

# Exploitatieplan KAMPERSHOEK-NOORD 2010, 1<sup>e</sup> herziening

Status: ontwerp

Gemeente Weert  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

Datum: 22 mei 2017

Rapportkenmerken:

Onderwerp: exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 1<sup>e</sup> herziening

Identificatiecode: NL.IMRO.0988EPKampershNrd2010H1.ON01

Status: ontwerp

## Inhoudsopgave

	<b>Blz.</b>
1. INLEIDING.....	6
1.1. Aanleiding voor de herziening van het exploitatieplan .....	6
1.2. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan gekoppeld is .....	7
1.3. Eigendomssituatie .....	8
1.4. Het exploitatieplangebied .....	10
1.5. Doel en functie van het exploitatieplan.....	10
1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening .....	12
2. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN .....	14
2.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied .....	14
2.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen .....	14
2.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte.....	14
2.4. Omschrijving nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied ...	16
3. TOELICHTING OP DE REGELS.....	17
3.1. Inleiding en begrippen .....	17
3.2. Toelichting bij artikel 2 Koppelingen.....	19
3.3. Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik.....	20
3.4. Toelichting bij artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte .....	21
3.5. Toelichting bij artikel 5 Inrichtingsplan en bestekken .....	22
3.6. Toelichting bij artikel 6 Aanbesteding.....	23
3.7. Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tussentijdse inspecties .....	25
3.8. Toelichting bij artikel 8 Verbodsbepaling.....	25
3.9. Toelichting bij artikel 9 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van het bij het exploitatieplan aangegeven regels .....	25
3.10. Toelichting bij artikel 10 Slotbepalingen .....	26
3.11. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan.....	26
4. EXPLOITATIEOPZET .....	30
4.1. Inleiding .....	30
4.2. Rekentechnische uitgangspunten .....	31
4.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie .....	32
4.3.1. Ruimtegebruik.....	32
4.3.2. Eigendomssituatie .....	32
4.4. Programma.....	33
4.5. Kosten .....	34
4.5.1. Inbrengwaarden.....	35
4.5.2. Onderzoekskosten.....	37

4.5.3.	Bodemsanering/grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied	37
4.5.4.	Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	38
4.5.5.	Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied	38
4.5.6.	Kosten voor toekomstige grondexploitaties	39
4.5.7.	Plankosten en VTU	39
4.5.8.	Tijdelijk beheer	40
4.5.9.	Ramingen van planschade	40
4.5.10.	Niet-terugvorderbare belastingen	40
4.5.11.	Rentekosten	40
4.6.	Opbrengsten	41
4.6.1.	Opbrengst uit gronduitgifte	41
4.6.2.	Subsidies en bijdragen derden	41
4.7.	Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	42
4.8.	Exploitatiebijdrage per eigendom	42
4.9.	Gerealiseerde kosten en opbrengsten	44
4.10.	Wijze van kostenverhaal	44
5.	REGELS	45
6.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOM	52

## Bijlagen

Bijlage 1:	Kaart bestemmingsplansituatie-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 2:	Kaart exploitatieplangebied-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 3:	Kaart fasering gronduitgifte-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 4:	Ruimtegebruikskaat-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 5:	Eigendommenkaart (inclusief lijst eigenaren)-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 6:	Kaart bestaande situatie-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 7:	Kaart aanduiding fase 0-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 8:	Kaart uitgiftecategorieën-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 9:	Verwervingskaart-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 10:	Taxatierapport inbrengwaarden-1 <sup>e</sup> herziening
Bijlage 10.1	Taxatierapport inbrengwaarden inzake 1 <sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 22 mei 2017
Bijlage 10.2	Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011
Bijlage 11:	Kwaliteitsomschrijving-1 <sup>e</sup> herziening

- Bijlage 11.1 DO-inrichtingsvoorstel Kragten 2011
- Bijlage 11.2 Bestek aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 overeenkomst met open posten
- Bijlage 12: Aanbestedingskader-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 12.1 Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert
- Bijlage 12.2 Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert
- Bijlage 13: Plankostenscan-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 14: Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 14.1 Saneringskosten
- Bijlage 14.2 Civieltechnische raming
- Bijlage 14.3 Detailuitwerkingen raming kosten exploitatieplan
- Bijlage 15: Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 16: Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 17: Macroaftopping-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 18: Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 19: Overzicht gewogen eenheden per eigendom-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 20: Grondprijsbeleid gemeente Weert-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 21: Overzicht ruimtegebruik per eigendom-1<sup>e</sup> herziening
- Bijlage 22: Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar-1<sup>e</sup> herziening

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding voor de herziening van het exploitatieplan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen over onder meer ruimtegebruik en over eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd, en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Voor het gebied van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord geldt dat gelijktijdig met het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, op 6 juli 2011 het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 is vastgesteld. Dit exploitatieplan bevat onder meer regels over locatie-eisen. Dit exploitatieplan wordt in 2017 herzien (1<sup>e</sup> herziening) op onder meer structurele onderdelen.

Ten tijde van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 is een gedeelte van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uitgevoerd. Er zijn op dat moment nog geen omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het bedrijventerrein verleend.

De aanleiding voor deze 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is drieledig te noemen:

- a. Voor de realisatie van een ambulancepost in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein is de raad voornemens het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 2<sup>e</sup> partiële herziening vast te stellen. Onderdeel van laatstgenoemd bestemmingsplan is voorts het opnieuw vastleggen van de verkeersbestemming voor een drietal percelen, bedoeld voor de aanleg van waterbergings- en groenvoorzieningen. Voor deze drie percelen geldt dat in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 deze bestemming reeds was opgenomen. Abusievelijk is nadien bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening de bestemming gewijzigd. Deze wijziging van de planologische regeling heeft tot gevolg dat het onderliggende exploitatieplan dient te worden aangepast.
- b. De in het exploitatieplan opgenomen regels over fasering en koppelingen worden als knellend ervaren, waar het gaat om het kunnen inspelen op veranderende marktontwikkelingen. De regels van het exploitatieplan zijn om die reden aangepast.
- c. De exploitatieopzet van het exploitatieplan dient te worden geactualiseerd als gevolg van de invloed van de gevolgen van de economische crisis, de ontwikkeling van de kosten en de veranderende marktinzichten.

Een herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

## 1.2. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan gekoppeld is

Op 6 juli 2011 zijn het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld voor de realisering van een bedrijventerrein, waarin op de hoek Ringbaan-Noord/Rijksweg A2 ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling van een deellocatie voor kantoorvestiging. Op 26 juni 2013 is het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 1<sup>e</sup> partiële herziening vastgesteld, waarin de bestemmingsregeling voor de deellocatie van de kantoorvestiging is aangepast.

Inmiddels zijn in 2017 de beide hoofdontsluitingen, een gedeelte van de centrale hoofdweg tussen de beide hoofdontsluitingen, en een gedeelte van de verdere interne wegenstructuur gerealiseerd.

Voor de vestiging van een ambulancepost in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein en het opnieuw bestemmen van gronden voor de aanleg van groen- en waterbergingsvoorzieningen (bestemming Verkeer) is overgaan tot het in procedure brengen van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening.

Het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 zoals dat luidt na 1<sup>e</sup> herziening, is daarmee gekoppeld aan de volgende planologische besluiten:

- a. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010;
- b. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening;
- c. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening.

Dit kan als volgt worden weergegeven:



De beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein is in 2010 ingezet op basis van één ruimtelijke en functioneel samenhangende gebiedsontwikkeling en grondexploitatie, vastgelegd in het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010.

Deze ruimtelijke en functionele samenhang van het exploitatieplangebied Kampershoek-Noord blijft, als gevolg van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 2<sup>e</sup> partiële herziening, ongewijzigd.

Waar hierna in het exploitatieplan wordt gesproken van 'bestemmingsplan', wordt het geheel van de drie genoemde bestemmingsplannen bedoeld, tenzij in de tekst anders is aangegeven.

### 1.3. Eigendomssituatie

Niet alle gronden in het exploitatieplangebied zijn in eigendom van de gemeente. Op grond van artikel 6.12 Wro geldt, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat op de ontbrekende gronden bouwplannen zijn aangewezen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Immers, het kostenverhaal was op dat moment niet anderszins (via een anterieure overeenkomst) verzekerd. Voorts bestond er ten tijde van de vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan de noodzaak regels over locatie-eisen te stellen.

Als bijlage 5 bij dit exploitatieplan is de eigendommenkaart opgenomen, waarop is aangegeven welke gronden eigendom zijn van de gemeente en welke gronden eigendom zijn van derden. Hierbij is uitgegaan van de eigendomssituatie op 1 april 2017.

Artikel 6.12 Wro verplicht gemeenten kostenverhaal te plegen ten aanzien van de gronden in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen zijn gepland. Hieronder valt op grond van artikel 6.2.1 Bro onder andere de mogelijkheid van de bouw van hoofdgebouwen.



Door de gemeente is voorafgaand aan en sinds de start van de grondexploitatie in 2011 een aanzienlijk deel van de gronden in het exploitatieplangebied verworven. De gemeente staat vanaf 2017 een toegespitst verwervingsbeleid voor. Voor zover het gronden betreft die onderdeel uitmaken van de toekomstige openbare ruimte, is het gemeentelijke beleid gericht op verwerving. Voor zover het betreft gronden die onderdeel uitmaken van het uitgeefbaar gebied, beperkt de verwerving zich tot met name kleinere percelen die benodigd zijn om te komen tot een doelmatige uitgifte. De indeling van het exploitatieplangebied naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is aangegeven op de ruimtegebruikskaart, die als bijlage 4 is opgenomen.

Een nadere toelichting op het gemeentelijke verwervingsbeleid is opgenomen in hoofdstuk 6.

De kosten van de grondexploitatie worden gedekt door gronduitgifte dan wel, als er sprake is van gronden van derden, door exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren. Ingeval zelfrealisatie niet of niet overeenkomstig de wijze van uitvoering geschiedt zoals de gemeente deze onder andere in de bestemmingsplannen en het exploitatieplan heeft vastgelegd, of veel te laat op gang dreigt te komen en dus schade en vertraging zal veroorzaken, overweegt de gemeente in de toekomst het instrument van onteigening in te zetten.

In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal en de te hanteren locatie-eisen, verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar sluit met de gemeente voorafgaand aan vaststelling van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 een overeenkomst over grondexploitatie, de zogenoemde *anterieure overeenkomst*.
- De eigenaar sluit met de gemeente na vaststelling van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 een overeenkomst over grondexploitatie, ofwel de zogenoemde *posterieure overeenkomst*.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en is, op grond van een *financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning(en)* voor de activiteit bouwen, een exploitatiebijdrage verschuldigd.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te voldoen aan onder meer de regels van het exploitatieplan. In geval van een posterieure overeenkomst zal in de overeenkomst uitvoering worden gegeven aan de in het exploitatieplan opgenomen locatie-eisen en de te betalen exploitatiebijdrage. Ingeval geen overeenkomst wordt gesloten, dient een particuliere eigenaar bij de realisatie rekening te houden met de inhoudelijke locatie-eisen die zijn opgenomen in het exploitatieplan, en met een financieel voorschrift als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen, waarin de verplichting tot betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden geweigerd indien er sprake is van strijd met het exploitatieplan.

Na vaststelling van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is het herzieningsbesluit leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken. Het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage te betalen op grond van een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De gebruikelijke legesheffing blijft onverminderd van kracht. Een belanghebbende kan echter niet voor dubbel kostenverhaal komen te staan. Voor onderdelen die zowel in het kostenverhaal van het exploitatieplan zitten als in de leges, volgt uit de legesverordening dat de legesregeling voor dat onderdeel terugtreedt.

#### 1.4. Het exploitatieplangebied

In bijlage 1 zijn de verbeeldingen opgenomen van de bestemmingsplannen Kampershoek-Noord 2010, Kampershoek-Noord 2010 1<sup>e</sup> partiële herziening en Kampershoek-Noord 2<sup>e</sup> partiële herziening. De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op bijlage 2 en is gelegen binnen de plangrens van deze bestemmingsplannen. De gedeelten van het gebied van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 waar geen sprake was van daarin opgenomen aangewezen bouwplanmogelijkheden (dit om reden dat er sprake was van bestaande te handhaven bebouwing), waren niet reeds opgenomen in het exploitatieplangebied.

Het plangebied van het exploitatieplan ligt aan de noordzijde van Weert en kent een oppervlakte van circa 72 ha. Het plangebied wordt globaal begrensd door de rijksweg A2 aan de oostzijde, de Rakerstraat aan de oostzijde en de Ringbaan-Noord aan de zuidzijde. Het plangebied ten noorden van de Ringbaan-Noord varieert in breedte van circa 400 tot 660 meter.

Het bestemmingsplan zoals dat luidt na 2<sup>e</sup> partiële herziening, kent een oppervlakte van circa 72,7 ha, als volgt verdeeld:

- 51,5 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming Bedrijventerrein;
- 1,2 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming Kantoor;
- 19,3 ha voor te ontwikkelen openbare ruimte;
- 0,7 ha voor bestaand te handhaven woningen en bedrijven.

De gedeelten die voorzien in bestaand te handhaven woningen en bedrijven, met een gezamenlijke grootte van circa 0,7 ha, zijn niet in het exploitatieplan opgenomen. Er is sprake van een conserverende bestemming, waarbij de bestaande bebouwing wordt ingepast. Op grond van het bestemmingsplan ontstaat voor deze gronden een bouwplanmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

#### 1.5. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbaar gebied waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien, te komen, zijn binnen het exploitatieplangebied werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 lid onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied.  
Het uitgeefbaar gebied kent de bestemming Bedrijventerrein en Kantoor. De werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.  
De werkzaamheden inzake de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte. De ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein is vastgelegd in de ruimtegebruikkaart (bijlage 4 bij het exploitatieplan). Daarin is voorzien in een hoofdontsluitingsas, die twee hoofdontsluitingen bevat naar de Ringbaan-Noord. Op basis van de ontsluitingsstructuur ontstaat een centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen, waarbij aan de centrale hoofdweg uitgeefbare gronden zijn gelegen. Voorts is vanuit die centrale hoofdweg sprake van interne openbare wegen in het noordwestelijke en noordoostelijke deel van het exploitatieplangebied. Voorts is voorzien in de aanleg van openbaar groen, fietspaden, onderhoudspaden, bergingswatergangen en wadi's.

De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in de volgende groepen van werken en werkzaamheden:

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De werkzaamheden inzake het bouwrijp maken en gebruiksgereedmaken van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 2.3.

De indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar de functies uitgeefbaar gebied (groep a) en openbare ruimte (groep c) is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikkaart, zoals deze als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden worden c.q. zijn, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 onder d Bro);
- de kosten van aanleg van voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 onder k Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 onder m Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zullen, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

De gemeente Weert heeft in het verleden verschillende eigendommen verworven in het te ontwikkelen gebied. De op 1 april 2017 door of namens de gemeente verworven gronden, zijn aangegeven op de als bijlage 5 bij dit exploitatieplan behorende eigendommenkaart. Op deze bijlage is ook zichtbaar welke

gronden in het gebied op genoemde datum in eigendom zijn van derden. In hoofdstuk 6 van het exploitatieplan wordt ingegaan op het door de gemeente gevoerde verwervingsbeleid.

Het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 1<sup>e</sup> herziening heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Weert toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent, dat indien een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling doch voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten dan wel als er sprake is van marktconforme gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Weert, geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord. Het gaat hierbij om regels:

- a. over het ruimtegebruik;
- b. over koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen anderzijds;
- c. over eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (bestekken, aanbesteding, inspecties);
- e. waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

#### **1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening**

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden gevolgd.

Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen is sprake van een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen dan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Een herziening van een exploitatieplan kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt dus niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

## 2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan dient, gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, een omschrijving van de werken en werkzaamheden te bevatten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

Bij de hierna opgenomen beschrijving van de werken en werkzaamheden is uitgegaan van de indeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan, en verder uitgewerkt in de ruimtegebruikkaart (bijlage 4 van het exploitatieplan) alsmede in de civieltechnische raming (bijlage 14.2 van het exploitatieplan) en de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11 van het exploitatieplan).

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

De aanleg van de werken en werkzaamheden behorende tot de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' zal gefaseerd, veelal gekoppeld aan de volgtijdelijke ontwikkeling van een gedeelte van uitgeefbaar gebied, plaatsvinden. De indeling tussen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied is aangegeven op de ruimtegebruikkaart (bijlage 4 exploitatieplan). De omschrijving van de werken en werkzaamheden als omschreven in de paragrafen 2.1 tot en met 2.3 hebben betrekking op het gehele exploitatieplangebied.

In paragraaf 2.4 wordt daarnaast ook ingegaan op werken en werkzaamheden die gelegen zijn buiten het exploitatieplangebied.

### 2.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het betreft hier de uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied (lees: de bouwpercelen). Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikkaart. In het exploitatiegebied zijn in elk geval de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied voorzien:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbare gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbare gebied;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbare gebied;
- het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbare gebied;
- het uitvoeren van bodemsanering (onder meer de verwijdering van aanwezige zinkassen);
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen.

### 2.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden wordt verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

### 2.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit twee groepen werken en werkzaamheden:

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart en kan worden onderverdeeld naar werken/werkzaamheden voor aan te brengen verharding (onderscheiden naar de hoofdontsluitingsas en de interne openbare wegen), groen, bergingswatergangen, wadi's, fietspaden en onderhoudspaden.

*Ad 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte*

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplangebied.

Onder de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte wordt in ieder geval verstaan:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte;
- het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- het aanbrengen van openbare vuilwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken;
- het aanbrengen van openbare hemelwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken naar bergingswatergangen;
- het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
- de aanleg van de hoofdontsluitingsas geschikt voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer in bruikbare vorm. De hoofdontsluitingsas omvat de binnen het exploitatieplangebied geprojecteerde centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen naar de Ringbaan-Noord. De hoofdontsluitingsas, alsmede de daarvan deel uitmakende centrale hoofdweg en de hoofdontsluitingen, zijn op de ruimtegebruikskaart als zodanig aangeduid.
- de aanleg van interne openbare wegen geschikt voor gebruik als bouwwegen voor vracht- en personenautoverkeer. De interne openbare wegen maken geen deel uit van de hoofdontsluitingsas en zijn als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- de aanleg van verkeersregelinstallaties;
- het uitvoeren van bodemsanering (onder meer de verwijdering van aanwezige zinkassen);
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen.

Als onderdeel van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte' wordt het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' onderscheiden. De openbare ruimte kan in delen bouwrijp worden gemaakt. Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen is het niet per se nodig dat de openbare ruimte van het exploitatieplangebied in zijn geheel bouwrijp is gemaakt. Wel is vereist dat, voor het bouwperceel waarop de vergunning aanvraag betrekking heeft, de openbare ruimte *ten behoeve van dat bouwperceel* bouwrijp is gemaakt. Daaronder wordt verstaan het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

1. de aanleg van hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm. Hieronder wordt verstaan een staat van aanleg van de centrale hoofdweg met één of beide hoofdontsluitingen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de centrale hoofdweg via ten minste één van de beide hoofdontsluitingen is verbonden aan de Ringbaan-Noord.

2. indien het bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, de aanleg van interne openbare wegen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in een zodanige omvang dat het bouwperceel rechtstreeks dan wel via eerder (al dan niet als bouwweg) aangelegde interne openbare wegen naar de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm wordt ontsloten;
3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare vuilwaterriolering, naar het aansluitpunt van het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel;
4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare hemelwaterriolering, naar een bergingswatergang of wadi in het exploitatieplangebied.

Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd als interne openbare weg of als hoofdontsluitingsas, die voldoet aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11 van het exploitatieplan).

#### *Ad 2. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte*

Deze werkzaamheden hebben eveneens betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplangebied. Onder de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte wordt in ieder geval verstaan:

- de definitieve aanleg van de hoofdontsluitingsas en de interne openbare wegen, met inbegrip van de daarbij behorende rotondes, kruisingen, openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende berm, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende berm, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- het aanleggen van rioolafvoergemalen (met persleiding) naar het bestaande gemeentelijke rioolstelsel;
- de aanleg van openbare bergingswatergangen en wadi's ten behoeve van de berging van hemelwater vanaf uitgeefbaar gebied en vanaf openbare ruimte;
- de aanleg van openbare verlichting
- het aanbrengen van definitieve inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen;
- het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaaronderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het aanleggen van de definitieve openbare verlichting;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen en belijning;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.

#### **2.4 Omschrijving nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied**

De beide hoofdontsluitingen, zoals omschreven in paragraaf 2.43, zorgen voor de ontsluiting van de wegenstructuur binnen het exploitatieplangebied naar de buiten het exploitatieplangebied gelegen Ringbaan-Noord.

De werken met betrekking tot de hoofdontsluitingen zien op de aanleg van onder meer een verkeersregelinstallatie en de inrichting van een verkeerskruising met opstelplaatsen, met inbegrip van bijbehorende werken.

Een gedeelte van de met de aanleg van de hoofdontsluitingen verbonden werken ligt buiten het exploitatieplangebied.



### 3. Toelichting op de regels

#### 3.1. Inleiding en begrippen

##### Inleiding

De realisatie van bedrijventerrein Kampershoek-Noord is een grootschalig project, waarin sprake is van een meerjarige volgtijdelijke uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In het aanvankelijk vastgestelde exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 was een bindende fasering in de regels van het exploitatieplan vastgelegd. Met de vaststelling van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan zijn de regels over deze bindende fasering vervallen.

Het niet langer aanwezig zijn van bindende regels over fasering laat onverlet dat de uitvoering van de verschillende genoemde hoofdgroepen van werken in de tijd gespreid en flexibel zal plaatsvinden. Dit met inachtneming van onder meer civieltechnische uitgangspunten, en waar mogelijk afgestemd op ontwikkelinitiatieven op bouwpercelen binnen het uitgeefbaar gebied.

In het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 zoals dat luidt met inachtneming van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening, is voorzien in een directe bouwtitel voor de ontwikkeling van circa 51,5 ha uitgeefbaar gebied voor bedrijventerrein en circa 1,2 ha uitgeefbaar gebied voor kantoorvestiging. Daarnaast is in de genoemde bestemmingsplannen voorzien in de daarbij behorende aanleg van openbare ruimte. Onderdeel van die openbare ruimte is de hoofdontsluitingsas. Onder de hoofdontsluitingsas wordt verstaan de beide hoofdontsluitingen van het bedrijventerrein naar de Ringbaan-Noord, met inbegrip van de tussen die beide hoofdontsluitingen geprojecteerde centrale hoofdweg. Verwezen wordt naar de ruimtegebruikskaart, waarop de hoofdontsluitingsas is aangeduid.

In de periode vanaf de inwerkingtreding van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 tot het moment van tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 zijn, op hoofdlijnen, de volgende werken en werkzaamheden gerealiseerd:

- a. de aanleg van de beide hoofdontsluitingen in bruikbare vorm. Hieronder wordt verstaan een zodanige vorm, dat deze geschikt zijn om te dienen als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer.
- b. de aanleg van vuilwaterriolering in de beide hoofdontsluitingen vanuit het aansluitpunt op het bestaande rioleringsstelsel;
- c. de aanleg van hemelwaterriolering in de vorm van uitleggers in de beide hoofdontsluitingen voor het transport van hemelwater naar waterbergingsoppervlak;
- d. een verkeersregelinstallatie ter plaatse van de beide hoofdontsluitingen;
- e. een waterverbinding van het plangebied naar de Rakerlossing, die zorg draagt voor een permanente waterverbinding naar het achterliggende gebied.

De zone van het exploitatieplangebied waarbinnen deze werken zijn uitgevoerd, is op de als bijlage 7 bij het exploitatieplan behorende kaart Aanduiding fase 0 aangegeven.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 waren er geen omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen op uitgeefbaar gebied binnen het exploitatieplangebied verleend.

In 2017 is voor het bestemmingsplangebied een tweede partiële herziening van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 in procedure gebracht. Deze tweede partiële herziening ziet op het mogelijk

maken van het bouwen en gebruiken van de gronden, gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplangebied, voor een ambulancepost (herziening bestemming Bedrijventerrein). Voorts ziet deze bestemmingsplanherziening erop om de bestemming Verkeer opnieuw vast te stellen voor drie grondstukken. Deze grondstukken waren aanvankelijk reeds opgenomen in het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en hadden daarin ook reeds de bestemming Verkeer gekregen. Met de latere vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening is abusievelijk deze bestemming gewijzigd.

Gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening, is het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 herzien. Er is sprake van een lopende grondexploitatie, waarvan de in deelgebied fase 0 beschreven werken en werkzaamheden zijn gerealiseerd. Deze lopende grondexploitatie heeft actualisatie, zowel waar het gaat om de exploitatieopzet als waar het gaat om de regels. Onderdeel van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is dat daardoor ook de bijlagen en de toelichting zijn aangepast.

Ook de invloed van de economische crisis geeft aanleiding tot herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis is er sprake van een vertraging in het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Gelet op deze situatie is het noodzakelijk eisen en regels te stellen c.q. bestaande regels te wijzigen c.q. aan te scherpen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, voor de volgende onderwerpen:

- a. het vervallen van de aanvankelijk opgenomen regels over de bindende fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen;
- b. wijziging van de aanvankelijk opgenomen koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de gehele hoofdontsluitingsas en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
- c. het vervallen van de inhoud van de verder opgenomen koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden van tijdelijke aard voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. gewijzigde regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen, bergingswatergangen, wadi's, interne openbare wegen, de hoofdontsluitingsas (onderscheiden naar de centrale hoofdweg en de beide hoofdontsluitingen), fietspaden en onderhoudspaden;
- e. gewijzigde eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- f. gewijzigde regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- g. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met f;
- h. gewijzigde regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld: paragraaf 3.2 betreft de toelichting bij artikel 2, en zo verder tot en met paragraaf 3.10 (toelichting bij artikel 10)).

Vervolgens is in hoofdstuk 3, paragraaf 3.11 een toelichting opgenomen bij de juridische status van de verschillende tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende functie.

### **Begrippen**

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van de gekoppelde bestemmingsplannen, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

Voor het begrip 'bestemmingsplan' wordt verwezen naar:

- a. het voor een gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010;
- b. het voor een gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening;
- c. het voor een gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening.

In lid 2 zijn daarnaast een aantal (nieuwe) begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status.

### **3.2. Toelichting bij artikel 2 Koppelingen**

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor de volgende hoofdgroepen opgenomen:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied
- b. aanleg nutsvoorzieningen
- c. inrichting openbare ruimte

De hoofdgroep 'inrichting openbare ruimte' is op haar beurt onderverdeeld in de volgende groepen:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Voor de voor de gemeente geldende behoefte aan bouwpercelen voor bedrijventerreinen in het voor Kampershoek-Noord beoogde segment wordt uitgegaan van een resterende looptijd voor de ontwikkeling van het exploitatieplangebied van, te rekenen vanaf 1 januari 2017, 16 jaar (i.c. tot en met 31 december 2032). Deze meerjarige ontwikkeling van het bedrijventerrein vraagt om een heldere en flexibele uitvoering en realisatie.

Het vigerende exploitatieplan omvatte daarvoor een bindende faseringsregeling. Deze is met het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan vervallen. De anno 2017 ontstane situatie en verkregen inzichten met betrekking tot een marktconforme uitgifte maakt dat een bindende faseringsregeling als onnodig knellend wordt ervaren.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord waren de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 3.1 van het exploitatieplan gerealiseerd. Tot die gerealiseerde werken en werkzaamheden behoort ook de aanleg van een gedeelte van de hoofdontsluitingsas. Zo zijn de beide hoofdontsluitingen naar de Ringbaan-Noord,

met inbegrip van een gedeelte van de voorziene centrale hoofdweg, als bouwweg en gedeeltelijk voorzien van riolering en uitleggers aangelegd.

Aanvankelijk was in het exploitatieplan, naast een bindende faseringsregeling, ook een koppelingsregeling opgenomen, inhoudende dat niet eerder een omgevingsvergunning voor het bouwen kon worden verleend dan nadat de gehele hoofdontsluitingsas was gerealiseerd. De thans ontstane staat van aanleg van de hoofdontsluitingsas maakt dat het handhaven van deze koppelingsregeling eveneens als onnodig knellend wordt ervaren. Deze koppelingsregeling is met het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan gewijzigd.

Het bestemmingsplan kent met de bestemmingen Bedrijventerrein en Kantoor een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat voor het gehele exploitatieplangebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen etc. zouden kunnen worden ingediend.

In dat kader is het van belang nadere regels te stellen over de volgorde van de activiteiten voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 2.1. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in uitgeefbaar gebied is vereist dat het *bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel* waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft (als onderdeel van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte'), is voltooid. Daaronder wordt verstaan het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

- a. de aanleg van de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm. Hieronder wordt verstaan een staat van aanleg van de centrale hoofdweg met één of beide hoofdontsluitingen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in een zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de centrale hoofdweg via ten minste één van de beide hoofdontsluitingen is verbonden aan de Ringbaan-Noord, en:
- b. indien het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft niet rechtstreeks grenst aan de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm (zie onder a), de aanleg van interne openbare wegen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in een zodanige omvang dat het bouwperceel rechtstreeks dan wel via eerder (al dan niet als bouwweg) aangelegde interne openbare wegen naar de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm wordt ontsloten, en:
- c. de aanleg van openbare vuilwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare vuilwaterriolering naar het aansluitpunt van het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel, en:
- d. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare hemelwaterriolering naar een bergingswatergang of wadi in het exploitatieplangebied.

Op deze wijze wordt bereikt dat elk bouwperceel, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, ten tijde van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen beschikt over een adequate ontsluiting en verbinding naar de Ringbaan-Noord en is voorzien van een aansluitmogelijkheid op het openbare vuilwater- en hemelwaterrioleringsstelsel.

### 3.3. Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskartaal bevatten. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was reeds een ruimtegebruikskartaal opgenomen. Bij het besluit

tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is de ruimtegebruikskaart aangepast aan de gewijzigde planologische situatie en de gewijzigde inzichten omtrent de inrichting van het exploitatieplangebied.

Op de ruimtegebruikskaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling is het van belang het onderscheid aan te geven tussen het uitgifbare gebied enerzijds en de openbare ruimte anderzijds. Deze ruimtegebruikskaart is als bijlage 4 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen en bouwwerken bestemd voor de bestemmingen Bedrijventerrein en Kantoor dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als uitgifbaar gebied aangeduide gronden.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies groen, bergingswatergangen, wadi, interne openbare weg, fietspad, onderhoudspad en hoofdontsluitingsas (onderscheiden naar centrale hoofdweg en hoofdontsluiting). Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden (artikel 3.2).

#### **3.4. Toelichting bij artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgifbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte**

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgifbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 4 van de regels is vastgelegd, dat voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgifbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen als opgenomen in de als bijlage 11 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving. Deze kwaliteitsomschrijving bestaat uit:

- a. het DO inrichtingsvoorstel Kragten 2011 (dit document was in het aanvankelijk vastgestelde exploitatieplan ook als toetsingskader opgenomen), en:
- b. het bestek Aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 Overeenkomst met open posten.

In het eerst vastgestelde exploitatieplan was voorzien in een regeling dat vanuit het bestemmingsplan eerst een plan van aanpak voor het bouwproces ter instemming aan burgemeester en wethouders diende te worden voorgelegd. Als tweede stap was voorzien in het opstellen van een bestek, dat eveneens ter instemming aan burgemeester en wethouders diende te worden voorgelegd.

Deze aanpak is bij het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan ongewijzigd gehandhaafd. Wel is de aanduiding van het plan van aanpak voor het bouwproces gewijzigd in 'inrichtingsplan'.

Voor het schaalniveau waarop het inrichtingsplan respectievelijk het bestek dient te worden opgemaakt, is rekening gehouden met de flexibele wijze van uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Het bouwrijp maken van het uitgifbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de openbare ruimte zal gefaseerd plaatsvinden, waarbij de aard en omvang van ontwikkelinitiatieven op bouwpercelen richtinggevend zal zijn.

In artikel 2.1 is in de koppelingsregeling bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel eerst wordt verleend, nadat het samenstel van werken en werkzaamheden, die tezamen

worden aangeduid als 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel', zijn voltooid. Wat de omvang van deze werken en werkzaamheden is, is daarmee afhankelijk van de afstand en ligging van het bouwperceel ten opzichte van de hoofdontsluitingsas en voorts van inmiddels eerder aangelegde werken en werkzaamheden.

Het schaalniveau van een inrichtingsplan en een bestek is daarmee afhankelijk van de aard en omvang van de werken die betrekking hebben op het gebied waarbinnen het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel, de daarmee verband houdende aanleg van nutsvoorzieningen en het bouwperceel waarop de ontwikkeling is voorzien, is gelegen. Voorts heeft het schaalniveau voor wat betreft de openbare ruimte zowel betrekking op de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel als het gebruiksgereed maken van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 5 vastgelegd, dat voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte een bestek dient te worden opgemaakt dat de instemming behoeft van burgemeester en wethouders. In dit bestek vindt uitwerking plaats van de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan, waarmee eerder door burgemeester en wethouders is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.6, een bestek dat voldoet aan de in artikel 5.6 bedoelde eisen (zie verder artikel 5 van de regels).

### **3.5. Toelichting bij artikel 5 Inrichtingsplan en bestekken**

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 5 tot en met 7 zijn deze uitvoeringsregels, wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, uitgewerkt naar de onderdelen:

- inrichtingsplan en bestekken (artikel 5)
- aanbesteding (artikel 6)
- inspecties (artikel 7)

In het aanvankelijk vastgestelde exploitatieplan waren reeds regels opgenomen voor de hier genoemde onderwerpen. Bij het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan zijn deze regels gewijzigd.

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte steeds een inrichtingsplan wordt opgesteld, dat dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11 van het exploitatieplan). Een inrichtingsplan behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een inrichtingsplan wordt geweigerd, indien het inrichtingsplan in strijd is met de kwaliteitsomschrijving (artikel 5.1).

Nadat instemming op een inrichtingsplan is verkregen, dient voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken een bestek te worden opgesteld, dat dient te voldoen aan zowel de kwaliteitsomschrijving als het inrichtingsplan waarmee eerder door burgemeester en wethouders is ingestemd. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of het inrichtingsplan, waarmee tevoren is ingestemd (artikel 5.3).

Voor het schaalniveau van een inrichtingsplan en het bestek is aansluiting gezocht bij de koppelingsregeling als opgenomen in artikel 2.1. Uit die koppelingsregeling volgt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in uitgeefbaar gebied eerst wordt verleend

nadat het *bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel* waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is voltooid.

De omschrijving van het samenstel van de werken en werkzaamheden behorende tot het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' is opgenomen in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte zal in de voorgestane aanpak in fasen plaatsvinden, steeds in relatie met de ontwikkeling van bouwpercelen. De omvang van de werken en werkzaamheden verband houdende met het bouwrijp maken ten behoeve van een bouwperceel is daardoor afhankelijk van de ligging van het bouwperceel ten opzichte van de reeds gerealiseerde delen van de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm (zie paragraaf 2.3). Onderdeel van het schaalniveau van het bestek vormt voorts de uitvoering van de werken en werkzaamheden in verband met de aanleg van nutsvoorzieningen, het gebruiksgereed maken van de ten behoeve van een bouwperceel eerder bouwrijp gemaakte openbare ruimte, en het bouwrijp te maken bouwperceel.

Voor een nadere beschrijving van het schaalniveau van het inrichtingsplan en het bestek wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat het betreffende bestek de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 5.5).

In het geval een inrichtingsplan of de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat een inrichtingsplan respectievelijk een bestek wordt opgemaakt dat voldoet aan de kwaliteitsomschrijving (inrichtingsplan) en de kwaliteitsomschrijving met het inrichtingsplan (bestek). Zie artikel 5.6.

### **3.6. Toelichting bij artikel 6 Aanbesteding**

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

De voor de gemeente geldende aanbestedingsregels zijn vastgelegd in:

- a. Het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 13 maart 2013 versie augustus 2015 en laatstelijk is herzien bij besluit van 22 maart 2017, en zoals dat als bijlage 12.1 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Paragraaf 5.5 van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' heeft daarbij, met inachtneming van de hierna opgenomen aanpassing van de staffeltabel die voortvloeit uit het besluit van 22 maart 2017, een bindend karakter. De overige paragrafen van genoemd document hebben een toelichtend karakter.
- b. Het 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', zoals dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 29 januari 2013 versie augustus 2015, en zoals dat als bijlage 12.2 bij dit exploitatieplan is opgenomen. De artikelen 1, 6.1 tot en met 6.4, 9 en 11 van dit reglement hebben daarbij een bindend karakter. De overige artikelen van dit reglement hebben een toelichtende functie.

- c. De onderhavige paragraaf 3.6 van de toelichting van dit exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in paragraaf 5.5 van de nota 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' en met inachtneming van het besluit tot wijziging van 22 maart 2017, wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw):

<b>Aanbestedingsprocedure</b>	<b>Werken (grensbedragen)</b>	<b>Leveringen en diensten (grensbedragen)</b>
Enkelvoudig onderhandse procedure	= € 0 < € 150.000	= € 0 < € 40.000
Meervoudig onderhandse procedure	≥ € 150.000 en < € 1.500.000	≥ € 40.000 en < EU-drempel leveringen en diensten
Nationaal openbaar	≥ € 1.500.000 en < EU-drempel werken	niet van toepassing
Europees	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in de tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

Het aanbestedingskader als bedoeld in artikel 1 van de regels van het exploitatieplan wordt gevormd door de hiervoor aangehaalde bindende paragrafen van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', tezamen met de hiervoor aangehaalde bindende artikelen van het 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013, gemeente Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' en de inhoud van de onderhavige paragraaf 3.6 van het exploitatieplan.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen voor de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien dit in strijd is met de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten en/of het aanbestedingskader (artikel 6.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 6.4). De instemming wordt geweigerd, indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden begonnen dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 6.5).



In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 6.1 eerste volzin: de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit, in de zin van de in het exploitatieplan bedoelde regels, van burgemeester en wethouders vereist over een aanbestedingsprotocol, een aanbestedingsverslag of voorgenomen besluit tot gunning (artikel 6.6).

### **3.7. Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tussentijdse inspecties**

In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daaraan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en voltooiing van de werken/werkzaamheden voor deze voorzieningen. Dat belang is temeer aanwezig, indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden. Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

Voor het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 7.3).

### **3.8. Toelichting bij artikel 8 Verbodsbepaling**

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

### **3.9. Toelichting bij artikel 9 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels**

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo. Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 9.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 15 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden

gronden voor de functies groen, hoofdontsluitingsas, interne openbare wegen, bergingswatergangen, wadi's, fietspaden en onderhoudspaden en uitgeefbaar gebied mogelijk te maken (artikel 9.2).

Een derde afwijkingsregeling is opgenomen voor het, indien nodig, kunnen verleggen of wijzigen van de omvang van de in het gebied Afwijkingszone 1 aangeduide interne openbare weg en de daarmee ook te wijzigen omvang van het uitgeefbare gebied in deze zone. De reden voor het opnemen van deze afwijkingsregeling is om te bereiken dat de aansluiting van de bouwpercelen in het uitgeefbaar gebied in deze zone op het op de ruimtegebruikkaart als zodanig aangeduide 'ontsluitingspunt Afwijkingszone 1' afhankelijk is van de feitelijke inrichting en verkaveling in deze zone. Dit kan betekenen, dat indien bij de verkaveling wordt uitgegaan van één bouwperceel, de geprojecteerde interne openbare weg binnen de zone kan vervallen en plaats kan maken voor uitgeefbaar gebied. Als er sprake is van een gewijzigde indeling van de verkaveling, kan dit ertoe leiden dat de geprojecteerde interne openbare weg binnen de zone dient te worden verlegd en/of een gewijzigde omvang krijgt, onder gelijktijdige aanpassing van de omvang en ligging van het uitgeefbare gebied in die zone.

Bepaald is dat de omgevingsvergunning wordt verleend, indien wordt voldaan aan de voorwaarde dat de verlegging of wijziging van de geprojecteerde openbare weg bijdraagt aan een doelmatige verkaveling in de zone en alle bouwpercelen binnen het gebied van de zone rechtstreeks dan wel via een binnen die zone aan te leggen interne openbare weg worden ontsloten naar het op de ruimtegebruikkaart aangeduide 'ontsluitingspunt Afwijkingszone 1'. Genoemd ontsluitingspunt bevindt zich op de grens van de Afwijkingszone 1 en voorziet in de koppeling in de buiten de Afwijkingszone 1 geprojecteerde interne openbare weg.

### **3.10. Toelichting bij artikel 10 Slotbepalingen**

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

### **3.11. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan**

Het exploitatieplan bevat 22 bijlagen, aangeduid als bijlage 1 tot en met bijlage 22. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van die bijlage toegelicht.

Waar in de titel van de bijlage sprake is van een toevoeging '1<sup>e</sup> herziening', betekent dit dat die bijlage is herzien of ingevoegd bij het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een bijlage, wordt, omwille van de leesbaarheid, bij de bijlage niet steeds de toevoeging '1<sup>e</sup> herziening' gebruikt.

#### *Bijlage 1. Kaart bestemmingsplansituatie 1<sup>e</sup> herziening*

Deze kaart bevat de analoge versie van de verbeelding van het binnen het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, respectievelijk het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening, en het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeelding van het bestemmingsplan heeft, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

#### *Bijlage 2. Grens exploitatieplangebied 1<sup>e</sup> herziening*

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

*Bijlage 3. Kaart fasering gronduitgifte 1<sup>e</sup> herziening*

Op deze kaart is, ter toelichting van de tijdvakindeling in de exploitatieopzet, inzicht verstrekt in de gehanteerde uitgangspunten voor de ramingen van investeringen en opbrengsten. Deze kaart heeft een toelichtend karakter.

*Bijlage 4. Ruimtegebruikskaat 1<sup>e</sup> herziening*

Op deze kaart is de indeling van het grondgebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdgroepen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdgroep openbare ruimte is de indeling weergegeven naar de functies van groen, hoofdontsluitingsas (onderscheiden naar centrale hoofdweg en hoofdontsluiting), interne openbare wegen, bergingswatergangen, wadi's, fietspaden en onderhoudspaden. Deze kaart heeft een bindend karakter.

*Bijlage 5. Eigendommenkaart en lijst eigenaren 1<sup>e</sup> herziening*

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 april 2017 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie. Tevens behoort tot deze bijlage een lijst met de indeling naar eigendommen en eigenaren.

*Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 1<sup>e</sup> herziening*

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de situatie bij de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan. Vergeleken met de ruimtegebruikskaat geeft deze kaart inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. De kaart heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 7. Kaart aanduiding fase 0*

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de situatie van de stand van uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte ten tijde van de start van de tervisielegging van de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan. De kaart heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 8. Kaart uitgiftecategorieën 1<sup>e</sup> herziening*

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende uitgiftecategorieën. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs en -categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de marktconforme uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 9. Verwervingskaart 1<sup>e</sup> herziening*

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de (delen van) eigendommen van derden, die de gemeente voornemens is te verwerven. De kaart heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 10. Taxatierapport inbrengwaarden 1<sup>e</sup> herziening*

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

10.1 Taxatierapport inbrengwaarden inzake 1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 22 mei 2017;

10.2 Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011.

Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden van de gronden.

#### *Bijlage 11. Kwaliteitsomschrijving 1<sup>e</sup> herziening*

Onder meer ter onderbouwing van de raming van de kosten van inrichting van de openbare ruimte is gebruikgemaakt van een beschrijving van de (kwaliteits)eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied.

Behalve een toelichtende functie heeft de kwaliteitsomschrijving ook een bindend karakter. Deze bijlage heeft, in relatie tot de toepassing van artikel 4, 5 en 7 van de regels van het exploitatieplan, een bindend karakter.

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 11.1 het DO inrichtingsvoorstel Kragten 2011;
- 11.2 het bestek Aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 Overeenkomst met open posten.

#### *Bijlage 12. Aanbestedingskader 1<sup>e</sup> herziening*

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen van het aanbestedingskader:

- 12.1 Dit document, getiteld 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2013 versie augustus 2015), bevat een beschrijving van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding. Paragraaf 5.5 van dit onderdeel van deze bijlage heeft een bindend karakter gelet op artikel 6 van de regels van het exploitatieplan. De overige hoofdstukken en paragrafen van dit onderdeel van deze bijlage hebben een toelichtende functie.
- 12.2 Dit document, getiteld 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' (vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 29 januari 2013 versie augustus 2015), bevat een beschrijving van verdere regels die op aanbesteding van toepassing zijn. De artikelen 1, 6.1 tot en met 6.4, 9 en 11 van dit reglement hebben een bindend karakter gelet op artikel 6 van de regels van het exploitatieplan. De overige artikelen van dit reglement hebben een toelichtende functie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook paragraaf 3.6 van het exploitatieplan onderdeel uitmaakt van het in de regels omschreven aanbestedingskader. De inhoud van deze paragraaf heeft daarmee eveneens een bindend karakter.

#### *Bijlage 13. Plankostenscan 1<sup>e</sup> herziening*

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze in werking is getreden op 1 april 2017 (Stcrt. 2017, nr. 6470). Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad is opgenomen. Deze drie onderdelen zijn opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

#### *Bijlage 14. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet 1<sup>e</sup> herziening*

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de volgende kostensoorten:

- 14.1 saneringskosten
- 14.2 civieltechnische raming
- 14.3 detailuitwerking raming kosten exploitatieplan

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 1<sup>e</sup> herziening*

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengsten uit subsidies en (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte.

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 1<sup>e</sup> herziening*

In deze bijlage is een overzicht in jaren van gerealiseerde en geraamde kosten en opbrengsten van de grondexploitatie opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 17. Macroaftopping 1<sup>e</sup> herziening*

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 1<sup>e</sup> herziening*

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 1<sup>e</sup> herziening*

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. In deze bijlage is het aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 20. Grondprijsbeleid gemeente Weert 1<sup>e</sup> herziening*

In deze bijlage is het gemeentelijke grondprijsbeleid over 2017 beschreven. De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten zijn gehanteerd in de raming van de marktconforme gronduitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

*Bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 1<sup>e</sup> herziening*

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie eigendommenkaart bijlage 5). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik, afgeleid van de ruimtegebruikkaart (bijlage 4), zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft, gezien de status van de ruimtegebruikkaart, een bindend karakter.

*Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 1<sup>e</sup> herziening*

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

## 4. Exploitatieopzet

### 4.1. Inleiding

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

Volgens art 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover 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.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 4.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 4.3);
- het programma (paragraaf 4.4);
- de kosten (paragraaf 4.5);
- de opbrengsten (paragraaf 4.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 4.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 4.8);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 4.9);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 4.10).

De exploitatieopzet van het herziene exploitatieplan, zoals in dit hoofdstuk is opgenomen, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet die is opgenomen in het vastgestelde exploitatieplan.<sup>1</sup> De wijzigingen zien op onder meer:

- a. Actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2011 naar 1 januari 2017.
- b. Actualisatie van de rente en disconteringsvoet van 4,5% per jaar naar 3,25% vanaf 1 januari 2017.
- c. Verlenging van de looptijd van de grondexploitatie van het exploitatieplan met 11 jaar als gevolg van bijgestelde verwachtingen omtrent de gronduitgifte. In het eerst vastgestelde exploitatieplan was uitgegaan van een looptijd van 11 jaar. De verlenging is ingegeven vanuit het langzamere uitgiftetempo dat de markt op kan nemen dat is gebaseerd op marktonderzoek van Buck Consultancy International. De verwachte einddatum van de looptijd van de grondexploitatie is nu voorzien op 31 december 2032.
- d. Bijstelling van het verwachte tempo van jaarlijkse gronduitgifte. In het eerst vastgestelde exploitatieplan werd uitgegaan van een te verwachten gronduitgifte van ca. 4,6 hectare per jaar. Op basis van recent marktonderzoek van Buck Consultancy International is de verwachte gronduitgifte bijgesteld tot ca. 3,2 hectare per jaar.

---

<sup>1</sup> Vaststellingsdatum: 6 juli 2011.

- e. Hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden naar de situatie op 1 januari 2017.
- f. Bijstelling van de gronduitgifteprijsen op basis van de actuele marktwaarde. De uitgifteprijsen zoals opgenomen in het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, zijn bijgesteld op basis van de Grondprijsbrief 2017.
- g. Actualisatie van de kostenraming van de te saneren opstallen en percelen alsook de aanleg van voorzieningen in het exploitatieplangebied (door Kragten).

#### 4.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van Kampershoek Noord worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 januari 2017
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2011
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2032
rente (debet)	3,25%
rente (credit)	3,25%
rente disconteringsvoet	3,25%
kostenstijging 2017-2032	2,00%
opbrengstenstijging 2017 - 2020	1,00%
opbrengstenstijging vanaf 2021	2,00%
fasering in jaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2017.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2011.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2032.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 22 jaar, waarvan inmiddels 6 jaar voorbij zijn.
- De rentevoet vanaf 1 januari 2017 is gesteld op 3,25% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. De rente- en disconteringsvoet zoals deze was opgenomen in het eerst vastgestelde exploitatieplan, bedroeg 4,5% per jaar. De aanpassing van de rente vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de Commissie BBV in maart 2016 vastgestelde notitie Grondexploitaties 2016 en de notitie Faciliterend grondbeleid zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Op basis van deze gewijzigde regelgeving per 1 januari 2016 wordt door de gemeenteraad, in het kader van de vaststelling van het besluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan, beleid vastgesteld voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Ingevolge dit beleid wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro), voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan vanaf 1 januari 2017 uitgegaan van een rente van 3,25% per jaar.
- De gehanteerde disconteringsvoet is 3,25% en sluit aan bij de gehanteerde rekenvoet.

- De jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0% en is gebaseerd op de gemiddelde historische kostenstijging (CPI index) en de beleidsdoelstelling van de ECB.
- De opbrengstenstijging voor de jaren 2017 tot en met 2020 bedraagt 1,0% per jaar. Vanaf 2021 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse opbrengstenstijging van 2,0%.
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

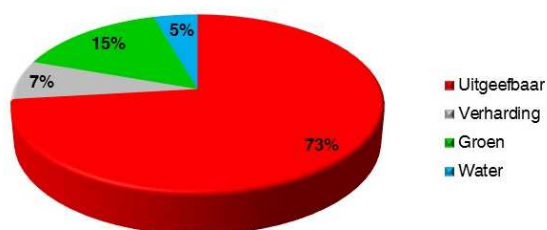
### 4.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

#### 4.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 72 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 2 bij het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
<b>Exploitatieplangebied</b>	<b>720.397 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Uitgeefbaar	527.287 m <sup>2</sup>	73%
Verharding	51.608 m <sup>2</sup>	7%
Groen	109.330 m <sup>2</sup>	15%
Water	32.172 m <sup>2</sup>	4%



De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 4 bij het exploitatieplan. In bijlage 21 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

#### 4.3.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden 21 eigendommen onderscheiden. In bijlage 21 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.



**Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m<sup>2</sup>)**

Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1.1	2.489	-	1.048	1.075	366
Eigendom 1.2	449	-	86	63	300
Eigendom 1.3	144	-	12	132	-
Eigendom 2.1	96.394	85.546	1.457	8.095	1.296
Eigendom 2.2	716	-	-	716	-
Eigendom 3.1	430.405	295.853	36.644	74.635	23.273
Eigendom 3.2	37.326	28.255	3.409	4.972	690
Eigendom 3.3	979	-	349	630	-
Eigendom 4.1	40.058	34.550	2.710	2.798	-
Eigendom 4.2	1.917	1.917	-	-	-
Eigendom 4.3	8.266	7.987	42	237	-
Eigendom 5	23	23	-	-	-
Eigendom 6	66.917	53.739	3.718	4.646	4.814
Eigendom 7	5.295	-	892	4.392	11
Eigendom 8	1.698	820	-	789	89
Eigendom 9	-	-	-	-	-
Eigendom 10	9.543	7.163	374	1.367	639
Eigendom 11	15.426	11.089	716	3.278	343
Eigendom 12	175	29	-	131	15
Eigendom 13.1	1.107	-	45	796	266
Eigendom 13.2	839	85	106	578	70
Eigendom 13.3	231	231	-	-	-
<b>Totalen</b>	<b>720.397</b>	<b>527.287</b>	<b>51.608</b>	<b>109.330</b>	<b>32.172</b>

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 5. De grondeigendommen zijn, naast de gemeente, in handen van elf verschillende eigenaren. Ten opzichte van het vastgestelde exploitatieplan zijn vier eigendommen vervallen door tussentijdse verwerving door gemeente dan wel derden. Eigendom 9.0 is vervallen doordat het niet langer onderdeel uitmaakt van het exploitatieplangebied, als gevolg van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening. De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

#### 4.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 52,7 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in een vijftal uitgiftecategorieën:

- Zichtlocatie A2 € 151,-- per m<sup>2</sup>
- Zichtlocatie A2-Hoek € 151,-- per m<sup>2</sup>
- Regulier Ringbaan-Noord € 142,50 per m<sup>2</sup>
- Overige kavels € 120,-- per m<sup>2</sup>
- Ambulancepost € 142,50 per m<sup>2</sup>

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 8 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbare gebied.

Productieprogramma uitgezet in de tijd						(in m <sup>2</sup> uitgeefbaar)
Jaar	Zichtlocatie A2	Zichtlocatie A2-Hoek	Regulier Ringbaan-Noord	Overige kavels	Ambulance post	Totaal
2011						
2012						
2013						
2014						
2015						
2016						
2017	-	-	9.628	22.188	2.391	34.207
2018	8.513	12.215	9.628	22.188	-	52.544
2019	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2020	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2021	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2022	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2023	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2024	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2025	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2026	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2027	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2028	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2029	-	-	9.628	22.188	-	31.816
2030	15.767	-	-	16.233	-	32.000
2031	15.767	-	-	16.233	-	32.000
2032	15.767	-	-	10.792	-	26.559
<b>Totaal</b>	<b>55.814</b>	<b>12.215</b>	<b>125.168</b>	<b>331.699</b>	<b>2.391</b>	<b>527.287</b>

De resterende looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden bedraagt naar verwachting 16 jaar, waarbij het voornemen is dat met de uitgifte kan worden gestart in 2017. De gemiddelde uitgifte bedraagt ca. 3,2 hectare per jaar conform het marktonderzoek van Buck. In 2017 en 2018 is hiervan afgeweken omdat meer concreet zicht is op gronduitgifte in deze jaren.

#### 4.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

Verhaalbare kosten		
Art. Bro	Omschrijving	Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 16.962.250
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€ 7.827.773
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€ 2.331.664
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 270.453
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€ 827.217
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€ 9.567.045
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€ 11.849.665
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€ -
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€ 819.020
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ -
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€ 4.063.855
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€ 273.405
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€ -
6.2.4 j)	apparatuurkosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€ 4.716.865
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€ 1.027.024
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€ 37.212
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€ -
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€ 992.928
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€ 61.566.377
	Kostenstijgingen	€ 3.407.649
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€ 34.808.404
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2032	€ 99.782.430
<b>Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2017</b>		<b>€ 59.815.414</b>

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

#### 4.5.1. Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- 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 exploitatieplangebied 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 exploitatieplangebied.

### Ad a en b. De waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied

De inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen benodigde gronden is voor het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 gebaseerd op een taxatie van februari 2011 van de onafhankelijke taxateurs t.w. Meander grondverwerving en advies en ing. P.G. Strijbos Adviesbureau. De totale inbreng van gronden (en opstallen en bijkomende schaden) is in het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 gewaardeerd op een totaalbedrag van ruim € 26.391.861 (prijsspeil 1-1-2011). Inclusief rente vanaf 2011 tot en met 2016 bedraagt de eerder getaxeerde inbrengwaarde op prijspeil 1-1-2017 € 32.441.202.

In de voorbereiding op de herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 aan de heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur van onroerende zaken (NRVT) verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., gevraagd aan te geven of er aanleiding is tot hertaxatie van de inbrengwaarden. De taxateur heeft kenbaar gemaakt dat er diverse oorzaken zijn die aanleiding geven tot een hertaxatie. Dit als gevolg van onder meer de inmiddels gewijzigde omstandigheden in onder meer de marktontwikkeling. De inbrengwaarde van de gronden is gehertaxaerd naar de peildatum 1 januari 2017 vastgesteld overeenkomstig toepassing van de artikelen 40b–40f van de onteigeningswet. Waar het gaat om bebouwde onroerende zaken is voor de daarvoor in aanmerking komende objecten uitgegaan van een waarde overeenkomstig onteigeningsschadeloosstelling.

Voor de taxatie is ten aanzien van de onbebouwde gronden van derden uitgegaan van het uitgangspunt dat er momenteel geen sprake is van onteigening. Deze inbrengwaarden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

De inbrengwaarde van de gronden met opstallen en bijkomende bedraagt per 1 januari 2017, na hertaxatie, in totaal € 27.121.687 exclusief sloopkosten. Dit betekent dat ten opzichte van de inbrengwaarde zoals die was opgenomen in het eerst vastgestelde exploitatieplan, een afwaardering plaatsvindt van € 5.049.061. In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de inbrengwaarde als gevolg van de hertaxatie per 1 januari 2017 verwerkt.

Onderdeel	Art. Wro	Taxatiewaarde	Rente 2011-2016					Taxatiewaarde	Afwaardering	Nieuwe	
			1-jan-11	1-jan-12	1-jan-13	1-jan-14	1-jan-15	1-jan-16			2011 per
				4,00%	4,00%	3,25%	3,25%	3,25%			1-jan-17
Inbrengwaarden gronden	(6.2.3.a)	€ 16.030.626	€ 16.671.851	€ 17.338.725	€ 17.902.234	€ 18.484.056	€ 19.084.788	€ 19.705.044	€ -2.742.794	€ 16.962.250	
Inbrengwaarde opstallen met ondergrond	(6.2.3.b)	€ 7.315.675	€ 7.608.302	€ 7.912.634	€ 8.169.795	€ 8.435.313	€ 8.709.461	€ 8.992.518	€ -1.164.745	€ 7.827.773	
Bijkomende schade	(6.2.3.b)	€ 2.256.275	€ 2.346.526	€ 2.440.387	€ 2.519.700	€ 2.611.590	€ 2.686.142	€ 2.773.441	€ -441.777	€ 2.331.664	
Afkoop zakelijke rechten	(6.2.3.c)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Sloopkosten	(6.2.3.d)	€ 789.285	€ 820.856	€ 853.691	€ 881.436	€ 910.082	€ 939.660	€ 970.199	€ -699.745	€ 270.453	
<b>Totaal</b>		€ 26.391.861	€ 27.447.535	€ 28.545.437	€ 29.473.164	€ 30.431.041	€ 31.420.050	€ 32.441.202	€ -5.049.061	€ 27.392.141	

Een overzicht van de inbrengwaarde per eigendom is in bijlage 14.3 opgenomen. De totale inbrengwaarde van de gronden bedraagt € 16.962.250 en de inbrengwaarde van de niet te handhaven opstallen € 7.827.773 (nominaal op prijspeil 1-1-2017). De bijkomende schade bedraagt € 2.331.664 (nominaal op prijspeil 1-1-2017).

**Ad c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten**

Deze kosten worden ingeschat op nihil.

**Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.**

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om een aantal woonhuizen met bijgebouwen en boerderijen. In het overzicht in bijlage 14.3 is dit aangeduid in de kolom 'sloopkosten'. De sloopkosten zijn gebaseerd op de raming uit 2010 inclusief indexatie van de kosten tot prijspeil 1-1-2017<sup>2</sup> voor de nog te slopen opstallen. De kosten voor de reeds gesloopte opstallen zijn opgenomen conform de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Het totaal van de gemaakte of nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 270.453.

**4.5.2. Onderzoekskosten (6.2.4 a)**

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan en realiseren van het plan zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 0,83 mln. De gerealiseerde- en nog te maken onderzoekskosten hebben betrekking op:

- bodemverontreiniging en -sanering;
- explosieven;
- asbest;
- geluidhinder;
- externe veiligheid;
- archeologie;
- flora en fauna;
- verkeer;
- risicoanalyse planschade;
- marktonderzoek.

In totaal is reeds voor € 776.430 aan onderzoeken verricht. De nog te verrichten onderzoeken hebben betrekking op asfalt, asbest en bodemverontreiniging. De kosten voor de nog te verrichten onderzoeken zijn geraamd door bureau Kragten<sup>3</sup> en bedragen € 50.787.

**4.5.3. Bodemsanering/ grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c)****Bodemsanering**

De gemeente Weert heeft in het verleden een aantal percelen gesaneerd. De gerealiseerde saneringskosten bedragen € 1.521.977. Voor de nog te verrichten saneringen is een saneringsopgave door bureau Kragten opgesteld. In deze saneringsopgave is rekening gehouden met de sanering van:

- bebouwde percelen
- asfalt
- grond onder asfalt
- asbestsanering

<sup>2</sup> Met 7% geïndexeerd voor periode 2011 t/m 2016 conform de taxatie inbrengwaarden, Steenhuijs Grondzaken B.V. d.d. 22 mei 2017.

<sup>3</sup> Kragten: saneringsopgave Kampershoek 2.0, d.d. 23 maart 2017 (bijlage 14.1 exploitatieplan).

### **Vorbereidende werken en grondwerken**

De raming voor de kosten voorbereidende werken en grondwerken en zijn gebaseerd op de investeringsraming van bureau Kragten. De voorbereidende werkzaamheden bestaan uit het opbreken van bestaande verhardingen en obstakels. De totale kosten worden geraamd op € 297.340.

Uitgangspunt ten aanzien van het grondwerk is om het lager gelegen deel van het exploitatieplangebied op te hogen. De gemeente heeft reeds een deel van de kavels opgehoogd. De totale kosten bedragen per 1 januari 2017 € 499.187. De kosten van grondwerken, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied bedragen € 6.201.500.

De totale kostenraming voor bodemsanering en grondwerk bedraagt € 9.567.045.

### **Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied**

De raming voor de kosten aanleg voorzieningen zijn gebaseerd op de investeringsraming van Kragten.<sup>4</sup>

Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van:

- Nutsvoorzieningen. Dit betreft de aanleg van een glasvezelnetwerk.
- Riolering. Betreft de aanleg van een gescheiden stelsel met een pompgemaal inclusief persriool.
- Wegen, kunstwerken en het verhogen van een hoogspanningsmast. Onder wegen wordt verstaan de aanleg van de centrale hoofdweg, interne openbare wegen, fietspad en onderhoudspaden.
- Groenvoorzieningen. Betreft het kappen van bomen en de aanleg van groenstroken, wadi's, sloten en water.
- Brandkranen (HOH 60 m1).
- Archeologie.

Het totaal van de kostenraming aanleg voorzieningen bedraagt € 11.849.665. Hiervan is per 1 januari 2017 € 1.699.451 gerealiseerd. De restantprognose bedraagt € 10.150.214.

De totale geraamde kosten op de posten 6.2.4 b t/m c bedragen € 21.416.710. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 14.1 Saneringskosten, bijlage 14.2 Civieltechnische kostenraming en bijlage 14.3 Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet.

#### *4.5.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d)*

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

#### *4.5.5. Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e)*

Onderstaande kosten zijn kosten buiten het plangebied, die op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit deels zijn toe te rekenen aan het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010. De kosten zijn opgenomen en verantwoord in het 'meerjaren investeringsplan bovenwijkse voorzieningen' behorende bij de structuurvisie fase 1, zoals vastgesteld door de raad op 18 maart 2009.

### **Hoofdontsluiting Kampershoek-Noord**

Het nieuwe bedrijventerrein wordt door middel van twee ontsluitingen ontsloten. In de ruimtegebruikskaart is de hoofdontsluiting aangeduid, gelegen aan de Ringbaan-Noord, op de zuidgrens van het exploitatieplangebied. In totaal wordt 75% toegerekend aan het exploitatieplan Kampershoek Noord. Daarnaast wordt 25% gedekt uit de algemene middelen.

---

<sup>4</sup> Bouwkostenraming GWW Kampershoek 2.0, d.d. 15 maart 2017 (bijlage 14.2 exploitatieplan).

### **Tweede ontsluiting Kampershoek-Noord**

Aan de Ringbaan-Noord op de zuidgrens in het westelijk deel van het exploitatieplangebied wordt een tweede ontsluiting aangelegd. Deze ontsluiting kan voor 100% worden toegerekend aan Kampershoek-Noord.

Op de ruimtegebruikskaart (bijlage 4) zijn de twee hoofdontsluitingen voor Kampershoek Noord op de Ringbaan aangeduid. De ontsluitingen zijn in 2015 aangelegd. De totale toerekenbare kosten voor het exploitatieplan bedragen € 819.020.

#### *4.5.6. Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f)*

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen voorzieningen gerealiseerd die deels toerekenbaar zijn aan toekomstige grondexploitaties.

#### *4.5.7. Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j)*

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, provinciale apparaatskosten en VTU.

In het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 werd voor de bepaling van de verhaalbare plankosten gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Deze toepassing (van een ontwerpregeling) is eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook gesanctioneerd. In het exploitatieplan is bepaald dat zodra de definitieve regeling wordt ingevoerd, het exploitatieplan op dit onderdeel zal worden herzien.

De minister van IenM heeft inmiddels deze definitieve regeling vastgesteld en gepubliceerd. De regeling is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is gebruik gemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling. Verwezen wordt naar bijlage 13 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling is opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen op basis van de uitkomsten van de plankosten-scan € 8.067.950 op prijspeil 2017. Op uitkomst van de scan zijn twee correcties toegepast.

### **1) Aanpassing inflatie tarieven vanaf 2017 tot 2011**

De vastgestelde plankosten-scan maakt gebruik van de tarieven per 1 januari 2017. De toepassing van de plankostenregeling is echter van toepassing vanaf de startdatum per 1 januari 2011. Aangezien dat de startdatum betreft, is de raming gecorrigeerd met de werkelijk gerealiseerde prijsontwikkelingen op plankosten tussen 2011 en 2016 (gemiddeld 1,53% per jaar<sup>5</sup>). In onderstaande tabel is dit zichtbaar gemaakt.

---

<sup>5</sup> Op basis van Consumenten Prijs Index (CPI) totaal bestedingen in de periode 2011 t/m 2016.

Resultaat invulling	Art. Wro	Resultaat	Correctie	Resultaat
ministeriele regeling plankosten		plankostenscan	tarieven	Na correctie
			2017 naar 2011*	tarieven
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 243.626	€ -21.203	€ 222.423
Vorbereiding en Toezicht Uitvoering	(art. 6.2.4.g)	€ 3.621.220	€ -315.156	€ 3.306.064
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 4.203.105	€ -365.798	€ 3.837.307
<b>Totaal</b>		<b>€ 8.067.950</b>	<b>€ -702.156</b>	<b>€ 7.365.794</b>

## 2) Correctie rente over raming plankosten vanaf 2011 tot 1-1-2017

De plankostenscan gaat uit van een startdatum en netto contante waarde datum per 1 januari 2011. Ingevolge artikel 6 van de ministeriële regeling dienen de plankosten in de exploitatieopzet te worden opgenomen in het jaar van vaststelling van het exploitatieplan. Aangezien het herziene exploitatieplan uitgaat van een exploitatiebijdrage op netto contante waarde per 1 januari 2017, is de raming plankosten rente over de periode 2011-2016 toegevoegd teneinde de raming te verkrijgen op netto contante waarde per 1 januari 2017.

Resultaat invulling	Art. Wro	Resultaat	Rente 2011-2016					Resultaat
			1-jan-12	1-jan-13	1-jan-14	1-jan-15	1-jan-16	
ministeriele regeling plankosten		Na correctie tarieven	4,00%	4,00%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 222.423	€ 231.320	€ 240.573	€ 248.391	€ 256.464	€ 264.799	€ 273.405
Vorbereiding en Toezicht Uitvoering	(art. 6.2.4.g)	€ 3.306.064	€ 3.438.307	€ 3.575.839	€ 3.692.054	€ 3.812.045	€ 3.935.937	€ 4.063.855
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 3.837.307	€ 3.990.799	€ 4.150.431	€ 4.285.320	€ 4.424.593	€ 4.568.392	€ 4.716.865
<b>Totaal</b>		<b>€ 7.365.794</b>						<b>€ 9.054.125</b>

\* gemiddeld 1,53% per jaar, totaal ca. 9,2% tussen 2017 en 2011.

De totale te verhalen plankosten bedragen na correctie van de rente en inflatie € 9.054.125 op netto contante waarde per 1 januari 2017.

### 4.5.8. Tijdelijk beheer

De kosten bestaan uit de tijdelijke voorzieningen en tijdelijke werkzaamheden tijdens het plan. Dit zijn onder meer aanleg tijdelijke infrastructuur, wegen, grasvelden, gronddepot en onderhoud van de openbare ruimte gedurende de realisatie van het plan.

### 4.5.9. Ramingen van planschade

In totaal is per 1 januari 2017 voor € 37.212 aan planschadevergoedingen uitgekeerd. Voor de resterende periode worden geen kosten voor planschade voorzien.

### 4.5.10. Niet-terugvorderbare belastingen

Er zijn geen sprake van kosten voor niet-terugvorderbare belastingen.

### 4.5.11. Rentekosten

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de historische kosten t/m 1 januari 2017 bedragen € 922.928. De toekomstige rentekosten bedragen € 34.808.404. De rentebaten (opgenomen in paragraaf 5.6) bedragen € 23.501.805, waardoor er per saldo een netto rentelast van € 11.306.599 resteert.



#### 4.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit exploitatie zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.7). De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte) en uit subsidies. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving		Opbrengsten
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	68.253.417
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	194.814
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	<i>68.448.231</i>
	Opbrengstenstijgingen	€	8.876.793
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	23.501.805
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2032	€	100.826.828
<b>Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2017</b>		<b>€</b>	<b>60.441.487</b>

##### 4.6.1. Opbrengst uit gronduitgifte

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan voor het grootste deel uit grondopbrengsten door de (fictieve) verkoop van uitgeefbaar gebied. Uitgegaan is van marktconforme uitgifteprijsen die passen binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de vastgestelde grondprijzenbrief 2017 van de gemeente Weert. Het vastgestelde grondprijnsbeleid voor 2017 van de gemeente Weert is opgenomen in bijlage 20. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	prijs per m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> uitgeefbaar	opbrengsten
Zichtlocatie A2	€ 151,00	55.814	€ 8.427.914
Zichtlocatie A2-Hoek	€ 151,00	12.215	€ 1.844.465
Regulier Ringbaan-Noord	€ 142,50	125.168	€ 17.836.440
Overige kavels	€ 120,00	331.699	€ 39.803.880
Ambulancepost	€ 142,50	2.391	€ 340.718
<b>Totaal</b>		<b>527.287</b>	<b>€ 68.253.417</b>

Op basis van het programma en de bovenstaande verkoopprijzen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 68.253.417 nominaal op prijspeil 1 januari 2017.

##### 4.6.2. Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b)

De subsidie betreft een rijksbijdrage (FES-subsidie) voor het deels verwijderen van zinkassen onder de Heerweg.

De subsidie is in 2009 verstrekt en bedraagt € 194.814.

#### 4.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

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

Macroaftopping verhaalbare kosten	
Totaal verhaalbare kosten	€ 59.815.414
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€ 194.814
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2017)</i>	€ 59.620.600
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2017)</i>	€ 60.441.487
<b>Maximum te verhalen kosten</b>	<b>€ 59.620.600</b>

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgifbare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 59.620.600.

#### 4.8. Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgifbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

##### Lid 1 Uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (bedrijventerrein) en segment. We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- Zichtlocatie A2
- Zichtlocatie A2-Hoek
- Regulier Ringbaan-Noord
- Overige kavels
- Ambulancepost

##### Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgifbare oppervlakte gehanteerd.

##### Lid 3 Gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgiftepreizen per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Bepaling gewogen eenheden	prijs factor		aantal m <sup>2</sup>	gewogen eenheden nominaal	gewogen eenheden op ncw
	per m <sup>2</sup>				
Zichtlocatie A2	€ 151,00	1,26	55.814	70.233	58.323
Zichtlocatie A2-Hoek	€ 151,00	1,26	12.215	15.371	14.871
Regulier Ringbaan-Noord	€ 142,50	1,19	125.168	148.637	133.017
Overige kavels	€ 120,00	1,00	331.699	331.699	293.037
Ambulancepost	€ 142,50	1,19	2.391	2.839	2.808
<b>Totaal</b>			<b>527.287</b>	<b>568.778</b>	<b>502.056</b>

#### Lid 4 Totaalaantal gewogen eenheden

De uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie.

Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2017 komt uit op 502.056 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 18 (Overzicht gewogen eenheden totale uitgeefbaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

#### Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2017 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2017.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid	
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)	502.056
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€ 59.620.600
<b>Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)</b>	<b>€ 118,75</b>

De hoogte van de bruto-exploitantbijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening voor eigendom 3.1 uitgewerkt.

#### EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 3.1

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitantbijdrage
Eigendom betaalt:	275.358,74	118,75	€ 32.699.671
	<b>Aandeel uitgeefbaar</b>	<b>Inbrengwaarde eigendom</b>	<b>Aandeel inbrengwaarde</b>
Correctie: aandeel uitgeefbaar	68,74%	€ 17.996.328	€ 12.370.367
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
<b>Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:</b>			<b>€ 20.329.304</b>

In bijlage 19 (Gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 22 (Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen de berekening van de bruto- en netto-exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

#### **4.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten**

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2017 € 6.432.642 van de totale verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) zijn gerealiseerd (10,4% van de totale nominale geraamde kosten). De gerealiseerde opbrengsten bedragen € 194.814. In bijlage 16 is een overzicht weergegeven van de gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf.

#### **4.10. Wijze van kostenverhaal**

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de exploitatieopzet zoals deze is opgenomen in het ten tijde van de aanvraag voor de vergunning vastgestelde (herziene) exploitatieplan.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

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

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

## 5. Regels

### Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010' respectievelijk in de 'Regels van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening' en de 'Regels van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2<sup>e</sup> partiële herziening', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 Weert', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
- a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
  - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Weert voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
    1. paragraaf 5.5 van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Weert d.d. 13 maart 2013 versie augustus 2015 en laatstelijk is herzien bij besluit van d.d. 22 maart 2017 en zoals dat in bijlage 12.1 van dit exploitatieplan is opgenomen;
    2. artikel 1, 6.1 tot en met 6.4, 9 en 11 van het 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', zoals dat is vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert d.d. 29 januari 2013 versie augustus 2015 en zoals opgenomen in bijlage 12.2 van dit exploitatieplan;
    3. paragraaf 3.6 van de toelichting op het onderhavige exploitatieplan.
  - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
  - d. Afwijkingszone 1: de op de ruimtegebruikskaart als zodanig aangeduide zone voor de toepassing van artikel 9.3 van de regels.
  - e. Bergingswatergang: een binnen het exploitatieplangebied aan te leggen watergang, als onderdeel van de openbare ruimte, ten behoeve van de berging van hemelwater.
  - f. Bestek: een uitwerking van een inrichtingsplan, de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving naar:
    1. een definitief ontwerp, en;
    2. een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen, en;
    3. een directieraming;dit alles opgesteld en opgemaakt op basis van de eisen als gesteld in de Standaard RAW-bepalingen 2015, zoals uitgegeven door CROW, uitgave 480, gevestigd te Ede.
  - g. Bestemmingsplan:
    1. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPKampershoekNrd-VA01;
    2. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1<sup>e</sup> partiële herziening, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.1PHKampershNrd2010-VA01;

3. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010<sup>2</sup> partiële herziening, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.2PHKampershNrd2010-ON01.
- h. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
- i. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel: het geheel van werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
- j. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
- k. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd als interne openbare weg of als hoofdontsluitingsas, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van dit exploitatieplan.
- l. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Weert.
- m. Centrale hoofdweg: de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen openbare centrale verbindingsweg, als onderdeel van de hoofdontsluitingsas, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- n. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
- o. Exploitatieplan: het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 Weert, met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988EPKampershNrd2010H1-ON01.
- p. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 2 van dit exploitatieplan.
- q. Gemeente: de gemeente Weert.
- r. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
- s. Hoofdontsluiting: een aansluiting van de centrale hoofdweg op de Ringbaan-Noord, als onderdeel van de hoofdontsluitingsas, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- t. Hoofdontsluitingsas: de binnen het exploitatieplangebied als onderdeel van de openbare ruimte aan te leggen centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen en bijbehorende werken, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- u. Hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm: de staat van aanleg van de centrale hoofdweg met een of beide hoofdontsluitingen in zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de centrale hoofdweg via ten minste één van de beide hoofdontsluitingen is verbonden aan de Ringbaan-Noord.
- v. Inrichting van de openbare ruimte: het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte als omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
  1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
  2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
- w. Inrichtingsplan: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving naar een plan van aanpak ten behoeve van de uit te voeren werken en werkzaamheden in verband met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

- x. Interne openbare weg: een binnen het exploitatieplangebied, als onderdeel van de openbare ruimte, aan te leggen openbare weg, met inbegrip van bijbehorende werken, die wordt aangesloten op de centrale hoofdweg.
  - y. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte, bestaande uit de volgende onderdelen:
    - 1. het DO inrichtingsvoorstel Kragten 2011
    - 2. het bestek Aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 Overeenkomst met open postenen zoals deze is opgenomen in bijlage 11 van het exploitatieplan.
  - z. Ontsluitingspunt Afwijzingszone 1: de op de ruimtegebruikskaart als zodanig aangeduide deellocatie ten behoeve van de, al dan niet rechtstreekse, ontsluiting van het uitgeefbaar gebied binnen Afwijzingszone 1 naar de interne openbare weg buiten het gebied van Afwijzingszone 1.
  - aa. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies hoofdontsluitingsas (onderscheiden naar centrale hoofdweg en hoofdontsluitingen), interne openbare wegen, groen, bergingswatergangen, wadi's, fietspaden en onderhoudspaden en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
  - bb. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 1<sup>e</sup> herziening Weert'.
  - cc. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende kaart ruimtegebruik.
  - dd. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de functies bedrijventerrein en kantoor, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
  - ee. Voorzieningen: de werken bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied worden gerealiseerd.
  - ff. Wadi: een binnen het exploitatieplangebied aan te leggen buffering- en infiltratievoorziening, als onderdeel van de openbare ruimte, ten behoeve van de (tijdelijke) opvang van hemelwater en zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
  - gg. Werk: een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

## **Artikel 2. Koppelingen**

- 2.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in uitgeefbaar gebied wordt niet verleend voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, is voltooid.

## **Artikel 3. Ruimtegebruik**

- 3.1. De oprichting van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van respectievelijk de bestemmingen Bedrijventerrein en Kantoor vindt plaats binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 3.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies hoofdontsluitingsas (onderscheiden naar centrale hoofdweg en hoofdontsluitingen) interne openbare wegen, groen, bergingswatergangen, wadi, fietspad en onderhoudspad, wordt aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskaart voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden.

**Artikel 4. Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte**

- 4.1. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig het in artikel 5 bedoelde inrichtingsplan en bestek waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.2 juncto 5.4 is ingestemd dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.6, het inrichtingsplan en bestek dat voldoet aan de in artikel 5.6 bedoelde eisen.

**Artikel 5. Inrichtingsplan en bestekken**

- 5.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een inrichtingsplan dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en dient ten minste de omvang te hebben van het samenstel van:
- de werken en werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel als bedoeld in artikel 2.1, en;
  - de werken en werkzaamheden die verband houden met het gebruiksgereed maken van het gedeelte van de openbare ruimte als bedoeld onder a, en;
  - het bouwrijp maken van het bouwperceel als bedoeld in artikel 2.1, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, en;
  - de werken en werkzaamheden die verband houden met de aanleg van nutsvoorzieningen in het onder a genoemde gebied.
- De instemming met een inrichtingsplan wordt geweigerd, indien:
- het inrichtingsplan in strijd is met de kwaliteitsomschrijving;
  - het inrichtingsplan niet voldoet aan het in de vorige volzin omschreven schaalniveau.
- 5.2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 5.1 bedoelde inrichtingsplan of met het inrichtingsplan wordt ingestemd.
- 5.3. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte wordt een bestek opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan, waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.2 is ingestemd, en dient ten minste de omvang te hebben van het samenstel van:
- de werken en werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel als bedoeld in artikel 2.1, en;
  - de werken en werkzaamheden die verband houden met het gebruiksgereed maken van het gedeelte van de openbare ruimte als bedoeld onder a, en;
  - het bouwrijp maken van het bouwperceel als bedoeld in artikel 2.1, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, en;
  - de werken en werkzaamheden die verband houden met de aanleg van nutsvoorzieningen in het onder a genoemde gebied.
- De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien:
- het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of het inrichtingsplan, waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.2 is ingestemd;



- b. het bestek niet voldoet aan het in de vorige volzin omschreven schaalniveau.
- 5.4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 5.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd
- 5.5. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 5.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming op het inrichtingsplan als bedoeld in artikel 5.1 en het bestek als bedoeld in artikel 5.3 heeft plaatsgevonden.
- 5.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 tot en met 5.4 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het inrichtingsplan en/of de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1, tweede en derde volzin juncto artikel 5.3, tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een inrichtingsplan en/of bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

### **Artikel 6. Aanbesteding**

- 6.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied voor de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing.
- 6.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 6.1.
- 6.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 6.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd, indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 6.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit over instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 6.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 6.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 6.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2, 6.3 en 6.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

### **Artikel 7. Eindinspecties en tussentijdse inspecties**

- 7.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ter zake de uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan of ten

behoefte van de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en het bestek waarmee tevoren is ingestemd.

- 7.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen voor de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 7.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

#### **Artikel 8. Verbodsbepaling**

- 8.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 7 opgenomen regels en eisen.
- 8.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

#### **Artikel 9. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels**

- 9.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 8, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.
- 9.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, openbare ruimte (en de daarbinnen voor de respectievelijke functies hoofdontsluitingsas, interne openbare wegen, groen, bergingswatergangen, wadi's, fietspaden en onderhoudspaden onderscheiden gronden) en uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 15 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikkaart, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.
- 9.3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3, waar het gaat om het wijzigen van de omvang en ligging van het gebied met de functieaanduiding interne openbare weg en van het uitgeefbaar gebied binnen de op de ruimtegebruikkaart aangeduide 'Afwijkingszone 1'.  
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:
  - a. de verlegging en/of wijziging van het gebied met de functieaanduiding interne openbare weg bijdraagt aan een doelmatige verkaveling van het uitgeefbaar gebied in Afwijkingszone 1, en;
  - b. alle bouwpercelen binnen het uitgeefbaar gebied in Afwijkingszone 1 rechtstreeks dan wel via een binnen de genoemde zone aan te leggen interne openbare weg worden ontsloten naar het op de ruimtegebruikkaart als zodanig aangeduide 'ontsluitingspunt Afwijkingszone 1'.

#### **Artikel 10. Slotbepalingen**

- 10.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 1<sup>e</sup> herziening Weert'.

**22 mei 2017**

1<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert

nieuw hoofdstuk 5 Regels

pagina 51

## 6. Grondverwerving en eigendom

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 72 ha.

Door de gemeente Weert is in het verleden voor de gebiedsontwikkeling van Kampershoek-Noord 2010 een actieve grondpolitiek gevoerd. Per 1 april 2017 is door de gemeente circa 46,8 ha in eigendom verworven. De resterende gronden, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 25,1 ha, zijn in handen van derden. Het overzicht is opgenomen in de als bijlage 5 bij dit exploitatieplan bijgevoegde eigendommenkaart. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde eigenaar.

Uit de eigendommenkaart volgt dat er sprake is van 12 eigenaren in het gebied (de eigendommenkaart onderscheidt 13 eigenaren met de toevoeging dat de gronden van eigenaar 9 zijn vervallen). Deze 12 eigenaren hebben in totaal 21 eigendommen.

De gemeente Weert (in de eigendommenkaart aangeduid met eigenaar 3) beschikt in het gebied over 3 eigendommen.

Wat betreft de gronden van derden is per 1 april 2017 sprake van de volgende eigendomssituatie:

Code eigendom	Oppervlakte eigendom (in m <sup>2</sup> )
1.1	2.487
1.2	449
1.3	144
2.1	96.394
2.2	716
4.1	40.058
4.2	1.917
4.3	8.266
5	23
6	66.918
7	5.295
8	1.697
10	9.542
11	15.426
12	175
13.1	1.106
13.2	839
13.3	231
<i>Totaal derden</i>	<i>251.683</i>

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan heeft de gemeente haar verwervingsbeleid herzien. De gemeente is voornemens de gronden van derden, bestemd voor de inrichting van de openbare ruimte, te verwerven. De aanduiding van de gronden die bestemd zijn voor de inrichting van de openbare ruimte, is aangegeven op de als bijlage 4 bij het exploitatieplan opgenomen ruimtegebruikskaart.

Wat betreft de gronden van derden, die ingevolge de ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als uitgeefbaar gebied, is de beoogde verwerving beperkt tot met name kleinere eigendommen of gedeelten van eigendommen die nodig zijn voor een doelmatige verkaveling van het uitgeefbaar gebied naar bouwpercelen. Voor de overige gronden van derden, voor zover die onderdeel uitmaken van het

uitgeefbaar gebied, gaat de gemeente er vooralsnog van uit dat er sprake is van zelfrealisatie door derden.

Het overzicht van de te verwerven gronden van derden, alsmede van de gronden waarvoor wordt uitgegaan van voorgenomen zelfrealisatie door derden, is aangegeven op de verwervingskaart, die als bijlage 9 van het exploitatieplan is bijgevoegd.

Indien voor de gronden van het uitgeefbaar gebied, waarvoor wordt uitgegaan van zelfrealisatie door derden, zou blijken dat de zelfrealisatie niet tot stand komt dan wel niet overeenkomstig de door de gemeente voorgestane vorm van uitvoering, zoals vastgelegd in onder meer het bestemmings- en exploitatieplan, geschiedt, overweegt de gemeente in de toekomst het instrument van de onteigening in te zetten. Hierbij speelt ook het uitvoeringstempo een belangrijke rol. Zo moet worden voorkomen dat plannen tot mogelijke zelfrealisatie veel te laat tot stand dreigen te komen en daarmee leiden tot schade, vertraging en/of, als gevolg van een versnipperde eigendomssituatie, het ontstaan van niet-doelmatige verkavelingen en inrichting van het gebied.