7,77 miljoen.

Omdat de gemiddelde uurtarieven in de gemeente lager liggen als in de regeling opgenomen uurtarieven en er sprake is van een efficiënt ingerichte bedrijfsvoering, komen de huidige ramingen lager uit dan in de regeling maximaal toe te rekenen plankosten.

#### 9.4.4 Kosten tegemoetkoming schade (artikel 6.2.4.l Bro)

De kosten van tegemoetkoming van schade zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, worden aangemerkt als verhaalbare kosten voor het exploitatieplan.

In onderstaande tabel zijn de werkelijke en nog te verwachte planschades opgenomen.

| <b>Planschade</b>       |          |                |
|-------------------------|----------|----------------|
| Boekwaarde planschade   | €        | 60.000         |
| Nog te maken planschade | €        | 120.000        |
| <b>Totaal</b>           | <b>€</b> | <b>180.000</b> |

**Tabel 9.4.4 Planschade**

#### 9.4.5 Rente (artikel 5.2.4.n Bro)

De reeds verantwoorde rente van geïnvesteerde kapitalen en saldo van overige baten en lasten zijn opgenomen conform de werkelijke geadministreerde rentelasten. Aan de wer-



kelijke rentelasten is een bedrag van € 1.399.099 verantwoord. Over de historische verwervingen zijn geen rentekosten toegerekend, dit om de inbrengwaarde op prijspeil 01-01-2020 te houden.

| <b>Rente</b>             |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Boekwaarde rente         | € 1.399.099        |
| Nog te maken rentekosten | € 4.447.681        |
| <b>Totaal</b>            | <b>€ 5.846.780</b> |

**Tabel 9.4.5 Rente**

De over de jaren toegepaste rentepercentages zijn gebaseerd op het rentebeleid van de gemeente zoals vastgelegd in de notities Grondexploitatie en Grondbeleid van de BBV-commissie, wat tot de onderstaande rentepercentages heeft geleid.

| <b>Jaar</b> | <b>Rente</b> |
|-------------|--------------|
| 2010        | 4,50%        |
| 2011        | 4,50%        |
| 2012        | 4,00%        |
| 2013        | 4,00%        |
| 2014        | 4,00%        |
| 2015        | 3,99%        |
| 2016        | 3,70%        |
| 2017        | 3,70%        |
| 2018        | 3,60%        |
| 2019        | 3,40%        |
| 2020 e.v.   | 2,96%        |

**Tabel 9.4.5 Jaarlijkse rentepercentages**

Voor de periode vanaf 01-01-2020 wordt een rentepercentage gehanteerd van 2,96% (gebaseerd op het gemeentelijk rentebeleid en de BBV-regeling).

#### **9.4.6 Overzicht gerealiseerde en nog te maken kosten**

In onderstaande tabel is een samenvattend overzicht van de kosten gegeven.

| <b>Samenvattend overzicht kosten</b>       | <b>boekwaarde<br/>per 31-12-2019</b> | <b>nog te maken<br/>kosten</b> | <b>Totaal<br/>kosten</b> |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Verwerving / inbreng gronden + sloopkosten | € 8.295.051                          | € 4.311.905                    | € 12.606.956             |
| Kosten bouw en woonrijp maken              | € 2.502.552                          | € 4.713.757                    | € 7.216.309              |
| Plankosten                                 | € 2.582.728                          | € 1.925.000                    | € 4.507.728              |
| Planschade                                 | € 60.000                             | € 120.000                      | € 180.000                |
| Rente                                      | € 1.399.099                          | € 4.447.681                    | € 5.846.780              |
| Kostenstijging                             |                                      | € 256.741                      | € 256.741                |
| <b>Totaal</b>                              | <b>€ 14.839.430</b>                  | <b>€ 15.775.084</b>            | <b>€ 30.614.514</b>      |

**Tabel 9.4.6 Overzicht kosten**

De gerealiseerde kosten per 31-12-2019 sluiten, met uitzondering van de rentekosten, exact aan bij de werkelijke cijfers uit de financiële administratie van de gemeente Gemert-Bakel, zoals deze opgenomen zijn in de jaarcijfers van de gemeente (onderhanden gronden) en door de accountant zijn gecontroleerd. Zoals in paragraaf 9.4.5. is vermeld, is de rente over de historische verwervingskosten uit de boekwaardekosten geëlimineerd.

## 9.5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

### 9.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijzen voor het bedrijventerrein zijn gebaseerd op de taxatie van Stec Groep "Marktconforme grondprijzen 2019 gemeente Gemert-Bakel" van 10-10-2018, en het raadsbesluit van 13-12-2018 "Nota Grondprijzen".

Deze prijzen kunnen als marktconform worden beschouwd, en komen voor het gehele plangebied uit op een bedrag van € 130 per m<sup>2</sup>.

| Grondopbrengsten uitgifte kavels   |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| Boekwaarde gronduitgifte           | € 6.239.910         |
| Nog te realiseren grondopbrengsten | € 22.932.130        |
| <b>Totaal</b>                      | <b>€ 29.172.040</b> |

*Tabel 9.5.1 Grondopbrengsten*

### 9.5.2 Bijdrage toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7.b Bro)

Er zijn geen opbrengsten vanuit toekomstige grondexploitaties.

### 9.5.3 Overige opbrengsten (artikel 6.2.7.c Bro)

Onder overige opbrengsten worden verstaan subsidies en bijdragen van derden. Er zijn geen opbrengsten uit subsidies en bijdragen van derden. Wel zijn er huurinkomsten van tijdelijk in gebruik geven tot een bedrag van € 7.449.

| Overige grondopbrengsten (huur)       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Boekwaarde overige inkomsten          | € 7.449        |
| Nog te realiseren overige opbrengsten | € -            |
| <b>Totaal</b>                         | <b>€ 7.449</b> |

*Tabel 9.5.3 Overige grondopbrengsten*

#### 9.5.4 Samenvatting opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn samenvattend alle grondopbrengsten en overige inkomsten opgenomen.

| Samenvattend overzicht opbrengsten | boekwaarde<br>per 31-12-2019 | nog te realiseren<br>opbrengsten | Totaal<br>opbrengsten |
|------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Grondopbrengsten uitgifte kavels   | € 6.239.910                  | € 22.932.130                     | € 29.172.040          |
| Overige grondopbrengsten (huur)    | € 7.449                      | € -                              | € 7.449               |
| Rentewinst                         |                              | € 3.270.150                      | € 3.270.150           |
| Opbrengstenstijging                |                              | € 607.392                        | € 607.392             |
| <b>Totaal</b>                      | <b>€ 6.247.358</b>           | <b>€ 26.809.671</b>              | <b>€ 33.057.030</b>   |

Tabel 9.5.4 Overzicht opbrengsten

#### 9.6 Grondgebruiksanalyse

Via een grondgebruiksanalyse wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstpotentieel per eigenaar is.

| EP 2020                       | m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|----------------|
| Reeds verworven t/m 2019      | 298.350        |
| Nog te verwerven              | 39.136         |
| Inbreng gronden gemeente      | 4.003          |
| Inbreng gronden particulier G | 17.600         |
| Inbreng gronden particulier E | 36.725         |
| Inbreng gronden particulier D | 57.911         |
| <b>Subtotaal</b>              | <b>453.725</b> |

Tabel 9.6 (1) Overzicht grondinbreng

Alleen voor de particulieren eigenaren E en D heeft de gemeente nog geen overeenstemming bereikt of een posterieure overeenkomst gesloten.

De grondgebruiksanalyse voor de eigenaren E en D ziet er als volgt uit:

| EP 2020       | m <sup>2</sup><br>uitgeefbaar | m <sup>2</sup><br>openbaar | m <sup>2</sup><br>totaal |
|---------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| eigenaar E    | 36.725                        | -                          | 36.725                   |
| eigenaar D    | 51.557                        | 6.354                      | 57.911                   |
| <b>Totaal</b> | <b>88.282</b>                 | <b>6.354</b>               | <b>94.636</b>            |

Tabel 9.6 (2) Grondanalyse per eigenaar E en D

De grondgebruiksk kaart is opgenomen in **bijlage 3**. Ook voor het grondgebruik geldt, dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruik analyse.

Voor het deel van het exploitatieplangebied waarvoor een uitwerkingsbevoegdheid geldt,

kunnen bij uitwerking veranderingen in het grondgebruik voorkomen. Dit kan in een toekomstige herziening van het exploitatieplan worden opgenomen. De grondgebruik analyse is uiteraard exclusief het deel waarvoor wijzigingsbevoegdheid geldt.

## 9.7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 01-01-2020.

### 9.7.1 Parameters

In onderstaande tabel zijn de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Naam Plan/Project:                   | <b>Wolfsveld 2020</b> |
| Gemeente                             | <b>Gemert-Bakel</b>   |
| Startjaar ontwikkeling:              | <b>2020</b>           |
| Eindjaar ontwikkeling: 31-12-        | <b>2025</b>           |
| <b>v.a. 2020</b>                     |                       |
| Rente over de kosten:                | <b>2,96%</b>          |
| Rente over de opbrengsten:           | <b>2,96%</b>          |
| Kostenstijging over Inbreng gronden: | <b>0,00%</b>          |
| Kostenstijging overige kosten:       | <b>2,00%</b>          |
| Opbrengstenstijging:                 | <b>1,00%</b>          |

**Tabel 9.7.1 Projectparameters**

#### Kostenstijging

Bij grondexploitatieberekeningen moet doorgaans over vele jaren in de toekomst een inschatting worden gemaakt van de kasstromen. Hierbij speelt het effect van inflatie waardoor het gemiddelde prijsniveau stijgt.

Voor het bouw- en woonrijp maken zijn diverse indices beschikbaar voor grond-, weg- en waterbouw (GWW). Op basis van de ervaringscijfers uit het verleden (historisch gemiddelde ligt op ongeveer 2%) en de verwachte stijging van de civiel- en cultuurtechnische werken (en stijging loonkosten), wordt uitgegaan van index voor toekomstige kostenstijging van 2%.

#### Opbrengstenstijging

De prijsvorming voor grond op bedrijventerreinen is in minder conjunctuurgevoelig dan voor woningbouw bijvoorbeeld. Dit heeft onder meer te maken met het relatief kleine aandeel van de grondkosten in de totale investeringssom. De grondprijs is echter wel een

psychologische factor geworden bij de vestigingsplaatskeuze. Er wordt uitgegaan van een opbrengstenstijging van 1% per jaar.

## Rente

Conform de BBV-notitie Grondexploitaties 2016 en de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2020) wordt het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen toegepast. Voor grondexploitaties in de gemeente Gemert-Bakel komt dit percentage uit op 2,96% vanaf 2020.

### 9.7.2 Fasering

De ontwikkeling van het gebied, wordt gefaseerd uitgevoerd.

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengststijging en rentekosten en – opbrengsten zijn, binnen de aangegeven gebiedsfasering, de kosten en opbrengsten gefaseerd aangegeven. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd, zijn in de exploitatieopzet in **bijlage 5a en 5b** opgenomen.

### 9.7.3 Maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van de bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor dit plan ziet dit er als volgt uit:

|                                     | kosten       | opbrengsten      |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| nominaal                            | € 25.910.092 | € 29.179.488     |
| kostenstijging                      | € 256.741    |                  |
| opbrengstenstijging                 |              | € 607.392        |
| rente-verlies                       | € 4.447.681  |                  |
| rentewinst                          |              | € 3.270.150      |
| saldo eindwaarde                    | € 30.614.514 | € 33.057.030     |
| saldo startwaarde                   | € 25.698.996 | € 27.749.338     |
| <b>Positiefsaldo op startwaarde</b> | <b>€</b>     | <b>2.050.341</b> |

**Tabel 9.7.3 Maximaal te verhalen kosten**

Zoals uit de hiervoor gepresenteerde tabel blijkt, is de contante waarde van de opbrengsten (€ 27.749.338) hoger dan de contante waarde van de kosten (€ 25.698.996), waarmee het bedrag van de te verhalen kosten wordt bepaald op het maximum van de kosten per 1-1-2020, ofwel een bedrag van € 25.698.996.

## 9.8 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 van de Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van te bepalen gewogen eenheden. Hiermede wordt inzichtelijk worden gemaakt welke kosten elke exploitant moet betalen.

Dit is afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden van de exploitatie en het te realiseren programma op deze gronden en het te realiseren programma c.q. uitgeefbare meters met een bedrijfsbestemming. Het te realiseren programma wordt uitgedrukt in aantal gewogen basiseenheden en het aantal basiseenheden wordt omgerekend naar de door de exploitant te betalen exploitatiebijdrage. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van de exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die de exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken.

### 9.8.1 Definitie basiseenheid

Omdat de waarde van de uitgeefbare kavels in dit plan gelijk zijn, is als basiseenheid 1 m<sup>2</sup> uitgifte bedrijventerrein aangehouden.

### 9.8.2 Opbrengsteneenheden

Rekening houdend met de reeds uitgegeven gronden en de fasering van de uitgeefbare kavels is een raming gemaakt van de zogenaamde opbrengsteneenheden.

Een van de basisuitgangspunten van de exploitatiebijdrage is, dat de bijdrage gekoppeld is aan de netto contante opbrengsten van de exploitanten. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op de uitgifteprijsen.

Om dit te bewerkstellingen, wordt aan de gedefinieerde basiseenheid een gewicht toegekend. Het gewicht dat wordt toegekend is gerelateerd aan de uitgifteprijs. Samenvattend geeft dit het volgende resultaat te zien.

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| kosten startwaarde                     | € 25.698.996    |
| eenheden startwaarde                   | 216.346         |
| <b>exploitatiebijdrage per eenheid</b> | <b>€ 118,79</b> |

*Tabel 9.8.2 Exploitatiebijdrage per eenheid*

Op startwaarde zijn er 216.346 eenheden. Voor de berekening van de opbrengsteneenheden wordt verwezen naar **bijlage 5c**.

### 9.8.3 Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheden en afzonderlijke grondeigenaren

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per basiseenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te verhalen kosten van € 25.698.996 te delen door het aantal gewogen basiseenheden van 216.346. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage van € 118,79 per gewogen basiseenheid.

### 9.8.4 Exploitatiebijdrage per exploitant

Voor het totaalbeeld is in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke exploitant weergegeven (prijspeil 1-1-2020). Van de genoemde (bruto) exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van de exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die de exploitant heeft uitgevoerd nog afgetrokken.

| Exploitatiebijdrage<br>EP 2020 | m <sup>2</sup><br>nominaal | m <sup>2</sup> eenheden<br>startwaarde | bijdrage<br>per m <sup>2</sup> | bijdrage<br>totaal op s.w. |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| eigenaar E                     | 36.725                     | 34.828                                 | € 118,79                       | € 4.137.101                |
| eigenaar D                     | 51.557                     | 47.051                                 | € 118,79                       | € 5.589.030                |
| <b>Totaal</b>                  | <b>88.282</b>              | <b>81.879</b>                          | <b>€ 118,79</b>                | <b>€ 9.726.132</b>         |

*Tabel 9.8.4. Exploitatiebijdrage per eigenaar*

