

Ontwerp Exploitatieplan Bleekvelden – Barrier

*Behorende bij het bestemmingsplan
'De Bleekvelden – Barrier te Geldrop'*
Gemeente Geldrop - Mierlo

29 december 2023

NL.IMRO.1771.EXPLBleekveld-ON01

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	29 december 2023
Vaststelling gemeenteraad	

Inhoudsopgave

Deel 1

Toelichting exploitatieplan De Bleekvelden - Barrier	3
1 Inleiding.....	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Bestemmingsplan	5
1.3 Doel exploitatieplan	6
1.4 Bleekvelden – Veld D en F.....	6
1.5 Leeswijzer.....	7
2 Toelichting exploitatieplangebied	8
2.1 Het plangebied.....	8
2.2 Relatie planologische maatregel	9
2.3 De exploitatieplangrens	9
2.3.1 Algemeen	9
2.3.2 Exploitatieplangrens De Bleekvelden Veld De en F	10
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden	11
3 Omschrijving werken en werkzaamheden	13
3.1 Omschrijving bouwrijp maken uitgeefbare gronden.....	13
3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied	13
3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken openbare gronden	13
3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen	13
3.2.3 Omschrijving woonrijp maken / inrichting openbaar gebied (inclusief park)	13
4 De exploitatieopzet	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Parameters	15
4.3 Ruimtegebruik.....	16
4.4 Programma.....	17
4.5 Fasering.....	18
4.6 Kosten	18
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied	19
4.6.2 Inbrengwaarden gronden	19
4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)	20
4.6.4 Onderzoekskosten (categorie 1).....	20
4.6.5 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1).....	20
4.6.6 Plankosten (categorie 1).....	20
4.6.7 Planstructurele elementen (categorie 3)	21
4.6.8 Bovenplanse kosten (artikel 6.13, lid 7, Wro)	22
4.7 Opbrengsten	22
4.8 Exploitatieopzet	23
4.8.1 Gewogen basiseenheden	23

4.8.2 Exploitatiebijdrage	23
4.8.3 Exploitatiebijdrage per bouwperceel	24
5 Herziening en afrekening	25
5.1 Herziening	25
5.2 Eindafrekening	25
6 Rechtsbescherming exploitatieplan.....	26
6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan	26

DEEL 2 Regels

Regels exploitatieplan Bleekvelden - Barrier.....

BIJLAGEN

Bijlage 1. **Verbeelding Bestemmingsplan “De Bleekvelden – Barrier te Geldrop’**

Bijlage 2. **Exploitatieplangrens, d.d. 14 december 2023**

Bijlage 3. **Ruimtestaat, d.d. 8 december 2023**

Bijlage 4. **Stedenbouwkundige schets Bleekvelden Veld D en F**

Bijlage 5. **Taxatierapport Inbrengwaarde Bleekvelden vak D & F, d.d. 18 december 2023**

Bijlage 6. **Regeling plankosten exploitatieplan 2023**

Bijlage 7a. **Exploitatieopzet PAS bv, d.d. 15 december 2023**

Bijlage 7b. **Civieltechnische kostenraming, PAS bv, d.d. 13 december 2023**

Bijlage 7c. **Raming aanleg Bleekvelden, d.d. okt 2019**

Bijlage 8. **Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 d.d. 11-10-2022**

Bijlage 9. **Schetsinrichting Bleekvelden d.d. 04-10-2023**

Bijlage 10. **Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden**

Bijlage 11. **Inkoopbeleid Gemeente Geldrop-Mierlo 2017**

Deel 1

Toelichting exploitatieplan Bleekvelden - Barrier

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit exploitatieplan ziet toe op een herstructureringsopgave van het bedrijventerrein 'Bleekvelden' te Geldrop-Mierlo. Op 17 oktober 2022 is een ruimtelijke visie door de gemeenteraad vastgesteld, met als doel het bedrijventerrein Bleekvelden te transformeren tot woongebied. Tevens heeft de gemeente de herontwikkeling van het bedrijventerrein aangewezen als locatie voor woningbouwversnelling.

Daarnaast heeft de gemeente Geldrop-Mierlo in 2020 subsidie gekregen voor de bouw van 789 woningen in het centrum van de kern Geldrop. Deze woningen worden gerealiseerd in 4 gebieden. Dit betreft de gebieden Kern, Industrieel Erfgoed, Eigenzinnig en Duurzaam, en Lommerrijk.

Bleekvelden valt onder het gebied 'Industrieel Erfgoed'. Het gaat om de transformatie van een bedrijventerrein naar ca. 285 woningen. Afbeelding 1 toont de huidige situatie van het plangebied, gelegen in de schil van het centrum van Geldrop.

Huidige situatie Bleekvelden



Afbeelding 1: Huidige situatie Bleekvelden

- a. 20 Loftwoningen
- b. Mierlosweg 40
- c. Mierloseweg 28-38
- d. Mierloseweg 22 -26
- e. Harks
- f. Gamma locatie.



Onderhavig exploitatieplan heeft betrekking op de deelgebieden D, Mierloseweg 22-26 en F, de Gamma locatie.

1.2 Bestimmungsplan

De deelgebieden D en F zijn gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', zoals

vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2008. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

1. Detailhandel
2. Bedrijf
3. Woondoeleinden

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om 110 appartementen te realiseren. De bestemmingen Detailhandel en Bedrijf staan geen woningen toe en binnen de bestemming Woondoeleinden 2 zijn half vrijstaande woningen toegestaan, geen gestapelde. De woningbouw in het plangebied past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplannen, noch in de afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden.. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit is voorzien in het ontwerp bestemmingsplan 'De Bleekvelden – Barrier te Geldrop'.

1.3 Doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied zijn de gronden grotendeels in eigendom van particuliere eigenaren. Slechts een gedeelte (267m²) is eigendom van de gemeente, dit betreft momenteel een restrook groen.

1.4 Bleekvelden – Veld D en F

Met de andere grondeigenaren in plangebied (velden D en F) waarvoor het bestemmings- plan De Bleekvelden – Barrier te Geldrop , projectlocaties De Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 te Geldrop een bouwmogelijkheid creëert, zijn tot op heden geen afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Hierdoor is het kostenverhaal niet 'anderszins verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Adres	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Aandeel
gemeentelijk perceel	Geldrop F 3220 gedeeltelijk	267	3,4%
Mierloseweg 20A	Geldrop F 2578	33	0,4%
Mierloseweg 22-22A	Geldrop F 1192 & 2257	907	11,5%
Mierloseweg 24	Geldrop F 1193	427	5,4%
Mierloseweg 26	Geldrop F 1194	433	5,5%
De Bleekvelden 30	Geldrop F 2416	5.790	73,7%
Totaal		7.857	100,0%

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente de gehele exploitatie uitvoert. Dit betekent dat in het exploitatieplan alle kadastrale percelen zijn betrokken die binnen veld D en F zijn gelegen.

Gezien het voorgaande dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen dienen te worden verricht.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het exploitatieplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft en de eigendomssituatie. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het exploitatieplangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening. Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure van het exploitatieplan.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplan Bleekvelden - Barrier opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het plangebied

Het plangebied is gesitueerd binnen het grotere projectgebied Bleekvelden en omvat adressen De Bleekvelden 30 en Mierlosweg 20A, 22/22A, 24 en 26 te Geldrop-Mierlo. Aan de Noordwestelijke en Zuidwestelijke kant liggen twee hoofdwegen, de Mierlosweg en de Johan Peijnenburgweg. De oostelijke zijde van het perceel wordt begrensd door De Bleekvelden, de ontsluitingsweg voor het gehele plangebied Bleekvelden. De kadastrale percelen behorende tot het plangebied zijn: gemeente Geldrop, sectie F, nummers 1192, 1193, 1194, 2257, 2578, 2416 en een gedeelte van 3220. Dit plangebied heeft een totaal oppervlakte van circa 7.857 m².



Afbeelding 3 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is op deze percelen een bouwmarkt, een trafo-huisje, een bouwmarkt, een tandtechnisch laboratorium en een tweekapper gesitueerd. Naast de Gamma is een parkeerplaats gelegen behorende tot het terrein van de bouwmarkt. Het nieuwe woongebied Bleekvelden en daarbinnen het deelgebied D en F krijgt een sterke kwaliteitsimpuls.

Voor de inrichting van de Bleekvelden en de velden D en F geldt dat deze moet voldoen aan de uitgangspunten conform Ruimtelijke visie Bleekvelden

2022 d.d. 11-10-2022, de schetsinrichting Bleekvelden d.d. 04-10-2023 en het beeldkwaliteitsplan d.d. 09-11-2023 zoals opgenomen in bijlagen 8 t/m 10.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'De Bleekvelden – Barrier te Geldrop'. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan. Op afbeelding 4 is de verbeelding van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit exploitatieplan, weergegeven.



Afbeelding 4 Verbeelding bestemmingsplan

2.3 De exploitatieplangrens

2.3.1 Algemeen

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van exploitatieplangebieden staat in de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie het volgende:

"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten

*dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen."*¹

2.3.2 Exploitatieplangrens De Bleekvelden veld D en F

De grens van het exploitatieplangebied Bleekvelden - Barrier is nagenoeg gelijk aan het bestemmingsplan. De bestemmingsplangrens is iets ruimer ter hoogte van de Johan Peijnenburgweg. De aanpassing en inrichting van de (ontsluitings)weg De Bleekvelden is, zoals weergegeven in bijlage 7b gelegen aan de rand van het plangebied en heeft een bovenwijks karakter. Deze weg moet worden aangepast en ingericht ten behoeve van de ontsluiting van alle deelgebieden binnen De Bleekvelden zoals weergegeven op afbeelding 2. Met andere woorden, zonder de ontwikkeling van de bouwpercelen zou de ontsluitingsweg Bleekvelden niet worden aangepast. Dit gegeven maakt dat er een causaal verband bestaat tussen de voorziene bouwpercelen en de herinrichting van de Bleekvelden.

Daarnaast is er sprake van een bovenwijks element binnen het exploitatieplangebied. Dit park heeft een casual verband met de ontwikkeling. Het park fungeert namelijk (ook) als waterberging voor de deelvelden van het herstructureringsproject De Bleekvelden. Daarnaast heeft het park een recreatieve functie. Hier hebben alle deelgebieden binnen De Bleekvelden zoals weergegeven op afbeelding 2 profijt van.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op afbeelding 5. De kaart 'Exploitatieplangrens' is opgenomen in bijlage 2, welke onderdeel uitmaakt van dit ontwerpexploitatieplan.

¹ Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17



Afbeelding 5 Exploitatieplangrens

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals aangegeven is het overgrote deel van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van particuliere grondeigenaren. Slechts een klein gedeelte is in gemeentelijk eigendom. In tabel 2 is de verhouding tussen de gronden in particulier eigendom en in eigendom van de gemeente weergegeven. Middels het onderstaand overzicht is de eigendomssituatie per betrokken kavel inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2 Eigendomssituatie

Eigenaar	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Aandeel
Gemeente	Geldrop F 3220 gedeeltelijk	267	3,4%
Eigenaar 1	Geldrop F 2578	33	0,4%
Eigenaar 2	Geldrop F 1192 & 2257	907	11,5%
Eigenaar 3	Geldrop F 1193	427	5,4%
Eigenaar 4	Geldrop F 1194	433	5,5%
Eigenaar 5	Geldrop F 2416	5.790	73,7%
Totaal		7.857	100,0%

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld verwerving) en/of verkoop aan de gemeente of derden.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken uitgeefbare gronden

Voor het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden dienen op hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Het verwijderen van bestaande bebouwing en verhardingen
- Het verzetten van groot grondwerk
- Het eventueel verleggen van kabels en leidingen
- Egaliseren van het terrein
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater

3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied

3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken openbare gronden

Voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, ten behoeve van de voorziene bouwpercelen in het exploitatieplangebied, worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Opbreken en afvoeren van bestaande verhardingen, kantopsluitingen, goten, kolken en het verwijderen/verplaatsen van beplantingen en openbare verlichting
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren.
- Inrichten van bouwterrein, voorafgaand aan het starten met bouwactiviteiten op de bouwpercelen.
- Aanleg vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.

3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere riolering, (tijdelijke) leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.

3.2.3 Omschrijving woonrijp maken / inrichting openbaar gebied (inclusief park)

Voor de inrichting van het openbaar gebied (woonrijp maken) worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Planten bomen en struiken, inclusief straat- meubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording, bebakening en belijning.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en wadi's.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden.
- Aanleg ontsluitingen van de bouwpercelen in het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de openbare weg naar de bouwpercelen.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij deze methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2024. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied (Veld D en F) in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Ingevolge de Wro is het uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn in tabel 3 de financiële

parameters weergegeven die gebruikt worden in de exploitatieopzet. De nominale bedragen in de berekening zijn op prijspeil 01-01-2024.

Tabel 3 Parameters

	2024	2025	2026	2027
Rente	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Inflatiecijfer kosten	3,50 %	2,00%	2,00%	2,00%
Inflatiecijfer opbrengsten	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het exploitatieplangebied gekenmerkt door verschillende functies. Een groot deel van het gebied bestaat uit een bouwmarkt en aangrenzend parkeerterrein. Aan de Mierloseweg zijn een aantal woningen met tuinen gevestigd. Bovenstaande functies vertegenwoordigen ca. 85% van de omvang van het exploitatieplangebied. Het restant is aan te merken als openbare ruimte (groen en verharding).

In de nieuwe situatie wordt het exploitatieplangebied heringericht tot woongebied met 3 appartementengebouwen en een centraal gelegen park tussen het exploitatieplangebied en de omringende ontwikkelvelden van het herstructureringsproject Bleekvelden zoals te zien op afbeelding 2.

Het voorgenomen ruimtegebruik voor de gronden is aangegeven op de bij dit exploitatieplan onderdeel uitmakende kaart 'Ruimtestaat'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 3. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig grondgebruik de eigenaren in het exploitatieplangebied te maken krijgen.

Tabel 4: toekomstig ruimtegebruik

	Oppervlakte	Aandeel
Uitgeefbaar	3.605	45,9%
Groen en parkpaden	4.139	52,7%
Verharding	31	0,4%
Parkeren	82	1,0%
Totaal	7.857	100,0%

Het ruimtegebruik is gebaseerd op de voorlopige stedenbouwkundige schets van veld D en F (bijlage 4) zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6. Voorlopige stedenbouwkundige opzet veld D en F

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 5 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het ruimtegebruik en de voorlopige stedenbouwkundige opzet.

Op basis hiervan zijn er drie typen woningen te onderscheiden. Het gaat om appartementen van verschillende groottes, afgestemd op de doelgroepenverordening van de gemeente Geldrop-Mierlo en de Regionale Begrippenlijst Wonen Metropoolregio Eindhoven. Qua differentiatie gaat het programma uit van 60% middeldure koop in het middensegment en 40% middeldure koop in het hoge segment. Het middensegment middeldure koop omvat woningen met een vrij op naam prijs van € 275.000 tot € 320.000. Voor het hoge segment geldt dat de bandbreedte € 320.000 tot € 390.000.

Alle woningen vallen in het 'betaalbare koopsegment' (tot € 390.000), prijspeil 2024.

Tabel 5. Woningbouwprogramma (naar type woning)

Type	Aantal
Type A: Midden Middeldure koop (€ 285k)	21
Type B: Midden Middeldure koop (€ 315k)	41
Type C: Hoge Middeldure koop (€390k)	41
Totaal	103

4.5 Fasering

Het stellen van nadere eisen/regels aan de fasering van de ontwikkeling is in onderhavig exploitatieplan niet aan de orde. Dit gezien het feit dat op voorhand niet is te bepalen wanneer grondeigenaren overgaan tot aanvragen van een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen.

4.6 Kosten

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

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 6 opgenomen.

Tabel 6. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Bleekvelden veld D & F, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 7. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2024.

Tabel 7. Specificering kosten exploitatieplangebied

Kostensoort	Kosten (nominaal)
Verwerving	€ 3.732.208
Sloopwerken	€ 270.000
Onderzoeken	€ 23.300
Bouwrijp en woonrijp maken (inclusief park)	€ 781.700
Plankosten	€ 495.000
Planstructurele elementen (PPT bijdrage ontsluitingsweg Bleekvelden)	€ 229.049
Bijdragen uit exploitatie (fondsbijdragen)	€ 217.575
Rente	-
Totaal	€ 5.748.832

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau Kendes Rentmeesters en Adviseurs te Veenendaal.

Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

Het taxatierapport d.d. 18-12-2023 is opgenomen in bijlage 5.

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het exploitatieplangebied zijn diverse opstallen aanwezig op verschillende (bouw)percelen. Het gaat om een bouwmarkt en een aantal woningen inclusief een woning met praktijkruimte. Deze zullen gesloopt moeten worden.

4.6.4 Onderzoekskosten (categorie 1)

Nog te maken onderzoekskosten zijn kosten voor een verkennend milieukundig onderzoek, een archeologisch vooronderzoek. Deze kosten bedragen € 8.300,-. Daarnaast is een stelpost opgenomen van € 15.000,- voor overige te realiseren onderzoeken. Hiermee is het totaal aan onderzoekskosten € 23.300,-

4.6.5 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwpercelen, binnen het exploitatieplangebied, zijn gebaseerd op een civiele raming van de civieltechnisch kostendeskundige van PAS bv. Omdat de bestekvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat uit het gebruikelijke werkzaamheden zoals het opbreken van verhardingen, verzetten van groot grondwerk, verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van riolering. Het woonrijp maken omvat het realiseren van verhardingen, openbare verlichting en het treffen van voorzieningen t.b.v. bereikbaarheid en leefbaarheid. De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken (excl. park) zijn geraamd op € 295.000,- (nominaal).

Voor een overzicht van de werken en werkzaamheden die onder het bouw- en woonrijp maken vallen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3.1 van dit exploitatieplan.

4.6.6 Plankosten (categorie 1)

Bij het toepassen van het exploitatieplan is voor het bepalen van de plankosten een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

De definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden. Door aanpassing van de cao voor gemeenteambtenaren gelden nieuwe tarieven voor de plankosten. In de nieuwe versie Plankostenscan (aug. 2023) zijn de tarieven verwerkt van de cao gemeenten die loopt van 1-1-2023 tot 1-1-2024.

De resultaten van de plankostenscan zijn weergegeven in tabel 8. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 6.

Tabel 8. Overzicht plankosten o.b.v. de plankostenscan 2023

Producten	Resultaat in €
Verwerving	37.942
Stedenbouw	120.434
Ruimtelijke ordening	59.640
Civiele techniek	189.696
Landmeten / vastgoedinformatie	4.991
Communicatie	--
Management	56.890
Planeconomie	25.088
Totaal	494.681

Na realisatie van het project zal er een nacalculatie plaatsvinden waarbij de geraamde kosten worden afgezet tegen de gerealiseerde kosten en producten.

4.6.7 Planstructurele elementen (categorie 3)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied Bleekvelden - Barrier

Binnen het exploitatiegebied

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 (De exploitatieplangrens) is in het bestemmingsplangebied een centraal park opgenomen die dienstbaar is aan alle deelgebieden (A t/m F) van de herstructureringsopgave 'De Bleekvelden'. Het park is dus een bovenwijks element. Gebaseerd op een civiele raming van de civieltechnisch kostendeskundige van PAS bv bedragen de kosten voor de aanleg van het park ca. € 487.000,-. De kosten zijn als geheel opgenomen. Dat geldt ook voor de inbrengwaarde van het perceel waarop het park gerealiseerd wordt. Het deel van de kosten wat toe te rekenen is aan de overige deelgebieden wordt opgenomen als bijdrage welke in mindering wordt gebracht op de te verhalen kosten.

Buiten het exploitatiegebied

De huidige ontsluitingsweg Bleekvelden wordt ingepast in de herstructureringsopgave Bleekvelden maar dient heringericht te worden. Onder deze weg zal tevens de riolering en andere nutsvoorzieningen ten behoeve van de te realiseren woningen binnen én buiten het exploitatieplangebied worden aangelegd. Naast de deelvelden die onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan (D en F), hebben ook de andere deelvelden (A,B,C en E) profijt hiervan. Er is in dit geval sprake van een bovenwijkse voorziening buiten het exploitatiegebied. De kosten voor de herinrichting van de ontsluitingsweg zijn geraamd door de afdeling Ruimte van de gemeente Geldrop-Mierlo. De totale kosten bedragen ca. € 636.000,-. Hiervan is ca. € 229.000,- toe te rekenen aan de deelvelden D en F op basis van de voorlopige woningbouwprogrammering.

4.6.8 Bovenplanse kosten (artikel 6.13, lid 7, Wro)

Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. In het exploitatieplan zijn bijdragen aan gemeentelijk fondsen meegenomen conform de vigerende nota Kostenverhaal (03-02-2015) van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het gaat om een bijdrage aan het herstructureringsfonds woongebieden (€ 15 per m² bvo) en het leefbaarheidsfonds (€ 7,50 per m² bvo). Uitgaande van 9.670 m² bvo betekent dit een bijdrage uit exploitatie van € 217.575,-.

4.7 Opbrengsten

In het exploitatieplan zijn de opbrengsten van belang om de hoogte van de te verhalen kosten. Het uitgangspunt van de Wro is dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn; de zogenaamde 'macro-aftopping'.

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

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

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond en een bijdrage voor het park (inclusief kosten voor de ondergrond) op basis van PPT-criteria. De grondopbrengsten in het exploitatieplangebied zijn per woningtype bepaald op basis van een residuele grondwaardeberekening. Reden hiervoor is dat het gaat om gestapelde bouw / appartementengebouwen die over meerdere kadastrale percelen worden gerealiseerd.

De grondopbrengsten zijn residueel berekend door PAS bv. Vrij-op-naam prijzen zijn ingeschat op basis van actuele marktinformatie i.c.m. een adviesrapport (maart 2023) welke STEC groep in opdracht van de gemeente heeft opgesteld. De bouwkosten zijn bepaald met behulp van bouwkostenkompas.

De totale nominale grondopbrengsten in het exploitatieplangebied zijn berekend op € 4.649.086.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen per woningtype.

De tabel 2a en 2b van de exploitatieopzet, waarin deze systematiek is weergegeven zijn opgenomen in bijlage 7a.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt **€ 44.995,-** op contante waarde 1 januari 2024 (tabel 5 van de Exploitatieopzet, bijlage 7a).

Tabel 9 geeft weer hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd met inachtneming van de benoemde parameters uit paragraaf 4.2. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen in mindering te worden gebracht met eventueel verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen niet meer kosten worden verhaald dan dat er aan opbrengsten binnen komt (6.18 lid 5 Wro). In onderhavige situatie overtreffen de kosten de opbrengsten, waardoor niet alle kosten zijn te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. In de bijlage is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen, zie bijlage 7a.

Tabel 9. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 1-1-2024
Totaal kosten	€ 5.780.673
Minus subsidies / bijdragen	€ 1.380.428
Te verhalen kosten	€ 4.400.245
Drempel opbrengsten	€ 4.597.499
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 4.400.245
Gewogen basiseenheden	97,79
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid	€ 44.995

4.8.3 Exploitatiebijdrage per bouwperceel

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid uit de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. Daarbij worden de volgende kosten in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de gronden
- De kosten die in verband met zelfrealisatie eventueel zelf zijn gemaakt door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Deze kosten worden berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals gehanteerd in de exploitatieopzet.
- De aan de aanvrager van de omgevingsvergunning toe te wijzen plankosten. Dit wordt berekend op basis van de plankostenscan zoals bijgevoegd bij deze exploitatie.

Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

De exploitatiebijdrage per particulier is niet inzichtelijk te maken voor de eigenaren van de Mierloseweg 20A, 22 en 22A, 24 en 26, omdat het ruimtebeslag van het bouwvlak van de gebouwen 1A en 1B conform bijlage 4 meerdere kadastrale percelen omvat. De eigenaar van De Bleekvelden 30 zou zich in principe kunnen beroepen op het recht van zelfrealisatie en gebouw 2 cf. bijlage 4 realiseren.

Het indicatieve programma van gebouw 2 is weergegeven in onderstaande tabel. Op basis hiervan zou de bruto exploitatiebijdrage ca. € 1.460.000 bedragen. Deze berekening is opgenomen in bijlage 7a.

Exploitatiebijdrage eigenaar 5 o.b.v. gebouw 2 cf. bijlage 4			
Type	aantal	basiseenheden CW 01-01-2024	
Midden middeldure koop (€ 285k)	11	10,88	
Midden Middeldure koop (€ 315k)	12	12,28	
Hoge Middeldure koop (€ 390k)	12	15,82	
Parkeren	34	6,46-	
		32,52	
Bruto exploitatiebijdrage			
€ 1.463.421			

Tabel 10. Bruto exploitatiebijdrage De Bleekvelden 30 op basis van indicatief programma gebouw 2

5 Herziening en afrekening

5.1 Herziening

Er vanuit gaande dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking treedt zal een eventuele herziening plaatsvinden binnen de regels van de Omgevingswet.

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan Bleekvelden - Barrier zal van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage liggen.

