

EXPLOITATIEPLAN Akkerstraat Hoogeloon

Behorend bij: bestemmingsplan Akkerstraat Hoogeloon

Behoort bij besluit van de RAAD
van de gemeente Bladel
d.d. 19-12-19 R 19-154-75..
Mij bekend,
De Griffier, 

Opdrachtgever

Gemeente Bladel

Kenmerk

1012.360-EP2d1/ks/a

Deskundigen

K. (Koen) Stoffers

M. (Marloes) Elkink

Datum

12 december 2019

Status

Definitief



Titel	: Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon
Opdrachtgever	: Gemeente Bladel
Kenmerk	: 1012.360-EP2d1
Deskundigen	: K. Stoffers BSc M. Elkink MSc
Datum	: 12 december 2019
Status	: Definitief

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING	6
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	6
1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Akkerstraat Hoogeloon'	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	8
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	8
2.2. Grondgebruik.....	9
3. Eigendomssituatie.....	11
3.1. Te verwerven gronden	11
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	12
4.1. Bouwrijp maken	12
4.2. Nutsvoorzieningen.....	12
4.3. Woonrijp maken.....	12
5. Eisen en regels exploitatieplan	13
5.1. Fasering en koppelingen	13
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	13
5.3. Werken en werkzaamheden.....	14
5.4. Sociale woningbouw.....	14
5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur.....	14
5.6. Particulier opdrachtgeverschap.....	15
5.7. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	15
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	16
1. Exploitatieopzet.....	16
1.1. Aanduiding van het tijdvak	16
1.2. Aanduiding van de fasering.....	16
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	17
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	18
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	20
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	21
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	25
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	26
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	26
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	26
DEEL C: REGELS.....	27

1.	Begrippen.....	27
2.	Werken en werkzaamheden.....	29
3.	Slotregel	31

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Eigendommenkaart', de datum (kenmerk: ko190717)
2. Kaart 'Ruimtegebruikskaat', de datum (kenmerk: fv190717)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Plankostenscan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
2. Exploitatieopzet
3. Kostenraming (kenmerk: 19017.1-KRR01-0)

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatieplangebied', de datum (kenmerk: gr190717)
2. Rapportage Standaarddetails, inrichting openbare ruimte Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon
3. Aanbestedingsbeleid, gemeente Bladel
4. Nota grondbeleid, gemeente Bladel
5. Beeldkwaliteitsplan Akkerstraat Hoogeloon, gemeente Bladel

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan ‘Akkerstraat Hoogeloon’. Het Bestemmingsplan ‘Akkerstraat Hoogeloon’ maakt de realisatie van 73 woningen planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Bro”) bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen verval, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan Akkerstraat Hoogeloon een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon vast te stellen om het kostenverhaal te verzekeren.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan ‘Akkerstraat Hoogeloon’

Het onderhavige Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon behoort bij het Bestemmingsplan ‘Akkerstraat Hoogeloon’ en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon te ontwikkelen tot woongebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan ‘Akkerstraat Hoogeloon’ en het onderhavige Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Akkerstraat Hoogeloon bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon verwerkt.

In deel A Toelichting worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie eisen van dit Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon.

In deel B Exploitatieopzet is de exploitatieopzet opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon zal plaatsvinden. Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon aan de orde.

In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 0 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een Exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het Exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Dit laatste is ook het geval bij dit Exploitatieplan. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Akkerstraat Hoogeloon'. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied kenmerkt zich door de ligging aan de rand van de woonkern Hoogeloon. De locatie is gelegen ten noordwesten van de kern Hoogeloon en sluit aan op de huidige bebouwing. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de aansluiting op de Hoofdstraat die door de kern Hoogeloon van Noord naar Zuid loopt. Het exploitatiegebied wordt aan noordzijde begrensd door de Akkerstraat, aan de westzijde door agrarisch landschap, aan de zuidzijde door de Casterseweg en aan de oostzijde door de Hoofdstraat en door de bestaande woonkern van Hoogeloon.

Het Exploitatiegebied wijkt af van het bestemmingsplangebied. Op bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven. Het Exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied vanwege:

1. een perceel agrarische grond waar in het bestemmingsplan geen bouwplannen zijn opgenomen, waardoor deze percelen geen onderdeel uitmaken van het Exploitatieplan;
2. ruimtelijke samenhang: de realisatie van een bijgebouw van minder dan 1.000 m² aan de achterzijde van een bestaande woning, waar in het bestemmingsplan geen aangewezen bouwplannen (in de zin van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening) zijn opgenomen, is een op zichzelf staande ontwikkeling en maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied dat als een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel ontwikkeld kan worden.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon weergegeven. Ter indicatie is op navolgende afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied (rode begrenzing) als het Exploitatiegebied (blauwe begrenzing) weergegeven, daarbij worden ook de twee bovenstaande punten weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied (rood) en Exploitatiegebied (blauw)
Bron: Google Maps, 2019

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door de gemeente Bladel een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het bestemmingsplan.

Uit het stedenbouwkundig plan kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid en onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (bijv. grondgebonden woningen);
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen);

De vorenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

Het voorgenomen ruimtegebruik is tevens weergegeven op de kaart 'Ruimtegebruikskaat', die als bijlage 2 van deel A van dit Exploitatieplan is gevoegd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kaart 'Ruimtegebruik per eigenaar' aan de hand van het stedenbouwkundig plan wordt opgesteld. De oppervlakten van het ruimtegebruik kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen die in het Exploitatieplan worden opgenomen zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon is nog een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon is weergegeven op de 'Eigendommenkaart', die als bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Exploitatiegebied – in totaal 24 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 13-tal particulieren c.q. private partijen.

De gemeente beoogt deze gronden minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren. Indien dit voorafgaand aan de vaststelling van het Bestemmingsplan niet mogelijk is, dient het kostenverhaal anderszins verzekerd te worden, teneinde de realisatie van het Bestemmings- en Exploitatieplan te kunnen garanderen.

De gemeente heeft voor een gedeelte van de percelen reeds een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Ook wordt een gedeelte van de percelen, na vaststelling van het bestemmingsplan, verworven door de gemeente, waardoor het kostenverhaal van deze percelen ook anderszins verzekerd is. Voor de overige percelen in particulier eigendom beoogt de gemeente de gronden niet meer voorafgaand aan de vaststelling van het Exploitatieplan minnelijk te verwerven, maar bestaat deze intentie van minnelijke verwerving van de percelen na de vaststelling van het Exploitatieplan nog steeds. Daarnaast zijn de desbetreffende particuliere eigenaren in de gelegenheid om, binnen de kaders van het vigerende Bestemmingsplan en Exploitatieplan tot zelfrealisatie over te gaan.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan Akkerstraat Hoogeloon moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- het aanleggen van geluidwerende voorzieningen.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In het Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan Akkerstraat Hoogeloon.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht.

5.1. Fasering en koppelingen

De Exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het Bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

In dit Exploitatieplan zijn geen locatie-eisen voor fasering en koppelingen opgenomen.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het Bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de Uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige Openbare ruimte in het Exploitatiegebied.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In dit Exploitatieplan zijn geen locatie-eisen voor voorgenomen grondgebruik opgenomen.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen 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. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het Exploitatiegebied, waardoor in het gehele Exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Sociale woningbouw

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen sociale woningbouw mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Sociale woningbouw betreft de woningbouwcategorieën sociale huur- en sociale koopwoningen.

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor sociale woningbouw door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In dit Exploitatieplan zijn geen locatie-eisen voor sociale woningbouw opgenomen.

5.5. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen geliberaliseerde woningen voor middenhuur mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Geliberaliseerde woningen voor middenhuur betreffen huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexerende aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding in die verordening voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. De gemeente Bladel heeft dit in de (dan geldende) Huisvestingsverordening vastgelegd.

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In dit Exploitatieplan zijn geen locatie-eisen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur opgenomen.

5.6. Particulier opdrachtgeverschap

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om de Uitgeefbare gronden, waarop enkel en alleen particulier opdrachtgeverschap mag plaatsvinden, bindend voor te schrijven in aantal en situering. Particulier opdrachtgeverschap betreft zowel individueel particulier opdrachtgeverschap als collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Deze Uitgeefbare gronden geven aan waar in het Exploitatiegebied bouwplannen voor particulier opdrachtgeverschap door het Bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

In dit Exploitatieplan zijn geen locatie-eisen voor particulier opdrachtgeverschap opgenomen.

5.7. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het Exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon. In bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het Bestemmingsplan Akkerstraat Hoogeloon onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2020.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 10 jaar en loopt van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2028. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2029 zal worden beëindigd en afgesloten.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw voorzien in 7 jaar, te weten: 2021 tot en met 2028.

In onderstaande tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kosten											
Waarde van de gronden		100%									
Waarde van de opstallen											
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.											
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen			100%								
Kosten onderzoeken	51%		49%								
Kosten bodemsanering en grondwerken			27%	27%			23%				23%
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied			17%	17%			33%				33%
Kosten van maatregelen											
Kosten buiten het exploitatiegebied											
Kosten voor toekomstige exploitaties											
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%										
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%										
Kosten ontwerpcompetities											
Gemeentelijke apparaatskosten	100%										
Kosten tijdelijk beheer (netto)											
Planschadekosten			20%	20%	20%	20%	20%				
Niet terugvorderbare belastingen											
Rentekosten / -opbrengsten											
Opbrengsten											
Uitgifte gronden				39%	9%	9%	12%	13%	6%	10%	3%
Bijdragen en subsidies van derden											
Bijdrage andere exploitaties											

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) "teruggerekend", waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2019
Einddatum exploitatie		31-12-2028
Prijspeildatum		1-1-2019
Kostenstijging	2,00%	per jaar
Opbrengstenstijging	1,00%	per jaar
Rentekosten 2019	1,96%	per jaar
Rente baten 2019	1,96%	per jaar
Rentekosten vanaf 2020	1,31%	per jaar
Rente baten vanaf 2020	1,31%	per jaar
Rente contante waarde	2,00%	per jaar

Tabel 2: parameters exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied wordt conform artikel 6.2.3 Bro geraamd. De inbrengwaarde is opgesplitst in 4 deelramingen, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden. De vier deelramingen betreffen:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad 1 en 2

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum 18 oktober 2019 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 3.202.615,00. De waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, is op basis van voornoemde taxatie geraamd op € 0,00.

De totale inbrengwaarden van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 3.202.615,00.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden geen kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien.

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 24.078,00 inclusief kostenstijging.

De kosten voor sloop zijn conform raming van de gemeente Bladel opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2019.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.202.615	€ -	€ 3.202.615
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 23.373	€ 705	€ 24.078
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 3.225.988	€ 705	€ 3.226.693

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2019.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 81.595	€ 1.213	€ 82.808
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 588.016	€ 55.793	€ 643.809
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.488.042	€ 178.579	€ 1.666.622
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 136.374	€ -	€ 136.374
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 121.847	€ -	€ 121.847
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 324.051	€ -	€ 324.051
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 49.000	€ 3.537	€ 52.537
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 163.553		€ 163.553
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 2.952.478	€ 239.123	€ 3.191.601

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon, als opgenomen in tabel 4 en in detail opgenomen in bijlage 3 behorende bij deel B van dit Exploitatieplan, zijn door de gemeente geraamd en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 (Programma van Eisen) behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 1, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De kosten voor tegemoetkoming in planschade zijn recent geraamd in opdracht van de gemeente Bladel.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten, inclusief de rentelasten, bedragen € 6.970.982,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 5.718.633,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

- van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- van bijdrage en subsidies van derden;
- die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het Exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon omvat het woningbouwprogramma in totaal 73 woningen / kavels, als volgt verdeeld:

1. 5 grondgebonden woningen in de sociale sector (606 m²) en
2. 68 grondgebonden woningen in de vrije sector (24.424 m²).

In de exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Bladel als uitgangspunt gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 6.984.880	€ 337.659	€ 7.322.539
	<i>Sociale huur</i>	€ 250,00	606,00	m2	€ 151.500	€ 3.816	€ 155.316
	<i>Rijwoningen</i>	€ 295,00	2.279,00	m2	€ 672.305	€ 25.616	€ 697.921
	<i>2^1 kapwoningen</i>	€ 295,00	3.676,00	m2	€ 1.084.420	€ 39.234	€ 1.123.654
	<i>Vrijstaande woningen</i>	€ 295,00	3.897,00	m2	€ 1.149.615	€ 47.014	€ 1.196.629
	<i>Vrije kavels tot 600 m2</i>	€ 295,00	11.169,00	m2	€ 3.294.855	€ 183.955	€ 3.478.810
	<i>Vrije kavels restant na 600 m2</i>	€ 147,50	2.520,00	m2	€ 371.700	€ 15.034	€ 386.734
	<i>Particulier 2^1 kapwoningen</i>	€ 295,00	883,00	m2	€ 260.485	€ 22.990	€ 283.475
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 6.984.880	€ 337.659	€ 7.322.539

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 2, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten, inclusief de rentebaten, bedragen € 7.843.359,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 6.434.286,00.

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de opbrengsten in de exploitatieopzet, de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 5.718.633,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van € 5.718.633,00.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.

5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen € 6.434.286,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle kosten worden verhaald.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Sociale huur	606,00	€ 250,00	1,00	606	591
Rijwoningen	2.279,00	€ 295,00	1,18	2.689	2.592
2 ^o 1 kapwoningen	3.676,00	€ 295,00	1,18	4.338	4.189
Vrijstaande woningen	3.897,00	€ 295,00	1,18	4.598	4.421
Vrije kavels tot 600 m²	11.169,00	€ 295,00	1,18	13.179	12.495
Vrije kavels restant na 600 m²	2.520,00	€ 147,50	0,59	1.487	1.431
Particulier 2 ^o 1 kapwoningen	883,00	€ 295,00	1,18	1.042	958
Totaal gewogen eenheden				27.940	26.677
Maximaal contant verhaalbare kosten					5.715.363
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 214

Tabel 6: verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van het in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen bouwprogramma kan de bruto exploitatiebijdrage worden bepaald. De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Ten slotte moet de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage is berekend op contantewaardedatum 1 januari 2019. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt dat bij particuliere grondexploitatie de percelen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten, een nettobijdrage ontvangen uit de exploitatie, terwijl de percelen, waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een nettobijdrage leveren. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde grondexploitatiekosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene die de kosten voor zijn rekening neemt, recht op een vergoeding op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de bijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon gebaseerd.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning		
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning		
A	Inbrengwaarde perceel	€ 60.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel	60%
C	Openbaar gebied perceel	40%
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	800
E	Zelfverrichte werkzaamheden	€ -
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning		
F	Totaal contante kosten	€ 5.718.633
G	Totaal contante opbrengsten	€ 6.434.286
H	Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€ 5.718.633
I	Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan	26.677
J	Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€ 214,37
D	Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	800
K	Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€ 171.495
A	Inbrengwaarde perceel	€ 60.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel	60%
L	Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€ 36.000
E	Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€ -
M	Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning	€ 135.495
Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen getaxeerde inbrengwaarde door gemeente		
A	Inbrengwaarde perceel	€ 60.000
C	Openbaar gebied perceel	40%
N	Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€ 24.000
O	Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel perceel (= M - N)	€ 111.495

Tabel 7: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn reeds (een gedeelte van) onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd per 31/12/2018	%
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 3.202.615	€ 3.202.615	100%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 24.078	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ 82.808	€ 41.346	50%
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 640.486	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.661.407	€ -	
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 136.374	€ 4.838	4%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 121.847	€ 4.838	4%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 324.051	€ 160.723	50%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	
6.2.4.l	Planschadekosten	€ 52.537	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 199.972	€ -	
Totaal kosten		€ 6.446.176	€ 3.414.359	53%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 7.322.539	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 7.322.539	€ -	

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- andere niet-structurele onderdelen.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

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 de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

Bestemmingsplan	: Het bestemmingsplan “Akkerstraat Hoogeloon”.
Uitgeefbare gronden	: De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.
Exploitatiebijdrage	: De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2019. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
Exploitatieplan	: Het exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
Exploitatiegebied	: Het exploitatiegebied Akkerstraat Hoogeloon waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
Exploitatieopzet	: De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. van deel B van dit Exploitatieplan.
Openbare ruimte	: De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
Bouwrijp maken	: In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien: • het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels; • het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein; • het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken; • het dempen van sloten en watergangen; • het treffen van grondwaterregulerende maatregelen; • het afvoeren van grondwater; • het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen; • het aanleggen van bouwwegen; • overige voorkomende werkzaamheden.

-
- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Programma van Eisen inrichting openbaar gebied, bijlage 2 van deel C:
- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.
- Woonrijp maken** : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:
- Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeers-regulerende) voorzieningen;
 - Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - Het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
 - Het aanleggen van groenvoorzieningen;
 - Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de minimale technische eisen zoals opgenomen in de Rapportage Standaarddetails d.d. april 2018, die als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is bijgevoegd, alsmede (II) de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het Bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.
- 2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in de Rapportage Standaarddetails, die als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is bijgevoegd.
- 2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9. Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

-
- 2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11. Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2014/24/EU van het Europees Parlement en de raad van 26 februari 2014, betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten en tot intrekking van Richtlijn 2004/18/EG, zoals gepubliceerd in PbEU 2014, L 94/65 d.d. 28 maart 2014. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd waarvan de relevante delen zijn opgenomen als bijlage 3 bij deel C van dit Exploitatieplan.
- 2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Bladel, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.14. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Akkerstraat Hoogeloon".