

Herziening Exploitatieplan Bemmer IV



2016

Exploitatieplan Bemmer IV

Datum: juni 2016

Inhoud

Herziening 2016 van het Exploitatieplan Bemmer IV	5
I Achtergrond van de herziening	
II Aard van de herziening	
III De procedure van de herziening	
IV De nieuwe exploitatieopzet	
V Wijzigingen in de exploitatieopzet	
VI Het percentage gerealiseerde kosten	
VII Het herziene exploitatieplan 2016	
 1. Inleidende bepalingen bij de herziening van het exploitatieplan 2016	 7
1.1 Inleiding	
1.2 Beoogde ontwikkeling	
1.3 Aanleiding exploitatieplan	
1.4 Doel van het exploitatieplan	
1.5 Inhoud van het exploitatieplan	
1.6 Voorgenomen grondgebruik	
1.7 Procedure en rechtsgevolgen	
1.8 Jaarlijkse herziening	
1.9 Koppeling van het exploitatieplan met het planologisch besluit	
1.10 Begrenzing van het exploitatiegebied	
 2. Omschrijving van de werkzaamheden	 11
2.1 Inleiding	
2.2 Bouwrijp maken van het plangebied	
2.3 Inrichting van de openbare ruimte	
 3. Eisen en regels	 13
3.1 Begripsbepaling	
3.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken	
3.3 Fasering	
3.4 Prijsvorming bouw kavels	
3.5 Tegengaan van speculatie	
3.6 Verbodsbepaling	
 4. Exploitatieopzet	 15
4.1 Inleiding	
4.2 Reken-technische uitgangspunten	
4.3 Ruimtegebruik	
4.4 Programma	
4.5 Kosten	
4.6 Gronduitgifte	
4.7 Maximaal te verhalen kosten	
4.8 Berekening exploitatiebijdrage	
4.9 Economische uitvoerbaarheid	

Bijlagen:

23

- **Kaart 1: Exploitatiegebied**
- **Kaart 2: Verkavelingsopzet**
- **Kaart 3: Zones**
- **Kaart 4: Middengebied**

Herziening 2016 van het Exploitatieplan Bemmer IV

I. Achtergrond van de herziening

De gemeente Laarbeek ontwikkelt aan de noordkant van de kern Beek en Donk het bedrijven-terrein Bemmer IV. Dit terrein heeft een oppervlakte van ca. 28.27.00 ha. bruto.
Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Bemmer IV/Uitwerkingsplan Bemmer IV - Middengebied.

II. Aard van de herziening

In deze herziening worden structurele wijzigingen doorgevoerd. Verder zijn realisaties verwerkt en de ramingen geactualiseerd. Er zijn geen nieuwe werken, werkzaamheden en/of maatregelen toegevoegd of verwijderd ten opzichte van het vorige vastgestelde exploitatieplan.

Uitgangspunt is de stand per 1 januari 2016. Alle eventuele wijzigingen van structurele dan wel niet structurele aard na deze datum zullen in een volgende herziening opgenomen worden. Door de herziening sluit het exploitatieplan aan bij de huidige stand van het project.

III. De procedure van de herziening

Deze herziening wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat de herziening een structurele wijziging van het exploitatieplan betreft, is de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure van toepassing. Tevens staat er bezwaar- of beroepsmogelijkheid open tegen deze herziening. Een kennisgeving van het exploitatieplan is gepubliceerd in 'De Mooi Laarbeek Krant'.

IV. De nieuwe exploitatieopzet

Alle ramingen van kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd en verwerkt in de exploitatieopzet.

	Contante waarde peildatum 1-01-16
Totaal van de inbrengwaarde van de gronden	9.386.425
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie:	10.744.100
Totale kosten in het exploitatiegebied	20.130.525
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	1.290.494
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegerekend	23.559.429
Totale opbrengsten exploitatiegebied	24.849.923

V. Wijzigingen in de exploitatieopzet

In 2016 zijn in het exploitatiegebied geen werken toegevoegd of geschrapt.

VI. Het percentage gerealiseerde kosten

In het exploitatieplan dient vermeld te worden welk deel van de geraamde kosten al gerealiseerd is. In onderstaande tabel staat het percentage gerealiseerde kosten per 1-1-2016.

Gerealiseerde kosten	
totaal geraamde kosten (excl. netto inbrengwaarde)	10.744.100
al geïnvesteerd per 1-1-2016	7.645.031
percentage gerealiseerd	71.2%

VII. Het herziene exploitatieplan 2016

De herziening van het Exploitatieplan Bemmer IV/Uitwerkingsplan Bemmer IV Middengebied komt door voortschrijdend inzicht omtrent de gewenste verkaveling/ontsluiting van dit plan. Het gaat hierbij naast inhoudelijke wijzigingen ook om tekstuele en redactionele aanpassingen.

Inleidende bepalingen bij de herziening van het exploitatieplan 2016

1.1 Inleiding

Het voorliggende document betreft de herziene versie van het vastgestelde exploitatieplan Bemmer IV. Na vaststelling van deze herziening door de gemeenteraad geldt het herziene exploitatieplan voor de (bouwplan)ontwikkelingen binnen het exploitatiegebied van Bemmer IV.

1.2 Beoogde ontwikkeling

Het bestemmingsplan Bemmer IV biedt geen rechtstreekse bouwtitel. Het gaat hier om een globaal bestemmingsplan. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling een uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht. Hier gaat het nu om de uitwerking van het middengebied. De uitwerking van het middengebied moet de aanleg van de infrastructuur en de bouw van bedrijfsgebouwen mogelijk maken.



Kaart 4: Uitwerkingsdeel Bemmer IV - Middengebied

1.3 Aanleiding exploitatieplan

Het exploitatiegebied kende verschillende grondeigenaren. De gemeente heeft via minnelijke verwerving alle benodigde gronden voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein in het plangebied aangekocht.

1.4 Doel van het exploitatieplan

Het exploitatieplan is een instrument voor de gemeente gericht op kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van bouwactiviteiten en de wijze van bouw- en woonrijp maken. Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over de eigendom van alle percelen in het plangebied en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst over de grondexploitatie heeft gesloten. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie. Ten tijde van het in procedure brengen van het bestemmingsplan Bemmer IV was dit geval. Gelet op het vorenstaande is de gemeente Laarbeek dus wettelijk verplicht om een exploitatieplan op te stellen totdat alle werkzaamheden zijn uitgevoerd.

1.5 Inhoud van het exploitatieplan

Een exploitatieplan bevat de volgende verplichte onderdelen:

- begrenzing van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebieden;
- een exploitatieopzet.

De exploitatieopzet is een belangrijk onderdeel. Deze exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente de gronden uitgeeft. Zij hanteert hierbij marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en de opbrengsten.

Naast de verplichte onderdelen kunnen er in het exploitatieplan ook facultatieve onderdelen worden opgenomen. Deze dienen om als gemeente kwalitatieve eisen te kunnen stellen aan de uitvoering van de voorzieningen in het exploitatiegebied in het geval dat particuliere eigenaren zelf de gronden gaan ontwikkelen. Het betreft de volgende facultatieve onderdelen:

- een kaart met voorgenomen grondgebruik (verkaveling plus openbare ruimte);
- eisen voor 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;
- regels omtrent het uitvoeren van de hierboven bedoelde werken en werkzaamheden;
- regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid;
- het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

1.6 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op kaart 2 'Verkavelingsopzet'. Hier is de situering van de openbare ruimte en de uitgeefbare gronden alsmede de verkaveling binnen de uitgeefbare gronden aangegeven.

1.7 Procedure en rechtsgevolgen

Het exploitatieplan voor een locatie moet tegelijkertijd worden bekendgemaakt met het bestemmingsplan, wijzigingsplan of de omgevingsvergunning waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

1.8 Jaarlijkse herziening

Doordat grondexploitaties dynamisch zijn, verplicht artikel 6.15 Wro gemeenten het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te herzien. Bij het herzien van het exploitatieplan kan blijken dat een hogere of lagere exploitatiebijdrage zal moeten worden gevraagd dan het huidige, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldende omgevingsvergunning is verstrekt of een overeenkomst is gesloten. Gemeente is inmiddels eigenaar van alle gronden binnen het plangebied. Een exploitatiebijdrage op grond van de grondexploitatiewet is in dit plan niet meer aan de orde.

De herziening is vrijgesteld van een wettelijke voorbereidingsprocedure indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele wijzigingen, zoals het vervangen van een kostenraming door gerealiseerde kosten en het indexeren van ramingen. Zoals eerder is vermeld gaat het hier om een structurele wijziging.

1.9 Koppeling van het exploitatieplan met het planologisch besluit

Een exploitatieplan is altijd gekoppeld aan een ruimtelijk besluit zoals hier het Uitwerkingsplan Bemmer IV - Middengebied. Beide producten zijn indertijd gelijktijdig in procedure gebracht en vastgesteld en sluiten inhoudelijk op elkaar aan. Het uitwerkingsplan biedt een rechtstreekse bouwtitel.

1.10 Begrenzing van het exploitatiegebied

In elk exploitatieplan dient aangegeven te worden op welk geografisch gebied het exploitatieplan van toepassing is. De afbakening van dit exploitatiegebied en het bepalen van de grenzen ervan is van belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met de begrenzing van het bestemmingsplan. De begrenzing van een exploitatieplan kan verschillen van de begrenzing van het bestemmingsplan, maar mag deze niet te buiten gaan.

De begrenzing van het exploitatieplan komt overeen met het bestemmingsplan.

Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar kaart 1: 'Exploitatiegebied'.

2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Inleiding

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan (art. 6.13.1.b Wro) is de omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Doel van deze omschrijving is dat beoordeeld kan worden welke werken en werkzaamheden nodig zijn voor het exploitatiegebied. De omschreven werken en werkzaamheden worden aangelegd ten dienste van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouwplannen.

2.2 Bouwrijp maken van het plangebied

Op de (bouw)kavels en de (toekomstige) openbare ruimten zullen grond- en saneringswerkzaamheden plaats vinden. Dit is afhankelijk van de bouwplannen en mate van bodemverontreiniging. Op een aantal locaties hebben reeds grondwerken plaatsgevonden zoals:

- het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels/sloop gebouwen;
- het verwijderen van zich in de grond bevindende goederen die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren;
- het nemen en uitvoeren van bodemsaneringsmaatregelen conform een door het bevoegd gezag goed te keuren saneringsplan;
- het egaliseren en op hoogte brengen van het terrein, inclusief de aan –c.q. afvoer van de grond;
- het treffen van voorzieningen ten behoeve van de ontwatering en/of afwatering van de percelen;
- het aanleggen van de rioleringen;
- het aanleggen van ondergrondse brandkranen en leidingen, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen;
- het aanleggen van bouwwegen en aansluitingen op de bestaande wegen;
- het aanleggen van definitieve cunetten ten behoeve van de wegen;
- het treffen van milieu-hygiënische, archeologische of uit volksgezondheidsoogpunt noodzakelijke voorzieningen.

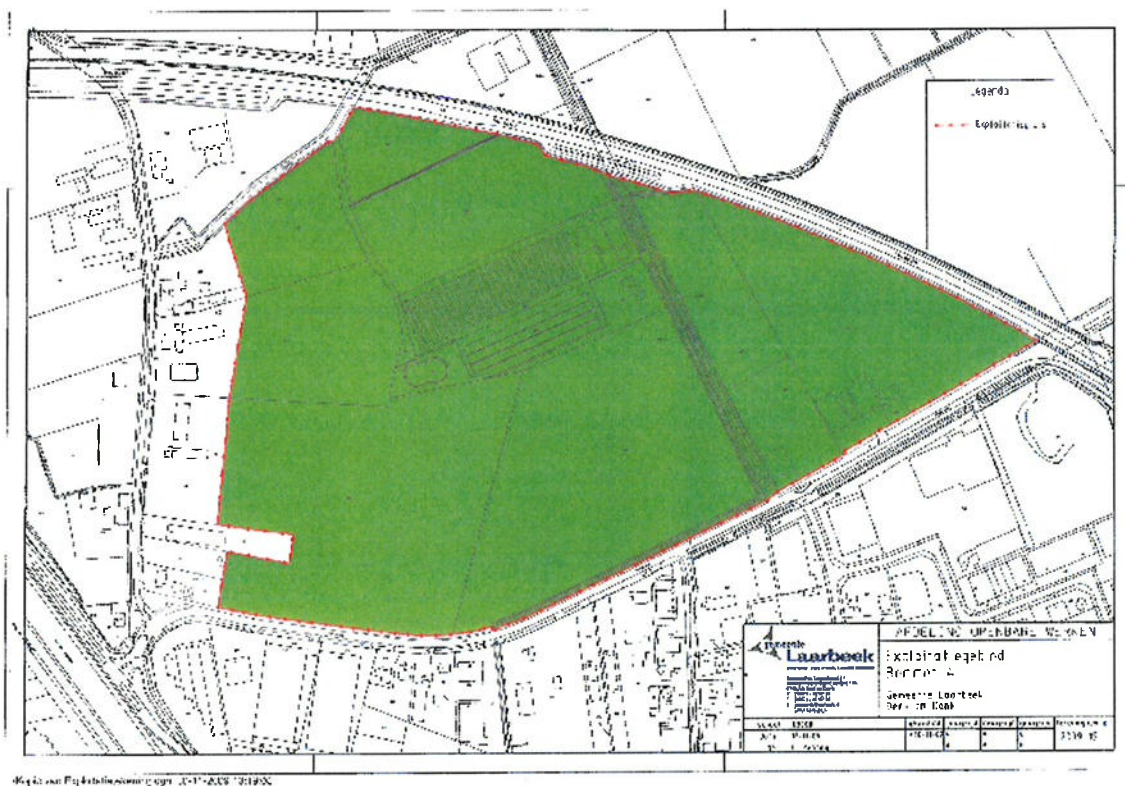
2.3 Inrichting van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied is de gemeente voornemens een aantal maatregelen te treffen in de openbare ruimte. De algemene uitgangspunten voor het ontwerp van de openbare ruimte zijn o.a. functioneel en veilig, hoogwaardig en eigentijds met logische aansluitingen op de reeds bestaande inrichting.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De uitgangspunten zijn vastgelegd in het 'Beeldregieplan Bemmer IV' van oktober 2013.

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen van wegen en fietsstroken;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van openbaar groen en kunstobjecten;
- het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden en straatmeubilair;
- het aanleggen van verkeerskundige voorzieningen;
- het aanleggen van brandkranen;
- het aanleggen van nutsvoorzieningen, kabels en leidingen.



Kaart 1: Exploitatiegebied

3. Eisen en regels

De ontwikkeling van het exploitatiegebied Bemmer IV vereist een aantal kaders op het gebied van kwaliteit van de inrichting, uitvoerbaarheid en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

3.1 Begripsbepalingen

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bemmer IV.

Beeldkwaliteit

Bemmer IV wordt een woonomgeving met een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van zowel de gebouwen als de openbare ruimte. In de stedenbouwkundige onderlegger zijn de contouren van het plangebied vastgelegd. Het Beeldregieplan (versie oktober 2013) maakt deel uit van de voorschriften.

Bouwplan

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatiegebied

Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, één en ander zoals aangegeven op kaart 1 'Exploitatiegebied'.

Exploitatieplan

Een plan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro.

Omgevingsvergunning

Een vergunning verleend op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen.

Openbare ruimte

De gronden waarop openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd.

Voorgenomen grondgebruik

Op kaart 2 'Verkavelingsopzet' is de situering van de openbare ruimte en de uitgeefbare gronden alsmede de verkaveling binnen de uitgeefbare gronden aangegeven.

3.2 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken, werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

- a. Op deze werken, werkzaamheden en diensten is het 'Inkoopbeleid gemeente Laarbeek 2013' van toepassing.
- b. Aangezien de gemeente de gehele openbare ruimte in het exploitatiegebied zal inrichten, zijn in de regels geen specifieke eisen ten aanzien van het bestek van de onderdelen van de inrichting opgenomen.

3.3 Fasering

De fasering in de exploitatieopzet gaat ervan uit dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de civieltechnische werkzaamheden worden uitgevoerd die leiden tot het beschikbaar komen van (in civieltechnische zin) bouwrijpe terreinen. Na het beschikbaar komen van deze bouwrijpe terreinen vindt de bouw van de bouwwerken plaats, gevolgd door de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken). In de 1^e helft van 2016 is gestart met grondwerk in het plangebied. In de 2^e helft van 2016 wordt gestart met het bouwrijp maken van het middengebied.

3.4 Prijsvorming bouw kavels

Met betrekking tot de grondexploitatie worden binnen de functie Bedrijventerrein – Uit te werken op basis van "exposure/zichtlocatie" drie zones onderscheiden. Deze zones zijn aangegeven op kaart 3. Dit onderscheid is met name van belang voor de exploitatieopzet. Betere locaties kennen een hogere toegerekende uitgifteprijs dan locaties met een mindere ligging en kunnen dus meer kosten dragen. De volgende zones worden onderscheiden.

Zone 1; deze terreinen zijn gelegen langs de N279.

Het zijn terreinen met een uitstekende ligging en een zeer goede uitstraling naar de provinciale weg. De (voorlopige) oppervlakte bedraagt ca. 4.77.00 hectare bruto.

Zone 2; deze terreinen zijn gelegen in de strook langs de Vonderweg.

Deze terreinen kennen een goede ligging en zijn zichtlocaties vanaf de entree naar het terrein. De (voorlopige) oppervlakte bedraagt ca. 5.08.00 hectare bruto.

Zone 3; dit zijn de locaties met een normale ligging. Geen zichtlocaties.

De (voorlopige) oppervlakte bedraagt ca. 18.42.00 hectare bruto.

De grondprijzen worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.

In de 'Algemene verkoopvoorwaarden voor registergoederen gemeente Laarbeek' van 13 oktober 2010 is een anti-speculatiebeding opgenomen wat voor elke koper van bouwgrond van toepassing is.

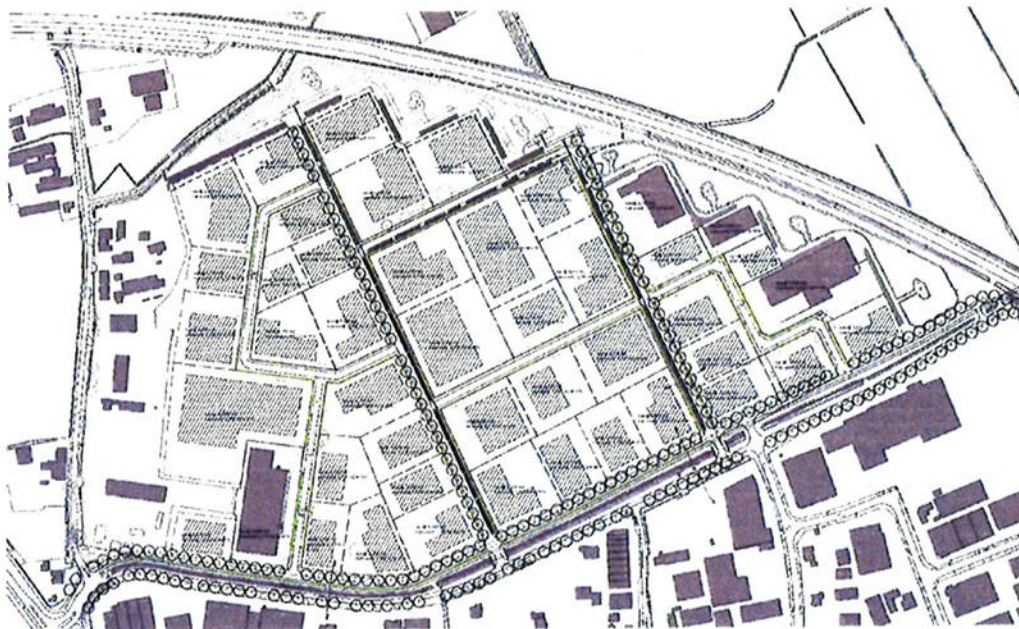
3.5 Verbodsbepaling

Het is verboden werken, werkzaamheden of andere handelingen uit te voeren in strijd met het exploitatieplan. B&W kunnen in afwijking van het verbod van een omgevingsvergunning voor het werk de werkzaamheid of andere handeling verlenen, indien dit past in een voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

3.6 Ontheffing

Van de hierboven gegeven verbodsregels kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, indien:

- a. de uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden passen binnen een uitwerkingsplan, inrichtingsplan, exploitatieplan en een eventueel deel daarvan uitmakende fasering, dan wel een herziening van bovengenoemde plannen, zoals deze door burgemeester en wethouders is/zijn vastgesteld;
- b. de uitvoering van de werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan;
- c. met een exploitant een overeenkomst is gesloten met betrekking tot het realiseren van (een deel) van het bestemmingsplan;
- d. aan een ontheffing als hier bedoeld, kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.



Kaart 2: Verkavelingsopzet

4. Exploitatieopzet

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Een exploitatieopzet is een verplicht onderdeel van een exploitatieplan en vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de eventueel te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. Volgens artikel 6.13 lid 1 onder c Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- 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;
- een raming van de inbrengwaarden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten.

4.2 Reken-technische uitgangspunten (parameters)

Start exploitatie:	1-1-2016 (voortschrijdend)
Looptijd:	10 jaar
Einddatum exploitatie:	1-1-2026
Prijspeil:	1-1-2016
Rentekosten:	2%
Opbrengstenstijging:	2%
Kostenstijging:	2%
Bedragen:	exclusief BTW

4.3 Ruimtegebruik

Bemmer IV

bruto plangebied

minus: te handhaven gebied

exploitatiegebied

minus: primaire groenstructuur/water

minus: civieltechnische ontsluiting

netto exploitatiegebied

bedrijventerrein

Totale plangebied	
in m ²	in %
282.734	100
282.734	
-60.961	21,56
-21.273	7,52
200.500	70,92

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in onderstaande tabel opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma zijn de inrichtingstekeningen en het bestemmingsplan gehanteerd. In dit plan is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepalend.

Opbrengsten	zone I m ²	zone II m ²	zone III m ²	totaal m ²	grond- opbrengst
gerealiseerd:	11.954	2.850	7.536	22.340	3.055.550
nog uit te geven:	25.180	37.606	115.374	178.160	23.931.156
totaal	37.134	40.456	122.910	200.500	26.986.706
Grondopbrengst exclusief de jaarlijkse grondprijsstijging.					

4.5 Kosten

Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 a en 6.2.3. b Bro)

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de grond moet worden bepaald. De raming van de inbrengwaarde in de exploitatieopzet is gebaseerd op de geobjectiveerde werkelijke waarde (= de verkeerswaarde) van de grond en/of opstallen. De percelen grond zijn opgenomen tegen de (getaxeerde) inbrengwaarde.

De totale kosten toe te rekenen aan de inbrengwaarde bestaan uit:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied exclusief;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, bezit op beperkt recht en zakelijke lasten (houdt tevens in schadeloosstelling bij onteigening) en lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a t/m d.).

Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4, sub c en e jo. 6.2.5 Bro)

In dit exploitatieplan worden hieronder ook de kosten van aanleg van voorzieningen in en buiten het exploitatiegebied meegenomen. Op basis van het normatieve ruimtegebruik (programma) en het beoogde kwaliteitsniveau zijn de kosten van bouwrijp maken en de aanleg van voorzieningen geraamd.

Er zijn geen kosten voor specifieke maatregelen opgenomen buiten de reguliere maatregelen tijdens het bouw- en woonrijp maken.

Onderzoeks- en plankosten (inclusief VTU) (artikel 6.2.4, sub a, b en g t/m j, Bro)

Onderzoekskosten betreffen archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, bodemonderzoek, grondmechanisch onderzoek, akoestisch onderzoek, niet gesprongen explosieven en dergelijke. Voor het bepalen van de plankosten is de plankostenscan van het ministerie IenM (Vrom) toegepast. Op basis van deze plankostenscan is berekend welk deel van de gemeentelijke kosten redelijkerwijs in de exploitatie opgenomen kan worden. De archeologische opgravingen zijn afgerond. De grondbalans is niet sluitend, er moet nog ca. 12.000 m³ tot 15.000 m² extra grond aangevoerd worden.

Overige kosten (artikel 6.2.4, sub d, e, k, l, m, n, Bro)

Het gaat hier om:

- kosten van maatregelen, zoals het wegnemen van belemmeringen met betrekking tot gronden in het exploitatiegebied;
- kosten buiten plangebied;
- kosten van tijdelijk beheer;
- kosten van planschade;
- kosten van rente.

Peildata en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum (1 januari 2016). Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De gerealiseerde rente per 1 januari 2016 is opgenomen.

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.

4.6 Gronduitgifte (artikel 6.2.7 a, Bro)

Het plangebied is opgedeeld in drie zones (zichtlocaties). Afhankelijk van de ligging worden verschillende grondprijzen gehanteerd. De raming van de opbrengsten zal jaarlijks bij de herziening van het exploitatieplan worden geëvalueerd en eventueel worden herzien. De waardebeoordeling van de uitgifteprijzen heeft plaatsgevonden op basis van een vergelijking van de uitgifteprijzen van omliggende gemeenten. De uitgifteprijzen voor 2016 zijn op 5 november 2015 door de raad als volgt vastgesteld:

zone			prijs per m ²
Zone I	langs de N279	zeer goede ligging	161,-
Zone II	langs de Vonderweg	goede ligging	142,-
Zone III	buik van het plan	normale ligging	126,-

De grondprijzen worden jaarlijks door de gemeenteraad vastgesteld.

4.7 Maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van 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. Indien de kosten *lager* zijn dan de grondopbrengsten dan kunnen alle kosten verhaald worden. Dit laatste is het geval in dit exploitatieplan.

	Contante waarde peildatum 1-1-2016
Totaal van de inbrengwaarde van de gronden (artikel 6.13, lid 1 sub c, ten eerste Wro)	9.386.425
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie: (artikel 6.13 lid 1 Wro sub c ten tweede Artikel 6.2.4 Bro sub a, b, c, d, e, g, h, i, j, k, l, m, n) Artikel 6.2.5 Bro sub a, b, c, d, e, f, g, i,) - overige grondkosten - bouw- en woonrijp maken - overige kosten waaronder rentekosten - plankosten	520.503 4.139.443 4.151.172 1.932.982
Totale kosten in het exploitatiegebied	20.130.525
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub b Bro)	
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegerekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub c Bro)	1.290.494
Netto te verhalen kosten	18.840.031
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde Wro juncto 6.2.7, sub a Bro)	23.559.429
	23.559.429
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	18.840.031

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten.

4.8 Berekening exploitatiebijdrage

De kosten, voor zover deze verhaalbaar zijn, worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied toegerekend, naar de opbrengstpotentie van deze gronden. Elke exploitant draagt dus in principe bij aan de kosten naar rato van de opbrengstpotentie van zijn gronden. In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van te verhalen kosten wordt berekend. De maximaal te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf zijn vastgesteld op € 18.840.031,-.

Gemeente is inmiddels eigenaar van alle gronden binnen het plangebied. Een exploitatiebijdrage van particuliere grondeigenaren is derhalve niet aan de orde.

4.9 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de berekening, waarbij zowel de opbrengsten als de kosten door middel van een contante waarde berekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de te verwachten opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten. Er is daarom sprake van een locatie met een overschot.

Dit plan kan worden aangehaald als 'Herziening Exploitatieplan Bemmer IV 2016'.



Bijlagen



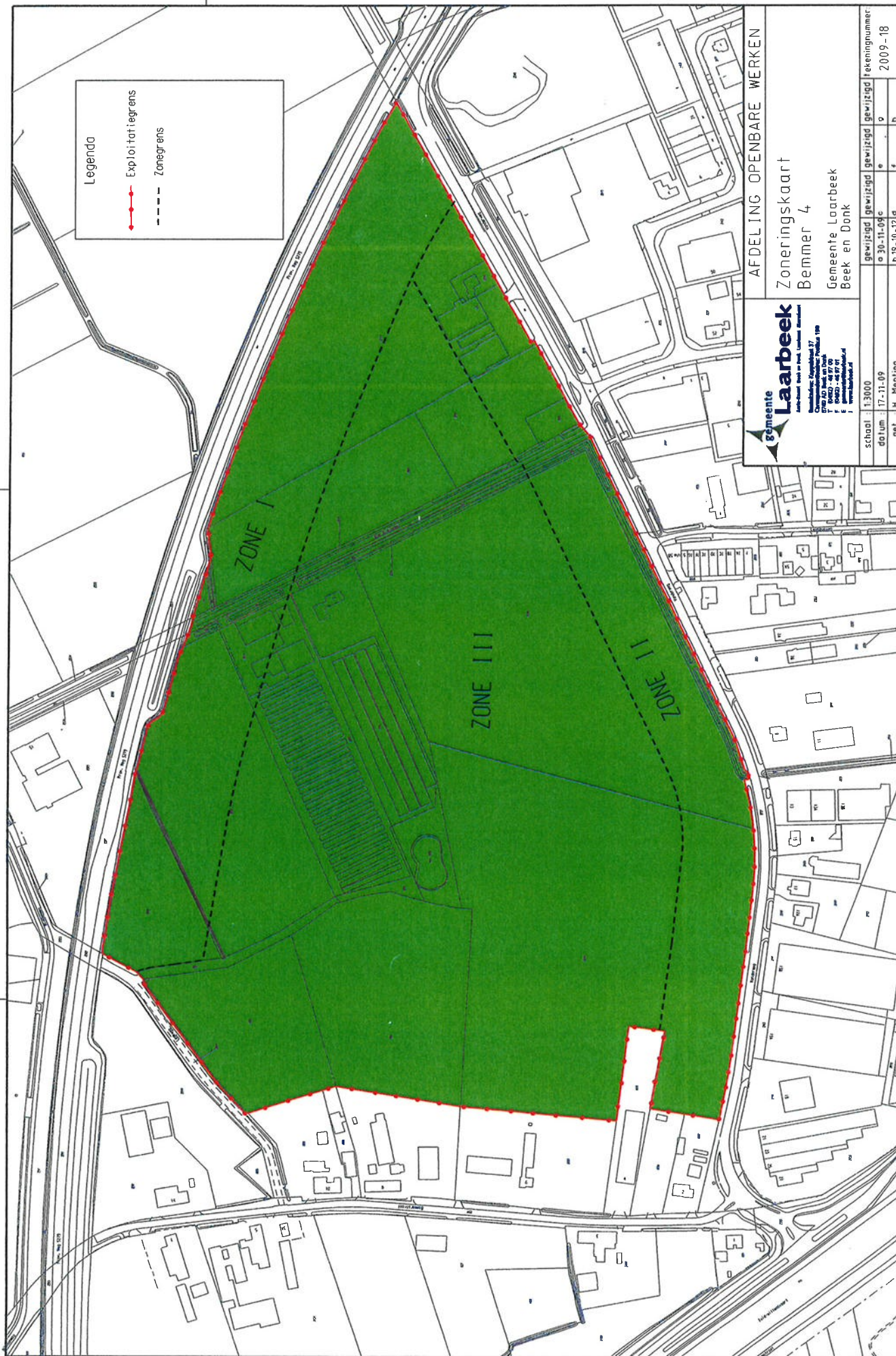
gemeente Laarbeek
 Gemeente Laarbeek
 Beek en Donk

AFDELING OPENBARE WERKEN

Exploitatiegebied
 Bemmer 4

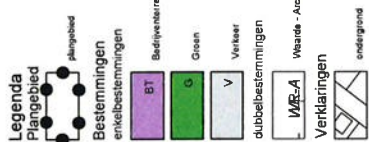
schaal : 1:3000
 datum : 17-11-09
 get. : H. Menting

gewijzigd		gewijzigd		gewijzigd		tekeningnummer	
a	b	c	d	e	f	g	h
a 30-11-09		b		c		2009-15	



2754
02

A scale bar with a black line and tick marks, labeled '0' at the left end and '100m' at the right end.



Gemeente Laarbeek

NL.IMRO.1659.BPU08Bentmar4midden-QN01

status	onwerp	0-0-0-2016 / 1/5	voeding
concept	20-0-2016 / 1/0	voeding	voeding
voortgang	voortgang	voeding	voeding
onwerp	1-0-0-2016 / 1/0	voeding	voeding
voortgang	voortgang	voeding	voeding