

Exploitatieplan Bogardeind Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

NL.IMRO.1977.BPBOGARDEIND85123-VA01

Fase	Datum
Ontwerp	27-01-2021
Vaststelling	

30 april 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
6.3	Wijzigingen ten opzichte van ontwerpexploitatieplan	20

DEEL 2 Regels exploitatieplan Bogardeind 202122

- Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied, d.d. 26-01-2021**
- 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. 30-04-2021**
- 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**
- Bijlage 10. Nota van Beantwoording zienswijzen, d.d. 28-04-2021**

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

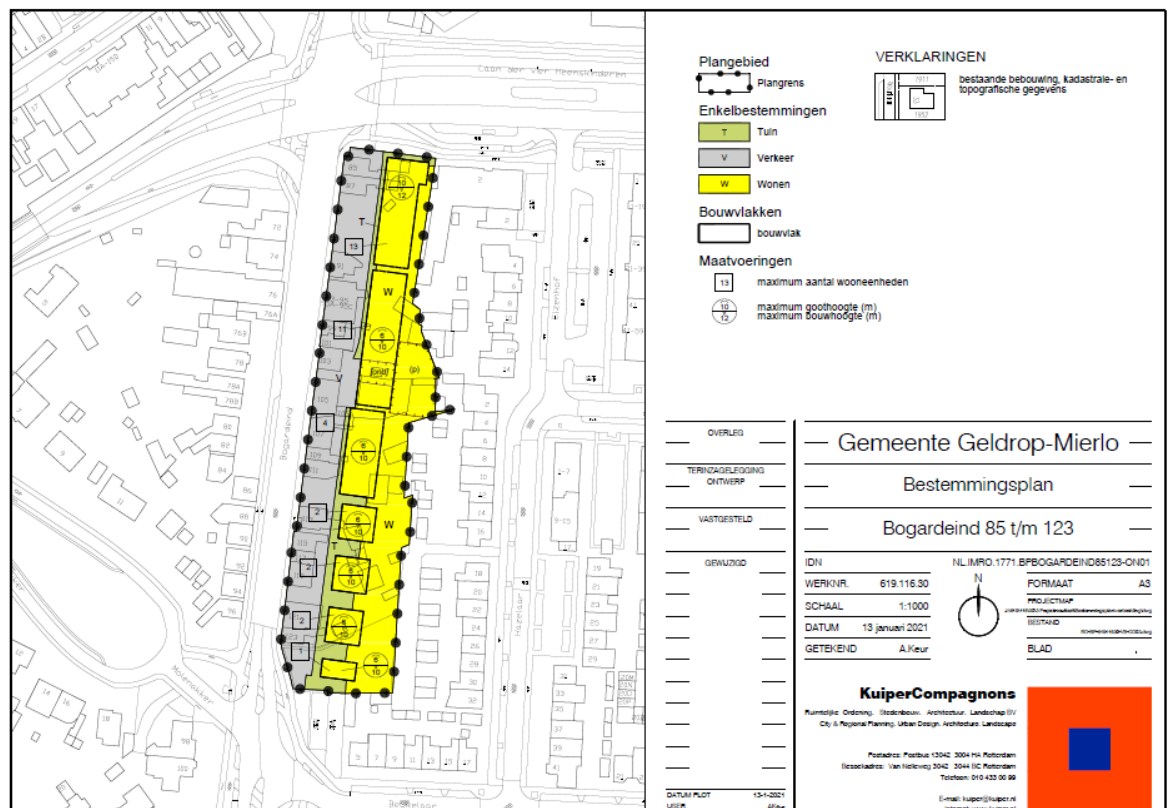
Het plangebied is nabij het centrum van Geldrop gelegen. De noordkant wordt begrensd door de Laan der Vier Heemskinderen. De westzijde wordt begrensd door het Bogardeind. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door bestaande woningbouw aan de Hazelaar en Elzenhof. De woningbouw aan de Beukelaar begrensd 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

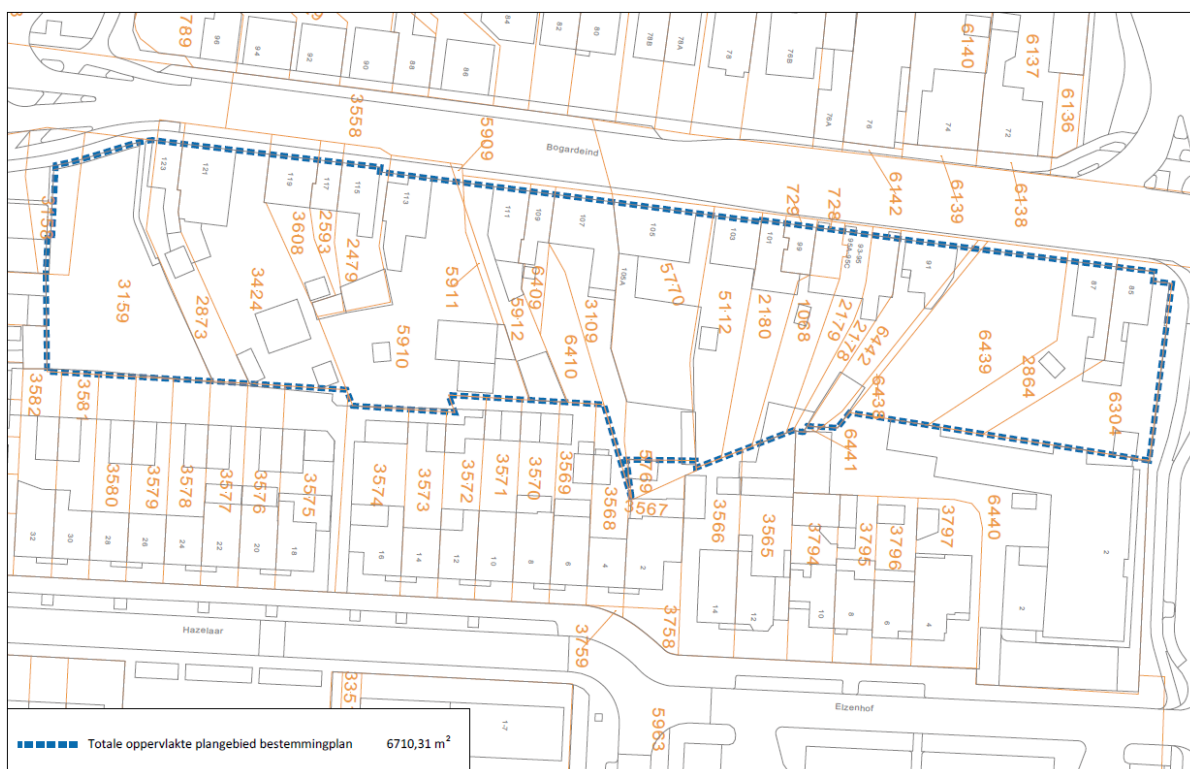


2.3 De exploitatieplangrens

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

De gemeente is voornemens alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven.

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 besteksvorbereiding 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 € 4.200.619.

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 Bogaardeind 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

Het ontwerpexploitatieplan Bogardeind Geldrop heeft van 28-01-2021 tot en met 10 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het ontwerpexploitatieplan zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen wordt hier volstaan met een verwijzing naar de Nota van beantwoording, d.d. 28-04-2021. Deze nota is opgenomen in bijlage 10.

6.3 Wijzigingen ten opzichte van ontwerpexploitatieplan

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan Bogardeind Geldrop.

- In het taxatierapport 'Diverse onroerende zaken aan het Bogardeind te Geldrop' zijn de marktwaarde van het object Bogardeind 91 en het object Bogardeind 113 naar boven bijgesteld.

Daarnaast is in het taxatierapport 'Diverse onroerende zaken aan het Bogardeind te Geldrop', de marktwaarde van het object Bogardeind 105 naar

boven bijgesteld naar aanleiding van een nadere controle op de oppervlakte van deze objecten.

Het aangepaste taxatierapport, d.d. 30-04-2021, is opgenomen in bijlage 4. Met voornoemde wijzigingen in het taxatierapport is de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied aangepast in de exploitatieopzet (bijlage 6)

DEEL 2 Regels exploitatieplan Bogardeind 2021

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan 'Bogardeind 85 t/m 123', vervat in de verbeelding en regels.

Bestemmingsverbeelding:

Kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangeven.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitant: Degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Werk en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaar gebied in het exploitatieplangebied.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Voltooingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;

Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

Exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Beeldkwaliteitsplan Bogardeind, december 2020, zoals opgenomen in bijlage 7.
- Civieltechnische randvoorwaarden, zoals opgenomen in bijlage 8.

Hierbij maakt het genoemde beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van het exploitatieplan voor zover deze ziet op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

- 1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden worden door exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:
 - a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
 - b. Een plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.
- 3 Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun

- beslissing schriftelijk bekend aan de exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.
- 4 Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de exploitant een voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
 - 5 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
 - 6 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.
 - 7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Geldrop-Mierlo ter zake als exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

- 1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan 'Bogardeind 85 t/m 123' en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het exploitatiegebied, dient de exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
- 2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de bestekken, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.
- 3 Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op Kaart 'Ruimtegebruik' (bijlage 4) en aan het bestemmingsplan 'Bogardeind' en het bepaalde in dit exploitatieplan.
- 4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Geldrop-Mierlo ter zake als exploitant optreedt

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

- 1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

- a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2014/24/EG van het Europese Parlement.
 - b. De Aanbestedingswet 2012.
 - c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Geldrop-Mierlo, vastgesteld in september 2019. De nota is opgenomen in bijlage 9.
- 3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.
 - 4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
 - 5 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning door exploitant ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
 - 6 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in lid 5.
 - 7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

- 1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van de openbare voorzieningen aan de gemeente en van de overdracht van de nutsvoorzieningen aan de gemeente vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde inrichtingsplan en bestekken.
- 2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze voorschriften.

- 2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel indien de uitvoering van de werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 7 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 6 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 8 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Bogardeind'***