

Exploitatieplan Versteeglaan

gemeente De Bilt

Auteurs : drs. E. Linssen, T. Delforterie MSc

Opdrachtnummer : 2877

Status : Definitief

Datum : versie 22 oktober 2012 / vastgesteld
28 februari 2013

Controle berekening:

Collegiale toets:

Inhoudsopgave

Exploitatieplan Versteeglaan.....	1
gemeente De Bilt	1
Toelichting bij het exploitatieplan Versteeglaan.....	4
1 Status van het exploitatieplan.....	5
1.1 Aanleiding exploitatieplan	5
1.2 Leeswijzer bij het exploitatieplan	5
2 Algemene kenmerken exploitatiegebied	6
2.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit (art. 6.12 lid 1 Wro)	6
2.2 Begrenzing exploitatieplangebied (art. 6.13 lid 1 sub a Wro)	6
2.3 Voorgenomen grondgebruik (art. 6.13 lid 2 sub a Wro)	7
2.4 Te verwerven gronden (art. 6.13 lid 2 sub a Wro).....	7
3 Omschrijving werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1, sub b Wro)	9
3.1 Bouwrijp maken	9
3.2 Aanleg nutsvoorzieningen	9
3.3 Inrichting openbare ruimte	9
4 Toelichting op de regels van het exploitatieplan	10
5 Toelichting op de kaarten van het exploitatieplan	11
6 Exploitatieopzet	12
6.1 Inleiding.....	12
6.2 Rekentechnische uitgangspunten	13
6.3 Tijdvak	13
6.4 Ruimtegebruik en programma.....	13
6.5 Kosten van grondexploitatie.....	14
6.5.1 Toelichting inbrengwaarde	15
6.5.2 Andere kosten in verband met exploitatie.....	15
6.6 Opbrengsten van de grondexploitatie	17
6.7 Exploitatiesaldo.....	17
6.8 Wijze van toerekenen	18
6.9 Dekking van het tekort	20

6.10	Percentage gerealiseerde kosten	21
7	Procedure en handhaving.....	22
7.1	Vaststelling exploitatieplan	22
7.2	Proces omgevingsvergunning	22
7.3	Verdere Procedure en handhaving exploitatieplan	22
	Exploitatieplan Versteeglaan gemeente De Bilt	24
8	Regels	25
9	Kaarten bij het exploitatieplan.....	29
	Bijlage 1: Resultaat Regeling plankosten exploitatieplan	33
	Bijlage 2: Taxatierapport	37

Toelichting bij het exploitatieplan Versteeglaan

1 Status van het exploitatieplan

1.1 Aanleiding exploitatieplan

De gemeente De Bilt werkt mee aan het voornemen van basisschool De Nijepoort in Groenekan om een nieuw schoolgebouw te ontwikkelen op de locatie Versteeglaan. Voor de beoogde nieuwbouwlocatie heeft de gemeente een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 januari 2010 en onherroepelijk geworden op 5 oktober 2011.

Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) zijn gemeenten verplicht om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet nodig is.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de Versteeglaan had de gemeente de Bilt niet alle gronden in eigendom. Ook waren er nog geen afspraken met de eigenaren gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal, fasering en eventuele locatie-eisen.

De gemeente de Bilt heeft het exploitatieplan opgesteld en tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure gebracht. Dit exploitatieplan is op 5 oktober 2011 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Op dit moment is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan met een aanhouding in verband met het kostenverhaal. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan dient de gemeente het exploitatieplan opnieuw vast te stellen en in procedure te brengen.

Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro stelt de gemeente voor deze ontwikkeling derhalve een nieuw exploitatieplan vast onder de naam "Exploitatieplan Versteeglaan".

1.2 Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan Versteeglaan is onderverdeeld in het exploitatieplan en de toelichting. Het exploitatieplan bevat het (meer) juridische gedeelte van het exploitatieplan. In de toelichting worden deze zaken toegelicht.

- In hoofdstuk 2 worden de algemene kenmerken van het exploitatiegebied beschreven.
- In hoofdstuk 3 worden de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied beschreven.
- Hoofdstuk 4 bevat de regels van het exploitatieplan.
- In hoofdstuk 5 worden de kaarten die zijn opgenomen in het exploitatieplan toegelicht.
- In hoofdstuk 6 wordt de exploitatieopzet nader toegelicht, die als basis dient voor de toerekening van de kosten. De verschillende kostensoorten en de opbrengsten worden nader toegelicht en ten slotte schematisch samengevat.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de procedure en handhaving van het exploitatieplan.

Begonnen wordt met de toelichting, waarna het exploitatieplan volgt, bestaande uit de regels (hoofdstuk 8) en het kaartmateriaal (hoofdstuk 9).

Tot slot zijn in bijlagen de belangrijkste documenten behorende bij dit exploitatieplan opgenomen, waaronder de resultaten van de regeling plankosten exploitatieplan en het taxatierapport en behoefte van de inbrengwaarde.

2 Algemene kenmerken exploitatiegebied

2.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit (art. 6.12 lid 1 Wro)

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan “Versteeglaan”. Het grootste deel van het gebied heeft de bestemming Maatschappelijk.

Op grond van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan overgegaan worden tot de bouw van een basisschool. Om de realisatie van de bestemmingen mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig in het exploitatieplangebied.

2.2 Begrenzing exploitatieplangebied (art. 6.13 lid 1 sub a Wro)

Het exploitatieplangebied komt volledig overeen met de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De begrenzing van het exploitatieplan is als aangeduid op onderstaande kaart.



Figuur 1 Kaart plangebied

2.3 Voorgenomen grondgebruik (art. 6.13 lid 2 sub a Wro)

In het exploitatieplangebied worden per eigenaar de volgende functies voorzien.

RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR							
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte	Uitgeefbaar	Groen/water	Verharding	Overig
Gemeente	C	3383	461	0	288	173	0
Eigenaar A	N	1639	2.825	2770	49	6	0
TOTAAL			3.286	2.770	338	179	0

Tabel 1 Ruimtegebruik Versteeglaan

2.4 Te verwerven gronden (art. 6.13 lid 2 sub a Wro)

Op het moment van het ter inzage gaan van het ontwerp exploitatieplan zijn de volgende eigenaren in het plangebied aanwezig:

EIGENAREN IN HET PLANGEBIED			
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte
Gemeente	C	3383	461
Eigenaar A	N	1639	2.825
TOTAAL			3.286

Tabel 2 Eigenaren in het plangebied

Het deel ten westen van de sloot (perceel Maartensdijk sectie C nummer 3383) is van de gemeente. Het deel ten oosten van de sloot is in handen van de eigenaar van het kadastrale perceel Maartensdijk sectie N nummer 1639. Met deze eigenaar, bestaande uit 14 erfgenamen (aangeduid in de tabel met eigenaar A), wordt al geruime tijd onderhandeld over de aankoop van het stuk grond, maar dit heeft nog niet tot overeenstemming geleid.

Gelet op de aard van het bouwplan, een basisschool, en ten behoeve van een tijdige en juiste realisatie van aanleg-, inrichtings- en bouwactiviteiten is regie op het complete werk en een integrale vorm van planuitvoering vereist.

Het uitgangspunt blijft de gronden minnelijk te verwerven. Indien het niet lukt om tijdig minnelijke overeenstemming te bereiken, wordt overgegaan tot het opstarten van de onteigening.

Huidig ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is op onderstaande luchtfoto te zien. Op de luchtfoto is het plangebied aangeduid.



Figuur 2 Huidig ruimtegebruik Versteeglaan (luchtfoto, bron: Live Search Maps)

3 Omschrijving werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1, sub b Wro)

In dit hoofdstuk worden de werken en werkzaamheden opgesomd die van toepassing zijn voor de realisatie van het exploitatieplangebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van het openbaar gebied. De werkzaamheden zijn onderverdeeld in de (verhaalbare) kostensoorten van artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro). In hoofdstuk 4 worden de werkzaamheden in de vorm van de kostensoorten verder verantwoord.

Dit exploitatieplan gaat er van uit dat de gemeente De Bilt bij de realisatie van de gebiedsontwikkeling de gronden bouw- en woonrijp (inrichting openbaar gebied) maakt, de nutsvoorzieningen aanlegt en het openbaar gebied inricht.

3.1 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;
- het herprofilieren van de bestaande watergang en het aanbrengen van duikers;
- aanleg vuilwaterriolering;
- aanleg hemelwaterriolering.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten;
- aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

3.3 Inrichting openbare ruimte

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

- aanleg wegen, parkeerplaatsen, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen en aanpassingen aan bestaande aansluitende wegen;
- planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen;
- aanbrengen straatmeubilair.

4 Toelichting op de regels van het exploitatieplan

In het exploitatieplan zijn de regels opgenomen, die van toepassing zijn voor het exploitatieplan Versteeglaan. Hieronder volgt artikelgewijs een toelichting op deze regels.

Artikel 1: begripsbepalingen

Dit artikel bevat de belangrijkste begrippen die zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Artikel 2: regels aanbesteding werken en werkzaamheden

Alle werken, diensten en leveringen (definitie overeenkomstig artikel 1 sub 2 richtlijn 2004/18.EG) in verband met de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig artikel 2 van dit exploitatieplan.

Artikel 3: fasering

In artikel 3 zijn de regels opgenomen inzake de fasering van het exploitatieplan.

Artikel 4: verbodsbepaling

In artikel 4 van het exploitatieplan Versteeglaan zijn de strafbepalingen opgenomen. Overtreding van de regels behorende bij dit exploitatieplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet economische delicten.

Artikel 5: afwijkingsregels

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan regels kan bevatten met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels (art. 6.13 lid 2, sub e Wro). In artikel 5 is opgenomen dat burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning kunnen afwijken, mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de velden of openbare ruimte, of indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

Artikel 6: slotbepaling

Artikel 6 betreft de slotbepaling van het exploitatieplan.

5 Toelichting op de kaarten van het exploitatieplan

De volgende kaarten maken deel uit van het exploitatieplan.

Kaart		Toelichting
1	Kaart bestemmingsplangebied	Dit is de bestemmingsplankaart waarop het exploitatiegebied betrekking heeft.
2	Kaart kadastrale percelen in het plangebied	Deze kaart laat zien welke kadastrale percelen binnen de begrenzing van het exploitatieplan liggen.
3	Kaart exploitatieplangebied	Op deze kaart is het exploitatieplangebied weergegeven. Op deze kaart zijn tevens de kadastrale grenzen weergegeven. Het grondgebruik per eigenaar is hiermee op de kaart af te lezen.
4	Kaart huidig grondgebruik	Op de luchtfoto is het huidige grondgebruik weergegeven.

6 Exploitatieopzet

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens art. 6.13 Wro lid 1c bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zo nodig 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.

Voor het exploitatieplangebied is een exploitatieplanberekening opgezet. Deze vormt de basis voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onderstaand zullen de belangrijkste uitgangspunten, kosten en te realiseren opbrengsten worden toegelicht. Hierdoor wordt duidelijk op welke wijze de exploitatiebijdrage per exploitant is berekend.

In de volgende paragrafen zal worden ingegaan op:

- 6.2 Rekentechnische uitgangspunten
- 6.3 Tijdvak
- 6.4 Ruimtegebruik en programma
- 6.5 Kosten van grondexploitatie
- 6.6 Opbrengsten van grondexploitatie
- 6.7 Exploitatiesaldo
- 6.8 Wijze van toerekenen
- 6.9 Dekking van het tekort
- 6.10 Percentage gerealiseerde kosten

6.2 Rekentechnische uitgangspunten

Onderstaande rekentechnische uitgangspunten zijn gebruikt voor de exploitatieplanberekening van Versteeglaan. Voor wat betreft het prijspeil is in verband met de koppeling met het per 28 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan 1 januari 2010 gehanteerd.

UITGANGSPUNTEN PARAMETERS	
Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	5,25% %
Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	5,25% %
Rentepercentage contante waarde op jaarbasis	5,25% %
Kostenstijging op jaarbasis	2,00% %
Opbrengstenstijging op jaarbasis	2,00% %
BTW-percentage	21,00% %

UITGANGSPUNTEN TIJD	
Fasering obv jaar/half/ jaar/kwartaal	Jaar
Prijspeildatum civ.tech.	1-1-2010
Startdatum	1-1-2010
Boekwaarde datum	31-12-2009

Tabel 3 Uitgangspunten exploitatieplan

6.3 Tijdvak

Het tijdvak geeft de periode weer waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden. De looptijd van het exploitatieplan is 2 jaar gerekend vanaf de start van de concrete werkzaamheden (bouwrijpmaken) en 5 jaar gerekend vanaf startdatum berekening (1-1-2010). In de regels van dit exploitatieplan is de planning aangehouden die overeenkomt met onderstaand uitvoeringsschema.

FASERING VERSTEEGLAAN	Start	Gereed
Verwerving/inbreng	2013	2013
Sloop/opruiming	2013	2013
Bouwrijp maken	2013	2013
Woonrijp maken	2014	2014

Tabel 4 Fasering exploitatieplan Versteeglaan

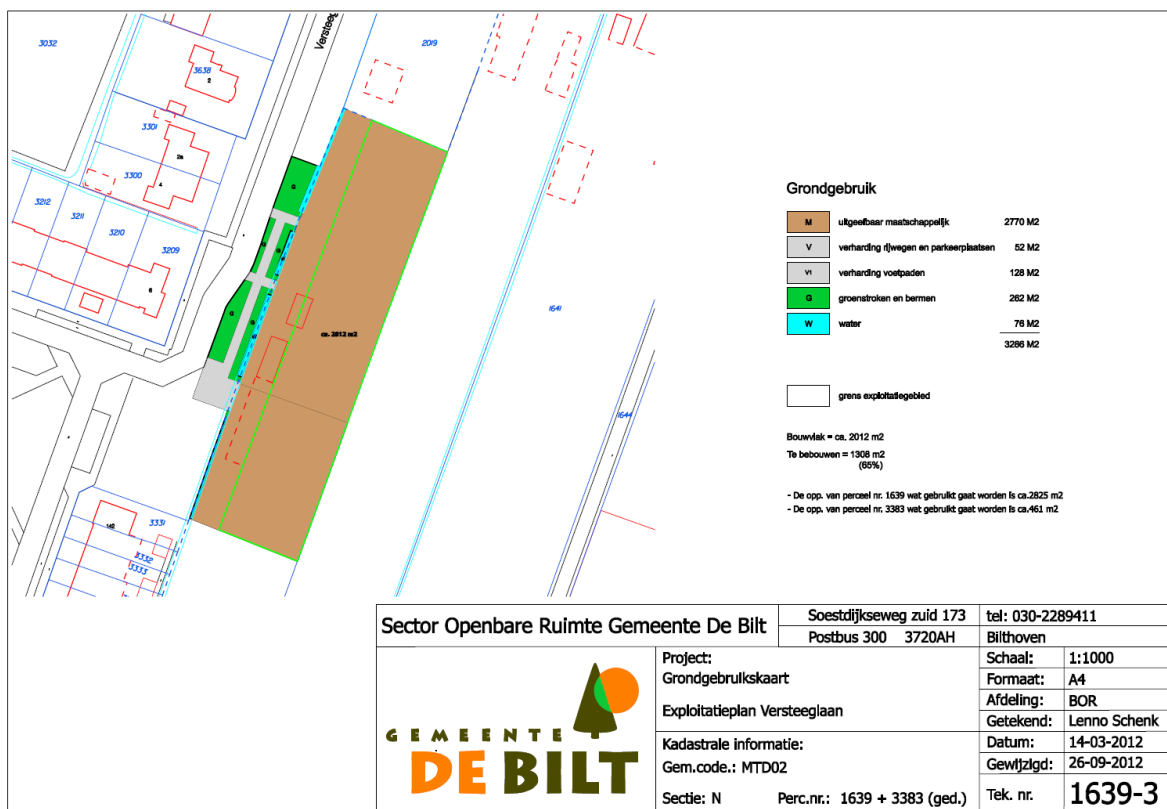
6.4 Ruimtegebruik en programma

Naar aanleiding van het programma in het bestemmingsplan wordt het volgende programma gerealiseerd.

RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR							
Eigenaar	Secctie	Perceelsnummer	Oppervlakte	Uitgeefbaar	Groen/water	Verharding	Overig
Gemeente	C	3383	461	0	288	173	0
Eigenaar A	N	1639	2.825	2770	49	6	0
TOTAAL			3.286	2.770	338	179	0

Tabel 5 Ruimtegebruik per eigenaar

Het ruimtegebruik is op onderstaande kaart weergegeven.



Figuur 3 Exploitatieplankaart Versteeglaan

6.5 Kosten van grondexploitatie

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostensoorten toegelicht. In artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro ligt vast welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan. Al deze kostensoorten zijn getoetst op de criteria profijjt¹, toerekenbaarheid² en proportionaliteit³. De

¹ Profijjt: De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysieke nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijjt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

² Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook de kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.

³ Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijjt hebben van een voorziening, worden de kosten evenredig verdeeld; naarmate een locatie er meer profijjt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

kosten voor het exploitatieplan zijn door een extern bureau geraamd, op basis van kengetallen. De inbrengwaarden zijn bepaald door een onafhankelijk taxateur.

6.5.1 Toelichting inbrengwaarde

Onder inbrengwaarde wordt verstaan (art. 6.2.3 Bro a t/m d):

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Voor het opstellen van de grondexploitatie en de exploitatieplanberekening voor Versteeglaan heeft de gemeente De Bilt de inbrengwaarde van de gronden laten taxeren. Deze taxatie (bijlage 2) is uitgevoerd door Adviesbureau Statema BV op basis van artikel 6.13 lid 5 Wro, conform de wettelijke waarderingsgrondslag voor de inbrengwaarde ten behoeve van een exploitatieplan.

De inbrengwaarden⁴ per 1-1-2010⁵ per eigenaar zijn als volgt:

INBRENGWAARDE PER EIGENAAR				Totale
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte	inbrengwaarde
Gemeente	C	3383	461	14.000
Eigenaar A	N	1639	2.825	92.000
TOTAAL			3.286	106.000

Tabel 6 Inbrengwaarde per eigenaar

Behalve de waarde van de gronden zijn ook nog de punten 'b' tot en met 'd' uit bovenstaande opsomming te waarderen. Deze posten zijn op basis van een inventarisatie door de gemeente geraamd op € 5.450 (sloop en opruiming perceel N 1639). De totale inbrengwaarde voor Eigenaar A komt daarmee op € 97.540.

De inbrengwaarde is een kostenpost in de grondexploitatieberekening. Indien de betreffende eigenaar zelfrealisatie pleegt en via de omgevingsvergunning zijn wettelijk aandeel kostenverhaal krijgt toebedeeld, zal hierop de (getaxeerde) inbrengwaarde in mindering worden gebracht. Voor de gronden ten behoeve van de openbare ruimte vindt een transactie langs de gebruikelijke privaatrechtelijke weg van aankoop-verkoop plaats.

6.5.2 Andere kosten in verband met exploitatie

In deze paragraaf worden de kosten als opgenomen in de exploitatieopzet toegelicht en onderbouwd. De volgende kosten zijn opgenomen in het exploitatieplan:

⁴ Het betreft hier de waarden van de gronden als bedoeld in Bro, art. 6.2.3 onder a).

⁵ De peildatum van de taxatie is 1 januari 2010. Deze peildatum is gelijk aan de startdatum van de exploitatieopzet als onderdeel van het exploitatieplan en ligt dichtbij de datum van vaststelling van het bestemmingsplan (28 januari 2010).

KOSTENSOORTEN		Startwaarde	Contante waarde
Artikelen Bro	Omschrijving		1-1-2010
INBRENGWAARDE			
	Gemeente	14.000	14.000
	Eigenaar A	97.450	97.450
	Subtotaal	111.450	111.450
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET			
Art. 6.2.5.b.	Riolering	8.881	7.905
Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water	23.662	20.940
Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen	4.404	3.824
Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen	11.542	10.022
Art. 6.2.4 g,h,i,j.	Plankosten	87.883	87.883
Art. 6.2.4. l	Planschade	195.000	163.026
Art. 6.2.4. n	Rente	39.545	
	Kostenstijging	4.066	
	Subtotaal	374.982	293.600
Totaal		486.432	405.050

Tabel 7 Kosten in het exploitatieplan Versteeglaan

Riolering (6.2.5 b Bro)

De kosten bestaan uit de aanleg van vuilwaterriolering van de school naar het bestaande stelsel en de aanleg van een HWA riolering met de daarbij behorende kolken voor de afvoer van hemelwater van het parkeerterrein.

Verharding, kunstwerken en water (art. 6.2.5 c Bro)

De kosten voor verharding zijn de aanleg van het parkeerterrein als bouwweg, herprofilering van de bestaande watergang en aanbrengen van duikers en de aanleg van definitieve verhardingen in de vorm van betonklinkers en betontegels.

Groenvoorzieningen (art. 6.2.5 e Bro)

De aanleg van groenvoorzieningen waaronder het planten van bomen en struiken, aanleg plantsoenen en aanbrengen straatmeubilair.

Openbare verlichtingen en brandkranen (art. 6.2.4 c Bro)

Deze post betreft het aanbrengen van openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.

Ministeriële conceptregeling plankosten exploitatieplan (art. 6.2.4 f t/m j Bro)

De plankosten zijn onderverdeeld in VTU, opstellen gemeentelijke ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten. Op 18 januari 2010 is de concept regeling plankosten vastgesteld voor internetconsultatie. Voor het exploitatieplan is gewerkt met deze versie. Indien in de definitieve versie wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de regeling plankosten leidt tot de volgende resultaten.

PLANKOSTEN (art. 6.2.4.g.h.i.j.)	
Omschrijving	Te verhalen plankosten op te nemen in exploitatie
Plankosten*	87.883
Verwerving	10.800
Stedenbouw	16.200
Ruimtelijke ordening	16.875
Civiele en cultuurtechniek	7.273
Landmeten/vastgoedinformatie	1.714
Communicatie	0
Gronduitgifte	4.880
Management	20.947
Planeconomie	9.193

Tabel 8 Resultaten regeling plankosten exploitatieplan

Planschade (art. 6.2.4 l Bro)

Er is een bedrag van € 195.000,- gereserveerd - en in de berekening als kostenpost opgenomen - voor de afdoening van planschade. Het bedrag is overgenomen uit de planschadeanalyse opgesteld door De Lorijn Raadgevers (Risicoanalyse planschade, De Lorijn Raadgevers o.g., 22 mei 2012). In verband met de prijspeildatum van de planschadeanalyse heeft geen indexering (kostenstijging) vanaf 1-1-2010 voor deze kosten gerekend.

6.6 Opbrengsten van de grondexploitatie

Artikel 6.2.7 Bro bepaalt wat onder de opbrengsten van de grondexploitatie wordt verstaan:

- Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied. De Grondexploitatiewet gaat uit van de fictie dat er sprake is van gemeentelijke uitgifte van alle uitgeefbare gronden (ook de gronden die van derden zijn). In de gemeentelijke grondexploitatie wordt van alle uitgeefbare m² grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal te berekenen per grondeigenaar.
- Bijdragen en subsidies van derden die worden verkregen of worden toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De uitgangspunten van uitgifteprijs van de uitgeefbare gronden zijn gebaseerd op de taxatie van adviesbureau Statema BV. In deze taxatie is de uitgifteprijs bepaald op € 155,- per m² excl. BTW. Dit leidt tot de volgende opbrengst per eigenaar:

Niet-woningbouw						
	Aantal m2 uitgeefbaar	Prijs per m2 uitgeefbaar	Totale opbrengsten op startwaarde	Totale opbrengsten op NCW		
Basisschool	€	155	€	429.350	€	384.711

Tabel 9 Opbrengsten exploitatieplan Versteeglaan

Bijdragen en subsidies

Er zijn geen bijdragen en subsidies opgenomen in de exploitatieplanberekening.

6.7 Exploitatiesaldo

De Wro (art. 6.18) duidt aan dat kostenverhaal kan plaatsvinden naar het opbrengend vermogen van het grondeigendom. Met andere woorden; de marktconform bepaalde grondopbrengsten per eigenaar bepalen het aandeel in de bijdrage in de te verhalen kosten. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de factor tijd in de zin dat kosten worden teruggerekend naar netto contante waarde per 1-1-2010 en dat het aandeel (de Wro spreekt van basiseenheden) in opbrengsten per eigenaar eveneens naar netto contante waarde per 1-1-2010 wordt teruggerekend.

Conform deze systematiek zullen onderstaande bedragen op netto contante waarde (NCW) worden gepresenteerd. Deze bedragen kunnen afwijken van eerder gepresenteerde bedragen, welke op nominale waarde per 1-1-2010 zijn aangeduid.

De totale investeringen en opbrengsten bedragen:

KOSTENSOORTEN			
KOSTENSOORTEN		Startwaarde	Contante waarde
Artikelen Bro	Omschrijving		1-1-2010
INBRENGWAARDE			
	Gemeente	14.000	14.000
	Eigenaar A	97.450	97.450
	Subtotaal	111.450	111.450
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET			
Art. 6.2.5.b.	Riolering	8.881	7.905
Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water	23.662	20.940
Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen	4.404	3.824
Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen	11.542	10.022
Art. 6.2.4 g.h.i.j.	Plankosten	87.883	87.883
Art. 6.2.4. l	Planschade	195.000	163.026
Art. 6.2.4. n	Rente	39.545	
	Kostenstijging	4.066	
	Subtotaal	374.982	293.600
Totaal		486.432	405.050
OPBRENGSTEN		Startwaarde	Contante waarde
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN			1-1-2010
	Gemeente	0	0
	Gemeente opbrengstenstijging	0	
	Eigenaar A	429.350	384.711
	Eigenaar A opbrengstenstijging	30.813	
	Subtotaal	460.163	384.711
OVERIGE OPBRENGSTEN			
Art. 6.2.7.b	Bijdragen en subsidies	0	0
Art. 6.2.7.c	Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	0	0
	Subtotaal	0	0
TOTAAL		460.163	384.711
SALDO		-26.268	-20.339

Tabel 10 Resultaat exploitatieplan Versteeglaan

6.8 Wijze van toerekenen

Maximaal te verhalen kosten: kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie of Rijk) en subsidies hoger zijn dan de geraamde opbrengstpotentie van alle uitgeefbare m2 grond, kunnen slechts de kosten worden verhaald tot het maximale niveau van die opbrengstpotentie. Dit wordt macro aftopping genoemd. Daarbij worden de kosten en opbrengsten berekend naar de waarde op 1 januari 2010 (Netto Contante Waarde).

MACRO AFTOPPING	
Verhaalbare kosten minus bijdragen	Contante waarde per 1-1-2010
Totaal inbrengwaarden (art. 6.13, lid 1.c, ten eerste Wro)	111.450
Totaal andere kosten in verband met exploitatie (art. 6.13, lid 1.c, ten tweede Wro)	293.600
Bruto te verhalen kosten	
Bijdragen en subsidies (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.b., Bro)	0
Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling (art. 6.13, lid 1.c, ten derde WRO, juncto 6.2.7.c. Bro)	0
Netto te verhalen kosten	405.050
Kosten versus opbrengsten	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen) (art. 6.13, lid 1.c. ten derde Wro, juncto 6.2.7.a. Wro)	384.711
Netto te verhalen kosten	405.050
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van art. 6.16 Wro)	384.711

Tabel 11 Macro-aftopping exploitatieplan Versteeglaan

Wijze van toerekenen

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van te verhalen kosten wordt berekend. De toedeling dient plaats te vinden aan de hand van per uitgiftecategorie basiseenheden, vermenigvuldigd met de aan die categorieën verbonden gewogen eenheden. Voor de Versteeglaan is uitgegaan van één uitgiftecategorie. De basiseenheid is vastgesteld op het aantal m2 uitgeefbare oppervlakte. Dit impliceert dat naarmate het aandeel uitgifte m2 binnen van de eigenaar hoger is, de eigenaar ook een naar verhouding hogere bruto-exploitatiebijdrage betaalt. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op (marktconforme) uitgifteprijsen.

Onderstaand zijn de (gewogen) basiseenheden per eigenaar aangeduid.

EXPLOITATIEBIJDRAGE (art. 6.18 en 6.19 Wro)				Oppervlakte uitgeefbaar	Aandeel totale opbrengst	Aantal basiseenheden
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte			
Gemeente	C	3383	461	-	-	-
Eigenaar A	N	1639	2.825	2.770	100%	1
TOTAAL			3.286	2.770	100%	1

Tabel 12 Aantal gewogen basiseenheden

Per uitgiftecategorie kan op deze wijze het totale aantal gewogen⁶ eenheden voor het gehele plangebied worden bepaald. Dit totale aantal gewogen eenheden wordt gedeeld op de totale verhaalbare kosten (NCW), waardoor een tarief (NCW) per gewogen eenheid ontstaat.

Vervolgens wordt per eigendom nagegaan wat het aantal wegingseenheden (basiseenheden) is op zijn eigendom, welk aantal dan met het tarief wordt vermenigvuldigd. Op deze wijze ontstaat de bruto-exploitatiebijdrage.

⁶ Gewogen betekent dat rekening wordt gehouden met de fasering en dus met de gevolgen van rente en inflatie. De basiseenheden zijn op Netto Contante Waarde.

EXPLOITATIEBIJDRAGE (art. 6.18 en 6.19 Wro)			
Eigenaar	Aantal gewogen basiseenheden	Tarief per basiseenheid	Bruto exploitatie bijdrage
Gemeente	-	384.711	-
Eigenaar A	1	384.711	384.711
TOTAAL	1		384.711

Tabel 13 Bruto exploitatiebijdrage per eigenaar

Met bovenstaande methodiek wordt voldaan aan de in artikel 6.18 Wro vastgelegde methode voor het berekenen van het aandeel kostenverhaal per eigenaar (zie Memorie van Toelichting blz. 27 TK 30312).

In bovenstaande tabellen is de toerekening van de kosten en de bepaling van de bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven. De tabellen laten zien op welke wijze de bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald. De bruto exploitatiebijdrage is het per eigenaar toegerekende totaal van de te verhalen kosten (op Netto Contante Waarde), zonder correctie voor door de eigenaren zelf te verrichten werkzaamheden en zonder correctie voor de inbrengwaarde van zijn of haar uitgeefbare m² grond.

De bruto exploitatiebijdrage is het bedrag dat als financiële voorwaarde, gekoppeld aan een omgevingsvergunning, in rekening wordt gebracht. Dit bedrag moet worden vermindert met de inbrengwaarde van de gronden voor het uitgeefbare⁷ deel, en indien van toepassing de door betreffende grondeigenaar zelf verrichte werkzaamheden. Het resultaat (Netto contante waarde per 1-1-2010) zijnde de netto-exploitatiebijdrage per eigenaar is in onderstaande tabel af te lezen (kolom: te betalen per omgevingsvergunning). De gemeente dient vervolgens nog de ondergrond van het op het eigendom van een eigenaar geplande openbaar gebied te verwerven, welke verwerving niet wordt verrekend in de als financiële voorwaarde opgelegde exploitatiebijdrage. Dit betreft een separate transactie. Voor de volledigheid van het beeld is ook de kolom 'Inbrengwaarde openbaar deel' gepresenteerd.

EXPLOITATIEBIJDRAGE (art. 6.18 en 6.19 Wro)				Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgeefbaar)	Te betalen exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (openbaar)	Saldo per eigenaar
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte					
Gemeente	C	3383	461					
Eigenaar A	N	1639	2.825	384.711	95.539	289.172	1.911	287.261
TOTAAL			3.286	384.711	95.539	289.172	1.911	287.261

Tabel 14 Resultaat per eigenaar

6.9 Dekking van het tekort

Het grondexploitatieopzet als onderdeel van het exploitatieplan laat een negatief financieel resultaat zien. Hierin zijn kosten meegenomen in verband met inbreng van openbaar gebied (inbrengwaarde gemeente), die zijn bepaald middels de voorgeschreven methodiek ter bepaling van de inbrengwaarde. Deze kosten behoeven niet feitelijk te worden gemaakt, waarmee het negatieve saldo voor de gemeente geringer is dan het gepresenteerde tekort.

Het restant tekort wordt gedekt uit de algemene middelen.

⁷ Uitgeefbaar in de nieuwe situatie, dus conform de regels (waartoe de kaarten ook behoren) in dit exploitatieplan

6.10 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 0 procent (per peildatum 1-1-2010). Dit is de verhouding tussen de kosten van inmiddels verrichte werkzaamheden, gedeeld door het totaal aan kosten in het exploitatieplan.

7 Procedure en handhaving

7.1 Vaststelling exploitatieplan

De vaststelling van het exploitatieplan is de wettelijke legitimatie om langs publiekrechtelijke weg het kostenverhaal af te dwingen, namelijk door (extra) financiële voorwaarden (tot kostenverhaal) te verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 6.17 lid 1 Wro. Het wettelijk afdwingbare aandeel kostenverhaal kan, na de vaststelling van een exploitatieplan, overigens ook verankerd worden in een zogenaamde posterieure overeenkomst, zoals bepaald in artikel 6.24 lid 2 Wro.

Indien de gemeente De Bilt vóór het vaststellen van het exploitatieplan een zogenaamde anterieure overeenkomst sluit over kostenverhaal, dan blijft deze onverkort van kracht.

Het uitgangspunt blijft de gronden minnelijk te verwerven. Indien het tot minnelijke overeenstemming komen niet lukt wordt tot onteigening over gegaan.

7.2 Proces omgevingsvergunning

Mochten er geen anterieure en/of posterieure overeenkomsten zijn gesloten, dan wel posterieure overeenkomsten zijn gesloten waarin geen afspraken zijn vervat over de betaling van de exploitatiebijdrage, dan houdt dit in dat bij de verlening van de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde wordt opgelegd waarin de exploitatiebijdrage is vervat. De aanvrager van de omgevingsvergunning dient binnen zes weken de exploitatiebijdrage te betalen.

Aan de omgevingsvergunning dient dan ook een voorwaarde te worden verbonden die strekt tot betaling van de exploitatiebijdrage door de vergunninghouder.

Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde kosten meerdere mogelijkheden.

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een anterieure overeenkomst.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan een posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage (zie hiervoor).

7.3 Verdere Procedure en handhaving exploitatieplan

De verdere procedure van het exploitatieplan is als volgt:

Vaststelling

Op de vaststelling van het exploitatieplan is afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Na vaststelling van het exploitatieplan is er voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en voor overige belanghebbenden, waar het gaat om wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp zijn doorgevoerd, gedurende 6 weken na de ter visie legging van het vaststellingsbesluit een beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Herziening

In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan (waarmee het exploitatieplan is verbonden), geldt voor het exploitatieplan de verplichting tot jaarlijkse actualisatie (ingaaude 1 jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan). Bij wijzigingen van niet-structurele onderdelen, zoals een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering, een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of andere niet-structurele onderdelen (conform artikel 6.14 Wro) bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een besluit van de raad tot

herziening van het exploitatieplan. Als er sprake is van wijzigingen van structurele onderdelen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (dus start met ter visie leggen en zienswijzen inwinnen) en staat tegen de vaststelling van de wijziging wederom beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Herziening kan dus leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage of aanpassing van de regels.

Eindafrekening

De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en verricht de eindafrekening zoals bedoeld in art 6.20 Wro.

Bijbetaling is niet mogelijk wanneer de kosten achteraf hoger uitvallen dan via omgevingsvergunningen op de eigenaren zijn verhaald. Een terugbetaling is echter wel verplicht indien blijkt dat de exploitatiebijdrage na herberekening meer dan 5% lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning.

De handhaving van de eisen en voorwaarden in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning.

- De toetsing aan de eisen en voorwaarden in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning.
- Burgemeester en wethouders kunnen binnen 4 weken na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan (art. 6.21 Wro lid 1).
- Burgemeester en wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van het betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is inclusief de op de invordering vallende kosten (art. 6.21 Wro lid 2).
- Indien niet binnen drie maanden na het verstrijken van het besluit dat de bouw niet kan aanvangen of moet worden gestaakt, de exploitatiebijdrage door de gemeente is ontvangen, kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 Wro lid 3).

Exploitatieplan Versteeglaan gemeente De Bilt

8 Regels

ARTIKEL 1

BEGRIPSBEPALINGEN

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsregels: Europese aanbestedingsregels indien deze van toepassing zijn.

Algemene inkoopvoorwaarden: Inkoopvoorwaarden gemeente De Bilt 2010, danwel de Europese inkoop/aanbestedingsregels indien deze van toepassing zijn.

Anterieure overeenkomst: Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

Bestemmingsgrens: De grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan Versteeglaan van de gemeente De Bilt, vervat in de plankaart en de regels.

Bestemmingsvlak: Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

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

Bouwrijpmaken: Het bewerken van het maaiveld voordat met bouwen kan worden begonnen. Werkzaamheden kunnen onder andere zijn: grondophoging/-verbetering, aanleg van (bouw)wegen en watergangen/waterpartijen, aanleg riolering.

Woonrijpmaken: Het afwerken van openbare delen van een bouwterrein voor uiteindelijk gebruik. Het betreft het aanbrengen van voorzieningen op of in het maaiveld, zoals (definitieve) verhardingen, afwatering, straatverlichting, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Bouwgrens: De grens van een bouwvlak.

Bouwperceel: Een aaneengesloten stuk uitgeefbaar gebied zoals aangegeven op de kaart aangevende het grondgebruik, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van woning /bedrijf/ kantoor.

Bouwrijp maken: het opschonen van het terrein, verwijderen struiken bomen en boomstronken, grondwerkzaamheden, herprofilering watergang, aanbrengen duikers en aanleg riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden bij ondergrond en aanleg openbare ruimte.

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.

BVO c.q. bruto vloeroppervlak: De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke als een geheel complex moeten worden beschouwd.

Eigenaar: De zakelijk gerechtigde krachtens eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatiebijdrage: De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieplangebied: Als zodanig aangewezen gebied in het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als kaart 3 van dit exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: De begrenzing van het exploitatieplangebied zoals aangegeven op kaart 3 van dit exploitatieplan.

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

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

Inrichten van de openbare ruimte: Het aanleggen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de aanleg van wegen, en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, aanleg van groenvoorzieningen en aanleg waterpartijen.

Macro-aftopping: De toepassing van de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten.

Netto contante waarde (NCW): Het terugrekenen van het resultaat op eindwaarde naar de startwaarde van de exploitatie.

Nutsvoorzieningen: Het aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van het exploitatieplangebied.

Omgevingsvergunning: Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

Posterieure overeenkomst: Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan.

Verbeelding: De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, voor wat betreft de analoge verbeelding met nummer NL.IMRO.0310-0004BP00200-VG01.

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Wet ruimtelijke ordening: Wet van 1 Juli 2008, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan.

ARTIKEL 2

REGELS MET BETREKKING TOT AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.
2. Werken en werkzaamheden, voortvloeiend uit de uitvoering van deze regels worden Europees openbaar aanbesteed volgens de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114, d.d. 30 april 2004, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel voor aanbesteding uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.
3. Indien de aanbesteding onder de drempel valt, dan geldt het aanbestedingsprotocol van de gemeente De Bilt.
4. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient aan burgemeester en wethouders ter toetsing te worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders kenbaar hebben gemaakt dat de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
6. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie weken na het indienen van een voorgenomen besluit over de gunning van de uitvoering, als bedoeld in lid 2.

ARTIKEL 3

REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELLEN EN BOUWPLANNEN

Fasering

Voor de uitvoering van de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten gelden faseringen met bijbehorende tijdvakken volgens onderstaande tabel:

FASERING VERSTEEGLAAN	Start	Gereed
Verwerving/inbreng	2013	2013
Sloop/opruiming	2013	2013
Bouwrijp maken	2013	2013
Woonrijp maken	2014	2014

Tabel 15 Fasering exploitatieplan Versteeglaan

ARTIKEL 4

VERBODSBEPALING

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 3 genoemde faseringsvoorschriften.
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen en regels.
3. Op grond van artikel 2.1 lid 1c Wabo is het verboden om gronden te gebruiken in strijd met het exploitatieplan.
4. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

ARTIKEL 5
REGELS MET INACHTNEMEN WAARVAN KAN WORDEN AFGEWOKEN VAN DE BIJ DIT
EXPLOITATIEPLAN AANGEGEVEN REGELS

Afwijkingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning afwijken van de verbodsbepaling zoals opgenomen in het exploitatieplan:
 - a. mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de velden of openbare ruimte;
 - b. indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

ARTIKEL 6
SLOTBEPALING

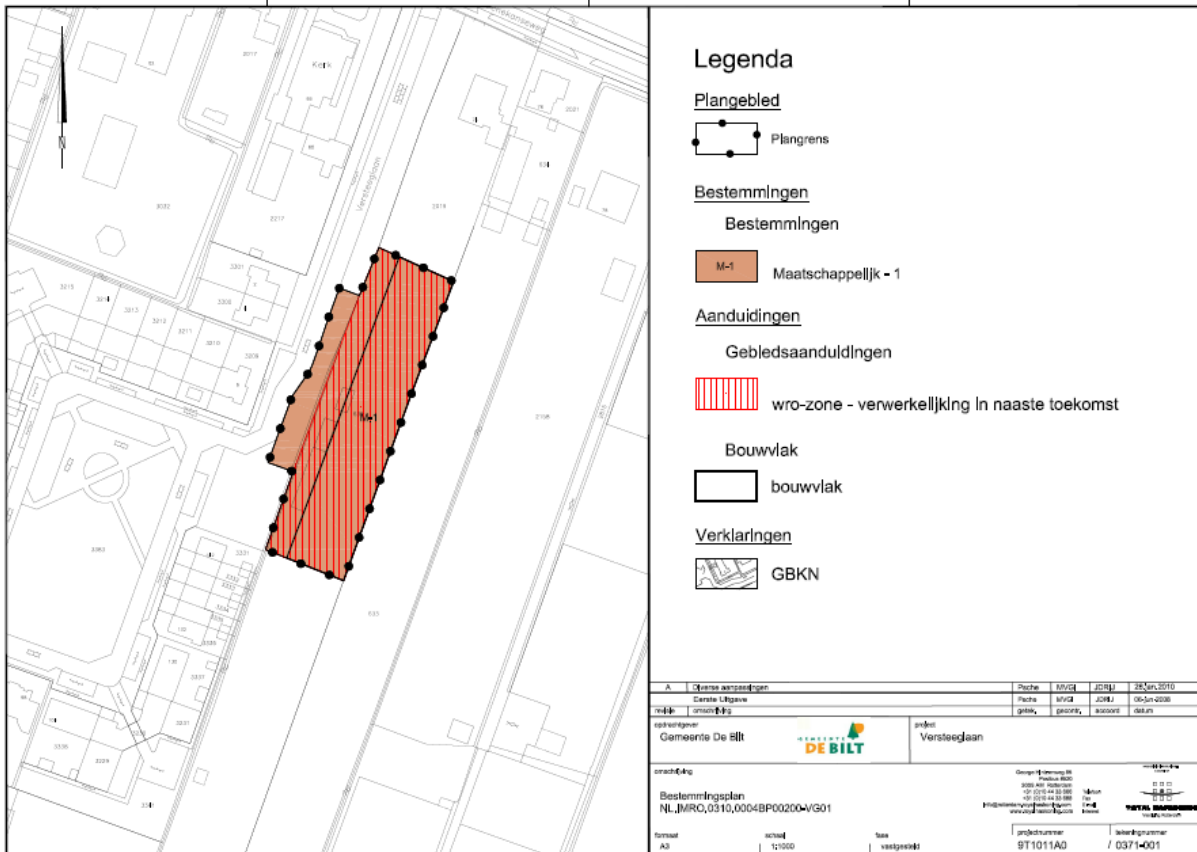
Deze regels kunnen worden aangehaald als “regels exploitatieplan Versteeglaan De Bilt”.

9 Kaarten bij het exploitatieplan

De volgende kaarten maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

Kaart 1: Kaart bestemmingsplangebied

Hieronder is de bestemmingsplankaart weergegeven waar het exploitatieplan betrekking op heeft.

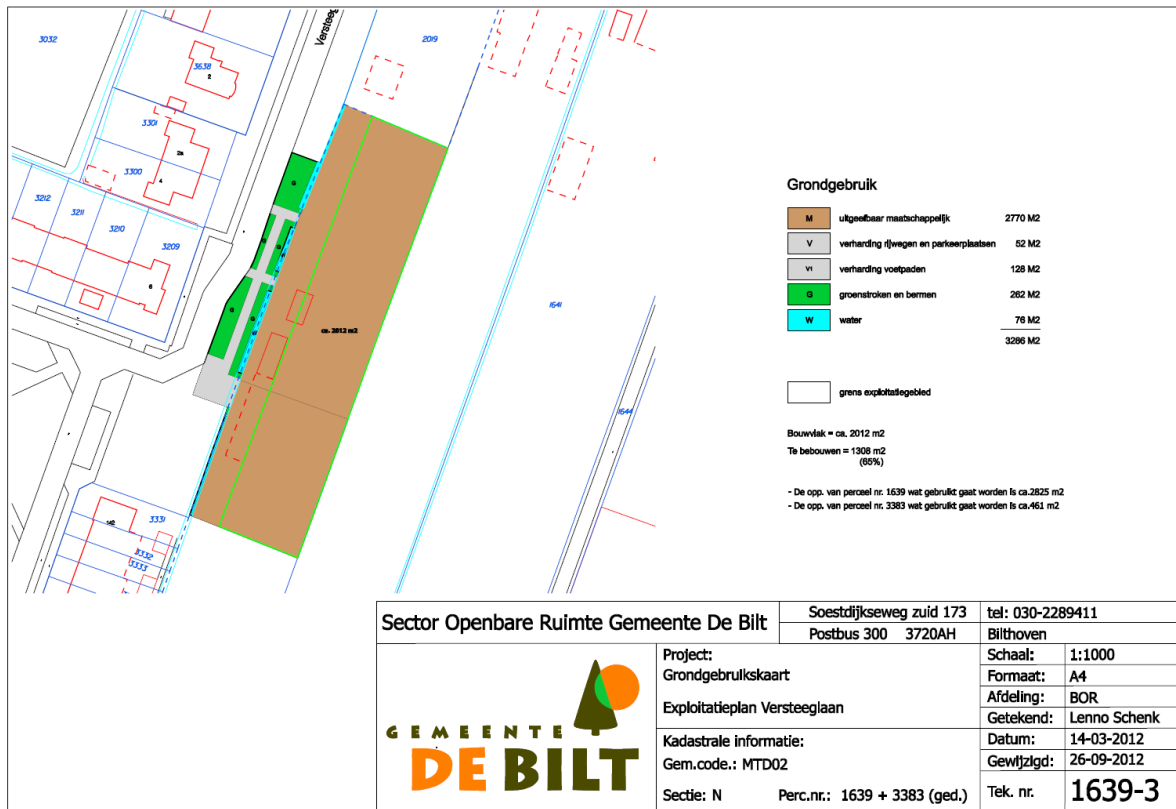


Kaart 2: Kaart kadastrale percelen in het plangebied



Kaart 3: Kaart exploitatieplangebied

Op onderstaande kaart is de plangrens van het exploitatieplan aangegeven. De kaart laat zien met welke toekomstige functies (per uitgiftecategorie) de eigenaren te maken hebben. Deze gegevens zijn ook van belang voor de bepaling van de opbrengstpotentie per eigenaar.



Kaart 4: Kaart huidig grondgebruik (luchtfoto, bron: Google Earth - beelddatum 26-03-2007)



Bijlage 1: Resultaat Regeling plankosten exploitatieplan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 30-10-2012
 Gemeente De Bilt
 Projectnaam Versteeglaan
 Projectnummer ...
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 4
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha

3 Waar ligt het exploitatiegebied ?

historisch gebied ja nee
 binnenstedelijke locatie ja nee
 inbreidingslocatie ja nee
 uitleglocatie ja nee

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Eigendomsituatie

5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?

a waarvan percelen (onbebouwd) totaal
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks

6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?

a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks

8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ja nee

C Beoogde programma

9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2

D Onderzoeken

10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ja nee
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ja nee
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ja nee
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ja nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:

a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ja nee

Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal

b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ja nee

12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ja nee

13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ja nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

Slecht ja nee
 Normaal ja nee
 Goed ja nee

15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ja nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen: vraag 16 a t/m d NIET invullen

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

integraal ja nee fout
 partieel ja nee

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
 c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
 d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?

G Gronduitgifte

18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiffen verwacht u ? stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		print
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> invullen! <div> Datum 30-10-2012 Gemeente De Bilt Projectnaam Versteeglaan Projectnummer ... Datum prijspeil 1-1-2010 Looptijd project in jaren 4 </div> </div>		
Product/activiteit		
Vererving		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan
Civiele en cultuur techniek		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbekosten % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoedinformatie		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	6.1 Omgevingsmanagement	Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
Management		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	30-10-2012	Complexiteit	94%
Gemeente	De Bilt		
Projectnaam	Versteeglaan		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	4		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	90	€ 10.800	12%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	30	€ 3.600	4%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	-	-	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	8%
Stedenbouw	135	€ 16.200	18%
2.1 Programma van Eisen	135	€ 16.200	18%
2.2 Prijsvraag	-	-	0%
2.3 Masterplan	-	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	-	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	-	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	-	0%
Ruimtelijke Ordening	141	€ 16.875	19%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	113	€ 13.500	15%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	28	€ 3.375	4%
Civiele en cultuur techniek	-	€ 7.273	8%
4.1 Planontwikkeling	-	-	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 7.273	8%
Landmeten/vastgoedinformatie	19	€ 1.714	2%
5.1 Kaartmateriaal	19	€ 1.714	2%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	-	0%
Gronduitgifte	40	€ 4.880	6%
7.1 Gronduitgiftecontracten	40	€ 4.880	6%
Management	151	€ 20.947	24%
8.1 Projectmanagement	151	€ 20.947	24%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	-	0%
Planeconomie	75	€ 9.193	10%
9.1 Planeconomie	75	€ 9.193	10%
totaal	651	€ 87.883	100%

Bijlage 2: Taxatierapport