



EXPLOITATIEPLAN JACOBSKAMP

GEMEENTE SINT-MICHELSGESTEL



INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING.....	7
2 ALGEMEEN.....	9
2.1 Aanleiding.....	9
2.2 Planologisch besluit gekoppeld aan het exploitatieplan.....	9
2.3 Doel en functie van het exploitatieplan.....	9
2.4 Wettelijk kader.....	9
3 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED.....	11
3.1 Onderbouwing begrenzing exploitatiegebied.....	11
3.2 Toelichting op de kaarten.....	12
4 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....	13
4.1 Bouwrijp maken exploitatiegebied.....	13
4.2 Aanleg nutsvoorzieningen.....	13
4.3 Inrichten van de openbare ruimte.....	14
5 EXPLOITATIEOPZET.....	15
5.1 Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten.....	15
5.2 Ruimtegebruik en eigendomssituatie.....	17
5.3 Productieprogramma.....	18
5.4 Opbrengsten.....	18
5.5 Kosten.....	20
5.6 Macroaftopping van de te verhalen kosten.....	25
5.7 Berekening exploitatiebijdrage.....	25
5.8 Wijze van kostenverhaal.....	27
5.9 Eindafrekening.....	27
6 VOORSCHRIFTEN.....	28
6.1 Werken en werkzaamheden.....	28
6.2 Woningbouwcategorieën.....	28
6.3 Verbodsbepaling.....	28
BIJLAGEN.....	30



RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

1 INLEIDING

Voor u ligt het exploitatieplan Jacobskamp. Dit betreft een locatie voor woningbouw in de kern Den Dungen, gelegen in de gemeente Sint-Michielsgestel. In de huidige plannen zijn 290 woningen opgenomen in een plangebied van 14,5 hectare.

De ligging van het bruto exploitatiegebied is globaal weergegeven in het onderstaande figuur:



De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van openbare werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen te stellen en regels met betrekking tot de uitvoering ervan. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 stelt de gemeente ten aanzien van het project Jacobskamp dit exploitatieplan vast en wel onder de naam "Exploitatieplan Jacobskamp".

In dit exploitatieplan zullen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- in hoofdstuk 2 zijn de algemene onderdelen opgenomen. Dit betreffen achtereenvolgens de aanleiding (2.1), koppeling met het ruimtelijk besluit (2.2), doel en functie van het exploitatieplan (2.3) en het wettelijke kader (2.4);
- in hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op het kaartmateriaal;
- in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de exploitatieopzet wordt beschreven in hoofdstuk 5;
- vervolgens zijn voorschriften met betrekking tot activiteiten binnen dit exploitatieplan opgenomen in hoofdstuk 6;
- ten slotte zijn bijlagen opgenomen met daarin toelichtend kaartmateriaal.

2 ALGEMEEN

2.1 Aanleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. De gemeente kan besluiten bij een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien aan alle voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 van de Wro wordt voldaan.

2.2 Planologisch besluit gekoppeld aan het exploitatieplan

2.2.1 Samenhang met planologische maatregel

Het exploitatieplan “Jacobskamp” is gekoppeld aan het bestemmingsplan “Jacobskamp”. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 290 woningen en een sportcomplex.

Een kaart van het bestemmingsplan met de verschillende bestemmingen is terug te vinden in bijlage I.

2.2.2 Bevoegd gezag

In de Wro (artikel 6.12 lid 1) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Het bevoegd gezag voor het vaststellen van het exploitatieplan is de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel.

2.3 Doel en functie van het exploitatieplan

In de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de rollen van de gemeente en particuliere grondeigenaren verduidelijkt. In het proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en grondexploitatie een cruciale rol.

Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen. De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie. Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met het Bro, geeft de gemeenten de mogelijkheden (en verplichtingen) om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op en te verdelen tussen de grondeigenaren in het plangebied. Ook geeft het de gemeente de mogelijkheid om eisen te stellen aan de kwaliteit van de inrichting.

2.4 Wettelijk kader

De Wro vormt het wettelijk kader waaruit de mogelijkheid, maar ook de plicht, vloeit voort om een exploitatieplan op te stellen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op dit wettelijk kader.

2.4.1 Wettelijke basis Exploitatieplan

In de Wro, afdeling 6.4, artikel 6.12 lid 1 is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan, door een ruimtelijk besluit in de zin van de Wro, mogelijk wordt gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan is verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, projectbesluit of projectafwijking-besluit. De bouwactiviteiten waarvoor een exploitatieplan verplicht is, zijn aangewezen in het Bro. Op grond van artikel 6.2.1. Bro is een exploitatieplan (onder andere) verplicht bij de bouw van een of meer hoofdgebouwen.

In artikel 6.12 lid 2 Wro is bepaald dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (als bedoeld in artikel 6.13 Wro) niet noodzakelijk is.

2.4.2 Verplichting tot vaststellen exploitatieplan

Het bestemmingsplan “Jacobskamp” is een ruimtelijk besluit dat bouwmogelijkheden schept als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Op grond van artikel 6.12 lid 1 en 2 Wro dient daarom te worden getoetst of de gemeente verplicht is een exploitatieplan vast te stellen of dat zij kan besluiten daar van af te zien. Zoals in paragraaf 2.4.1 is aangegeven dient in eerste instantie te worden nagegaan of het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het verhaal van kosten is, voor wat betreft de gronden die de gemeente in eigendom heeft, verzekerd doordat de kosten bij de gronduitgifte verhaald kunnen worden. Op het moment van het vaststellen van het ruimtelijk besluit bestemmingsplan “Jacobskamp” is naar verwachting met de resterende grondeigenaren in het exploitatiegebied geen exploitatieovereenkomsten gesloten. Voor de gronden die geen eigendom zijn van de gemeente is het kostenverhaal dus niet anderszins verzekerd. Daaruit vloeit voort dat de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro en artikel 6.2.1 Bro verplicht is een exploitatieplan vast te stellen.

2.4.3 Procedure inzake vaststelling van het exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is, op grond van artikel 6.14, afdeling 3.4 Wro van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. In aanvulling op afdeling 3.4 Awb dient de kennisgeving langs elektronische weg te worden verzonden en dient de kennisgeving tevens te geschieden aan degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied.

Het ontwerp-exploitatieplan ligt 6 weken ter visie om belanghebbenden de gelegenheid te geven zienswijzen tegen dit ontwerp in te dienen. Uiterlijk 12 weken na sluitingsdatum van de tervisielegging moet de gemeenteraad het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde exploitatieplan vaststellen. Binnen vier weken nadat de gemeenteraad het exploitatieplan heeft vastgesteld dienen Burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied een schriftelijke mededeling te doen als bedoeld in artikel 6.14 lid 2 Wro. Na vaststelling staat (voor belanghebbenden) rechtstreeks beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

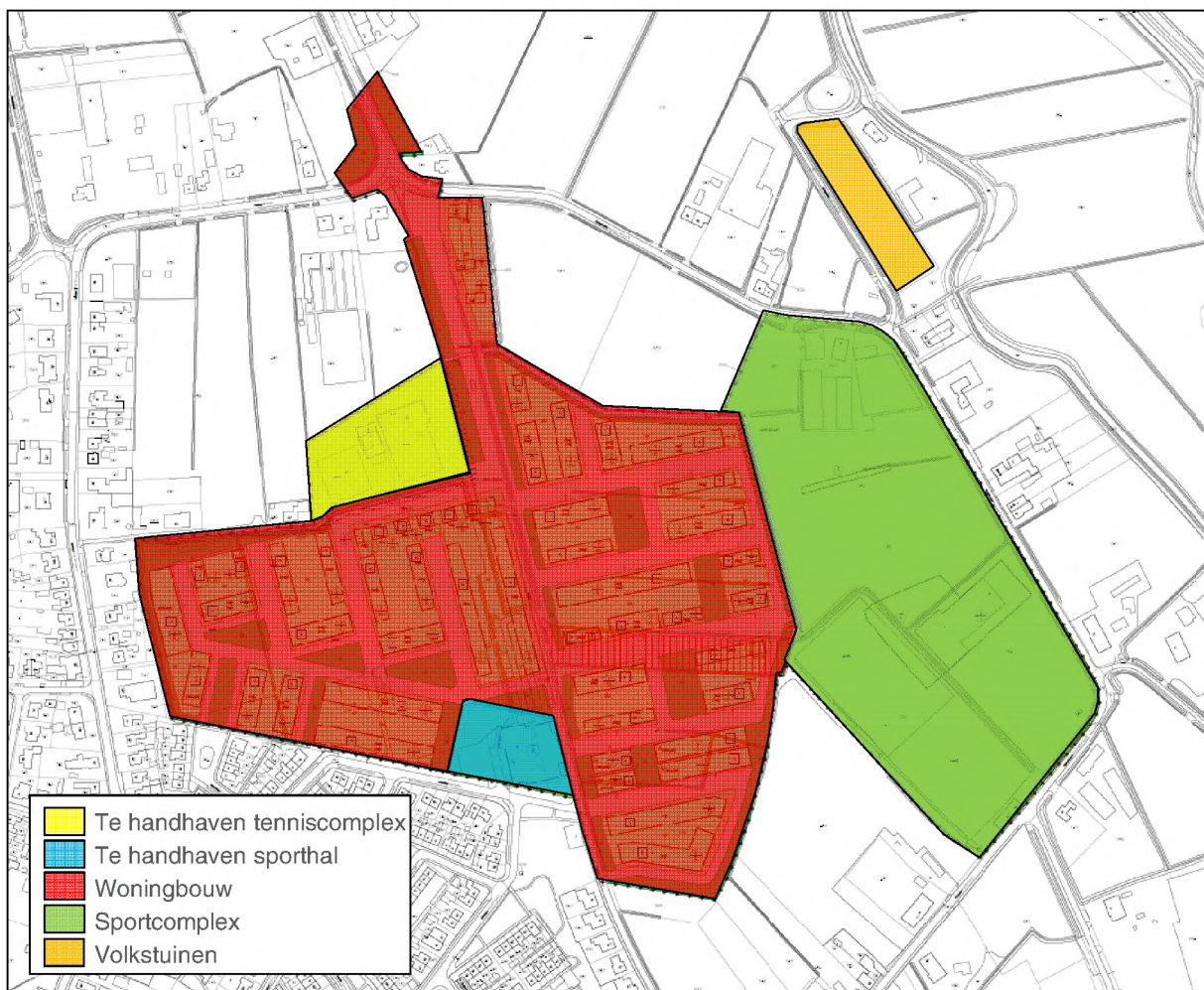
In dit hoofdstuk wordt het exploitatiegebied weergegeven op kaart en wordt de keuze voor deze begrenzing onderbouwd. Het begrensde exploitatiegebied is uitgangspunt geweest bij het opstellen van de exploitatieopzet (zie hoofdstuk 5).

3.1 Onderbouwing begrenzing exploitatiegebied

De bestemmingsplankaart met daarop de bestemmingsplangrens is opgenomen in bijlage I. In dit bestemmingsplan zijn (buiten te handhaven bebouwing) drie verschillende ontwikkelingen te herkennen, namelijk:

- nieuwbouw van woningen
- nieuwbouw van een sportcomplex
- nieuwbouw van volkstuinen

Op basis van de onderstaande afbeelding is het exploitatiegebied begrensd ten opzichte van het bestemmingsplan-gebied. Voor het bruto exploitatiegebied Jacobskamp is als begrenzing het gebied “woningbouw” gekozen en “te handhaven sporthal” gekozen.



De gebieden “sportcomplex” en “volkstuinten” voorzien in ruimte voor nieuwbouw van een sportcomplex en volkstuinten. Deze ruimte is nodig doordat deze functies verplaatst moeten worden om ruimte te maken voor de woningbouw in het bestemmingsplan. Het sportcomplex en de volkstuinten zijn niet opgenomen in het exploitatiegebied omdat er geen planologische binding bestaat tussen deze functies en de woningbouw. De woningbouw maakt de nieuwbouw van een sportcomplex en/ of de volkstuinten niet nodig.

Het gebied “te handhaven tenniscomplex” is niet in het exploitatiegebied opgenomen, omdat dit gebied in zijn huidige vorm gehandhaafd blijft. Het gebied “te handhaven sporthal” was onderdeel van het voormalige sportcomplex, waarvan slechts de sporthal behouden blijft. Om deze reden is dit gebied wel opgenomen in het bruto exploitatiegebied.

3.2 Toelichting op de kaarten

In de bijlagen zijn de bestemmingsplankaart en vier kaarten van het exploitatiegebied opgenomen. In de tekst van de toelichting en in de voorschriften wordt naar deze bijlagen verwezen. Dit betreft de volgende kaarten:

- *Bijlage I:* bestemmingsplankaart bestemmingsplan Jacobskamp
- *Bijlage II:* Grenzenkaart
De kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied weer. Het exploitatiegebied komt niet overeen met het bestemmingsplangrens.
- *Bijlage III:* Kadasterpluskaart
Deze kaart geeft de eigendommen van partijen weer binnen het exploitatiegebied.
- *Bijlage IV:* Functiekaart met eigendommen
Op deze tekening is aangegeven welk grondgebruik wordt voorgestaan. Op de tekening zijn ook de oppervlakten van de verschillende grondgebruikfuncties per eigenaar weergegeven.
- *Bijlage V:* Woningtypenkaart
Deze tekening geeft de verdeling van het uitgeefbaar terrein weer, onderverdeeld naar sociale woningen en vrije sector woningen.

4 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

In dit hoofdstuk worden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied omschreven. Doel van deze omschrijving is het goed kunnen beoordelen van de werken en werkzaamheden die nodig zijn om het exploitatiegebied geschikt te maken voor woningbouw.

Voor alle werkzaamheden geldt dat deze:

- profijtelijk zijn voor de te realiseren functies in het exploitatiegebied;
- toerekenbaar zijn aan het plan;
- geheel toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied indien de totale kosten de grondopbrengsten niet overstijgen.

Zonder uitputtend te zijn, worden de uit te voeren werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied in dit hoofdstuk, per hoofdactiviteit, nader toegelicht.

4.1 Bouwrijp maken exploitatiegebied

Voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- verwijderen bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen van het exploitatiegebied;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren, ophogen en voorbelasten;
- het dempen van bestaande watergangen en graven van nieuw water;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de betreffende gronden;
- aanleg riolering (vuilwaterriool, hemelwaterriool en schoonwaterriool), gemalen en persleiding naar hoofdgemaal;
- aanleg tijdelijke bouwweg inclusief cunetten.

4.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Dit betreft de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, dataverkeer, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten.

4.3 Inrichten van de openbare ruimte

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

- aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden, bijbehorende bermen, inclusief fundering en het eventueel herstellen van wegen bij oplevering van het openbaar gebied;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- aanleg van bruggen over watergangen, kades, kademuren, beschoeiing, oeverbeplanting en andere waterhuishoudkundige werken;
- aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer (ingeval van wadi's of andere systemen);
- planten bomen en struiken in bermen langs wegen en de aanleg van plantsoenen en parken;
- aanbrengen van openbare verlichting;
- aanbrengen straatmeubilair;
- aanleg van speelvoorzieningen;
- aanleg bluswatervoorzieningen;
- bebording, bebakening, belijning en verkeersregelininstallaties.

5 EXPLOITATIEOPZET

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

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden van de gronden;
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- Een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- Een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per exploitant te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet besproken en toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten, het ruimtegebruik en de eigendomssituatie, het programma, de opbrengsten en kosten, de maximaal te verhalen kosten, de berekende exploitatiebijdrage per eigenaar, de wijze van kostenverhaal en de eindafrekening.

5.1 Algemene gegevens en rekentechnische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de algemene gegevens weergegeven die noodzakelijk zijn om de berekening te kunnen identificeren alsmede uniek te maken.

stap 1: Algemene gegevens	
naam bestemmingsplan:	Jacobskamp
gemeente:	Sint-Michielsgestel
complexnummer:	780
complexnaam:	Jacobskamp
complexonderdeel:	n.v.t.
projectnummer:	n.v.t.
projectmanager:	
bestandsnaam berekening:	"exploitatieopzet Jacobskamp"
kaart exploitatiegebied:	bijlage II: Grenzenkaart
kaart kadastrale gegevens:	bijlage III: Kadasterpluskaart
kaart voorgenomen grondgebruik:	bijlage IV: Functiekaart met eigendommen

RAPPORT

Datum: 3 mei 2011
Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp
Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

Bij de exploitatieopzet is de inventarisatie van de rekentechnische uitgangspunten (de parameters) ook een noodzakelijke stap. In de exploitatieopzet van Jacobskamp worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

stap 2: Parameters	
startdatum	1 jan. 2011
einddatum	1 jan. 2018
looptijd	7 jaar
rente (kosten)	5,5%
rente (opbrengsten)	5,5%
kostenstijging	2,0%
opbrengstenstijging	0,0%
faserings in enig jaar:	1-jul

Hierbij is aangesloten bij de uitgangspunten zoals die in de praktijk in de gemeente Sint-Michielsgestel bij het opstellen van grondexploitaties gehanteerd worden. Voor de opbrengstenindexering is aangesloten bij het grondbeleid.

Voor het plangebied zijn een verkavelingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De berekeningen voor het exploitatieplan zijn opgesteld conform deze documenten.

RAPPORT

Datum: 3 mei 2011
Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp
Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

5.2 Ruimtegebruik en eigendomssituatie

In bijlage IV is de functiekaart opgenomen met het huidige ruimtegebruik. Het plangebied kent momenteel voornamelijk een agrarisch gebruik. De opstallen en verhardingen die aanwezig zijn zullen, op de als “te handhaven” aangegeven delen na, worden gesloopt.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de drie grondeigenaren in het gebied. Het bruto exploitatiegebied is ca. 14,5 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de grenzenkaart, bijlage II.

stap 3: Ruimtegebruik		
Totaal exploitatiegebied		
Te handhaven	7.763	5%
Uitgeefbaar	71.449	49%
Groen	31.254	22%
Water	1.272	1%
Verharding	33.269	23%
Totaal	145.007	100%
Eigenaar A: Gemeente Sint-Michielsgestel		
Uitgeefbaar	68.531	53%
Groen	29.395	23%
Water	1.169	1%
Verharding	29.789	23%
Totaal	128.884	100%
Eigenaar B:		
Uitgeefbaar	1.908	37%
Groen	1.191	23%
Water	47	1%
Verharding	1.970	39%
Totaal	5.116	100%
Eigenaar C: Waterschap de Dommel		
Uitgeefbaar	1.010	31%
Groen	668	21%
Water	56	2%
Verharding	1.510	47%
Totaal	3.244	100%

Het bovenstaande ruimtegebruik heeft als basis het landmeetkundige kartografische informatiesysteem (LKI) van het kadaster. Met deze gegevens zijn in de exploitatieopzet de kosten en opbrengsten bepaald. Voor bepaling van de inbrengwaarden is uitgegaan van de oppervlakten zoals opgenomen in de administratieve kadastrale registratie (AKR).

Binnen het bruto exploitatiegebied bestaan ook drie te handhaven gebieden (totaal 7.763 m²). Deze te handhaven gebieden betreffen een voorziening voor de waterhuishouding, een sporthal en een bestaande woning. Het netto exploitatiegebied (137.244 m²) dat vervolgens resteert is de basis voor de kosten- en opbrengstenberekening in de exploitatieopzet. Dit wil zeggen dat met betrekking tot de te handhaven gebieden geen kosten zijn toegerekend aan het exploitatieplan.

5.3 Productieprogramma

Het plan Jacobskamp voorziet in de ontwikkeling van 290 woningen. Dit programma is vervolgens uitgezet in de tijd. De woningen zijn onderverdeeld conform het grondbeleid van de gemeente Sint-Michielsgestel in sociale woningen en vrije sector woningen. Meergezinswoningen zijn niet in het plan opgenomen. Op de kaart in bijlage V is het onderscheid weergegeven tussen de kavels ten behoeve van sociale woningen (koop- en/ of huur) en vrije sector woningen.

stap 4: Productieprogramma uitgezet in de tijd								
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Woningbouw (eengezinswoningen)								
- Sociale koop	4.739 m ²	397	1.104	1.637	1.067	534	0	0
- Sociale huur	35,5 kavels	3,0	8,3	12,3	8,0	4,0	0	0
- Vrije sector	61.972 m ²	5.189	14.434	21.412	13.959	6.978	0	0

In bovenstaande tabel is het productieprogramma uitgezet in de tijd. Er worden 71 sociale woningen (huur en/ of koop) en 219 vrije sector woningen voorzien. Onderscheid is gemaakt conform het grondprijnsbeleid in gehele kavels (sociale huur) en m² uitgeefbaar oppervlak (sociale koop en vrije sector koop)

5.4 Opbrengsten

In deze paragraaf wordt de opbrengstenzijde van de grondexploitatie toegelicht en onderbouwd (artikel 6.2.7 van het Bro).

5.4.1 Uitgifte van gronden

De opbrengsten worden gegenereerd door de uitgifte van gronden t.b.v. de ontwikkeling van woningbouw. De grondprijzen voor woningbouw zijn gebaseerd op het gemeentelijk grondbeleid.

De tabel op de volgende pagina vertaalt het productieprogramma zoals beschreven in paragraaf 5.3 naar de opbrengstenpotentie per categorie. Naast de nieuwbouw van woningen wordt ook een bestaande woning doorverkocht. Deze woning (de te handhaven kavel in het noorden van het plangebied) is verworven ter opheffing van een hindercirkel. Een deel van de gronden van deze woning wordt heringericht om nieuwbouw mogelijk te maken. Het resterende deel blijft gehandhaafd in bestaande vorm en zal worden doorverkocht.

Voor de opbrengsten is onderscheid gemaakt in sociale woningen en vrije sector woningen. Sociale woningen hebben conform het gemeentelijk grondprijnsbeleid een grondprijs van € 265/ m² kavel. Voor vrije sector woningen betreft dit € 325/ m² kavel. Voor vrije sector woningen wordt geen onderscheid gemaakt in prijzen voor koop- of huurwoningen. Voor sociale woningen is dit wel het geval. Deze woningen hebben een kavelprijs van € 20.000/ kavel.

RAPPORT

Datum: 3 mei 2011
Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp
Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

Op dit moment is nog niet duidelijk of de sociale woningen als koop- of huurwoningen gerealiseerd zullen worden. Daarom is als uitgangspunt een verdeling gehanteerd van 50% huur en 50% koopwoningen. De huurwoningen zijn in het exploitatieplan opgenomen met een kavelprijs, de koopwoningen met een m2-prijs. Hierbij is uitgegaan van gemiddelde kavelgroottes.

De totale opbrengstenpotentie van het exploitatiegebied bedraagt € 18,8 mln. op netto contante waarde (NCW) per 01-01-2011.

stap 5: Opbrengsten					
Art. Bro	Omschrijving	aantal	eenheid	prijs/eenheid	Totaal
6.2.7a	- Sociale koop	4.739	m²	265	1.255.703
6.2.7a	- Sociale huur	35,5	kavel	20.000	710.000
6.2.7a	- Vrije sector	61.972	m²	325	20.140.900
6.2.7a	- Doorverkoop woning	1	stuks	575.000	575.000
	Totaal opbrengsten (nominaal)				22.681.603
	Totaal opbrengsten NCW 01-01-2011				18.843.055

De oppervlakten zoals hierboven weergegeven zijn opgenomen conform bijlage V van dit exploitatieplan. Voor wat betreft de sociale woningen is 50% van de 71 stuks als sociale huurwoning en 50% van de 9.477 m2 als sociale koopwoning berekend.

5.4.2 Bijdragen en subsidies van derden

Er is geen sprake van opbrengsten i.v.m. bijdragen en subsidies van derden.

5.4.3 Opbrengsten i.v.m. in exploitatie brengen toekomstige bebouwing

Er is geen sprake van opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van toekomstige bebouwing.

5.5 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Bij het opstellen van de exploitatieopzet is ervoor gekozen om zoveel mogelijk de terminologie van het Bro te gebruiken.

Voor de kosten die in de exploitatieopzet worden opgenomen gelden volgens artikel 6.13 lid 5 Wro de criteria:

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen maatregelen, werken en/of voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: er dient een causaal verband te bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de te maken kosten. De kosten zouden dus niet aan de orde zijn zonder de ontwikkeling of worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Indien kosten deels uit andere bron worden betaald zijn zij (voor dat deel) niet toerekenbaar;
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van het werk of de voorziening waarvoor de kosten worden gemaakt moeten de kosten naar evenredigheid worden verdeeld naar de gebieden die profijt hebben.

Tenzij in de volgende paragrafen anders vermeld geldt voor alle kosten dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locatie "meeprofiteren" van de werken, werkzaamheden of voorzieningen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatiegebied. Vervolgens worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd.

stap 6: Kosten		
Art. Bro	Omschrijving	Kosten
6.2.3 a)	waarde gronden in exploitatiegebied	9.993.699
6.2.3 b)	waarde te slopen opstallen	0
6.2.3 c)	kosten vrijmaken gronden	0
6.2.3 d)	sloopkosten opstallen/ K&L	421.845
6.2.4 a)	Onderzoekskosten	65.000
6.2.4 b)	Bodemsanering/ grondwerken	888.440
6.2.4 c)	Voorzieningen	4.830.274
6.2.4 d)	Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	0
6.2.4 e)	Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	0
6.2.4 f)	Kosten voor toekomstige grondexploitaties	0
6.2.4 g)	VTU	983.865
6.2.4 h)	Opstellen gemeentelijke plannen	235.963
6.2.4 i)	Competities/ prijsvragen	0
6.2.4 j)	Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	1.107.317
6.2.4 k)	Tijdelijk beheer	153.638
6.2.4 l)	Ramingen van planschade	171.500
6.2.4 m)	Niet-terugvorderbare belastingen	0
6.2.4 n)	rentekosten	0
	Totaal kosten (nominaal)	18.851.541
	Totaal kosten NCW 01-01-2011	18.420.548

5.5.1 Inbrengwaarde gronden (6.2.3 a)

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 lid 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt: Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheigeningswet.

Er bestaan verschillende berekeningsmethoden. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde (de marktwaarde) van de grond.

Volgens het IVS (de internationale Taxatiestandaarden) is de marktwaarde als volgt te definiëren: *“de marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”*

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden bij onteigening. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van

een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningswaarde, dus de verkeerswaarde plus alle bijkomende schades. Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen.

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. In de onteigeningspraktijk wordt veelal gewerkt met vergelijkingstransacties in plaats van of naast een residuele grondwaardeberekening. In de Onteigeningswet en jurisprudentie is geen basis te vinden voor de stelling dat moet worden uitgegaan van residuele grondwaardeberekening. Een residuele benadering is lastig omdat het moment van de grondverwerving vaak geruime tijd ligt vóór het vaststellen van een bestemmingsplan. Op dat moment zijn er nog (te) veel onzekerheden en onduidelijkheden om accuraat een residuele grondwaarde te berekenen.

Bij het ramen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de vergelijkingsmethoden. Daarbij is naast de specifieke eigenschappen van de percelen ook gekeken naar (recente) transacties in het plangebied en daarbuiten. Tevens is daarbij rekening gehouden met de marktomstandigheden van dit moment. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten en per prijspeil 1 januari 2011. De inbrengwaarde is bepaald op de hoogste van de gebruikswaarde (uitgaande van een voortgezet gebruik overeenkomstig de mogelijkheden van de oude bestemming) en de complexwaarde (uitgaande van realisatie conform het nieuwe bestemmingsplan).

De waarde van de kale grond is bepaald aan de hand van de zogenaamde “complexwaarde”, aangezien deze waarde hoger is dan de huidige gebruikswaarde op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de administratieve kadastrale registratie (AKR) (eigenaar en oppervlakte) zoals opgenomen in de kadastrale registers. Hierbij is geen rekening gehouden met de te handhaven gronden, exclusief de te handhaven kavel in het noorden van het exploitatiegebied. Deze kavel maakt onderdeel uit van een verworven perceel ter opheffing van een hindercirkel. Het te handhaven deel wordt doorverkocht en is als opbrengst meegenomen in dit exploitatieplan.

De totale inbrengwaarde (inclusief inbrengwaarde te slopen opstallen) is getaxeerd op € 9.993.699.

5.5.2 Inbrengwaarde te slopen opstallen (6.2.3 b)

De inbrengwaarde van de bebouwde percelen is op dezelfde wijze getaxeerd als de inbrengwaarde van de kale grond. Voor de bebouwde percelen geldt echter dat de waarde is bepaald aan de hand van de huidige gebruikswaarde op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is hier gekozen voor de huidige gebruikswaarde omdat deze waarde de “complexwaarde” overstijgt.

5.5.3 Kosten vrijmaken gronden (6.2.3 c)

Er is geen sprake van kosten i.v.m. vrijmaken van gronden.

5.5.4 Sloopkosten opstallen/ K&L (6.2.3 d)

Onder deze post zijn opgenomen de kosten voor het slopen van:

- opstallen ten behoeve van het voormalige sportcomplex inclusief het verwijderen van asbest;
- verharding en terreininrichting ten behoeve van het voormalige sportcomplex;
- verwijderen van overige opstallen;
- sloop van kabels- en leidingen.

De totale sloopkosten zijn geraamd op € 421.845.

5.5.5 Onderzoekskosten (6.2.4 a)

Onder deze post zijn opgenomen de kosten voor diverse onderzoeken, waaronder:

- grondmechanisch onderzoek;
- milieukundig bodemonderzoek;
- archeologisch onderzoek;
- inventarisatie planschade.

De totale onderzoekskosten zijn geraamd op € 65.000.

5.5.6 Bodemsanering/ grondwerken (6.2.4 b)

De verwachting is dat er geen/ zeer beperkt sprake is van bodemverontreiniging. Er zijn geen bodemsaneringskosten opgenomen.

Voor grondwerken is een bedrag van € 888.440 opgenomen. Het betreft hier onder meer het ophogen van het terrein, het graven van waterlopen en het graven van cunetten.

5.5.7 Aanleg voorzieningen (6.2.4 c)

Een opsomming van de voorzieningen in een exploitatiegebied is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro. Het betreft kosten die gerelateerd zijn aan de inrichting van het openbare gebied, zoals de wegaanleg, de aanleg van groenvoorzieningen en openbare verlichting.

De totale kosten voor deze post bedragen € 4.830.274.

5.5.8 Kosten van maatregelen (6.2.4 d)

Er is in het gebied geen sprake van kosten van maatregelen.

5.5.9 Kosten buiten het exploitatiegebied (6.2.4 e+f)

Voor het exploitatiegebied worden geen maatregelen getroffen buiten het exploitatiegebied.

5.5.10 Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j)

De plankostenscan wordt voorgeschreven via een ministeriële regeling. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering). De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (ontwerpregeling plankosten exploitatieplan, januari 2010). Naar verluid zal deze versie ongewijzigd worden vastgesteld. Mocht er wel sprake van wijzigingen zijn, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zonodig aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de resultaten zoals weergegeven in de tabel op de volgende pagina.

Plankosten en VTU	
Product/ activiteit	bedrag
Verwerving	61.200
Stedenbouw	177.480
Ruimtelijke Ordening	58.482
Civiele en cultuurtechniek	1.084.177
Landmeten/vastgoedinformatie	33.704
Communicatie	87.419
Gronduitgifte	29.866
Management	614.076
Planeconomie	180.741
Totaal forfaitair bedrag	2.327.146

5.5.11 Tijdelijk beheer (6.2.4 k)

Het betreffen hier netto kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden. Het gaat om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn om het terrein te beschermen en bruikbaar te houden tot op het moment van oplevering (afronding van het project). De (blijvende) beheerskosten na afronding van het project vallen expliciet niet onder deze post.

De totale kosten voor deze post bedragen €153.638.

5.5.12 Planschade (6.2.4 l)

Voor het exploitatiegebied is een raming gemaakt van mogelijk te betalen planschadevergoedingen. De totale raming bedraagt € 171.500. De onderzoekskosten die samenhangen met het ramen van de planschade zijn opgenomen in de onderzoekskosten (paragraaf 5.5.4).

5.5.13 Niet-terugvorderbare belastingen (6.2.4 m)

Vooralsnog wordt er in de berekening vanuit gegaan dat alle BTW teruggevorderd kan worden bij de fiscus/ compensabel is vanuit het BTW-compensatiefonds. Er is zodoende geen sprake van niet terugvorderbare belastingen.

5.5.14 Rente (6.2.4 n)

Tot op heden zijn nog geen rentekosten of –opbrengsten gerealiseerd.

5.6 Macroaftopping van de te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit:

stap 7: Aftopping verhaalbare kosten	
Totaal verhaalbare kosten	18.420.548
af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie	0
<i>Totaal verhaalbare kosten</i>	<i>18.420.548</i>
<i>Totaal opbrengsten</i>	<i>18.843.055</i>
Maximum te verhalen kosten:	18.420.548

Aangezien de opbrengstpotentie het totaal aan verhaalbare kosten overstijgt, kunnen deze kosten volledig worden verhaald. Er is geen sprake van aftopping van kosten.

5.7 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden.

Omdat de verschillende hoeveelheidsoorten (kavels, m², bvo) die in dit plan voorkomen niet zomaar bij elkaar opgeteld kunnen worden zullen deze onder één noemer gebracht moeten worden. Dat zijn de basiseenheden.

De basiseenheid per uitgiftecategorie wordt in de systematiek van de Wro vermenigvuldigd met een gewicht dat ontleend is aan de onderlinge uitgifteprijsverhouding. Door alle gewogen eenheden bij elkaar te tellen ontstaat een hoeveelheid gewogen basiseenheden. De ten hoogste verhaalbare kosten worden verdeeld door de gewogen basiseenheden en dat leidt tot een tarief.

Men kan stellen dat in de benadering van de Wro sprake is van een volume aan bouwpercelen met mogelijke bouwplannen dat wordt vermenigvuldigd met de gronduitgifteprijs per afzonderlijk bouwperceel. De optelsom leidt ook dan tot gewichten. Het gewogen aandeel kan ook worden berekend door de opbrengstpotentie van de bouwpercelen te nemen en te relateren aan de totale grondopbrengst. Een uitgeefbaar perceel heeft dan een relatief aandeel in de totale berekende opbrengstpotentie. Materieel wordt langs bovenstaande weg hetzelfde bereikt als met de methode van basiseenheden met gewichtsfactoren. De berekening van de te betalen/ te ontvangen exploitatiebijdrage per eigenaar ziet er dan uit zoals weergegeven op de volgende pagina.

RAPPORT

Datum: 3 mei 2011
Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp
Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

stap 8: Berekening exploitatiebijdrage

Maximaal te verhalen kosten € **18.420.548**

aandeel van Eigenaar A: Gemeente Sint-Michielsgestel 96,8%
aandeel van Eigenaar B: 2,2%
aandeel van Eigenaar C: Waterschap de Dommel 1,0%
totaal 100%

Eigenaar A	Exploitatiebijdrage	96,8%	€ 18.420.548	€ 17.832.739
	minus: inbrengwaarde v.d. uitgeefbare grond		€	5.014.140
	minus: inbrengwaarde v.d. opstallen		€	-
	minus: kosten vrijmaken gronden		€	-
	minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten		€	421.095
	minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden		€	-
	<i>Te betalen b.j. omgevingsvergunning:</i>		€	12.397.505
	 Af: Door gemeente aan te kopen openbaar gebied		€	4.415.788
	Contractueel te betalen:		€	7.981.716

Eigenaar B	Exploitatiebijdrage	2,2%	€ 18.420.548	€ 411.246
	minus: inbrengwaarde v.d. uitgeefbare g		€	126.599
	minus: inbrengwaarde v.d. opstallen		€	-
	minus: kosten vrijmaken gronden		€	-
	minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten		€	750
	minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden		€	-
	<i>Te betalen b.j. omgevingsvergunning:</i>		€	283.897
	 Af: Door gemeente aan te kopen openbaar gebied		€	212.857
	Contractueel te betalen:		€	71.040

Eigenaar C	Exploitatiebijdrage	1,0%	€ 18.420.548	€ 176.563
	minus: inbrengwaarde v.d. uitgeefbare grond		€	69.839
	minus: inbrengwaarde v.d. opstallen		€	-
	minus: kosten vrijmaken gronden		€	-
	minus: inbrengwaarde v. d. sloopkosten		€	-
	minus: door exploitant gemaakte kosten ivm exploitatie gronden		€	-
	<i>Te betalen b.j. omgevingsvergunning:</i>		€	106.724
	 Af: Door gemeente aan te kopen openbaar gebied		€	154.476
	Contractueel te betalen:		€	47.752-

In de tabel op de vorige pagina wordt de inbreng van uitgifbare en openbare gronden apart inzichtelijk gemaakt.

Anders dan bij een exploitatieovereenkomst conform de exploitatieverordening beschikt de gemeente bij een exploitatieplan nog niet automatisch over de ondergrond van de openbare ruimte. Bij een exploitatieovereenkomst gaat de ondergrond van de openbare ruimte inclusief alle voorzieningen in op of boven de grond om niet over naar de gemeente.

In het posterieure spoor van de nieuwe Wro zal de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte door de gemeente gekocht moeten worden van de particuliere eigenaar. Dit kan onderdeel uitmaken van een posterieure overeenkomst of via een aparte grondtransactie (evt. onteigening) indien het kostenverhaal via de bouwvergunning plaatsvindt.

5.8 Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.7. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het meest recente onherroepelijke exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

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

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdragen en stellen daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Naar keuze van B&W kan deze zekerheid bestaan uit een onvoorwaardelijke bankgarantie of een concerngarantie dan wel een hypotheek.

5.9 Eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verstrekt. 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 5% lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan 5%, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 VOORSCHRIFTEN

6.1 Werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden zoals genoemd in hoofdstuk 4 dienen te worden ingericht en aangelegd overeenkomstig de volgende documenten:

- Functiekaart met eigendommen zoals opgenomen in bijlage IV;
- Woningtypenkaart zoals opgenomen in bijlage V;
- Voor de inrichting van de openbare ruimte zullen door de gemeente Sint-Michielsgestel inrichtingseisen worden opgesteld. De inrichting van het plangebied zal uitgevoerd moeten worden overeenkomstig deze eisen.

6.2 Woningbouwcategorieën

De Wro geeft mogelijkheden om regels te stellen ten aanzien van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap.

Ten behoeve van de opbrengstenbepaling is in bijlage V onderscheid gemaakt tussen sociale woningen (koop- en/ of huur) en vrije sector woningen. In het plan zijn geen meergezinswoningen opgenomen.

Voor wat betreft de in bijlage V weergegeven sociale woningen wordt de verplichting opgelegd om deze woningtypes, conform het gemeentelijk grondbeleid, tegen een maximale V.O.N.-prijs van € 220.000 te vermarkten.

6.3 Verbodsbepaling

Het is verboden om:

- te handelen in strijd met of in afwijking van dit exploitatieplan;
- te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden zoals beschreven in hoofdstuk 4 voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door de gemeente Sint-Michielsgestel;
- werken en werkzaamheden ten behoeve van de werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek;
- woningbouwcategorieën te realiseren in strijd met de voorschriften zoals opgenomen in hoofdstuk 6.2.

Overtreding van de bovenstaande regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en is daarmee een strafbaar feit.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.



RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx



RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

BIJLAGEN



RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

BIJLAGE I: BESTEMMINGSPLANKAART BESTEMMINGSPLAN JACOBSKAMP

- Legenda**
Plangebied
- Bestemmingen**
enkelbestemmingen
- G Groen
 - R Recreatie
 - S Sport
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - V-VB Verkeer - Verrijfsgebied
 - WA Water
 - W Wonen

- dubbelbestemmingen**
- L-R Leiding - Rool
 - WS-BHW Waterstaat - Beheerzone waterlopen

- Aanduidingen**
functieaanduidingen
- (gs) geluidscherm
 - (p) parkeerterrein
 - (ps) parkeerterrein uitgesloten
 - (ss-ak) specifieke vorm van sport - schietbomen kruisboog
 - (ss-ab) specifieke vorm van sport - schietboom buks
 - (swa-sb) specifieke vorm van water - bergbezinkbasin
 - (swa-dk) specifieke vorm van water - duiker
 - (vt) volkstuint

- bouwvlak**
- bouwvlak

- bouwaanduidingen**
- [aag] aanengebouwd
 - [baa-1] specifieke bouwaanduiding - 1
 - [baa-2] specifieke bouwaanduiding - 2
 - [baa-3] specifieke bouwaanduiding - 3
 - [baa-pat] specifieke bouwaanduiding - patiooning
 - [baa] twee-saenen
 - [vrij] vrijstaand

- maatvoeringsaanduidingen**
- (B) maximale bouwhoogte (m)
 - (B) maximale goot- en bouwhoogte (m)
 - (E) maximum aantal wooneenheden

- figuren**
- R hartijn leiding - rool

- Verklaringen**
- ondergrond

Gemeente Sint-Michielsgestel
Bestemmingsplan "Jacobskamp"

Verbeelding			
gebied	JHVA	datum	07-10-2009
tekst	213x00188	versie	03-09-2010 FH
plan	088800132	versie	04-08-2010 FH
schaal	1:1000	versie	22-09-2010 JHVA
bestaat	AO	bestaat	03-12-2010 SvdK
compleet	OK '09	compleet	Dec '10
vergeet		vergeet	





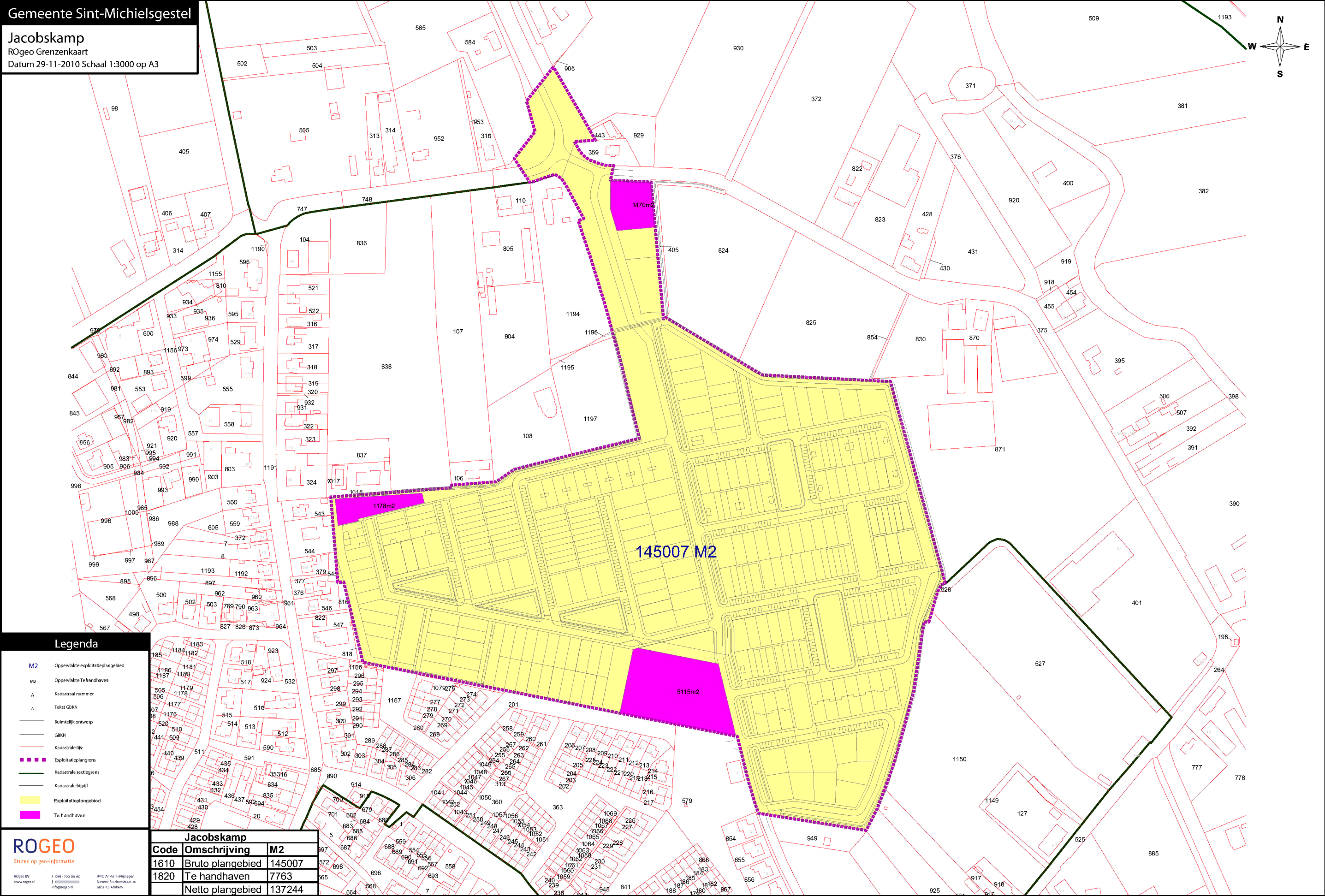
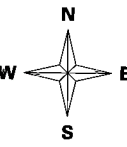
RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

BIJLAGE II: GRENZENKAART



Legenda

- M2 Oppervlakte exploitatieplangebied
- M2 Oppervlakte Te handhaven
- A Kadastraal nummer
- A Tekst GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- GBKN
- Kadastrale lijn
- Exploitatieplangrens
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijlijn
- Exploitatieplangebied
- Te handhaven

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t. 088 - 200 60 00
f. 088 - 200 60 01
info@rogeo.nl

WTC Amhem-Nijmegen
Nieuwe Stationsstraat 10
6503 AS Amhem

Jacobskamp		
Code	Omschrijving	M2
1610	Bruto plangebied	145007
1820	Te handhaven	7763
	Netto plangebied	137244



RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

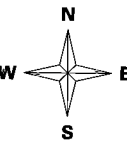
BIJLAGE III: KADASTERPLUSKAART

Gemeente Sint-Michielsgestel

Jacobskamp

ROGeo Kadasterpluskaart

Datum 29-10-2010 Schaal 1:3000 op A3



Legenda

- M2 Oppervlakte exploitatieplangebied
- M2 Oppervlakte per object
- A Kadastraal nummer
- Ruimtelijk ontwerp
- GRKK
- Kadastrale lijn
- Exploitatieplangrens
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijrijl
- Gemeente Sint-Michielsgestel
- Waterschap de Dommel

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl
t. 088 - 200 00 00
f. 088 - 200 00 01
info@roggeo.nl

WTC Amhem-Nijmegen
Nieuwe Stationsstraat 10
6503 AS Amhem

Eigendom	
Omschrijving	M2
Projectgrens	145007
5116	
GEMEENTE SINT-MICHELSGESTEL	136647
WATERSCHAP DE DOMMEL	3244



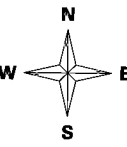
RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

BIJLAGE IV: FUNCTIEKAART MET EIGENDOMMEN



Legenda

- M2 Oppervlakte exploitatieplangebied
- M2 Oppervlakte per object
- A Kadastraal nummer
- A Tekst GBN
- Functielijn
- Ruimtelijk ontwerp
- GBN
- Kadastrale lijn
- Exploitatieplangrens
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijlijn
- Functies
 - Te handhaven
 - Groen
 - Talud
 - Wadi
 - Water
 - Snelverkeer
 - Parkeren
 - Voetpad
 - Uitgeefbaar
- Eigendom
 - Gemeente Sint-Michielsgestel
 - Waterschap De Dommel

Code	Omschrijving	M2
7010	Totaal	5116
7011	Groen	609
7012	Talud	209
7020	Water	373
7031	Snelverkeer	47
7032	Parkeren	918
7041	Voetpad	500
7050	Uitgeefbaar	552
		1908

Code	Omschrijving	M2
1820	Totaal	136647
7010	Te handhaven	7763
7011	Groen	20348
7012	Talud	3953
7020	Water	5094
7031	Snelverkeer	1169
7032	Parkeren	14281
7041	Voetpad	4844
7050	Uitgeefbaar	10664
		68531

Code	Omschrijving	M2
7010	Totaal	3244
7011	Groen	530
7012	Talud	138
7020	Water	56
7031	Snelverkeer	1148
7032	Parkeren	96
7041	Voetpad	266
7050	Uitgeefbaar	1010



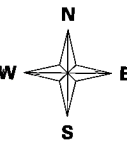
RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx

BIJLAGE V: WONINGTYPENKAART



Legenda

- M2 Oppervlakte exploitatieplangebied
- M2 Oppervlakte per object
- A Kadastraal nummer
- A Tekst GBN
- Lijn woningtype
- Ruimtelijk ontwerp
- GBN
- Kadastrale lijn
- Exploitatieplangrens
- Kadastrale sectiegrens
- Kadastrale bijlijn
- Woningtypen
 - Sociale woningen
 - Vrije sector woningen
- Eigendom
 - Gemeente Sint-Michielsgestel
 - Waterschap De Dommel

Woningtypen	M2
Totaal	1908
vrije sector woningen	1037
Sociale woningen	871

GEMEENTE SINT-MICHELSGESTEL	
Woningtypen	M2
Totaal	68531
vrije sector woningen	60040
Sociale woningen	8491

WATERSCHAP DE DOMMEL	
Woningtypen	M2
Totaal	1010
vrije sector woningen	895
Sociale woningen	115



RAPPORT

Datum: 3 mei 2011

Onderwerp: exploitatieplan Jacobskamp

Bestandsnaam: 110503 Exploitatieplan Jacobskamp v1.0.docx