

EXPLOITATIEPLAN SELISSEN

GEMEENTE BOXTEL



Status: ontwerpversie 0.5

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	exploitatieplan Selissen
Identificatiecode:	NL.IMRO.0757.EP09SELISSEN-OTW1
Opdrachtgever:	gemeente Boxtel
Auteurs:	R. van Bladel (Stadkwadraat) J. van den Brand (Van den Brand Grondbeleid)
Versie:	0.5
Status:	ontwerp
Datum:	12 februari 2019
Kenmerk:	2017026

INHOUDSOPGAVE

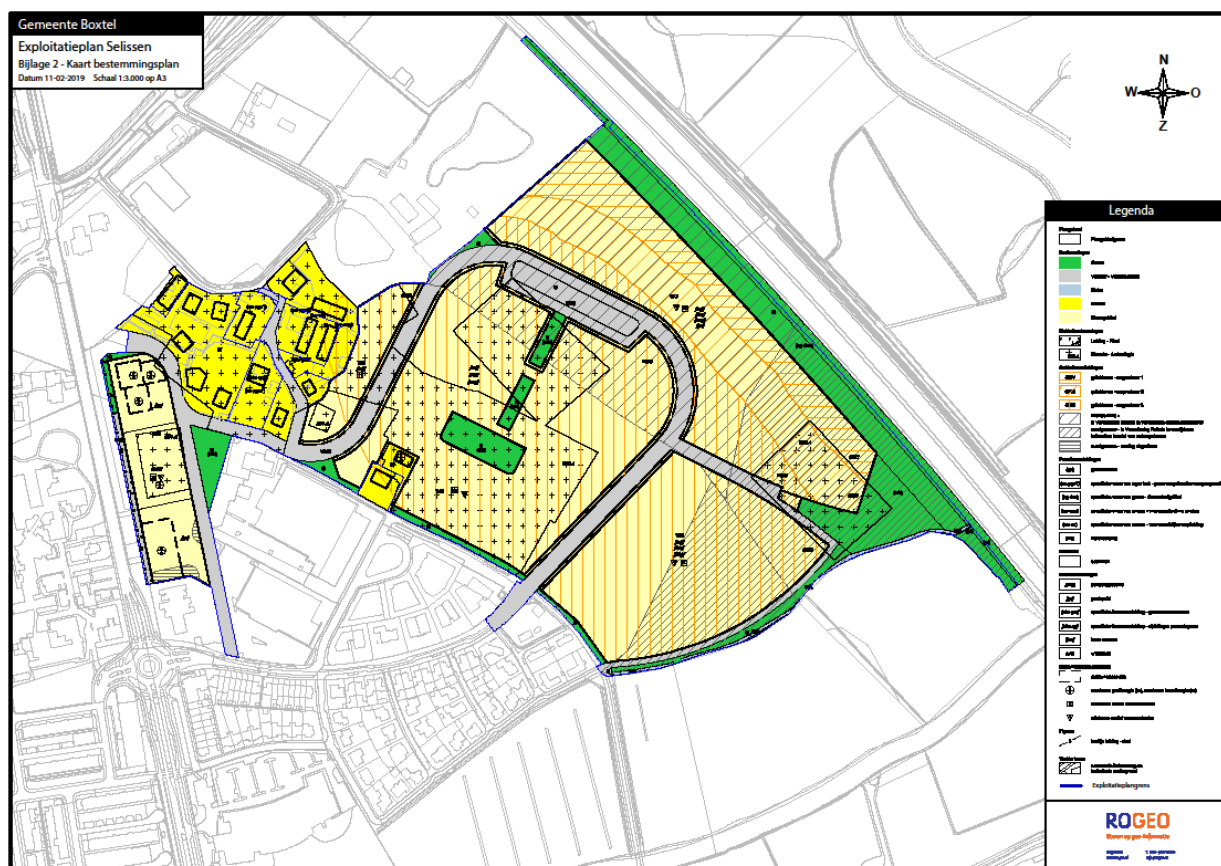
1.	INLEIDING	4
1.1.	Inleiding	4
1.2.	Bevoegdheid vaststelling exploitatieplan.....	6
1.3.	Relatie bestemmingsplan	7
1.4.	Doel en functie van het exploitatieplan.....	8
1.5.	Begrenzing exploitatieplangebied	10
1.6.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	12
1.7.	Leeswijzer.....	13
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN.....	14
2.1.	Doelstellingen en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Selissen	14
2.2.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan	14
3.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	18
3.1.	Inleiding	18
3.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	18
3.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	19
3.4.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte.....	19
3.5.	Omschrijving van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied.....	20
3.6.	Reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan.....	20
4.	DE EXPLOITATIEOPZET	22
4.1.	Inleiding	22
4.2.	Rekentechnische uitgangspunten	22
4.3.	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	23
4.4.	Programma.....	25
4.5.	Kosten.....	27
4.6.	Opbrengsten.....	33
4.7.	Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	34
4.8.	Exploitatiebijdrage per eigendom	35
4.9.	Gerealiseerde kosten en opbrengsten	38
4.10.	Wijze van kostenverhaal.....	38
5.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	39
5.1.	Beschrijving verwervingsbeleid	39
6.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	41

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

Het bestemmingsplan Selissen maakt de ontwikkeling mogelijk van woningbouw met bijbehorende openbare ruimte ten noorden van de kern Boxtel binnen de gemeente Boxtel.

Het bestemmingsplan kent de volgende verbeelding:



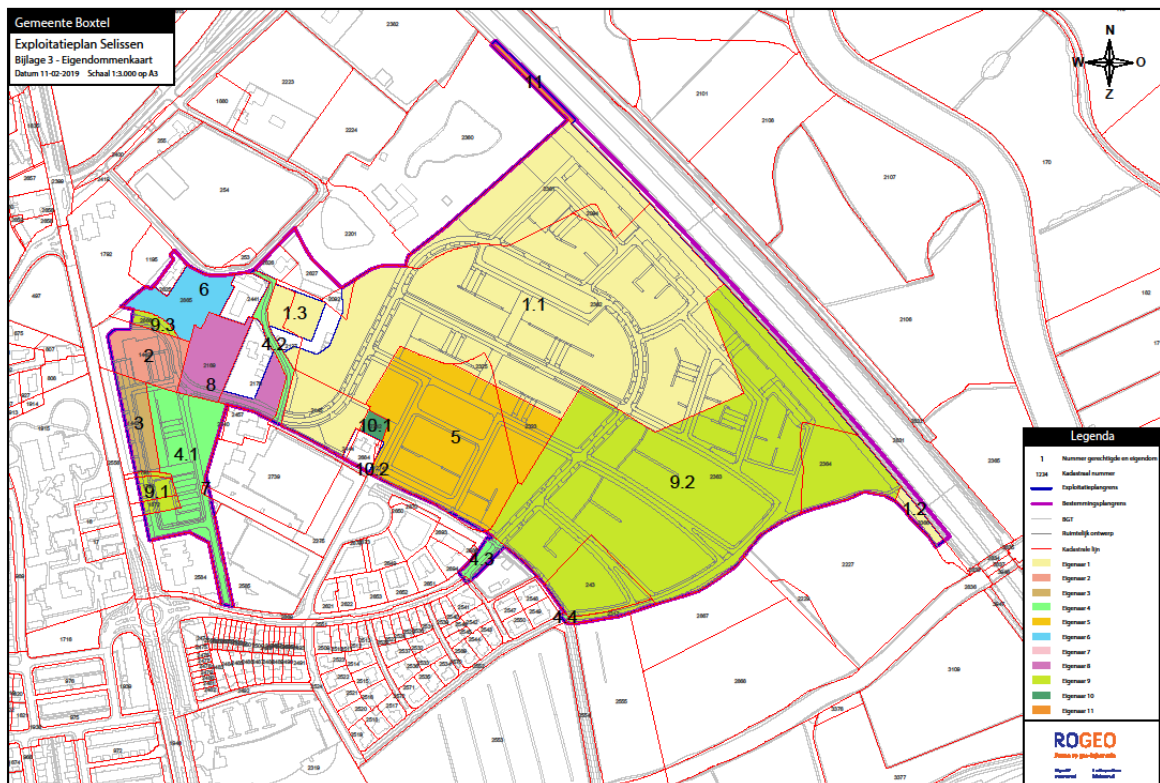
Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 475 woningen, verdeeld over de bestemmingen Woongebied en Wonen. Daarnaast wordt voorzien in de bijbehorende aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, fiets- en voetpaden). In dat kader wordt onder meer voorzien in de aanleg van een geluidscherm (langs rijksweg A2), de aanleg van een dassenleefgebied en waterberging.

Het bestemmingsplan Selissen beslaat een oppervlakte van circa 20,17 hectare, als volgt verdeeld:

- circa 0,95 hectare voor de inpassing van bestaande te handhaven woningen, met de bestemming Wonen;
- circa 0,31 hectare voor de inpassing van bestaande groenstructuren langs de A2;

- circa 13,68 hectare voor nieuw te ontwikkelen uitgiftebaar gebied en openbare ruimte met de bestemming Woongebied respectievelijk Wonen;
- circa 5,23 hectare voor nieuw aan te leggen c.q. aan te passen openbare ruimte met de bestemming Groen, Verkeer-Verblijfsgebied en Water.

Het te ontwikkelen gebied, i.c. het gebied van het exploitatieplan, kent een bruto-oppervlakte van circa 18,9 ha. Op 1 januari 2019 is, zo volgt uit bijlage 3 (eigendommenkaart) van dit exploitatieplan, in totaal circa 1,1 ha van de bruto-oppervlakte door de gemeente in eigendom verworven. Het resterende gedeelte van circa 17,8 ha is op dat moment in juridisch eigendom van tien verschillende eigenaren. De eigendomssituatie kan als volgt worden weergegeven:



Door de gemeente wordt geen actieve grondpolitiek gevoerd, gericht op het verwerven van de binnen het bestemmingsplangebied gelegen en voor de ontwikkeling van het nieuwe uitgiftebaar gebied met de bestemming Wonen respectievelijk Woongebied alsmede de daarvoor nieuw aan te leggen openbare ruimte benodigde gronden.

Door de gemeente is op 29 januari 2018 een overeenkomst over de grondexploitatie gesloten met de besloten vennootschap Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. en de besloten vennootschap Van Peer Holding B.V. (hierna tezamen aan te duiden als 'exploitant'), waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie van het exploitatieplangebied. Door de exploitant was ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst reeds een substantieel gedeelte van de gronden van derden aangekocht van de juridische eigenaren in het plangebied.

Onderdeel van de gemaakte afspraken is een verkoop van gronden waarbij de gemeente een gedeelte van haar grondpositie binnen het exploitatieplangebied overdraagt aan de exploitant. Het betreft het gedeelte dat in het exploitatieplan is aangewezen als uitgeefbaar gebied. Voorts is onderdeel van de gemaakte afspraken dat de exploitant de gronden bestemd voor de benodigde aanpassing van de Bosscheweg (aanleg rotonde) verkoopt en overdraagt aan de gemeente.

Voorts is de afspraak gemaakt dat het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte (waaronder het realiseren van het geluidscherm) en de aanleg van nutsvoorzieningen, waar het gaat om de gronden die in de anterieure overeenkomst zijn begrepen, geschiedt door en voor rekening van deze exploitant. Verder is de afspraak gemaakt dat de exploitant een exploitatiebijdrage is verschuldigd in onder meer de door de gemeente gemaakte en nog te maken (verhaalbare) kosten.

Onderdeel van de gemaakte afspraken is voorts dat de gemeente de gronden inclusief de daarin en daarop aangebrachte voorzieningen die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte, na oplevering, in eigendom zal overnemen van de exploitant. Voor een gedeelte van het te realiseren geluidscherm wordt ervan uitgegaan dat de ondergrond in eigendom blijft van de Staat der Nederlanden en dat de gemeente een opstalrecht verkrijgt voor het desbetreffende gedeelte van het geluidscherm. Op de verwervingskaart (bijlage 8 van het exploitatieplan) is aangegeven welke grondstukken dit betreft.

Inmiddels is door de contractpartijen een aanvullende overeenkomst gesloten, dit ter verduidelijking en uitwerking van een aantal eerder gemaakte afspraken.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan is door de exploitant een gedeelte van circa 6,2 ha in eigendom verworven. Voorts is door de exploitant een gedeelte van circa 10,4 ha aangekocht van de juridische eigenaren. Voor een gedeelte van circa 0,0091 ha is de exploitant in onderhandeling om te komen tot verwerving van dit grondstuk ten behoeve van te realiseren openbare ruimte. Voor een gedeelte van circa 0,0684 ha is de exploitant in onderhandeling om te komen tot een overeenkomst tot vestiging van een opstalrecht ten behoeve van een gedeelte van het te realiseren geluidscherm. Voor een gedeelte van circa 1,1 ha geldt dat door de exploitant met de gemeente de afspraak is gemaakt, dat de verschuldigde exploitatiebijdrage ten aanzien van de voor die bouwpercelen ingevolge het bestemmingsplan Selissen opgenomen mogelijkheden voor de bouw van een woning, voor rekening komt van de genoemde exploitant.

1.2. Bevoegdheid vaststelling exploitatieplan

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Selissen een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd;
- b. er een noodzaak is tot:
 1. het bepalen van een tijdvak of een fasering en/of van een koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of:
 2. het stellen van eisen en/of regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b en/of c Wro, en/of:

3. het vastleggen van een uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid, zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder d Wro.

Met het aangaan van de in paragraaf 1.1 genoemde overeenkomst over de grondexploitatie (inclusief de daarop betrekking hebbende aanvullende overeenkomst) wordt voldaan aan de criteria, waardoor niet langer de wettelijke plicht bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Het bestaan van deze uitzonderingsgronden laat onverlet dat ingevolge artikel 6.12 Wro de gemeenteraad bevoegd is om desondanks een exploitatieplan vast te stellen. Van deze bevoegdheid wordt door de gemeenteraad gebruikgemaakt.

In de gesloten anterieure overeenkomst over grondexploitatie is de afspraak gemaakt dat de gemeente de vrijheid heeft om, indien dit door haar wordt gewenst, een exploitatieplan voor het te ontwikkelen gebied in procedure te brengen en door het bevoegd gezag (i.c. de gemeenteraad) te doen vaststellen.

De reden voor het vaststellen van het onderhavige exploitatieplan is dat, met de vaststelling, de gemeente de beschikking heeft over een publiekrechtelijke terugvaloptie voor het kunnen toepassen van kostenverhaal en voor het kunnen vaststellen van regels over locatie-eisen (zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder 4 en/of juncto artikel 6.13, tweede lid Wro) voor bijvoorbeeld de situatie dat de gesloten overeenkomst (tussentijds) wordt ontbonden of wordt beëindigd.

Gevolgen overgangsrecht plicht vaststelling exploitatieplan

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 Wro tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12, eerste lid Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. Deze situatie doet zich niet voor bij de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied. Het exploitatieplangebied is aangeduid op bijlage 1.

De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Selissen in respectievelijk het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011, het bestemmingsplan Noord-Oost en het bestemmingsplan Bostel-Noord. De ontwerpen van deze bestemmingsplannen zijn alle ter visie gelegd na 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de overgangsregeling niet van toepassing is.

1.3. Relatie bestemmingsplan

Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan Selissen. Het bestemmingsplan-gebied wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde door de grens met het museum De Groene Poort en de parkeerplaats van horecagelegenheid 'De Oude Ketting';
- aan de oostzijde door de grens met rijksweg A2;
- aan de zuidzijde door bebouwing van het bedrijventerrein Duit/Dukaat, het Weikespad en de beek bij het Dommeldal;
- aan de westzijde door de bestaande Boscheweg.

De bestaande situatie is aangegeven op de luchtfoto die is opgenomen in bijlage 6 van dit exploitatieplan.

Het bestemmingsplan kent voor een beperkt deel een conserverend en voor het overgrote deel een ontwikkelingsgericht karakter. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 1.1.

Het exploitatieplan Selissen heeft betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan waar sprake is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), alsmede het gedeelte waar sprake is van de daarvoor aan te leggen werken en uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

1.4. Doel en functie van het exploitatieplan

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

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied kent (een gedeelte van) de bestemming Wonen respectievelijk de bestemming Woongebied. Het uitgeefbaar gebied is als zodanig indicatief aangeduid op de ruimtegebruikkaart (bijlage 4 van het exploitatieplan). De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 3.2 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen. De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte. De inrichtingsstructuur van het exploitatieplangebied is indicatief vastgelegd in de ruimtegebruikkaart (bijlage 4 van het exploitatieplan). Zij voorziet in de aanleg van een ontsluitingsweg (in de vorm van een rondweg) vanaf de bestaande weg Dukaat naar de nieuw aan te leggen rotonde aan de Bosscheweg. Deze ontsluitingsweg heeft niet alleen een verbindingsfunctie binnen de woonwijk. Aan de ontsluitingsweg is ook de bouw van woningen voorzien.

Vanuit de ontsluitingsweg is voorzien in een indeling van de openbare ruimte naar woonstraten, voet- en fietspaden, openbaar groen en openbare parkeerplaatsen.

Voor het westelijke deelgebied is voorts voorzien in een rechtstreekse ontsluiting naar de aan te leggen ontsluitingsweg en in een aansluiting op de bestaande straat Vuurijzer.

Voorts is in het exploitatieplangebied, als onderdeel van de openbare ruimte, voorzien in de aanpassing van de beek in het zuidoostelijke deel van het exploitatieplangebied alsmede de aanleg van een waterberging in het noorden/noordoosten van het exploitatieplangebied. Langs de A2 is voorzien in de aanleg van een geluidscherm. Tussen het geluidscherm en de woningen is voorzien in de inrichting van een dassenleefgebied (in de vorm van een dassencorridor).

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden onderverdeeld naar twee hoofdgroepen:

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

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 3.4.

Zoals hiervoor is beschreven, is de indicatieve indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar de hoofdfuncties uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaat zoals deze als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

Buiten het exploitatieplangebied is sprake van:

1. het aanleggen van een rotonde voor de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Bossheweg;
2. het uitvoeren van mitigerende maatregelen ten behoeve van het foerageergebied van de das;
3. het aanpassen en herprofilen van de bestaande weg Dukaat (onder meer aanleg openbare parkeerplaatsen).

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden alsmede van de buiten het exploitatieplangebied uit te voeren werken en werkzaamheden worden c.q. zijn, vanuit de in artikel 6.13, vierde lid Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen en buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 onder d Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg van voorzieningen alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

Zoals aangegeven staat de gemeente geen actieve verwerving voor ten aanzien van de gronden van derden. Het verwervingsbeleid van de gemeente beperkt zich ertoe de ondergrond van de aan te leggen openbare ruimte, nadat de voorzieningen zijn aangelegd en opgeleverd, in eigendom over te nemen (zie hoofdstuk 5 Grondverwerving en eigendommen).

Het exploitatieplan Selissen heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke terugvaloptie voor het door de gemeente voor de locatie Selissen toepassen van de

wettelijke plicht tot verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie bij toepassing van dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

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

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien er ten tijde van de aanvraag van de vergunning:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten, of;
 - b. een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten, of;
 - c. er sprake is van gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Boxtel,
- er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke terugvaloptie voor het kunnen vaststellen van regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan Selissen. Het gaat hierbij om regels over onder meer:

- a. fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen;
- b. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen;
- c. ruimtegebruik;
- d. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- e. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- f. verbodsbepalingen;
- g. regels waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

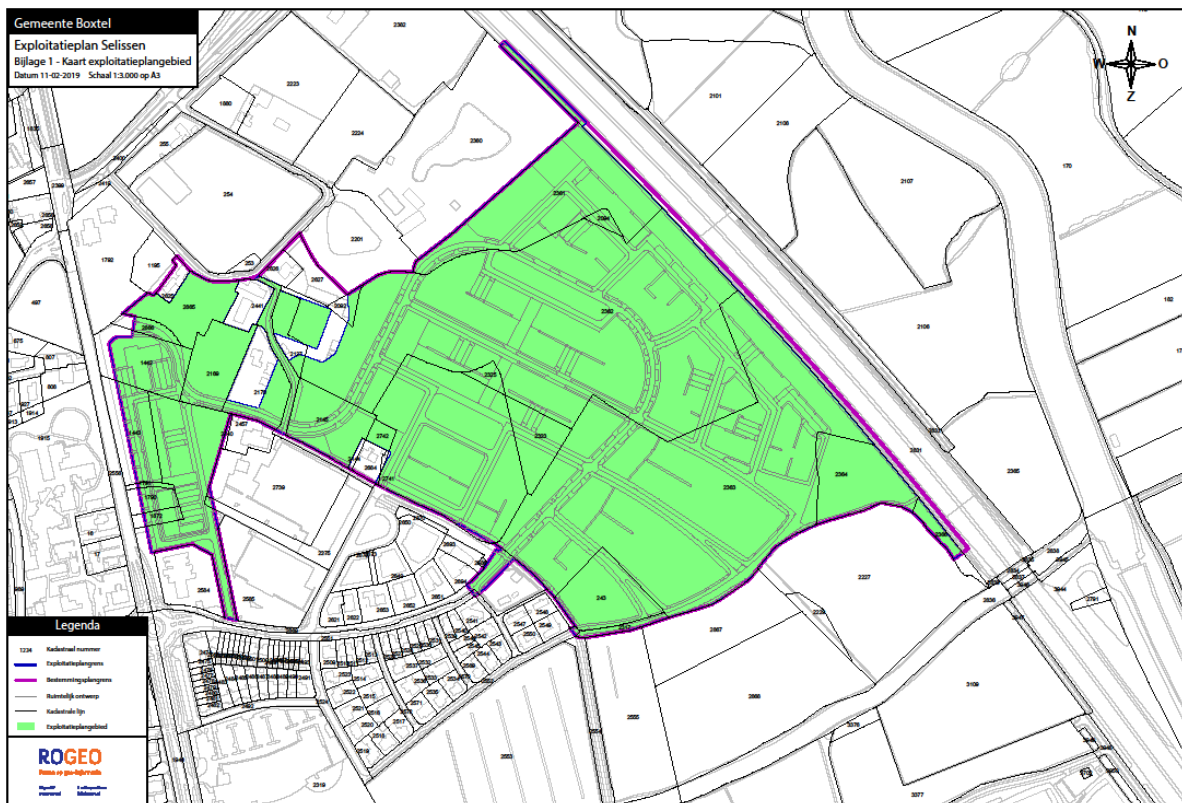
Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Selissen is er, gezien de gesloten anterieure overeenkomst over grondexploitatie met de in paragraaf 1.1 genoemde exploitant, geen noodzaak voor het op dat moment vaststellen van regels over de genoemde onderwerpen.

1.5. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplangebied waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het

gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen.

Op onderstaande kaart is de relatie tussen de begrenzing van het bestemmingsplangebied en het exploitatieplangebied weergegeven. (Deze kaart is eveneens separaat als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen.)



De locatie Selissen wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een woonwijk, waarbij de inrichtingsstructuur is afgestemd op een aan te leggen ontsluitingsweg met twee hoofdontsluitingen naar respectievelijk de Bosscheweg en de Dukaat.

De ontsluitingsweg heeft niet alleen een verbindingfunctie, ook is aan deze weg de bouw van woningen voorzien. Vanaf de ontsluitingsweg is sprake van aftakkingen naar woonstraten ten behoeve van de ontsluiting van individuele bouwpercelen.

Voor het westelijke deelgebied is, naast de ontsluiting via de aan te leggen ontsluitingsweg, tevens voorzien in een aansluiting op de weg Vuurijzer.

Voorts is in de openbare ruimte voorzien in de aanleg van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden. Aan de noordoostelijke zijde van het exploitatieplangebied is, eveneens als onderdeel van de openbare ruimte, voorzien in de aanleg van een geluidscherm, de inrichting van een dassenleefgebied/ dassencorridor en waterberging. Daarbij zullen voorts aanpassingen plaatsvinden aan de bestaande beek in het zuidoostelijke gedeelte van het exploitatieplangebied.

Een aantal delen van het bestemmingsplangebied zijn niet opgenomen in het exploitatieplangebied. Het betreft hier de bestaande woningen (met bedrijfsgebouwen) aan de Selissen 1, 2, 2a, 4 en 5a.

Ingevolge de regels van het bestemmingsplan geldt voor woningen met een minimale inhoud van 1200 m³ dat, onder voorwaarden, via een omgevingsvergunning voor binnenplans afwijken de mogelijkheid bestaat die woning te splitsen. Een splitsing van een bestaande woning geldt niet als een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro juncto 6.2.1 Bro.

Voor de rest van de gronden binnen het bestemmingsplangebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen c.q. functies, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg c.q. aanpassing van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe bouwpercelen (i.c. uitgeefbaar gebied) bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatieplangebied bedraagt circa 18,9 ha.

De binnen het bestemmingsplangebied gelegen beek maakt eveneens onderdeel uit van het exploitatieplangebied. De aanwezige beek wordt, in het kader van de ontwikkeling van het woongebied, geherprofileerd in het kader van de aan te leggen waterberging.

1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, derhalve zowel op de exploitatieopzet als op de invoering of wijziging van regels.

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

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

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

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle

exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarin is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

1.7. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke bevoegdheid tot vaststelling van een exploitatieplan alsmede op de begrenzing van het exploitatieplangebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling en een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.
- Hoofdstuk 3 Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 5 Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, onder a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Van deze bevoegdheid is gebruikgemaakt in het exploitatieplan. Deze kaart is opgenomen als bijlage 8 bij het exploitatieplan. In hoofdstuk 5 vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 6 Bijlagen. Het exploitatieplan bevat 21 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. In hoofdstuk 6 zijn de bijlagen opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt de status van elke bijlage toegelicht.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Doelstellingen en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locatie Selissen

Het bestemmingsplan Selissen vormt de planologische grondslag voor het te ontwikkelen woongebied. De ruimtegebruikskaart, die als bijlage 4 bij het exploitatieplan is opgenomen, bevat de indicatieve uitwerking van de voorgestane ontwikkeling zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan 'Selissen' (bijlage 10.1 van het exploitatieplan).

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 475 woningen, met inbegrip van de voor deze ontwikkeling benodigde aanleg en aanpassing van openbare ruimte. De omvang van het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 10,4 ha. Het resterende gedeelte van het exploitatieplangebied wordt ingericht als openbare ruimte, met inachtneming van de op de ruimtegebruikskaart onderscheiden functies.

Op grond van de door de gemeente op 29 januari 2018 met de in paragraaf 1.1 genoemde exploitant gesloten overeenkomst over de grondexploitatie (inclusief de daarop betrekking hebbende aanvullende overeenkomst) geschiedt het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte (waaronder het geluidscherm) en de aanleg van nutsvoorzieningen, waar het gaat om de gronden die in de anterieure overeenkomst zijn begrepen, door en voor rekening van deze exploitant.

Door de gemeente zal worden overgegaan tot realisatie van de rotonde voor de noordelijke ontsluiting van het exploitatieplangebied op de Bosscheweg met inbegrip van de daarbij behorende werken, alsmede tot herprofilering en aanpassing van de weg Dukaat (inclusief aanleg toe te voegen parkeerplaatsen). Door de exploitant wordt, ingevolge de gemaakte afspraken, bijgedragen in de kosten van deze voorzieningen.

Onderdeel van de gemaakte afspraken is voorts dat de gemeente de gronden inclusief de daarin en daarop aangebrachte voorzieningen die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte, na oplevering, in eigendom zal overnemen van de exploitant. Voor een gedeelte van het geluidscherm geldt dat de ondergrond in eigendom blijft van de Staat der Nederlanden en het geluidscherm, na voltooiing, op basis van een recht van opstal in eigendom komt van de gemeente. Op de verwervingskaart (bijlage 8 van het exploitatieplan) is aangegeven welke grondstukken dit betreft.

De looptijd van de uitgifte van het nieuw te ontwikkelen uitgeefbaar gebied bedraagt naar verwachting vijf jaar, waarbij het voornemen is met de uitgifte te starten in 2020. De fasegewijze ontwikkeling in deelgebieden is indicatief aangegeven op de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 7 van dit exploitatieplan).

2.2. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.7, bevat het exploitatieplan in totaal 21 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

bijlage 2. Kaart bestemmingsplan

Deze kaart is de analoge weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan Selissen en heeft voor het exploitatieplan een toelichtend karakter. Het bestemmingsplan zelf heeft een bindend karakter.

bijlage 3. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 januari 2019 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 4. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indicatieve indeling aangegeven tussen de toekomstige openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Binnen de openbare ruimte vindt indeling plaats naar de functies van ontsluitingsweg, woonstraat, groen, waterberging, water, geluidscherm, parkeren, voetpad, en fietspad. Voor de indeling in het ruimtegebruik heeft de kaart een toelichtende werking ten behoeve van de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en voor de exploitatieopzet.

bijlage 5. Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën, onderscheiden naar categorieën woningbouw. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën en bouwpercelen is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgiftecategorieën en -prijzen een toelichtende functie.

bijlage 6. Kaart bestaande situatie

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

bijlage 7. Kaart fasering gronduitgifte

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de fasering van de gronduitgifte. Deze fasering heeft geen bindende werking, maar dient als onderbouwing van de exploitatieopzet. De kaart heeft daardoor een toelichtende functie.

bijlage 8. Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan in handen zijn van de gemeente Boxtel. Voorts is op de kaart ten aanzien van gronden van derden aangegeven welke delen van deze grondpercelen, als onderdeel van de overdracht van de door de exploitant alsdan gerealiseerde openbare ruimte, de gemeente wenst te verwerven. Wat betreft het geluidscherm is de verwerving niet gericht op de verkrijging in eigendom van de ondergrond maar op de vestiging van aan zakelijk recht van opstal. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 9. Invulling ministeriële regeling plankosten

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is toepassing gegeven aan de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan zoals deze in werking is getreden per 1 april 2017. Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie elementen zijn in bijlage 9 vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 10. Kwaliteitsomschrijving

De kwaliteitsomschrijving dient als onderbouwing van de ramingen van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

De kwaliteitsomschrijving bestaat uit het samenstel van de volgende onderdelen:

- stedenbouwkundig plan 'Selissen' (bijlage 10.1);
- programma van eisen inrichting februari 2017 (bijlage 10.2);
- beeldkwaliteitsplan 28 januari 2019 (bijlage 10.3).

De kwaliteitsomschrijving heeft een toelichtende functie in relatie tot de onderbouwing van de ramingen van de kosten van civieltechnische werken in de exploitatieopzet.

bijlage 11. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In deze bijlagen is een specificatie opgenomen van de ramingen van de volgende kostensoorten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan:

- detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet (bijlage 11.1);
- civieltechnische kostenraming d.d. 8 februari 2019 (bijlage 11.2);
- toelichting aansluiting civieltechnische kostenraming en exploitatieopzet (bijlage 11.3).

Deze bijlagen hebben een toelichtende functie.

bijlage 12. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet. Het betreft hier de opbrengsten door fictieve gemeentelijke gronduitgifte van bouwrijpe gronden gespecificeerd naar eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 13. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie eigendommenkaart bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het indicatieve ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft daardoor, gezien de status van de ruimtegebruikskaart, eveneens een toelichtend karakter.

bijlage 14. Taxatierapport inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Het bestaat uit de volgende onderdelen:

- het taxatierapport d.d. 11 februari 2019 (bijlage 14.1);
- een samenvattend overzicht van de taxatiewaarde per eigendom (bijlage 14.2).

Deze bijlagen hebben een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

bijlage 15. Planschaderisicoanalyse

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de kosten van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Er is een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 15. De bijlage heeft een toelichtende functie voor de onderbouwing van de raming van de te verwachten kosten van planschade, als onderdeel van de exploitatieopzet.

bijlage 16. Jaarschijven exploitatieopzet

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

bijlage 17. Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macro-aftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

Vanuit de totale te verhalen kosten (bijlage 17) zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgifte-categorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. Daarbij speelt ook een rol in welke jaarschijf de uitgifte is voorzien. In deze bijlage is het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 20. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

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

bijlage 21. Analyse gronduitgifteopbrengsten

Opgenomen zijn de resultaten van de door een externe deskundige uitgevoerde analyse naar markt-conforme gronduitgifteopbrengsten voor de bouwpercelen van de verschillende woningbouwcategorieën. Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- deskundigenadvies grondprijzadvies woningbouwproject Selissen d.d. 11 februari 2019 (bijlage 21.1);
- deskundigenadvies indexering gronduitgifteprijsen Selissen d.d. 11 februari 2019 (bijlage 21.2).

De bijlage heeft een toelichtende functie.

3. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

3.1. Inleiding

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

1. bouwrijp maken van het exploitatieplangebied;
2. de aanleg van nutsvoorzieningen;
3. het inrichten van de openbare ruimte.

De werken en werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, zoals deze als bijlage 10 (welke bijlage bestaat uit het samenstel van bijlage 10.1 tot en met bijlage 10.3) bij het exploitatieplan is opgenomen.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden betreft het gehele exploitatieplangebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat, wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken', er sprake is van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. De indicatieve indeling van het exploitatieplangebied naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is aangegeven op de ruimtegebruikskaart, die als bijlage 4 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Gezien de verschillende hoofdfuncties van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte) is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. woonrijp maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden in de navolgende paragrafen nader omschreven.

Vervolgens wordt in paragraaf 3.5 ingegaan op ((mede) ten behoeve van het exploitatieplangebied) nog uit te voeren werken en werkzaamheden die gelegen zijn buiten het exploitatieplangebied. In paragraaf 3.6 is een beschrijving opgenomen van (mede) ten behoeve van het exploitatieplangebied reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden (zowel binnen als buiten het exploitatieplangebied).

3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is als zodanig indicatief aangegeven op de ruimtegebruikskaart (bijlage 4 van het exploitatieplan). Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat onder andere in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande (gesloopte) opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbare gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbare gebied;
- uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbare gebied;
- het verzorgen van intern transport voor de vrijkomende en te verwerken grond;
- voor zover nodig het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbare gebied;
- voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied wordt verricht volgens de uitgangspunten zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 10 van het exploitatieplan).

3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden onder andere de volgende werken en werkzaamheden voorzien: aanleg van en, indien van toepassing, de aanpassing van onder andere de leidingen voor water, elektra, (aard)warmtetransport, telefoon, centraal antennesysteem en datatransport, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

De aanleg van nutsvoorzieningen wordt verricht volgens de uitgangspunten zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 10 van het exploitatieplan). Deze aanleg kan plaatsvinden in gronden die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte en in uitgeefbaar gebied.

3.4. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte wordt verricht volgens de uitgangspunten van de kwaliteitsomschrijving als opgenomen in bijlage 10 van het exploitatieplan. De inrichting van de openbare ruimte is verdeeld in twee groepen:

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

3.4.1. *Bouwrijp maken van de openbare ruimte*

Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoren onder meer de navolgende werken en werkzaamheden:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande (gesloopte) opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte;
- het verzorgen van intern transport voor de vrijkomende en te verwerken grond;
- voor zover nodig het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- de aanleg van openbare vuilwaterriolering, met inbegrip van eventuele gemalen en persleiding;
- de aanleg van openbare hemelwaterriolering voor de afvoer van hemelwater naar bergingswatergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- het aanbrengen van drainage binnen de openbare ruimte;

- uitvoeren van bodemsanering en/of afstemming grondwater op de functie van de bodem;
- de aanleg van het geluidscherm langs de A2;
- de aanleg van de ontsluitingsweg als bouwweg inclusief de aansluiting naar de aan te leggen rotonde aan de Bosscheweg;
- de aanleg van de woonstraten als bouwweg;
- de aanleg c.q. aanpassing van openbare watergangen;
- de aanleg van openbare bergingswatergangen en waterberging(en) ten behoeve van de berging van hemelwater vanaf uitgeefbaar gebied en openbare ruimte;
- het aanleggen van civiele (waterstaatkundige) kunstwerken, waaronder duikers en beschoeiingen;
- het aanbrengen van leidingen ten behoeve van openbare verlichting;
- de uitvoering van mitigerende maatregelen ten behoeve van het foerageergebied van de das.

3.4.2. *Woonrijp maken van de openbare ruimte*

Tot het woonrijp maken van de openbare ruimte behoren onder meer de navolgende werken en werkzaamheden:

- de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde ontsluitingsweg respectievelijk woonstraat in de vorm van het aanbrengen van de definitieve verharding van rijwegen, trottoirs, voetpaden, met inbegrip van bijbehorende werken;
- de aanleg van de aansluiting van de afgewerkte ontsluitingsweg naar de (aan te passen) Dukaat;
- de aanleg van parkeerplaatsen;
- de aanleg van de in het exploitatieplangebied voorziene voetpaden en fietspaden;
- het aanbrengen van openbare verlichting door de aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten;
- de aanleg alsmede de nazorg (inclusief inboetwerkzaamheden) van openbare groenvoorzieningen;
- het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen;
- het aanbrengen en aanleggen van straatmeubilair.

3.5. Omschrijving van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied

De in paragraaf 3.2 tot en met 3.4 opgenomen omschrijvingen betreffen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied.

Buiten het exploitatieplangebied worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- a. de aanleg van een rotonde voor de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Bosscheweg, inclusief de daarbij behorende werken voor de aanpassing van de Bosscheweg;
- b. de uitvoering van mitigerende maatregelen ten behoeve van het foerageergebied van de das;
- c. het aanpassen en herprofilen van de bestaande weg Dukaat (onder meer aanleg openbare parkeerplaatsen).

3.6. Reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan

3.6.1. *Binnen het exploitatieplangebied*

Binnen het exploitatieplangebied zijn, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan, reeds de volgende werken en werkzaamheden gerealiseerd: het verrichten van onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan.

3.6.2. *Buiten het exploitatieplangebied*

Buiten het exploitatieplangebied zijn, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan, nog geen werken en werkzaamheden waarvan de kosten in het kostenverhaal zijn betrokken, gerealiseerd.

4. DE EXPLOITATIEOPZET

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen en te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatieplangebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover 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.

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

- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 4.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 4.3);
- het programma (paragraaf 4.4);
- de kosten (paragraaf 4.5);
- de opbrengsten (paragraaf 4.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 4.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 4.8);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 4.9);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 4.10).

4.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van Selissen worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 januari 2019
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2019
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2026
rente (debet)	2,44%
rente (credit)	2,44%
rente disconteringsvoet	2,44%
kostenstijging	2,00%
opbrengstenstijging	
- jaar 2019/2020	2,50%
- jaar 2021/2022	2,00%
- jaar 2023 >	1,50%
faserings in jaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2019.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2019.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2026.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 8 jaar.
- De rente- en disconteringsvoet is gesteld op 2,44% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. De rente vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de Commissie BBV in maart 2016 vastgestelde notitie Grondexploitaties 2016 en de notitie Faciliterend grondbeleid zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Op basis van deze gewijzigde regelgeving is voorzien in de vaststelling door de gemeenteraad van beleid voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Ingevolge dit beleid wordt bepaald dat, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13, vierde lid Wro), voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan vanaf 1 januari 2019 wordt uitgegaan van een rente van 2,44% per jaar voor zowel de kosten als voor de opbrengsten.
- De jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%.
- De jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 2,5% voor jaarschijf 2019 en 2020, 2,0% voor jaarschijf 2021 en 2022 en 1,5% voor jaar 2023 en verder. De opbrengstenstijging is gebaseerd op het deskundigenadvies van Gloudemans (zie bijlage 21.2 van dit exploitatieplan).
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

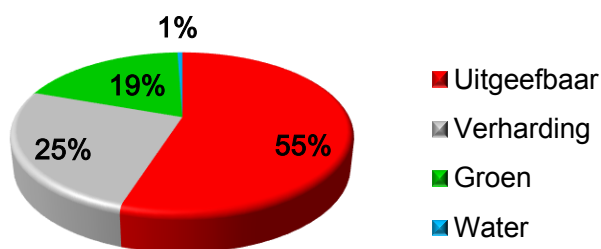
4.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

4.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 18,91 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 1 bij het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar (inclusief uitgeefbare groenstrook), verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	189.073 m²	100%
Uitgeefbaar	103.912 m ²	55%
Verharding	48.155 m ²	25%
Groen	35.955 m ²	19%
Water	1.051 m ²	1%



De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 4 bij het exploitatieplan. In bijlage 13 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

4.3.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 januari 2019, 19 eigendommen onderscheiden. In bijlage 13 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)

Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1.1	75.611	44.158	19.932	11.439	82
Eigendom 1.2	734	-	122	611	1
Eigendom 1.3	2.086	2.086	-	-	-
Eigendom 2	3.693	1.125	1.397	1.171	-
Eigendom 3	2.486	888	1.324	274	-
Eigendom 4.1	8.597	2.284	3.274	3.039	-
Eigendom 4.2	1.353	-	568	785	-
Eigendom 4.3	775	-	364	411	-
Eigendom 4.4	44	-	42	2	-
Eigendom 5	20.504	11.902	5.647	2.842	113
Eigendom 6	3.896	3.896	-	-	-
Eigendom 7	91	-	62	29	-
Eigendom 8	5.480	4.205	759	516	-
Eigendom 9.1	1.385	465	566	354	-
Eigendom 9.2	60.524	32.345	13.585	13.739	855
Eigendom 9.3	573	1	269	303	-
Eigendom 10.1	535	535	-	-	-
Eigendom 10.2	22	22	-	-	-
Eigendom 11	684	-	244	440	-
Totale	189.073	103.912	48.155	35.955	1.051

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 3 van het exploitatieplan. De grondeigendommen zijn, naast de gemeente (eigenaar 4), in handen van tien verschillende eigenaren.

De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

4.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca.10,39 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in 42 uitgiftecategorieën:

- Rijwoning sociale huur € 202,27 per m²
- Rijwoning sociale koop € 460,-- per m²
- Rijwoning goedkope koop € 380,-- per m²
- Rijwoning goedkope huur € 405,-- per m²
- Rijwoning middeldure koop € 415,-- per m²
- Rijwoning middeldure huur € 370,-- per m²
- Twee-onder-één-kap middeldure koop € 385,-- per m²
- Twee-onder-één-kap duur € 350,-- per m²
- Appartementen sociale huur € 1.692,13 per m²
- Appartementen middeldure koop € 3.173,39 per m²
- Vrijstaand duur € 350,-- per m²

• Vrijstaand duur A	€ 335,85 per m ²
• Vrijstaand duur B	€ 346,23 per m ²
• Vrijstaand duur C	€ 344,57 per m ²
• Vrijstaand duur D	€ 340,09 per m ²
• Vrijstaand duur E	€ 316,59 per m ²
• Vrijstaand duur F	€ 346,23 per m ²
• Vrijstaand duur G	€ 300,54 per m ²
• Vrijstaand duur H	€ 328,24 per m ²
• Vrijstaand duur I	€ 346,23 per m ²
• Vrijstaand duur J	€ 332,09 per m ²
• Vrijstaand duur K	€ 314,33 per m ²
• Vrijstaand duur L	€ 348,61 per m ²
• Vrijstaand duur M	€ 325,34 per m ²
• Vrijstaand duur N	€ 339,17 per m ²
• Vrijstaand duur O	€ 349,30 per m ²
• Vrijstaand duur P	€ 319,87 per m ²
• Vrijstaand duur Q	€ 323,31 per m ²
• Vrijstaand duur R	€ 326,12 per m ²
• Vrijstaand duur S	€ 340,41 per m ²
• Vrijstaand duur T	€ 315,22 per m ²
• Vrijstaand duur U	€ 345,57 per m ²
• Vrijstaand duur V	€ 337,34 per m ²
• Vrije kavels A	€ 315,52 per m ²
• Vrije kavels B	€ 302,55 per m ²
• Vrije kavels C	€ 211,75 per m ²
• Vrije kavels D	€ 226,11 per m ²
• Vrije kavels E	€ 226,43 per m ²
• Vrije kavels F	€ 195,81 per m ²
• Vrije kavels G	€ 350,-- per m ²
• Vrije kavels H	€ 312,29 per m ²
• Vrije kavels I	€ 338,86 per m ²

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 5 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbare gebied.

Productieprogramma uitgezet in de tijd	(in m ² uitgeefbaar)						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Uitgifte categorieën							
Rijwoning sociale huur	-	1.419	1.902	-	5.578	-	-
Rijwoning sociale koop	-	2.800	559	3.585	-	-	-
Rijwoning goedkope koop	-	-	1.040	2.650	-	1.517	-
Rijwoning goedkope huur	-	-	871	519	-	-	-
Rijwoning middeldure koop	-	5.031	3.297	2.185	2.295	953	-
Rijwoning middeldure huur	-	-	-	3.049	-	3.924	-
Twee-onder-één-kap middelduur koop	-	5.947	1.271	3.393	1.595	-	-
Twee-onder-één-kap duur	-	2.904	4.780	2.222	2.908	4.213	-
Appartementen sociale huur	-	851	-	-	-	-	-
Appartementen middeldure koop	-	-	-	-	-	938	-
Vrijstaand duur <= 500 m ²	-	983	987	-	485	3.224	-
Vrijstaand duur 500 m ² > (A t/m V)	-	2.725	3.374	628	557	5.009	-
Vrije kavels (A t/m I)	-	-	-	-	-	11.744	-
Totaal	-	22.660	18.081	18.231	13.418	31.522	-

Bovenstaande tabel geeft een samenvatting van het productieprogramma, per type uitgiftecategorie uitgezet in de tijd. Het in de tabel weergegeven type uitgiftecategorie 'Vrijstaand duur 500 m² > (A t/m V)' betreft de totaaloptelling van afzonderlijke uitgiftecategorieën met een kaveloppervlak van groter dan 500 m². Het in de tabel opgenomen type uitgiftecategorie 'Vrije kavels (A t/m I)' betreft de totaaloptelling van afzonderlijke uitgiftecategorieën met elk een verschillend kaveloppervlak. Voor een specificatie van het (volledige) productieprogramma, uitgezet in de tijd en per afzonderlijke uitgiftecategorie wordt verwezen naar bijlage 18 van dit exploitatieplan

De looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden bedraagt naar verwachting 5 jaar, waarbij de uitgifte start in het jaar 2020. Daarbij is aangesloten bij de uitgangspunten die daarvoor zijn opgenomen in de door de gemeente met de exploitant gesloten anterieure overeenkomst (zie paragraaf 1.1).

4.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	10.120.020
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	1.825.000
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	586.334
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	137.500
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	2.016.576
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	10.521.751
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	1.241.995
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	1.128.345
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	129.192
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparatuurkosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	1.286.155
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	140.500
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	-
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	29.133.368
	Kostenstijgingen	€	1.161.575
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	4.996.950
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2026	€	35.291.893
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2019		€	29.101.703

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

4.5.1. Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 a tot en met d Bro)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Ad a en b. De waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied

Deze taxatie is verricht door:

Drs. K.F.J.P. de Bont RT RM, registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT246295305. De heer De Bont is verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V.

De inbrengwaarde van de gronden is vastgesteld overeenkomstig toepassing van de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet.

Het volledige taxatierapport is opgenomen als bijlage 14.1. Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigenaar is in bijlage 14.2 toegevoegd.

De totale inbrengwaarde van de gronden met opstallen (exclusief sloopkosten) binnen het exploitatieplangebied bedraagt € 11.945.020 (nominaal op prijspeil 1 januari 2019).

Ad c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten

Deze kosten worden ingeschat op nihil.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om een aantal nog te slopen (agrarische) (op)stallen, een woning en een (tuinbouw)kas. Ter bepaling van de sloopkosten is een raming opgesteld door Nimas B.V. De raming van de sloopkosten maakt onderdeel uit van de raming van civieltechnische werken en voorzieningen als opgenomen als bijlage 11.2. Het totaal aan nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 586.334.

4.5.2. Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 a Bro)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan en realiseren van het plan zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 137.500 (zie bijlage 11.1 van het exploitatieplan). De gerealiseerde onderzoekskosten hebben betrekking op:

- akoestisch onderzoek;
- geurbeoordeling;
- waterhuishoudkundig plan;
- flora en fauna;
- bodemonderzoek;
- geohydrologisch onderzoek;
- onderzoek stikstofberekening;
- planschadeonderzoek;
- verkeerskundig onderzoek;
- archeologie.

4.5.3. *Bodemsanering, grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 b en c Bro)*

De raming voor de kosten voor bodemsanering/ grondwerken en de aanleg van voorzieningen is gebaseerd op de investeringsraming van Nimas B.V.¹. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 11.1 (detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet), bijlage 11.2 (civieltechnische kostenraming) en bijlage 11.3 (toelichting aansluiting civieltechnische kostenraming en exploitatieopzet). In het exploitatieplan zijn de ramingen overgenomen van de directe kosten inclusief opslagen.

Opschonen terrein

De voorbereidende werkzaamheden bestaan uit de volgende onderdelen:

- het rooien van bomen en houtopstanden
- het maaien en frezen van het terrein
- het verwijderen van bestaande verharding

De totale kosten per 1-1-2019 worden geraamd op € 29.728.

Vervuiling en sanering

In de bodem van de locatie is enige vervuiling en verontreiniging aanwezig. Tevens is sprake van de aanwezigheid van asbestverontreiniging in enkele van de te slopen opstallen. Dit zal gesaneerd moeten worden. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met een budget van € 225.121.

Grondwerk

Voor de werkzaamheden grondwerk is in de kostenraming rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- het opruimen en egaliseren van het terrein
- het schonen en dempen van bestaande watergangen
- het ontgraven, ophogen, vervoeren en verwerken van grond en zand

De totale kosten voor grondwerk worden geraamd op € 1.761.727.

De totale kostenraming voor opschonen terrein, vervuiling en sanering, en grondwerk bedraagt € 2.016.576.

Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van (onder meer):

- de ontsluitingsweg en de woonstraten (zoals aangegeven op de als bijlage 4 opgenomen ruimtegebruikkaart);
- openbare bergingswatergangen en waterberging(en) ten behoeve van de berging van hemelwater vanaf uitgeefbaar gebied en openbare ruimte;
- civiele (waterstaatkundige) kunstwerken, waaronder duikers en beschoeiingen;
- nutsvoorzieningen (waterleiding, data en elektra);
- waterhuishoudings- en rioleringswerken. Dit betreft de aanleg van een gescheiden rioolsysteem voor hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer, huisaansluitingen en drainage.
- wegen. Onder wegen wordt verstaan de (verdere) aanleg van rijwegen (zoals ontsluitingsweg en de woonstraten), trottoirs, voetpaden, fietspaden, verkeersdrempels;
- parkeerplaatsen;
- openbare verlichting door de aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten;
- openbare speelvoorzieningen;
- straatmeubilair;

¹ Nimas B.V., raming BRM en WRM Selissen Boxel, d.d. 8 februari 2019, zie bijlage 11.2 van het exploitatieplan.

- groenvoorzieningen;
- geluidscherm langs de A2;
- uitvoeren mitigerende maatregelen ten behoeve van foerageergebied van de das binnen het exploitatieplangebied.

Het totaal van de kostenraming aanleg voorzieningen bedraagt € 10.521.751. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 11.1 (detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet), bijlage 11.2 (civieltechnische raming Nimas B.V., d.d. 08-02-2019) en bijlage 11.3 (toelichting aansluiting civieltechnische kostenraming en exploitatieopzet). Het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte is vastgelegd in de kwaliteitsomschrijving. Deze bestaat uit meerdere documenten, die als geheel zijn opgenomen als bijlage 10 bij dit exploitatieplan.

4.5.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (artikel 6.2.4 d Bro)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

4.5.5. Kosten met betrekking tot voorzieningen respectievelijk maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Onderstaande kosten zijn kosten buiten het exploitatieplangebied die op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied.

Aanleg van rotonde voor de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Bosscheweg

De hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk sluit aan de westzijde aan op de bestaande Bosscheweg. Mede ten behoeve van de aansluiting op de Bosscheweg wordt een rotonde aangelegd. De kosten voor de aanleg van de rotonde inclusief de daarbij behorende reconstructie van een gedeelte van de Bosscheweg worden voor 25% toegerekend aan het exploitatieplan Selissen. De totale investering bedraagt € 1.705.099 (inclusief inbrengwaarde en VTU), waarvan € 426.275 wordt toegerekend aan het exploitatieplangebied Selissen.

Uitvoering van mitigerende maatregelen ten behoeve van het foerageergebied van de das

Een deel van de mitigerende maatregelen worden uitgevoerd buiten het exploitatieplangebied. Het betreft onder andere de aanleg van houtwallen en hagen. Aangezien de te nemen mitigerende maatregelen direct het gevolg zijn van de ontwikkeling van de woonwijk Selissen, zijn deze kosten 100% toerekenbaar aan het exploitatieplan Selissen. De totale toerekenbare investering bedraagt € 351.980 (inclusief VTU).

Aanpassen en herprofilen van de bestaande weg Dukaat

De ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk sluit aan de zuidzijde aan op de bestaande weg Dukaat. De Dukaat is in de huidige situatie een woonstraat. De Dukaat wordt met de komst van de nieuwe woonwijk geüpgraded van woonstraat naar een weg die tevens de functie heeft van de verbinding van de ontsluitingsweg op de bestaande rotonde van de Bosscheweg. Het huidige wegprofiel dient te worden geherprofileerd. In dat kader worden voorts openbare parkeerplaatsen voor de omwonenden aangelegd en toegevoegd. De aanpassing van de Dukaat is gezien het vorenstaande niet volledig toerekenbaar aan het exploitatieplan Selissen. De totale investering bedraagt € 511.454 (inclusief inbrengwaarde en VTU), waarvan € 463.740 wordt toegerekend aan het exploitatieplangebied Selissen. Voor zover de kosten zien op de aanleg van parkeerplaatsen, zijn deze kosten niet toegerekend aan het exploitatieplangebied.

De toerekenbare kosten voor de aanleg van de voorzieningen buiten het exploitatieplangebied bedragen in totaal € 1.241.995.

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar bijlage 11.2 (civieltechnische raming Nimas B.V., d.d. 08-02-2019) alsmede naar het als bijlage 14.1 bijgevoegde taxatierapport van de inbrengwaarden.

4.5.6. Kosten toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen voorzieningen gerealiseerd die deels toerekenbaar zijn aan toekomstige grondexploitaties.

4.5.7. Plankosten en VTU (artikel 6.2.4 g tot en met j Bro)

Bij besluit van 30 januari 2017 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Regeling plankosten exploitatieplan vastgesteld (Stcrt. 2017, nr. 6470). De regeling (hierna aangeduid als 'plankostenscan') is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is gebruikgemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling. Verwezen wordt naar bijlage 9 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de plankosten. De totale verhaalbare plankosten bedragen op basis van de plankostenscan € 2.533.184 en is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- voorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering werken binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4.g Bro)
- opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. Ordening in plankostenscan) (artikel 6.2.4.h Bro)
- competities/prijsvragen (artikel 6.2.4.i Bro)
- plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (artikel 6.2.4.j Bro)

Vorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering (artikel 6.2.4.g)

Uit de toepassing van de plankostenscan volgt dat wat betreft de kosten van VTU (vorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering) voor de daarvoor aangewezen werken binnen het exploitatieplangebied, rekening is gehouden met een kostenpost van € 1.117.837 op prijspeil 1-1-2019.

De VTU gerelateerd aan de aanleg van voorzieningen en werken buiten het exploitatieplangebied zijn separaat opgenomen in de exploitatieopzet (zie paragraaf 4.5.5). Deze kosten maken geen onderdeel van de plankostenscan en zijn derhalve aanvullend opgenomen. Het betreft de kosten van VTU die betrekking hebben op de aanleg van rotonde voor de aansluiting van de ontsluitingsweg op de Bosscheweg, uitvoering van mitigerende maatregelen ten behoeve van het foerageergebied van de das en het aanpassen en herprofilen van de bestaande weg Dukaat.

De kosten voor VTU, gerelateerd aan de bodemsanering van het puinpad, zijn eveneens aanvullend opgenomen. De kosten van VTU over sanering maken geen onderdeel uit van de plankostenscan (zie artikel 2 Regeling plankosten exploitatieplan). De kosten voor VTU over de sanering bedragen € 10.507.

Opstellen gemeentelijke plannen, competities / prijsvragen, plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (artikel 6.2.4.h t/m j)

Uit toepassing van de plankostenscan volgt dat wat betreft de verdere plankosten rekening is gehouden met een kostenpost van € 1.415.347, die bestaat uit de volgende onderdelen:

- | | |
|--|-------------|
| • opstellen provinciale plannen (ruimt. Ordening in plankostenscan) (art. 6.2.4.h) | € 129.192 |
| • competities/prijsvragen (art. 6.2.4.i) | € 0 |
| • plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (art. 6.2.4.j) | € 1.286.155 |

4.5.8. *Kosten van tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)*

Er zijn geen kosten voor tijdelijk beheer.

4.5.9. *Kosten van planschade (artikel 6.2.4 l Bro)*

Op basis van de risicoanalyse planschade van Gloudemans van september 2018 is een kostenraming opgenomen van € 140.500 voor indirecte planschade. De rapportage planschaderisicoanalyse van Gloudemans is als bijlage 15 bij dit exploitatieplan opgenomen.

4.5.10. *Kosten van niet-terugvorderbare en/of niet-compensabele omzetbelasting etc. (artikel 6.2.4 m Bro)*

Er zijn geen kosten voor niet-terugvorderbare belastingen.

4.5.11. *Rentekosten (artikel 6.2.4 n Bro)*

De rentekosten tot de datum van de start van de exploitatie (1-1-2019) worden ingeschat als zijnde nihil.

4.6. **Opbrengsten**

De opbrengsten uit exploitatie zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.7). De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	39.938.640
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)		€	39.938.640
Opbrengstenstijgingen		€	3.245.899
Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)		€	4.824.600
Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2026		€	48.009.139
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2019		€	39.588.346

4.6.1. *Opbrengsten uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 a Bro)*

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uitsluitend uit grondopbrengsten door de (fictieve) verkoop van uitgeefbaar gebied. De uitgifteprijsen zijn gebaseerd op een grondprijzenadvies en het advies over de opbrengstindexering van Gloudemans.

Dit grondwaardeadvies en het advies over de opbrengstindexering zijn als bijlage 21.1 respectievelijk bijlage 21.2 bij het exploitatieplan opgenomen. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn, onderscheiden naar type uitgiftecategorie, in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	prijs per m ²	m ² uitgeefbaar	opbrengsten
Rijwoning sociale huur	€ 202,27	8.899	€ 1.800.000
Rijwoning sociale koop	€ 460,00	6.944	€ 3.194.240
Rijwoning goedkope koop	€ 380,00	5.207	€ 1.978.660
Rijwoning goedkope huur	€ 405,00	1.390	€ 562.950
Rijwoning middeldure koop	€ 415,00	13.761	€ 5.710.815
Rijwoning middeldure huur	€ 370,00	6.973	€ 2.580.010
Twee-onder-één-kap middelduur koop	€ 385,00	12.206	€ 4.699.310
Twee-onder-één-kap duur	€ 350,00	17.027	€ 5.959.450
Appartementen sociale huur	€ 1.692,13	851	€ 1.440.000
Appartementen middeldure koop	€ 3.173,39	938	€ 2.976.642
Vrijstaand duur <=500 m ²	€ 350,00	5.679	€ 1.987.650
Vrijstaand duur 500 m ² > (A t/m V)	€ 331,59	12.293	€ 4.076.275
Vrije kavels (A t/m I)	€ 253,12	11.744	€ 2.972.638
Totaal		103.912	€ 39.938.640

Op basis van het programma en de bovenstaande verkoopprijzen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 39.938,640 nominaal op prijspeil 1 januari 2019. In bijlage 18 van het exploitatieplan is een uitgewerkt overzicht van de opbrengst uit gronduitgifte per afzonderlijke uitgiftecategorie opgenomen. Het in de bovenstaande tabel weergegeven type uitgiftecategorie 'Vrijstaand duur 500 m² > (A t/m V)' betreft de totaaloptelling van afzonderlijke uitgiftecategorieën met een kaveloppervlak van groter dan 500 m². Het in de tabel opgenomen type uitgiftecategorie 'Vrije kavels (A t/m I)' betreft de totaaloptelling van afzonderlijke uitgiftecategorieën met elk een verschillend kaveloppervlak.

4.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen uit toekomstige 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 macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	29.101.703
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2019)</i>	€	29.101.703
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2019)</i>	€	39.588.346
Maximum te verhalen kosten	€	29.101.703

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 29.101.703 (netto contante waarde per 1-1-2019).

4.8. Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 Uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (woningbouw) en segment. We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- Rijwoning sociale huur
- Rijwoning sociale koop
- Rijwoning goedkope koop
- Rijwoning goedkope huur
- Rijwoning middeldure koop
- Rijwoning middeldure huur
- Twee-onder-één-kap middelduur koop
- Twee-onder-één-kap duur
- Appartementen sociale huur
- Appartementen middeldure koop
- Vrijstaand duur
- Vrijstaand duur A
- Vrijstaand duur B
- Vrijstaand duur C
- Vrijstaand duur D
- Vrijstaand duur E
- Vrijstaand duur F
- Vrijstaand duur G
- Vrijstaand duur H
- Vrijstaand duur I
- Vrijstaand duur J
- Vrijstaand duur K
- Vrijstaand duur L
- Vrijstaand duur M
- Vrijstaand duur N
- Vrijstaand duur O
- Vrijstaand duur P
- Vrijstaand duur Q
- Vrijstaand duur R
- Vrijstaand duur S
- Vrijstaand duur T
- Vrijstaand duur U
- Vrijstaand duur V
- Vrije kavels A
- Vrije kavels B
- Vrije kavels C

- Vrije kavels D
- Vrije kavels E
- Vrije kavels F
- Vrije kavels G
- Vrije kavels H
- Vrije kavels I

Bij de bepaling van de grondprijs per m² kavel wordt voor de uitgiftecategorieën 'Vrijstaand duur' en 'Vrije kavels' uitgegaan van een staffeling (zie advies Gloudemans, bijlage 21.1 van het exploitatieplan). De uitgiftecategorieën 'Vrijstaand duur', die in de benaming zijn voorzien van een letter (A t/m V), kennen een verschillend kaveloppervlak van groter dan 500 m². Uitgiftecategorie 'Vrije kavels' bestaat eveneens uit afzonderlijke kavels met een verschillend kaveloppervlak. Deze kavels zijn in de benaming eveneens voorzien van een letter (A t/m I). In bijlage 5 (kaart uitgiftecategorieën) is de indicatieve verdeling van de uitgiftecategorieën opgenomen.

Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 Gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Bepaling gewogen eenheden	prijs per m ²	factor	aantal m ²	gewogen eenheden nominaal	gewogen eenheden op ncw
Rijwoning sociale huur	€ 202,27	1,03	8.899	9.193	9.123
Rijwoning sociale koop	€ 460,00	2,35	6.944	16.313	16.273
Rijwoning goedkope koop	€ 380,00	1,94	5.207	10.105	10.014
Rijwoning goedkope huur	€ 405,00	2,07	1.390	2.875	2.868
Rijwoning middeldure koop	€ 415,00	2,12	13.761	29.166	29.043
Rijwoning middeldure huur	€ 370,00	1,89	6.973	13.176	12.990
Twee-onder-één-kap middelduur koop	€ 385,00	1,97	12.206	24.000	23.935
Twee-onder-één-kap duur	€ 350,00	1,79	17.027	30.436	30.190
Appartementen sociale huur	€ 1.692,13	8,64	851	7.354	7.361
Appartementen middeldure koop	€ 3.173,39	16,21	938	15.202	14.882
Vrijstaand duur <=500 m ²	€ 350,00	1,79	5.679	10.151	10.019
Vrijstaand duur 500 m ² > (A t/m V)	€ 331,59	1,69	12.293	20.818	20.621
Vrije kavels (A t/m I)	€ 253,12	1,29	11.744	15.182	14.862
Totaal			103.912	203.971	202.182

* Prijs per m², factor, gewogen eenheden nominaal, gewogen eenheden ncw na afronding

In bijlage 18 van het exploitatieplan is een uitgewerkt overzicht van de gewichtsfactoren per afzonderlijke uitgiftecategorie opgenomen.

Het in de tabel weergegeven type uitgiftecategorie 'Vrijstaand duur 500 m² > (A t/m V)' betreft de totaaloptelling van afzonderlijke uitgiftecategorieën met een kaveloppervlak van groter dan 500 m².

Het in de tabel opgenomen type uitgiftecategorie 'Vrije kavels (A t/m I)' betreft de totaalstelling van afzonderlijke uitgiftecategorieën met elk een verschillend kaveloppervlak.

Lid 4 Totaalaantal gewogen eenheden

De uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie. Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald. Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2019 komt uit op 202.182 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 18 (overzicht gewogen eenheden totale uitgeefbaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2019 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2019.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid			
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)		202.182	
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	29.101.703	
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)		€	143,94

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De brutobijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2019, op basis van een rente van 2,44% per jaar. In onderstaande tabel is de berekening voor eigendom 4.1 uitgewerkt.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 4.1			
	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatiebijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	7.801,53	143,94	€ 1.122.938
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	26,57%	€ 515.820	€ 137.040
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 985.898

In bijlage 19 (gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 20 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen en per eigendom uitgesplitst naar uitgiftecategorie de berekening van de bruto- en netto-exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

4.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2019 € 137.500 van de totale verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) zijn gerealiseerd (circa 1% van de totale nominale geraamde kosten). Per 1 januari 2019 zijn geen opbrengsten gerealiseerd.

4.10. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.8.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en kunnen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden vaststellen omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

5. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

5.1. Beschrijving verwervingsbeleid

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 18,9 ha.

Door de gemeente Boxtel wordt geen actieve grondpolitiek gevoerd. Per 1 januari 2019 is door de gemeente circa 1,1 ha in eigendom verworven. De resterende gronden, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 17,8 ha, zijn in handen van derden. Het overzicht van eigenaren en eigendommen is opgenomen in de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan bijgevoegde eigendommenkaart. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde (juridisch) eigenaar.

Uit de eigendommenkaart volgt dat er sprake is van elf juridische eigenaren in het gebied (inclusief de eigenaar gemeente). Deze elf eigenaren hebben in totaal negentien eigendommen.

De gemeente Boxtel (in de eigendommenkaart aangeduid met eigenaar 4) beschikt in het gebied over vier eigendommen.

De eigendommen van eigenaren 1 tot en met 11, met uitzondering van de tot de openbare ruimte behorende delen van eigendom 4.1 tot en met 4.4, vallen onder de werking van de door de gemeente met de in paragraaf 1.1 genoemde exploitant gesloten anterieure overeenkomst over de grondexploitatie. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan zijn door de genoemde exploitant de eigendommen 9.1, 9.2 en 9.3 in eigendom verworven. De exploitant heeft de eigendommen 1.1 (gedeeltelijk), 1.2, 2, 3, 5, 6 (gedeeltelijk), 8 (gedeeltelijk), en 10.2 aangekocht. De exploitant is in onderhandeling over de verwerving van eigendom 7 (circa 91 m²) bestemd voor de aanleg van openbare ruimte. Voorts is de exploitant in onderhandeling over de vestiging van een recht van opstal met de eigenaar van eigendom 11 voor een gedeelte van het te realiseren geluidscherm.

Over de eigendommen 1.1 (gedeeltelijk), 1.3, 6 (gedeeltelijk), 8 (gedeeltelijk) en 10.1 is met de gemeente de afspraak gemaakt dat de verschuldigde exploitatiebijdrage ten aanzien van de voor die bouwpercelen ingevolge het bestemmingsplan Selissen opgenomen mogelijkheden voor de bouw van een woning, voor rekening komt van de genoemde exploitant.

Onderdeel van de door de gemeente met de genoemde exploitant gemaakte afspraken is dat is gekomen tot een grondtransactie waarbij de gemeente een gedeelte van haar grondpositie, voor zover het betreft uitgeefbaar gebied, verkoopt en overdraagt aan de exploitant, en waarbij de exploitant de benodigde gronden voor de aanpassing van de Bosscheweg (aanleg rotonde c.a.) verkoopt en overdraagt aan de gemeente.

Voorts is onderdeel van de gemaakte afspraken dat de exploitant, na oplevering, de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte inclusief de alsdan aangelegde voorzieningen in eigendom zal overdragen aan de gemeente. Het verwervingsbeleid van de gemeente ziet daarmee op de verwerving van de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied. Over het gedeelte van het te realiseren geluidscherm dat is geprojecteerd op eigendom 11, is de afspraak gemaakt dat de exploitant, na oplevering, dit gedeelte van het geluidscherm op basis van een recht van opstal zal overdragen aan de gemeente.

Het overzicht van de te verwerven gronden van derden is aangegeven op de verwervingskaart, die als bijlage 8 bij het exploitatieplan is opgenomen.

6. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

bijlage 1.	Kaart exploitatieplangebied
bijlage 2.	Kaart bestemmingsplan
bijlage 3.	Eigendommenkaart
bijlage 4.	Ruimtegebruikskaart
bijlage 5.	Kaart uitgiftecategorieën
bijlage 6.	Kaart bestaande situatie
bijlage 7.	Kaart fasering gronduitgifte
bijlage 8.	Verwervingskaart
bijlage 9.	Invulling ministeriële regeling plankosten
bijlage 10.	Kwaliteitsomschrijving
bijlage 10.1.	Stedenbouwkundige visie 'Selissen'
bijlage 10.2.	Programma van eisen februari 2017
bijlage 10.3.	Beeldkwaliteitsplan 28 januari 2019
bijlage 11.	Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 11.1.	Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 11.2.	Civieltechnische kostenraming d.d. 8 februari 2019
bijlage 11.3.	Toelichting aansluiting civieltechnische kostenraming en exploitatieopzet
bijlage 12.	Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 13.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 14.	Taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 14.1.	Taxatierapport d.d. 11 februari 2019
bijlage 14.2.	Samenvattend overzicht van de taxatiewaarde per eigendom
bijlage 15.	Planschaderisicoanalyse
bijlage 16.	Jaarschijven exploitatieopzet
bijlage 17.	Overzicht macroaftopping
bijlage 18.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
bijlage 19.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom
bijlage 20.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
bijlage 21.	Analyse gronduitgifteopbrengsten
bijlage 21.1.	Deskundigenadvies grondprijzadvies woningbouwproject Selissen d.d. 11 februari 2019
bijlage 21.2.	Deskundigenadvies indexering gronduitgifteprijsen Selissen d.d. 11 februari 2019