

Exploitatieplan Bogardeind Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

NL.IMRO.1771.explbogeind85123-ON01

Fase	Datum
Ontwerp	
Vaststelling	

ONTWERP
26 januari 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding exploitatieplan Bogardeind	3
1.2	Doel exploitatieplan Bogardeind	4
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Toelichting exploitatieplangebied	6
2.1	Het exploitatieplangebied.....	6
2.2	Relatie planologische maatregel	6
2.3	De exploitatieplangrens	7
2.4	Eigendomssituatie / te verwerven gronden	7
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	10
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	10
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	10
3.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	10
4	Exploitatieopzet	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Parameters	11
4.3	Ruimtegebruik.....	12
4.4	Programma.....	12
4.5	Fasering.....	13
4.6	Kosten	14
	4.6.1 Getaxeerde inbrengwaarden gronden.....	14
	4.6.2 Sloopkosten.....	14
	4.6.3 Planschade.....	14
	4.6.4 Onderzoekskosten en sanering	14
	4.6.5 Bouw- en woonrijp maken.....	14
	4.6.6 Plankosten.....	14
	4.6.7 Bovenplanse kosten	15
4.7	Opbrengsten.....	15
	4.7.1 Grondopbrengsten.....	15
	4.7.2 Subsidies en bijdragen	16
4.8	Exploitatieopzet	16
	4.8.1 Gewogen basiseenheden	16
	4.8.2 Exploitatiebijdrage	16
	4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	17
5	Herziening en afrekening	18
5.1	Jaarlijkse herziening	18
5.2	Eindafrekening.....	18
6	Rechtsbescherming exploitatieplan.....	20
6.1	Ter inzage legging exploitatieplan Bogardeind.....	20
6.2	Zienswijzen	20

BIJLAGENBOEK

- Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied, d.d. 21-01-2021**
- Bijlage 2. Kaart eigendommen, d.d. 12-01-2021**
- Bijlage 3. Kaart ruimtegebruik, d.d. 25-01-2021**
- Bijlage 4. Taxatierapport inbrengwaarden De Lorijn Raadgevers o.g.,
d.d. 25-01-2021**
- Bijlage 5. Resultaat plankostenscan VROM**
- Bijlage 6. Exploitatieopzet**
- Bijlage 7. Beeldkwaliteitsplan Bogardeind, d.d. december 2020**
- Bijlage 8. Civieltechnische randvoorwaarden Bogardeind, d.d. 25-
01-2021**
- Bijlage 9. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, d.d. september 2019**

1 Inleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het voornemen het bestemmingsplan voor een deel van Bogardeind te wijzigen. De rijweg zal worden verbreed. De bestaande woningen met de nummers 85 tot en met 123 dienen daarvoor te worden gesloopt. De woningen zullen worden vervangen door 35 wooneenheden. Dit betreft in totaal 24 appartementen en 11 grondgebonden woningen.

Het bestemmingsplan 'Bogardeind 85 t/m 123' vormt samen met het voorliggend exploitatieplan het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie Bogardeind. Daarbij legt het bestemmingsplan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en legt het exploitatieplan het kostenverhaal vast.

1.1 Aanleiding exploitatieplan Bogardeind

Dagelijks passeren 17.000 voertuigen het Bogardeind. Het deel van het Bogardeind tussen de Beukelaar en de Laan van de Vier Heemskinderen vormt daarbij een belangrijke entree van Geldrop. Een groot deel van het Bogardeind is aangepast aan deze verkeersdruk. Echter, het deel tussen de Beukelaar en de Laan der Vier Heemskinderen is niet aangepast en vormt een flessenhals. Het tracé is te smal voor de huidige hoeveelheid verkeer, zeker in relatie tot de leefomgeving. De woningen staan (te) dicht op het wegprofiel en worden aan de oostzijde alleen door een trottoir van de rijweg gescheiden. Dit leidt tot onveilige situaties en een slechte leefkwaliteit voor de bewoners. Op afbeelding 1 is de locatie Borgardeind weergegeven.

Afbeelding 1 – Locatie herontwikkeling Bogardeind



De kwaliteit van de woningen wisselt en varieert van goed tot zeer slecht. De algehele kwaliteit neemt af door de onzekerheid over de toekomst bij de bewoners als gevolg van de planvorming door de gemeente. De bewoners geven aan het onderhoud aan hun woningen uit te stellen totdat er helderheid over de toekomst kan worden geboden. Op een aantal plekken zijn er woningen gesloopt.

1.2 Doel exploitatieplan Bogardeind

In 2008 is de herontwikkeling opgepakt. Na de uitvoering van de eerste fase is de uitvoering van het plan als gevolg van de economische crisis stil komen te liggen. Ter voorkoming van de bouw van nieuwe woningen heeft de gemeenteraad inmiddels tweemaal een voorbereidingsbesluit genomen. Het is van groot belang om de eigenaren/bewoners nu een zekere toekomst te bieden. Onzekerheid beïnvloedt het proces negatief en indien de herontwikkeling nu niet wordt doorgezet zal hiervan voor langere tijd moeten worden afgezien. Doel is nu om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen om perspectief aan de huidige eigenaren/bewoners te bieden.

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke 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:

- a. Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- b. Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, eerst lid, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is;
- c. 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 Bogardeind zijn twee percelen in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. De overige gronden zijn in eigendom van derden. De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens deze percelen op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente overgaan tot onteigenen van het perceel om te kunnen voorzien in de beoogde verbreding van de weg en (her)ontwikkeling van woningbouw. Tot op heden is nog geen overeenkomst met de grondeigenaren van de betreffende percelen gesloten en dit zal ook nog niet hebben plaatsgevonden voor het aflopen van het tweede voorbereidingsbesluit, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

1. 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;

2. Vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten in het geval van zelfrealisatie.

1.3 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het plangebied 'Bogardeind' opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het exploitatieplangebied

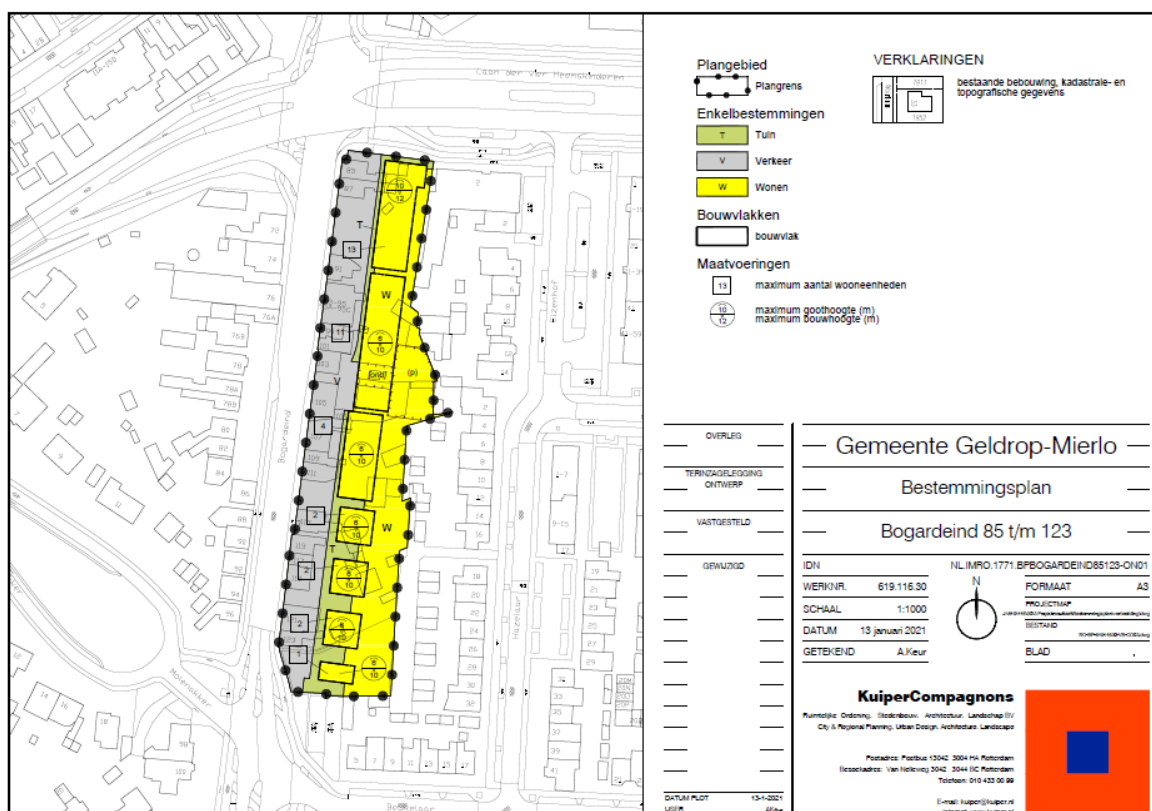
Het plangebied is nabij het centrum van Geldrop gelegen. De noordkant wordt begrensd door de Laan der Vier Heemskinderen. De westzijde wordt begrensd door het Bogardeind. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door bestaande woningbouw aan de Hazelaar en Elzenhof. De woningbouw aan de Beukelaar begrensd tot slot de zuidzijde van het plangebied. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 0,7 hectare.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerpexploitatieplan behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Bogardeind 85 t/m 123'. De uitgangspunten in dit bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het plangebied krijgt met het vaststellen van het bestemmingsplan een definitief planologisch kader (directe bouwtitel). Afbeelding 2 geeft de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weer.

Afbeelding 2 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

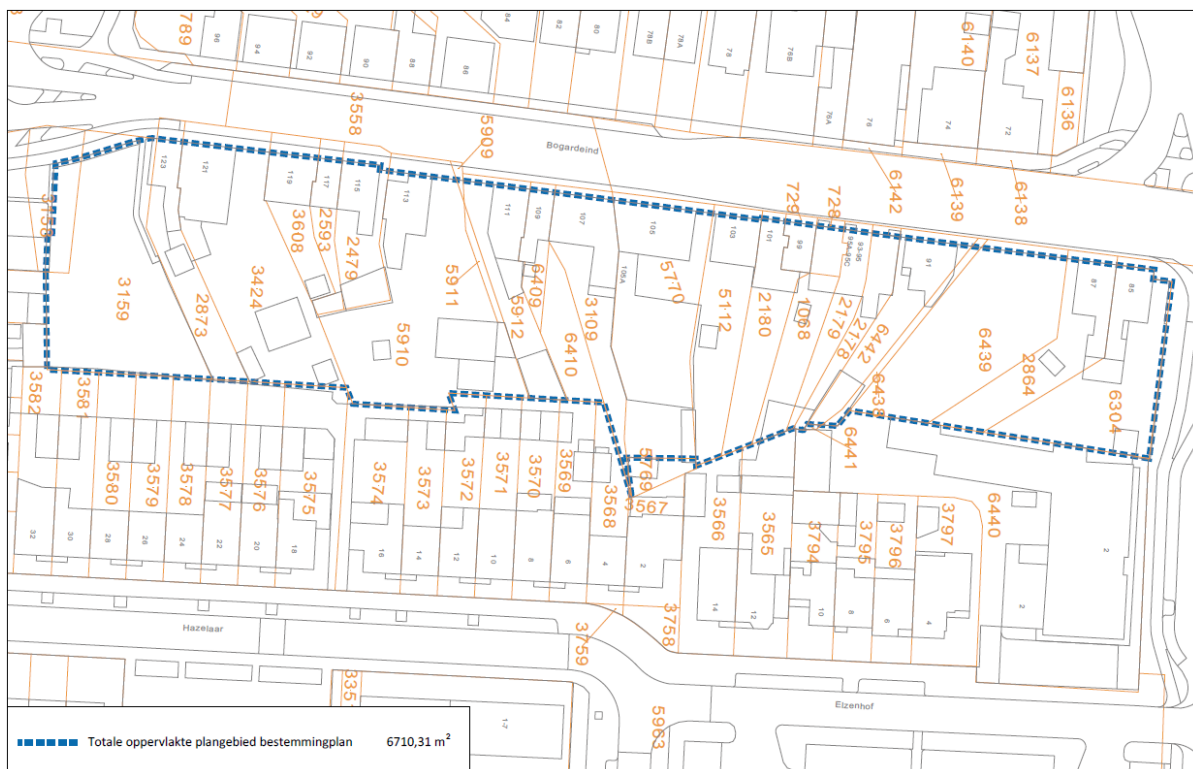


2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen.

De grens van het exploitatieplangebied (en het bestemmingsplan) is weergegeven op afbeelding 3 en tevens opgenomen in bijlage 1 van dit exploitatieplan.

Afbeelding 3 – Exploitatieplangrens en kadastrale ondergrond



2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Circa 15% van de gronden in het exploitatieplangebied is in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. De overige gronden zijn in eigendom van particulieren. De kaart 'Eigendomssituatie' is opgenomen in bijlage 2 van dit exploitatieplan.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de oppervlakte per eigenaar aangegeven. Op afbeelding 4 zijn de grondposities binnen het exploitatieplangebied weergegeven.

Tabel 1 – Eigendomssituatie Bogardeind

Eigenaar	Kadastraal perceel	Oppervlakte m ²
Particulier 1	D6304	453
Particulier 2	D2864	273
Particulier 3	D6439	544
	D6441	2
Gemeente Geldrop-Mierlo	D6438	43
	D6442	226
Particulier 4	D2178	120
	D2179	122
Particulier 5	D1068	171
	D728	38
Particulier 6	D5038 (A)	
Particulier 7	D5038 (B)	
Particulier 8	D5038 (C)	
Particulier 9	D729	37
	D2180	223
Particulier 10	D5112	301
Particulier 11	D5770	593
Particulier 12	D3109	280
	D6410	139
Particulier 13	D6409	86
Particulier 14	D5912	244
	D5911	21
Particulier 15	D5910	757
	D5909	2
Particulier 16	D2479	165
Particulier 17	D2593	82
	D3608	155
Particulier 18	D3424	628
Particulier 19	D2873	210
Gemeente Geldrop-Mierlo	D3159	676
	D3158 (ged)	73
TOTAAL		6.664 m²

Afbeelding 4 – Eigendomssituatie Bogardeind

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, verharding, overige inrichting en opschonen terrein
- Riolering DWA / incl. inspectieputten, sleuf, bemaling, overig en huisaansluitingen
- Grondwerkzaamheden (ontgraven, vervoeren, tussendepot, vervoeren, verwerken)
- Aanleg (tijdelijke) bouwweg

3.2 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 (tijdelijke) leidingen voor gas, 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
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

- Aanleg verharding rijbaan, fietspad, fietsstraat, trottoir, parkeren etc.
- Aanleg basisgroen en bomen in groen
- Divers straatmeubilair en bebording / bewegwijzering

4 Exploitatieopzet

4.1 Algemeen

De exploitatieopzet beschrijft en kwantificeert de kosten, opbrengsten en fasering. 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 de 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 2021. Het aldus bekende 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. De exploitatieopzet is gebaseerd op het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Bogardeind 85 t/m 123'.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht, waarbij ingevolgde de Wro het uitgangspunt is 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 de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

- Rente: 0,66%
- Inflatiecijfer kosten: 2,0%
- Inflatiecijfer opbrengsten: 2,0%
- Prijspeildatum: 01-01-2021

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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie liggen de bestaande woningen dicht tegen de rijweg Bogardeind aan. Het Bogardeind zal worden verbreed ten behoeve van een betere verkeersafwikkeling. De bestaande bebouwing zal moeten worden gesloopt. De gevellijn van de nieuwe bebouwing verschuift ten opzichte van de huidige gevellijnen in oostelijke richting, waardoor er ruimte wordt gecreëerd om het Bogardeind te verbreden.

Het beoogde bouwplan en ruimtegebruik zijn weergegeven op afbeelding 5 en tevens opgenomen in bijlage 3.

Afbeelding 5 – Ruimtegebruik beoogde ontwikkeling Bogardeind



4.4 Programma

Het programma binnen het bestemmingsplan 'Bogardeind' bestaat uitsluitend uit woningbouw. De te slopen huidige woningbouw wordt een

aantal meter verder van de weg af terug opgebouwd. Dit betreffen in totaal 11 grondgebonden woningen. Daarnaast is de ontwikkeling en realisatie van twee appartementencomplexen beoogd. Hierbij gaat het om een blok met 11 appartementen en een blok met 13 appartementen, waarbij het parkeren op maaiveld wordt opgelost. Op afbeelding 6 is de planopzet van Bogardeind weergegeven.

Afbeelding 6 – Beoogd woningbouwprogramma ontwikkeling Bogardeind



4.5 Fasering

Niet alle grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. Na het slopen van de huidige bebouwing zal de weg verbreed kunnen worden en de woningbouw opnieuw opgebouwd kunnen worden.

Voor de realisatie van het plangebied Bogardeind wordt, na de planvorming van een jaar, uitgegaan van een termijn van drie jaar. Het plan wordt in één fase uitgevoerd. De sloop van de woningen zal naar verwachting vanaf 2022 plaatsvinden, waarna begonnen kan worden met het bouwrijp maken en de realisatie van de beoogde woningbouw.

4.6 Kosten

4.6.1 Getaxeerde inbrengwaarden gronden

De Lorijn raadgevers o.g. heeft de inbrengwaarde van de te verwerven gronden getaxeerd. Daarbij is rekening gehouden met percelen die gedeeltelijk ingebracht worden. Het uitgebreide taxatierapport is terug te vinden in bijlage 4. De resultaten zijn overgenomen in de exploitatieplanberekening.

4.6.2 Sloopkosten

Gezien de beoogde verbreding van de weg Bogardeind, zullen de bestaande woningen gesloopt moeten worden. Er wordt daarom voor het beoogde programma uitgegaan van sloop-nieuwbouw. De raming van de sloopkosten is uitgevoerd door een civiel kostendeskundige van Plan- en Adviesbureau Snijder. De kosten zijn geraamd op € 221.000,-.

4.6.3 Planschade

In de exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met planschade. De kans op planschade is nihil.

4.6.4 Onderzoekskosten en sanering

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora en fauna en dergelijke. De kosten zijn geraamd op € 12.500,-.

4.6.5 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van PAS bv. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de kengetallenraming.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 126.500,=.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 290.000,=.

4.6.6 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten is 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 definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden.

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. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten in tabel 2. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, zie daarvoor bijlage 5.

Tabel 2 – Overzicht plankosten Bogardeind

Plankostenpost	Bedragen in €
Verwerving	141.449
Stedenbouw	48.551
Ruimtelijke ordening	46.146
Civiele en cultuur techniek	116.662
Landmeten / vastgoedinformatie	2.787
Communicatie	
Management	32.498
Planeconomie	14.351
Totaal	402.446

4.6.7 Bovenplanse kosten

Er worden geen bovenplanse kosten in de exploitatieplanberekening meegenomen. De verbreding van de weg Bogardeind is onderdeel van een andere investeringsbegroting van de gemeente Geldrop-Mierlo en maakt geen onderdeel uit van deze exploitatie.

4.7 Opbrengsten

De opbrengsten voor Bogardeind bestaan uit opbrengsten uit gronduitgifte. Deze opbrengsten worden hieronder verder toegelicht. Het eventuele exploitatietekort wordt gedekt door de gemeente Geldrop-Mierlo.

4.7.1 Grondopbrengsten

Het beoogde programma bestaat uit 11 grondgebonden woningen en 24 appartementen. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op een marktconforme residuele grondwaardeberekening. Tabel 3 geeft de geraamde opbrengsten van het woningbouwprogramma in het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Tabel 3 – Overzicht grondopbrengsten

Woningtype	Aantal	Grondopbrengst	Totaal
Vrijstaand	1	99.655	99.655
Tweekapper	6	94.295	565.769
Rijwoning	4	93.495	373.981
Appartement type 1	11	53.927	593.199
Appartement type 2	10	63.006	630.055
Appartement type 3	3	72.005	216.016
Totaal	35		2.478.675

4.7.2 Subsidies en bijdragen

Er is geen sprake van een subsidie en de gemeente staat in voor het exploitatietekort.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen wordt de woning met de laagste grondwaarde op '1' gezet. De overige woningtypen worden hiertegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigt met het aantal te realiseren woningen resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 47,82 op contante waarde. De berekening is opgenomen in bijlage 6.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping. In onderhavig exploitatieplangebied betekent dit dat het maximaal te verhalen bedrag op contante waarde € 2.578.881 bedraagt. Derhalve is er sprake van macro aftopping. Het niet te verhalen bedrag bedraagt € 4.175.700.

Tenslotte worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid voor het plangebied Bogardeind bedraagt € 53.927 op contante waarde 1 januari 2021.

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

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.

Gezien de nieuwe verkaveling ten opzichte van de grondeigendommen is de exploitatiebijdrage per particulier niet inzichtelijk te maken.

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerken en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, 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.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

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 ontwerp-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 exploitatieplan Bogardeind

P.M.

6.2 Zienswijzen

P.M.