Exploitatieplan
Boschkens – Surfplas

Gemeente Goirle

R.097-101330 - 900 - 05

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Boschkens-Surfplas 1

1 Inleiding 2
1.1 De ontwikkeling 2
1.2 Doel exploitatieplan 2
1.3 Leeswijzer 3

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied 4
2.1 Het exploitatie(plan)gebied 4
2.2 Relatie planologische maatregel 5
2.3 De exploitatieplangrens 5
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 5

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 7
3.1 Omschrijving bouwrijp maken 7
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 7
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 7

4 De exploitatieopzet 9
4.1 Algemeen 9
4.2 Parameters 9
4.3 Ruimtegebruik 10
4.4 Programma 10
4.5 Fasering 11
4.6 Kosten 12
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Boschkens Surfplas 13
4.6.2 Inbrengwaarden gronden 13
4.6.3 Sloopwerken en saneringen (categorie 1) 13
4.6.4 Planschade 13
4.6.5 Onderzoekskosten 13
4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1) 14
4.6.7 Plankosten 14
4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 1/2 of 3) 15
4.6.9 Niet verrekenbare B.T.W. 17
4.6.10 Rentekosten 17
4.7 Opbrengsten 18
4.8 Exploitatieopzet 18
4.8.1 Gewogen basiseenheden 18
4.8.2 Exploitatiebijdrage 19

5 Herziening en afrekening 22
5.1 Jaarlijkse herziening 22
5.2 Eindafrekening 22

6 Rechtsbescherming exploitatieplan 24
6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Boschkens – Surfplas 24
6.2 Zienswijzen 24

DEEL 2 Regels exploitatieplan Boschkens Surfplas 25

Bijlage 1. **Kaart 'Exploitatieplangrens', tekening- nummer: 900-01a, d.d. 25-11-2010**

Bijlage 2. **Kaart 'Eigendomssituatie', tekeningnummer: 900-03a, d.d. 10-12-2010**

Bijlage 3. **Kaart 'Ruimtegebruik in combinatie met eigendomssituatie', tekeningnummer: 470-06, d.d. 22-12-2010**

Bijlage 4. **Kaart 'Ruimtegebruik', tekeningnummer 470-10, d.d. 10-12-2010**

Bijlage 5. **Kaart 'Fasering deelgebied 5', tekening- nummer: 470-04, d.d. 10-12-2010**

Bijlage 6. **Taxatierapport inbrengwaarden Oranjewoud**

Bijlage 7. **Resultaat plankostenscan VROM**

Bijlage 8. **Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Boschkens-Surfplas, gemeente Goirle**

Bijlage 9. **Een leidraad in beeld en tekst voor Boschkens West, Kuiper Compagnons, oktober 2007**

Bijlage 10. **VO Boschkens aan Surfplas, Kuiper Compagnons oktober 2007**

Bijlage 11. **Waterhuishoudkundig plan, Controle berekening (definitief), rapportnummer 09-10486-JV, d.d. 8 december 2009**

Bijlage 12. **Kaart Boschkens West, Waterhuishouding tekening V02_3, wijziging 3, d.d. 16-10-2009**

Bijlage 13. **Profielen van wegen en groenvoorzieningen**

Bijlage 14. **Standaard RAW-bepalingen 2005**

Bijlage 15. **Tekening nutsprofielen woonstraten en hoofdstructuur**

Bijlage 16. **Inkoop- en aanbestedingsbeleid voor leveringen diensten en werken, gemeente Goirle, d.d. 16 december 2008**

Bijlage 17. **Kaart aanduiding 'Sociale woningbouw', tekeningnummer 470-05, d.d. 19-11-2010**

Bijlage 18. **Nota zienswijzen ontwerp-exploitatieplan Boschkens-Surfplas**

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Boschkens-Surfplas

1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling

Het plangebied is gelegen in de noordelijke randzone van de gemeente Goirle. Het betreft de gronden waar de woningbouwontwikkeling is beoogd tussen de Surfplas en het bosgebied.

1.2 Doel exploitatieplan

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

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

Binnen het plangebied Boschkens-Surfplas is een groot deel van de gronden in eigendom van de gemeente Goirle. Een tweetal percelen is in eigendom van derden. De gemeente Goirle is voornemens deze percelen primair op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente Goirle overgaan tot het onteigenen van het perceel.

Het bestemmingsplan Boschkens-Surfplas voorziet op genoemde percelen in het ontwikkelen van woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Met de eigenaren van de betreffende percelen is tot op heden geen overeenkomst gesloten, 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:

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

d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

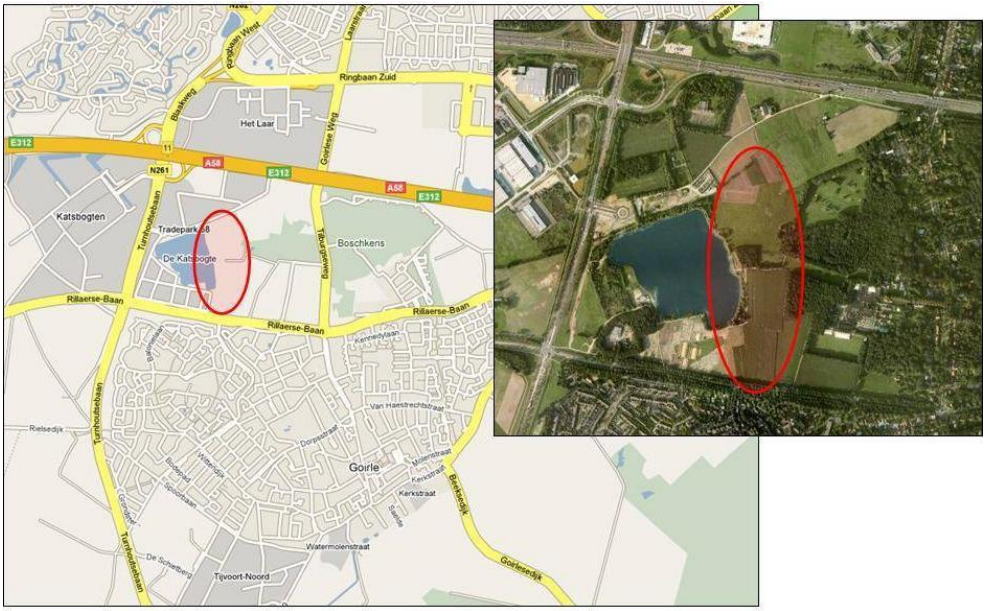
1.3 Leeswijzer

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 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 Boschkens Surfplas opgenomen.

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het plangebied is gelegen in de noordelijke randzone van de gemeente Goirle. Het betreft de gronden waar de woningbouwontwikkeling is beoogd tussen de Surfplas en het bosgebied. Het plangebied kent globaal de volgende begrenzing. Aan de oostzijde van het plangebied is het bosgebied van Boschkens gelegen. Het (toekomstige) bedrijventerrein Tradepark 58 vormt de begrenzing van het plangebied aan de noord- en westzijde. Het gedeelte van de Surfplas dat tot de gemeente Goirle behoort, is eveneens onderdeel van het plangebied. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Rillaersebaan.



Het plangebied maakt onderdeel uit van een grote gebiedsontwikkeling tussen de rijksweg A58 en de bestaande kern van Goirle. Ten oosten van het plangebied is door de gemeente Goirle al een deel van de totaalontwikkeling van het woongebied Boschkens gerealiseerd.

In oktober 2007 is een stedenbouwkundige leidraad 'Boschkens-West' opgesteld ten behoeve van fasen 4, 5 en 6 van het totaalplan Boschkens. Deze leidraad vormt het belangrijkste uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Het bestemmingsplan Boschkens Surfplas en onderhavig exploitatieplan borduren voort op hetgeen is vastgesteld in deze stedenbouwkundige leidraad.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerp exploitatieplan behoort bij het ontwerp bestemmingsplan 'Boschkens-Surfplas'. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied 'Boschkens-Surfplas' geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het bestemmingsplangebied. De reden hiervoor is dat de gebieden met de bestemming 'Natuur' aan de noordzijde en aan de oostzijde van het plangebied buiten het exploitatieplangebied blijven. Op deze gronden zijn geen bouwplannen voorzien die vallen onder het begrip 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangebied Boschkens–Surfplas, bijlage 1, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Het overgrote deel van het exploitatieplangebied is eigendom van de gemeente Goirle. Twee percelen zijn op dit moment nog in eigendom van particulieren. De kaart 'Eigendomssituatie' is opgenomen in bijlage 2.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de grondoppervlakte per eigenaar aangegeven.

Tabel 1 Eigendomssituatie

Eigenaar	m^2	Aandeel
Gronden gemeente	80.532	80 %
C.F. van de Ven	17.649	17 %
A.A.W.Vermeer	2.725	3 %
Totaal	**100.906**	**100%**

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente. Verkoop aan derden is vanwege de werking van de Wet voorkeursrecht gemeenten, die op het gebied van toepassing is verklaard, niet mogelijk.

De gemeente is voornemens, vanuit haar beleidsuitgangspunt dat gestreefd wordt naar een actieve grondpolitiek, alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven. Hier liggen de volgende redenen aan ten grondslag.

1. Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft de openbare voorzieningen geldt dat de gemeente als eigenaar deze tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen percelen moeten doen. Zonder integrale uitvoering door de gemeente zouden de eigenaren elk hun eigen afstemming met nutsbedrijven moeten organiseren, wat hogere kosten met zich meebrengt door inefficiëntie. Het gaat ook ten kosten van de efficiency waar het betreft de voorbereiding, directievoering en het toezicht door de gemeente Goirle.
2. Gezien de verkaveling van het gebied doorsnijden de kavels de bestaande kadastrale percelen - en daarmee bestaande eigendomsposities. De eigenaar kan de bestemming niet verwezenlijken volgens de vorm van planuitvoering die de gemeente met dit exploitatieplan voor ogen staat. Op de Kaart ‘Ruimtegebruik in combinatie met eigendomssituatie’, bijlage 3, is dit inzichtelijk gemaakt.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Aanleg van een rioolafvoergemaal.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.
- Aanleg damwand.

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 met een hogere kwaliteit dan standaard.

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

- Aanleg fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.

- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroom-voorzieningen en wadi's.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen na de oplevering van het eerste vastgoed.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden;
- Aanleg ontsluiting van het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Aanleggen van een plein.
- Oprichten kunstwerk(en).
- Aanbrengen schanskorven aan het water.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

Bij 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 2010. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan Boschkens-Surfplas.

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

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden.

Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

- rente : 5,0%
- inflatiecijfer kosten : 3,0%
- inflatiecijfer opbrengsten : 2,0%
- prijspeildatum : 1 januari 2010

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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische gronden. In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een woongebied.
Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart ‘Ruimtegebruik’. Deze kaart is opgenomen in bijlage 4. De op deze kaart aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen ‘Wonen’, ‘Verkeer’, ‘Groen’ en ‘Water’. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Boschkens-Surfplas’. Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	Oppervlakte m^2	Aandeel
Uitgeefbaar	29.476	29 %
Verharding	24.404	24 %
Groen	32.817	33 %
Water	14.268	14 %
Totaal	100.906	100%

4.4 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de verkaveling in het gebied gehanteerd.

Tabel 3. Bouwprogramma Boschkens-Surfplas

Functie	Hoeveelheid
Sociale woningbouw	86
Betaalbare eengezinswoningen	8
Middeldure eengezinswoningen	30
Duur 1 Eengezinswoningen (waterkant)	33
Duur 2 Eengezinswoningen	22
Duur 2a Eengezinswoningen	12
Duur 2 Meergezinswoningen	6
Totaal aantal woningen	**197**

4.5 Fasering

Vanwege de ingeschatte marktsituatie is het niet gewenst om het plangebied als één geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Het is voor een efficiënte exploitatie niet gewenst om grote hoeveelheden bouwrijpe grond langdurig braak te laten liggen. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rente- en opbrengstenkosten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. In tabel 4 is de fasering van het woningbouwprogramma opgenomen.

Tabel 4 Fasering woningbouwprogramma

Jaartal	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**Totaal**
Aantal		80	20	69	28		197

Voor de realisatie van het plangebied ‘Boschkens-Surfplas’ wordt nu uitgegaan van een termijn van circa vijf jaar. De bouw wordt in fasen gerealiseerd. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden vanaf begin 2011. De geplande start van de bouw is eind 2011. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de volgende fasering ten aanzien van de werken en werkzaamheden en het verlenen van de bouwvergunning, tabel 5.

Tabel 5 Fasering werken en werkzaamheden

Fase	**Werken en werkzaam-heden (bouwrijp maken)**	**Bouwvergunning**
A	2011	2011 - 2012
B1	2012	2012 - 2013
B2	2013	2013 - 2014
C	2014	2014 - 2015

Op de kaart ‘Fasering werken en werkzaamheden’ zijn de deelgebieden van het exploitatieplangebied weergegeven, bijlage 5.

4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

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

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

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

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

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

Tabel 6. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Boschkens Surfplas

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Boschkens-Surfplas, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 7. Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2010.

Tabel 7. Specificering kosten

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal))
Inbrengwaarde gronden	3.531.710
Planschade	10.000
Sloopwerken en saneringen	--
Onderzoekskosten	112.699
Bouw- en woonrijpmaken	5.465.353
Plankosten	1.678.748
Planstructurele elementen	1.278.073
Niet-verrekenbare B.T.W.	47.838
Rentekosten	1.288.326
Totaal	**13.412.746**

De bedragen in tabel 7 zijn nominaal. In tabel 14 zijn de totale kosten contant gemaakt. De totale kosten zijn contant op 1 januari 2010: € 12.886.843,= .

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een extern bureau. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald.

Het rapport ‘Taxatie inbrengwaarden ten behoeve van het exploitatieplan Boschkens-Surfplas, d.d. 25 januari 2011, kenmerk 196217, opgesteld door het bureau Oranjewoud is opgenomen in bijlage 6.

4.6.3 Sloopwerken en saneringen (categorie 1)

Er behoeft geen rekening te worden gehouden met kosten voor sloop van opstallen in het exploitatieplangebied.

4.6.4 Planschade

Voor planschade is een stelpost opgenomen van € 10.000,=. Er zal nog een planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd. Mocht uit deze analyse blijken dat er rekening moet worden gehouden met een hoger bedrag, dan zal dit bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan worden aangepast.

4.6.5 Onderzoekskosten

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, archeologisch onderzoek.

4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen door adviesbureau PAS bv. Deze ramingen zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

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 € 2.701.995=.

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 € 2.763.358,=.

4.6.7 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten zal een plankostenscan worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. Deze regeling is momenteel nog niet van kracht. 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 was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan dan ook nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. maart 2009). Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

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, tabel 8. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 7.

Tabel 8. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in € (nominaal)
Verwerving	56.400
Stedenbouw	186.078
Ruimtelijke ordening	15.000
Civiele techniek	899.063
Landmeten / vastgoedinformatie	18.104
Communicatie	62.538
Gronduitgifte	14.640
Management	329.843
Planeconomie	97.083
Totaal	**1.678.748**

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 1/2 of 3)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatiegebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied 'Boschkens-Surfplas' (zie tabel 6).

In de exploitatieopzet is een bedrag van € 1.278.073,= (nominaal) opgenomen voor planstructurele elementen, tabel 7. Deze kostenpost is onder te verdelen in kosten voor de aanleg van voorzieningen die geheel (categorie 1 en 2) en gedeeltelijk (categorie 3) zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied 'Boschkens-Surfplas'.

Categorie 1en 2

De voorzieningen die binnen categorie 1 en categorie 2 vallen betreffen de aanleg van tijdelijke voorzieningen in verband met de ontwikkeling van het plangebied Boschkens-Surfplas. Deze voorzieningen vallen deels binnen en deels buiten het exploitatieplangebied. Het betreft de volgende tijdelijke voorzieningen:

- Tijdelijk tracé DWA-riolering.
- Tijdelijk tracé nutsvoorzieningen.
- Tijdelijke ontsluiting Boschkens Surfplas (bouwweg).
- Tijdelijke ontsluiting fietsverkeer

De kosten voor de aanleg van deze tijdelijke voorzieningen bedragen € 680.000,= (nominaal).

Categorie 3 (zogenaamde Bovenwijkse voorzieningen)

De voorzieningen die binnen categorie 3 vallen betreffen de rotonde op de Rillaersebaan en de ontsluitingsweg voor deelgebeid 4, 5 en 6. Betreffende ontsluitingweg ligt geheel binnen het exploitatieplangebied.

Rotonde Rillaersebaan
Deze rotonde ligt buiten het exploitatieplangebied en is aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied Boschkens Surfplas en het toekomstige deelgebied 4 en deelgebied 6. De kosten van de aanleg van deze rotonde bedraagt € 583.328,= (nominaal).

Op basis van de toetsingscriteria, profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit dienen de investeringskosten van deze rotonde naar rato aan verschillende exploitatiegebieden en/of het bestaand gebied te worden toegerekend.

Bij de toerekening van de rotonde kan worden gesteld dat deze is aangelegd om de deelgebieden 4, 5 en 6 te ontsluiten op de Rillaersebaan. Aan de criteria 'profijt' en 'toerekenbaarheid' wordt dan ook voldaan. Om antwoord te krijgen op het proportionaliteitsvraagstuk is aansluiting gezocht bij het aantal te realiseren woningen in de genoemde deelgebieden. Dit is inzichtelijk gemaakt in tabel 9.

Tabel 9. Toedeling rotonde Rillaersebaan

Gebied	Aantal woningen	%	Bedragen €
Deelgebied 4	135	28,9%	168.581
Deelgebied 5	**197**	**42,2%**	**246.164**
Deelgebied 6	135	28,9%	168.581
Totaal	**467**	**100%**	**583.328**

Uit tabel 9 blijkt dat er een bedrag van € 246.164,= (nominaal) zal worden toegerekend aan het exploitatieplangebied.

Ontsluitingsweg fase 4, 5 en 6
De ontsluitingsweg loopt vanaf de Rillaersebaan door het gebied Boschkens-Surfplas. Deze ontsluitingsweg dient tevens als ontsluitingsweg voor de deelgebieden 4 en 6. De kosten voor de aanleg van de ontsluitingsweg zijn conform de toetsingscriteria, zoals omschreven in paragraaf 4.6, verdeeld naar de deelgebieden 4, 5 en 6. Voor het proportionaliteitsvraagstuk is aansluiting gezocht bij het aantal te realiseren woningen in de betreffende deelgebieden.

Ten behoeve van de toerekening van de kosten is de weg in twee delen gesplitst:

1. Weggedeelte vanaf rotonde Rillaersebaan tot aan de ontsluitingsweg van deelgebied 4;
2. Weggedeelte van ontsluitingsweg deelgebied 4 tot aan ontsluitingsweg deelgebied 6 plus het weggedeelte voor de woningen gelegen in deelgebied 6, grenzend aan deelgebied 5.

In de tabellen 10 en 11 is de toerekening van de kosten van de hiervoor benoemde weggedeelten inzichtelijk gemaakt. Onder de kosten valt de

aanleg van de riolering, aanleg bouwweg, tijdelijke voorzieningen, aanleg definitieve weg en het aanbrengen van verlichting.

Tabel 10 Kostentoerekening weggedeelte onder 1

Gebied	Aantal woningen	%	Bedragen €
Deelgebied 4	135	28,9%	36.860
Deelgebied 5	**197**	**42,2%**	**53.788**
Deelgebied 6	135	28,9%	36.860
Totale kosten	**467**	**100%**	**127.508**

Tabel 11 Kostentoerekening weggedeelte onder 2

Gebied	Aantal woningen	%	Bedragen €
Deelgebied 4	-	-	-
Deelgebied 5	**197**	**59,3%**	**297.054**
Deelgebied 6	135	40,7%	203.565
Totale kosten	**467**	**100%**	**500.619**

Uit de tabellen 10 en 11 blijkt dat er in totaal een bedrag van € 350.842,= (nominaal) zal worden toegerekend aan het exploitatieplangebied.

Ontsluitingsweg vrije kavels, oostzijde plangebied
De kosten voor de aanleg van de riolering en de weg voor de 6 vrije kavels aan de oostzijde van het exploitatieplangebied zijn niet meegenomen in de exploitatieopzet. Deze kosten worden op grond van de drie toetsingscriteria 100% toegerekend aan de betreffende vrije kavels.

4.6.9 Niet verrekenbare B.T.W.
Betaalde B.T.W., die de gemeente niet kan terugvorderen en die de gemeente ook niet gecompenseerd kan krijgen uit het B.T.W.-compensatiefonds, wordt ingevolge het Bro tot de verhaalbare kosten gerekend. Het betreft betaalde B.T.W. die betrekking heeft op de grondexploitatie Boschkens Surfplas.

4.6.10 Rentekosten
Ingevolge het Bro is het mogelijk om rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het exploitatieplan. Eventuele renteopbrengsten worden van deze kosten afgetrokken.
Het bedrag aan rentekosten uit tabel 7 betreft de rentekosten over reeds geïnvesteerd kapitaal (zogenaamde ‘boekwaarde) in het ontwikkelings-gebied Boschkens-Surfplas.

4.7 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;

- Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond.

De grondprijzen van de te realiseren woningbouw zijn bepaald op basis van grondquotes. Met deze methode wordt de grondprijs vastgesteld op basis van een percentage van de VON (vrij-op-naam) prijs, waarbij aan de vaststelling van de quote veelal een berekening van de residuele waarde ten grondslag ligt. Bij deze methode wordt de grondprijs dus direct gekoppeld aan de woningprijs (VON-prijs). Tabel 12 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 12. Geraamde opbrengsten

Functie	Bedrag in € (nominaal))
Sociale woningbouw	2.709.000
Betaalbare eengezinswoningen	393.360
Middeldure eengezinswoningen	2.184.000
Duur 1 Eengezinswoningen (waterkant)	3.465.000
Duur 2 Eengezinswoningen	3.484.800
Duur 2a Eengezinswoningen	2.244.000
Duur 2 Meergezinswoningen	742.560
Totaal	**15.222.720**

De bedragen in tabel 12 zijn nominaal. In tabel 14 zijn de opbrengsten contant gemaakt. De totale opbrengsten zijn contant op 1 januari 2010: € 13.981.062,= .

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 13 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is de categorie sociale woningbouw op 1 gezet. De overige woningtypen worden hier tegen 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 483. Deze gewogen basiseenheden dienen nog contant te worden gemaakt (paragraaf 4.1). Het resultaat van

het contant maken van de gewogen basiseenheden komt terug in tabel 14, namelijk 449,11 gewogen basiseenheden.

Tabel 13. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	Gew. basisehd	Grond-opbrengst
Sociale woningbouw	86	31.500	1	86	2.709.000
Betaalbare eengezinswoningen	8	49.170	1,56	12	393.360
Middeldure eengezinswoningen	30	72.800	2,31	69	2.184.000
Duur 1 Eengezinswoningen (waterkant)	33	105.000	3,33	110	3.465.000
Duur 2 Eengezinswoningen	22	158.400	5,03	111	3.484.000
Duur 2a Eengezinswoningen	12	187.000	5,94	71	2.244.00
Duur 2 Meergezinswoningen	6	123.760	3,93	24	742.560
Totaal	**197**			**483**	**15.222.720**

De bedragen en de gewogen basiseenheden in tabel 13 zijn nominaal. In tabel 2b van de bijgevoegde exploitatieopzet (bijlage 8) zijn de gewogen basiseenheden contant gemaakt.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage van de particulieren in het exploitatieplangebied is momenteel niet exact aan te geven. Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 doorsnijdt de verkaveling van het plan de grondeigendom van de betreffende particulier. Hierdoor is op voorhand niet aan te geven wat de particulier in het geval van zelfrealisatie, zal gaan dan wel kan realiseren. Dit zal moeten blijken bij een eventuele bouwaanvraag.

Gezien het voorgaande is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de bouwvergunningsaanvraag zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend, omdat dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden, en het te realiseren programma op deze gronden.

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (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 contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping.
Uit tabel 14 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied geen sprake is van een macro aftopping. De geraamde kosten (€ 12.886.843,=) bedragen

minder dan de geraamde grondopbrengsten (€ 13.981.062,=). Derhalve zijn alle kosten te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 28.694,= op contante waarde 1 januari 2010.

Tabel 14. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2010 in €
Te verhalen kosten	12.886.843
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	12.886.843
Totale opbrengsten(drempel)	13.981.062
Mogelijke te verhalen kosten	12.886.843
Aantal gewogen basiseenheden	449,11
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**28.694**

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 8.

In tabel 15 is de berekende exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid omgerekend naar de verschillende woningtypen. Hierbij wordt de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid vermenigvuldigd met het totaal aantal gewogen basiseenheden, op contante waarde, van het betreffende woningtype en vervolgens gedeeld door het aantal te realiseren woningen van het betreffende woningtype.

Tabel 15. Exploitatiebijdrage per woningtype

	Exploitatiebijdrage per woning in € (contante waarde)
Sociale woningbouw	**26.469**
Betaalbare eengezinswoningen	**41.380**
Middeldure eengezinswoningen	**63.503**
Duur 1 Eengezinswoningen (waterkant)	**90.002**
Duur 2 Eengezinswoningen	**129.431**
Duur 2 Eengezinswoningen	**150.995**
Duur 2 Meergezinswoningen	**98.962**

Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning
De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt worden op de te betalen

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

Tenslotte kunnen wijzigingen, die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen.

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. Uitwerking 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 wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen.

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 Boschkens – Surfplas

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage legging zijn twee (gelijkluidende) zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De behandeling van de zienswijzen zijn verwerkt in de nota “Nota zienswijzen ontwerp-exploitatieplan Boschkens-Surfplas”. Deze nota is opgenomen in bijlage 18 van het exploitatieplan.

DEEL 2 Regels exploitatieplan Boschkens Surfplas

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:
Bestemmingsplan 'Boschkens - Surfplas, 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.

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 bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaargebied in het exploitatieplangebied.

Bouwweg: Een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van de kavels in het uitgeefbare gebied.

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.

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

Voltooiingsverslag: 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.

Sociale huur woningbouw: Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Sociale koopwoning: Koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van tenminste één jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

1 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:

- ‘Een leidraad in beeld en tekst voor Boschkens West, oktober 2007, Kuiper Compagnons (bijlage 9);
- Voorlopig ontwerp ‘Boschkens aan Surfplas’, oktober 2007 (bijlage 10);
- Waterhuishoudkundig plan ‘Controle berekening (definitief), rapportnummer 09-10486-JV, d.d. 08 december 2009 (bijlage 11)
- Kaart Boschkens West, Waterhuishoudkundig overzicht, tekening V02_3, wijziging 3, d.d. 16-10-2009 (bijlage 12);
- Profielen van wegen en groenvoorzieningen (bijlage 13);

- Standaard RAW bepalingen 2005 (bijlage 14);
- Tekening nutsprofielen woonstraten en hoofdstructuur (bijlage 15).

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 bekent 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 Goirle 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 'Boschkens-Surfplas' 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 Boschkens Surfplas en het bepaalde in dit exploitatieplan.

4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Goirle 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 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
   b. Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten).
   c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Goirle, vastgesteld op 16 december 2008, opgenomen in bijlage 16.

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.

3 Na goedkeuring van de openbare voorzieningen en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het werk als opgeleverd beschouwd en treedt een onderhoudstermijn in van 1 jaar.

Artikel 6 Regels met betrekking tot de fasering

Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven in tabel 5 van dit exploitatieplan en op de Kaart ‘Fasering’, onderdeel uitmakende van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.

Artikel 7 Regels met betrekking tot koppelingen

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen zijn de volgende koppelingen van toepassing:

1 In een deelgebied kan niet eerder worden gestart met de werken en werkzaamheden dan het jaartal zoals voor het betreffende deelgebied is aangegeven in tabel 5 in de kolom Werken en werkzaamheden (bouwrijp maken);
2 Een bouwvergunning voor een deelgebied wordt niet verleend zolang de werken en werkzaamheden (het bouwrijp maken) van het betreffende deelgebied niet is afgerond. Bouwvergunningen worden niet eerder verleend dan het jaartal zoals aangegeven in tabel 5 in de kolom 'bouwvergunning';
3 In een deelgebied zoals aangegeven op de Kaart ' Fasering werken en werkzaamheden'' kan niet eerder worden gestart met de werken en werkzaamheden (bouwrijp maken) dan wanneer een bouwweg, ten behoeve van de ontsluiting van het deelgebied is aangelegd.

Artikel 8 Regels ten aanzien van sociale woningbouw

1 In het exploitatieplangebied dienen 86 sociale huur- en koopwoningen te worden gerealiseerd.
2 De situering van het in lid 1 genoemd aantal sociale huur – en koopwoningen in het exploitatieplangebied is op de kaart 'Sociale woningbouw' aangewezen met de aanduiding 'SW', bijlage 17. Deze kaart maakt onderdeel uit van dit exploitatieplan.
3 De vrij op naam prijs van de sociale koopwoningen is vastgelegd op maximaal € 175.000,= per sociale koopwoning.

Artikel 9 Verbodsbepalingen

1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 6 genoemde faserings-regels en de in artikel 7 genoemde koppelingsregels.
2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze regels.
3 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.
4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige regels en verbodsbepalingen in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 9 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 8 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 10 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Boschkens-Surfplas'***

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ……..

De voorzitter,	**De griffier,**
……..	**..……**

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', tekeningnummer: 900-01a, d.d. 25-11-2010

Bijlage 2. Kaart 'Eigendomssituatie', tekeningnummer: 900-03a, d.d. 10-12-2010

Bijlage 3. Kaart ‘Ruimtegebruik in combinatie met eigendomssituatie', tekeningnummer: 470-06, d.d. 22-12-2010

Bijlage 4. Kaart ‘Ruimtegebruik', tekeningnummer 470-10, d.d. 10-12-2010

Bijlage 5. Kaart ‘Fasering deelgebied 5’, tekening-nummer: 470-04, d.d. 10-12-2010

Bijlage 6. Taxatierapport inbrengwaarden Oranjewoud

Bijlage 7. Resultaat plankostenscan VROM

Bijlage 8. Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan Boschkens-Surfplas, gemeente Goirle

Bijlage 9. Een leidraad in beeld en tekst voor Boschkens West, Kuiper Compagnons, oktober 2007

Separaat bijgevoegd

Bijlage 10. VO Boschkens aan Surfplas, Kuiper Compagnons oktober 2007

Bijlage 11. Waterhuishoudkundig plan, Controle berekening (definitief), rapportnummer 09-10486-JV, d.d. 8 december 2009

Bijlage 12. Kaart Boschkens West, Waterhuishouding tekening V02_3, wijziging 3, d.d. 16-10-2009

Bijlage 13. Profielen van wegen en groenvoorzieningen

Bijlage 14. Standaard RAW-bepalingen 2005

Bijlage 15. Tekening nutsprofielen woonstraten en hoofdstructuur

Bijlage 16. Inkoop- en aanbestedingsbeleid voor leveringen diensten en werken, gemeente Goirle, d.d. 16 december 2008

Bijlage 17. Kaart aanduiding ‘Sociale woningbouw’, tekeningnummer 470-05, d.d. 19-11-2010

Bijlage 18. Nota zienswijzen ontwerp-exploitatieplan Boschkens-Surfplas