

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Exploitatieplan De Afhang

Herziening 2018  
Geconsolideerde versie

Toelichting en Regels



Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Datum:</b>                               | 6 februari 2019  |
| <b>Eerste vaststelling exploitatieplan:</b> | 14 december 2010 |
| <b>Datum onherroepelijk:</b>                | 19 oktober 2011  |
| <b>Datum laatste herziening:</b>            | 21 juni 2017     |
| <b>Status:</b>                              | Herziening 2018  |
| <b>Auteur:</b>                              | mw. M. Mooren    |

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

## INHOUDSOPGAVE

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Aanleiding en doel exploitatieplan</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1      | <i>Aanleiding</i>  | 4         |
| 1.2      | <i>Doel</i>  | 4         |
| 1.3      | <i>Locatiebeschrijving</i>   | 5         |
| 1.4      | <i>Relatie met planologisch besluit</i>                              | 5         |
| 1.5      | <i>Leeswijzer</i>  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Grondgebruik en woningbouwprogramma</b>                           | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Exploitatie-opzet</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1      | <i>Werkwijze en uitgangspunten</i>                                   | 8         |
| 3.2      | <i>Beschrijving van kosten</i>                                       | 8         |
| 3.3      | <i>Beschrijving van opbrengsten</i>                                  | 11        |
| 3.4      | <i>Fasering</i>  | 12        |
| 3.5      | <i>Resultaat</i>   | 13        |
| <b>4</b> | <b>Kostenverhaal</b>   | <b>15</b> |
| 4.1      | <i>Macro-aftopping</i>   | 15        |
| 4.2      | <i>Ruimtegebruik per eigenaar</i>                                    | 15        |
| 4.3      | <i>Exploitatiebijdragen</i>  | 16        |
| 4.4      | <i>Verdere procedure kostenverhaal</i>                               | 18        |
| <b>5</b> | <b>Voorschriften</b>   | <b>20</b> |
| 5.1      | <i>Begrippen uit de grondexploitatiewet</i>                          | 20        |
| 5.2      | <i>Fasering en koppelingen</i>                                       | 22        |
| 5.3      | <i>Kostenverhaal</i>   | 23        |
| 5.4      | <i>Regels omstrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden</i>  | 23        |
| 5.5      | <i>Verbodsbepaling</i>   | 25        |
| 5.6      | <i>Ontheffing</i>  | 25        |
| 5.7      | <i>Procedureregels herziening</i>                                    | 26        |
| 5.8      | <i>Slotbepaling</i>  | 26        |
|          | <b>Bijlagen</b>  |           |
| I        | <i>Bestemmingsplankaart</i>  | 28        |
| II       | <i>Kaart van het exploitatieplangebied met toekomstige functies</i>  | 29        |
| III      | <i>Kaart met eigendomsposities in het exploitatiegebied</i>          | 30        |
| IV       | <i>Gecombineerde kaart met toekomstig ruimtegebruik per eigenaar</i> | 31        |

## **1. Aanleiding en doel exploitatieplan**

### **1.1. Aanleiding**

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is door de gemeenteraad op 14 december 2010 bij het bestemmingsplan De Afhang een exploitatieplan vastgesteld. Uiteindelijk is na een beroepsprocedure door de Raad van State het exploitatieplan onherroepelijk vastgesteld op 19 oktober 2011. Vaststelling van een exploitatieplan is verplicht als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Het exploitatieplan dient jaarlijks herzien te worden. Het exploitatieplan is voor de eerste keer herzien op 30 oktober 2012 en vervolgens jaarlijks, voor het laatst op 21 juni 2017 om het kostenverhaal door jaarlijkse herziening, conform wettelijke verplichting, te borgen.

Vanwege een wijziging van de ruimtelijke structuur in het gebied, is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Door de verplichte wettelijke koppeling met het exploitatieplan dient ook het exploitatieplan herzien te worden. Een herberekening van de exploitatiebijdrage gebaseerd op de nieuwe bestemming is noodzakelijk.

Beide onderdelen (bestemmingsplan en exploitatieplan) moeten gelijktijdig door de Raad worden vastgesteld. Omdat het bestemmingsplan en exploitatieplan onlosmakelijk gekoppeld zijn, wordt tegelijkertijd met het (ontwerp-)bestemmingsplan ook het (ontwerp-)exploitatieplan ter inzage gelegd. Het deel van het plangebied waarvoor geen herziening is opgesteld, blijft bestemd overeenkomstig het onderliggende moederplan 'De Afhang', zoals vastgesteld op 14 december 2010.

Het bestemmingsplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en het exploitatieplan legt het kostenverhaal vast, waar er tevens locatie-eisen kunnen worden gesteld.

Het bestemmingsplan De Afhang voorziet in de bouw van circa 500 woningen. In de eerste fase, die inmiddels gereed is, zijn reeds 150 woningen gerealiseerd. In de tweede fase heeft de gemeente Horst aan de Maas nog niet met alle eigenaren een overeenkomst kunnen sluiten.

### **1.2. Doel**

Doel van dit exploitatieplan is om een juridische basis te leggen voor het kostenverhaal, als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), in het plangebied. De gronden in het exploitatiegebied zijn nog deels in eigendom van particuliere eigenaren. Omdat de grondeigenaren mogelijk zelf een deel van het plan willen en kunnen realiseren, en het niet zeker is dat met deze eventuele zelfrealisatoren een posterieure overeenkomst gesloten kan of zal worden, is het kostenverhaal niet voor het hele plan verzekerd. Indien nog geen anterieure overeenkomst met de eigenaar gesloten is, kan kostenverhaal plaatsvinden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwplan of middels een posterieure overeenkomst.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

### **1.3. Locatiebeschrijving**

Het bestemmingsplangebied (zie bijlage I) ligt aan de westrand van de kern Horst, tussen Westsingel aan de oostzijde, Amerikaanseweg aan de zuidrand, Meterikseweg in het noorden en de Melatenweg aan de westzijde. Enkele percelen binnen het bestemmingsplangebied en exploitatieplangebied zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan al bebouwd en blijven buiten beschouwing. Zij vallen niet onder een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Bro. Op deze percelen is ook geen opbrengstpotentie waardoor kostenverhaal verder niet aan de orde is. In bijlage II is een kaart van het exploitatiegebied opgenomen. Op deze kaart zijn de toekomstige functies ingetekend. Het totale gebied is circa 32 hectare groot. Hiervan wordt circa 24 hectare ontwikkeld. Voor woningbouw is 11 hectare beschikbaar. De overige 14 hectares zijn voor verharding, groen en water.

Zoals reeds aangehaald, zijn er meerdere grondeigenaren in het gebied aanwezig. Ook na het vaststellen van het exploitatieplan is het gemeentelijke uitgangspunt nog steeds een minnelijke verwerving. Mocht blijken dat dit niet tijdig lukt en er vertraging dreigt op te treden, zal de gemeente Horst aan de Maas overwegen (versneld) tot onteigening over te gaan.

### **1.4. Relatie met planologisch besluit**

Het exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan “De Afgang” en biedt mede een onderbouwing van de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan. Het grootste deel van het gebied betreft de bestemming woningbouw conform artikel 3.1 lid 1 van de Wro. Daarnaast worden in het bestemmingsplan de volgende functies opgenomen: groen, het verleggen en verlengen van sloten en beken, de aanleg van wegen, parkeerplaatsen en trottoirs. Er zijn geen dubbelbestemmingen voorzien.

Fase 1 is door middel van een artikel 19 WRO-procedure juridisch mogelijk gemaakt. Dit gebied is inmiddels geheel ontwikkeld en is opgenomen in het bestemmingsplan De Afgang, maar valt buiten de grenzen van dit exploitatieplan. Het gebied van fase 1 valt onder het (oude) regime van de WRO, van vóór 1 juli 2008.

Op grond van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kunnen particuliere grondeigenaren overgaan tot het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Om de realisatie van de bestemmingen mogelijk te maken, zijn diverse ingrepen nodig, zowel binnen als buiten het exploitatieplangebied. Binnen het exploitatieplangebied (fase 2) wordt ruimte gecreëerd voor de bouw van circa 350 woningen.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

## **1.5. Leeswijzer**

In de volgende hoofdstukken wordt het exploitatieplan verder toegelicht.

In hoofdstuk 2 komt het grondgebruik en het voorgenomen woningbouwprogramma ter sprake.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de exploitatie-opzet met de daarbij behorende uitgangspunten en kosten- en opbrengstendragers.

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht hoe het kostenverhaal is berekend.

Ten slotte zijn in hoofdstuk 5 diverse voorschriften, begrippen en regels opgenomen.

## 2. Grondgebruik en woningbouwprogramma

Voor het exploitatiegebied is de oppervlakte bepaald binnen de begrenzing, en daaruit wordt herleid hoe groot het te ontwikkelen gebied is en over welke eigenaren dit verdeeld is. Een kaart met de huidige eigendomssituatie is opgenomen in bijlage III.

|  | <b>Oppervlakte</b> |
|--|--------------------|
| <b>BRUTO EXPLOITATIEGEBIED</b>         | <b>311.521</b>     |
|  |                    |
| <b>BUITEN BESCHOUWING</b>              | <b>54.465</b>      |
| Percelen derden binnen ontwikkelgebied | 53.479             |
| N 1668                                 | 986                |
| ...                                    | -                  |
|  |                    |
| <b>NETTO EXPLOITATIEGEBIED</b>         | <b>257.056</b>     |
| Eigenaar A                             | 215.656            |
| Eigenaar B                             | 24.253             |
| Eigenaar C                             | -                  |
| Eigenaar D                             | -                  |
| Eigenaar E                             | 1.396              |
| Eigenaar F                             | 3.958              |
| Eigenaar G                             | 4.709              |
| Eigenaar H                             | -                  |

Tabel 1: Begrenzing exploitatiegebied

Met betrekking tot het toekomstige grondgebruik wordt op basis van de huidige gegevens onderstaande oppervlakte-analyse weergegeven. Dit is gebaseerd op de kaart in bijlage II.

| <b>Functie</b>                | <b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Oppervlakte (%)</b> |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Uitgeefbaar t.b.v. woningbouw | 114.626                            | 45,9%                  |
| Verharding                    | 58.599                             | 23,4%                  |
| Groen en water                | 76.747                             | 30,7%                  |
| <b>Totaal</b>                 | <b>249.972</b>                     | <b>100%</b>            |

Tabel 2: Ruimtegebruik netto exploitatiegebied

In het exploitatieplangebied (fase 2 van de Afhang) worden circa 350 woningen gerealiseerd. Andere functies zijn niet voorzien. De typologie is flexibeler ingevuld, d.w.z. dat er naar behoefte gebouwd wordt. Het woningbouwprogramma is daarmee niet exact aan te geven.

### 3. Exploitatie-opzet

#### 3.1. Werkwijze en uitgangspunten

Voor het exploitatieplan heeft de gemeentelijke grondexploitatie als basis gediend. Het exploitatieplan is doorgerekend in een rekenmodel, gebaseerd op het rekenmodel van VROM, VVG en VNG, om te komen tot een exploitatiebijdrage per grondeigenaar. De grondexploitatie is formeel vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010 en wordt verplicht jaarlijks herzien. Bij het bepalen van het resultaat is rekening gehouden met invloeden van rente en inflatie gedurende de looptijd van dit project.

Uitgangspunten:

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Begindatum exploitatie | 1 januari 2010   |
| Einddatum exploitatie  | 31 december 2021 |
| Prijspeildatum         | 1 januari 2018   |
| Rentevoet              | 1,75% per jaar   |
| Indexpercentages       | zie tabel 3      |

|                      | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kostenindexatie      | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% |
| Opbrengstenindexatie | 0,00% | 1,50% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% |

Tabel 3: Indexpercentages exploitatie De Afgang

In beginsel is uitgegaan van een jaarlijkse kostenstijging van 2,25 %. Voor de opbrengsten is deze indexering gelijk. De aangehouden percentages worden gemeentebreed in vergelijkbare plannen toegepast.

#### 3.2. Beschrijving van kosten

Op grond van artikel 6.13 lid 1 sub b van de Wro wordt in het exploitatieplan een toelichting gegeven op de belangrijkste kostenposten. Dit betreft vooral de kosten van verwerving en inbreng van de gronden en overige kosten. Dit zijn onder andere de werkzaamheden in het exploitatiegebied voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken). De werkzaamheden die mogen worden meegenomen in het exploitatieplan zijn vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Deze kosten dienen getoetst te worden aan de criteria 'toerekenbaarheid'<sup>1</sup>, 'profijt'<sup>2</sup> en 'proportionaliteit'<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. De kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden, zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen van gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.



Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

### 3.2.1 Inbrengwaarde en verwerving van grond en/of opstallen

Onder inbrengwaarde wordt verstaan in artikel 6.2.3 a t/m d Bro:

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

De inbrengwaarden voor de gronden waar het kostenverhaal nog niet is verzekerd, zijn bepaald op basis van volledige schadeloosstelling. Dit omdat wordt aangenomen dat minnelijke verwerving mogelijk niet succesvol zal zijn.

De inbrengwaarden per eigenaar zijn vastgesteld door een beëdigd taxateur van Arcadis en vastgelegd in de rapportage "Waardering inbrengwaarde projectgebied woningbouw "de Afgang" te Horst d.d. 25-8-2010 met kenmerk B1012/290826/V2010-01". De validiteit van de opgenomen taxatiebedragen zijn voldoende gewaarborgd omdat het exploitatieplan uiterlijk binnen 3 maanden na die taxatiedatum in procedure is gebracht. In het kader van de herziening zijn de inbrengwaarden geactualiseerd. Dit is vastgelegd in de rapportage 'Deskundigenadvies betreffende de inbrengwaarde De Afgang d.d. 22-3-2018 met referentienummer 079806165 A'. Een actuele kaart met de eigendomsposities is in bijlage III terug te vinden.

| <b>Eigenaar</b> | <b>Oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Taxatie inbrengwaarde</b> |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------|
| Eigenaar A      | 215.656                            | € 8.515.260                  |
| Eigenaar B      | 24.253                             | € 848.855                    |
| Eigenaar C      | -                                  | € 0                          |
| Eigenaar D      | -                                  | € 0                          |
| Eigenaar E      | 1.396                              | € 49.860                     |
| Eigenaar F      | 3.958                              | € 141.330                    |
| Eigenaar G      | 4.709                              | € 168.115                    |
| Eigenaar H      | -                                  | € 0                          |
| <b>Totaal</b>   | <b>249.972</b>                     | <b>€ € 9.723.420</b>         |

Tabel 4: Inbrengwaarde per eigenaar

|  |               |
|--|---------------|
| Totaal geraamd bedrag inbrengwaarde, inclusief schadeloosstelling en sloopkosten | € 9,7 miljoen |
|--|---------------|

<sup>2</sup> Profijt: De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het het fysieke nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

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

### **3.2.2 Overige kosten**

#### ***Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)***

Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisico-analyse.

#### ***Bodemsanering/grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)***

In het plangebied is de bodem naar aanleiding van de resultaten van de bodemonderzoeken in het plangebied op verscheidene plekken gesaneerd.

#### ***Voorzieningen (bouw- en woonrijp maken) (artikel 6.2.4.c Bro)***

De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op de grondexploitatieberekening van 23-7-2018. De kosten vallen binnen het plangebied en zijn volledig toe te rekenen aan het plan.

Onder “bouwrijp maken” wordt verstaan het gebied zodanig inrichten dat de bouwkavels bereikbaar zijn en dat alle voorzieningen zijn aangelegd zodat van een bouwrijpe situatie gesproken kan worden. Percelen zijn dan voor uitgifte als bouwrijpe kavel geschikt gemaakt. Noodzakelijke watergangen en eventueel kunstwerken zijn aangelegd, ondergrondse voorzieningen zoals riolering en nutsvoorzieningen zijn aangelegd. Bouwwegen en eventuele basisverlichting zijn ook gerealiseerd.

Onder “woonrijp maken” wordt verstaan dat de afbouw van het openbaar gebied kan plaatsvinden. Dit kan pas nadat de bouwactiviteiten (grotendeels) gereed zijn. Bij het woonrijp maken kan gedacht worden aan het aanleggen van de (definitieve) woonstraten, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en de groenvoorzieningen. Ook de eventuele nazorg vindt onder deze kop plaats.

Een korte opsomming van mogelijke werken die onder “bouw- en woonrijp maken” vallen:

- Groot grondwerk en opschonen terrein
- Riolering en infiltratie
- Verharding
- Water
- Nutsvoorzieningen
- Groen
- Speelvoorzieningen
- Straatmeubilair e.d.
- Kunstwerken (zoals fietsbruggen, duikers, tunnels)

#### ***Kosten buiten het plangebied (artikel 6.2.4.e Bro)***

Ten behoeve van het opheffen van de milieucirkels in het plangebied heeft de gemeente kosten gemaakt. Omdat de kosten buiten het plangebied liggen, is het van belang deze kosten goed aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid te toetsen.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

De kosten zijn voor 100 % toe te rekenen aan het plan de Afgang: het plan heeft profijt van het opheffen van de milieucirkels omdat zonder het opheffen ervan de woningen binnen de cirkel niet kunnen worden gebouwd. Zonder de bouw van de Afgang was het opheffen van de milieucirkels niet nodig geweest. Het is voor 100 % toe te rekenen omdat alleen de Afgang voordeel heeft van deze investering.

#### **Plankosten (artikel 6.2.4.j Bro)**

De plankosten omvatten VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering), opstellen gemeentelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten. De plankosten zijn begrensd in een ministeriële regeling (micro-aftopping). Dit wordt vertaald in de plankostenscan. De uitkomst hiervan is meegenomen in het kostenverhaal.

Bij de vaststelling van het exploitatieplan is gewerkt met de plankostenscan van 10 januari 2010. Voor deze herziening is de plankostenscan opnieuw ingevoerd. Dit heeft geleid tot een miniem verschil ten opzichte van de vorige versie.

#### **Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)**

Er zijn beperkt kosten voor tijdelijk beheer opgenomen in het exploitatieplan.

#### **Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)**

In het exploitatieplan is een bedrag geraamd voor planschade.

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Totaal geraamd bedrag overige kosten | € 13,4 miljoen |
|--------------------------------------|----------------|

### **3.3. Beschrijving van opbrengsten**

In artikel 6.2.7 Bro wordt tot de grondopbrengsten van de grondexploitatie verstaan de ramingen van de opbrengsten:

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

#### **Grondprijzen**

De raming van de opbrengsten is gebaseerd op het gemeentelijke grondprijnsbeleid. De gemeente Horst aan de Maas heeft in haar grondprijnsbeleid 2010 een grondprijs voor woningbouw bepaald van € 215 per m<sup>2</sup>, op basis van vergelijkingsmethodieken. Deze prijs is in het grondprijnsbeleid van 2011 gehandhaafd. Op 13 maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten (Raadsbesluit 2012-027) om een differentiatie in grondprijzen aan te brengen. Voor sociale woningbouw geldt een grondprijs van € 160 per m<sup>2</sup>. De grondprijs voor de overige woningbouw is ook voor 2012 op € 215 per m<sup>2</sup> vastgesteld. Op 9 april 2013 is een verdere differentiatie in grondprijzen vastgesteld. Voor

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

huurwoningen die gebouwd worden buiten de sociale verhuur, geldt een grondprijs van € 185 per m<sup>2</sup>. Alle eerder genoemde grondprijzen zijn in dit voorstel gehandhaafd. Ook in de grondprijbsbrief 2018 zijn deze prijzen gehandhaafd.

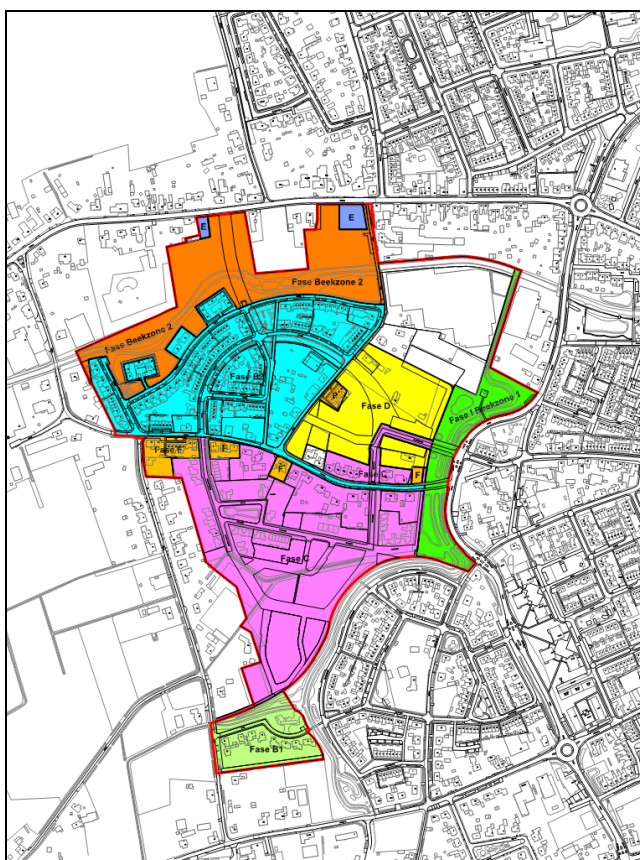
De toekomstige bebouwing van de eigenaren in het plangebied betreft geen sociale woningbouw en/of markthuurloningen. De grondprijs van € 215 wordt daarom als marktconforme prijs gezien voor die percelen.

| <b>Bestemming</b>     | <b>Oppervlakte</b>           | <b>Bedrag</b> | <b>Totaal</b>       |
|-----------------------|------------------------------|---------------|---------------------|
| Woningbouw<br>sociaal | 14.607 m <sup>2</sup>        | € 160         | € 2.623.325         |
| markthuur             | 6.715 m <sup>2</sup>         | € 185         | € 1.242.349         |
| vrije sector          | 93.304 m <sup>2</sup>        | € 215         | € 20.060.369        |
| <b>Totaal</b>         | <b>114.626 m<sup>2</sup></b> |               | <b>€ 23.926.042</b> |

Tabel 5: Opbrengst uit grondverkoop (nominale bedragen)

### 3.4. Fasering

De fasering in deelgebieden is op onderstaande kaart weergegeven.



Figuur 1: Fasering de Afhang

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

Voor de realisering van de bestemmingen is het aangepaste uitgangspunt dat in de markt in de eerste jaren circa 30-35 woningen per jaar kunnen worden afgezet. Uitgangspunt is dat de deelgebieden opeenvolgend worden ontwikkeld. Het deelgebied B1 + B2 heeft een programma van 138 woningen, waarvan 20 gemeentelijke vrije kavels. Uitgifte in dit deelgebied is gepland voor 2011 en verder. Er resteert op dit moment nog slechts een enkele gemeentelijke kavel. Deelgebied B is daarmee nagenoeg geheel gerealiseerd. Voor deelgebied C is nu de voorbereiding opgestart (met de aanpassing van het bestemmingsplan). De verschillende deelgebieden zijn gekoppeld, waardoor ontwikkeling van de volgende deelgebieden afhankelijk is gemaakt van een aantal startvoorwaarden. Deze startvoorwaarden zijn terug te vinden in paragraaf 5.2.

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

| <b>Activiteit</b>                                    | <b>Startjaar</b> | <b>Eindjaar</b> |
|--|------------------|-----------------|
| Verwerving   | 1-1-2010         | 31-12-2019      |
| Sloop  | 1-1-2010         | 31-12-2018      |
| Sanering   | 1-1-2010         | 31-12-2018      |
| Bouwrijp maken                                       | 1-7-2010         | 31-12-2022      |
| Woonrijp maken                                       | 1-7-2012         | 31-12-2024      |
| Tijdelijk onderhoud                                  | 1-1-2010         | 31-12-2024      |
| <u><i>Start uitgifte gronden in deelgebieden</i></u> |                  |                 |
| Deelgebied B1 + B2                                   | 1-1-2011         |                 |
| Deelgebied C   | 1-1-2016         |                 |
| Deelgebied D   | 1-1-2020         |                 |
| Deelgebied E   | 1-1-2024         |                 |
| Deelgebied F   | 1-1-2013         |                 |

Tabel 6: Fasering exploitatieplan

### 3.5. Resultaat

De Wro (artikel 6.18) duidt aan dat kostenverhaal kan plaatsvinden naar het opbrengend vermogen van het grondeigendom. Met andere woorden: de marktconform te bepalen grondopbrengsten van de uitgeefbare m<sup>2</sup> grond per eigenaar bepalen het aandeel in de bijdrage in de te verhalen kosten. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de factor tijd in de zin dat kosten worden teruggerekend naar netto contante waarde per 1-1-2018 en dat het aandeel in opbrengsten per eigenaar eveneens naar netto contante waarde per 1-1-2018 wordt teruggerekend.

Conform deze systematiek zijn onderstaand de bedragen op netto contante waarde (NCW) 1-1-2018 gepresenteerd. Deze bedragen kunnen afwijken van eerder gepresenteerde bedragen, welke op eerdere datums voor Netto Contante Waarde (NCW) zijn aangeduid.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

| <i>Kosten</i>             |                        |                   |                             |                   |
|---------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Omschrijving</b>       | <b>Bedrag nominaal</b> |                   | <b>Bedrag netto contant</b> |                   |
| Verwerving                | €                      | 9.723.420         | €                           | 9.723.420         |
| Bouw- en woonrijp maken   | €                      | 7.444.818         | €                           | 7.522.051         |
| Plankosten/VTU            | €                      | 3.724.154         | €                           | 3.724.154         |
| Overige investeringen     | €                      | 2.176.997         | €                           | 2.212.255         |
| Rente                     |                        |                   |                             |                   |
| <b>Totaal</b>             | <b>€</b>               | <b>23.069.389</b> | <b>€</b>                    | <b>23.181.880</b> |
| <i>Opbrengsten</i>        |                        |                   |                             |                   |
| <b>Omschrijving</b>       | <b>Bedrag nominaal</b> |                   | <b>Bedrag netto contant</b> |                   |
| Opbrengsten gronduitgifte | €                      | 23.926.042        | €                           | 23.715.622        |
| <b>Totaal</b>             | <b>€</b>               | <b>23.926.042</b> | <b>€</b>                    | <b>23.715.622</b> |

**Tabel 7: Samenvatting kosten en opbrengsten**

Het hier geconstateerde tekort als gevolg van de wettelijk te hanteren systematiek voor het opstellen van een exploitatieplan is niet gelijk te stellen aan het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie. In de praktijk geeft de gemeentelijk exploitatie-opzet een klein positief resultaat, dit wordt jaarlijks geactualiseerd.

## 4. Kostenverhaal

### 4.1. Macro-aftopping

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie of Rijk) en subsidies hoger zijn dan de geraamde opbrengstpotentie van alle uitgeefbare m<sup>2</sup> grond, kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van die opbrengstpotentie. Dit wordt macro-aftopping genoemd.

Alle bedragen zijn op basis van NCW per 1-1-2018.

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Grondkosten</b>  |                   |
| Totaal verhaalbare kosten                                 | 23.181.880        |
| af: bijdrage gemeente/provincie/andere gebiedsexploitatie | 35.000            |
| <i>Totaal</i>   | <b>23.146.880</b> |
| <b>Grondopbrengsten</b>                                   |                   |
| Totaal opbrengsten  | 23.715.622        |
| <i>Totaal</i>   | <b>23.715.622</b> |
| <b>Maximum te verhalen kosten:</b>                        | <b>23.146.880</b> |

Tabel 8: Macro-aftopping exploitatieplan de Afgang

De conclusie voor het exploitatieplan de Afgang luidt dat de opbrengsten iets hoger zijn dan de kosten. De kosten zijn dus voor 100 % gedekt door de opbrengsten.

### 4.2. Ruimtegebruik per eigenaar

Binnen het exploitatieplangebied zijn meerdere grondeigenaren; de gemeente heeft het grootste deel van de gronden in haar bezit. Indien een particulier zelf wil en kan realiseren, wordt op grond van het exploitatieplan een bijdrage in rekening gebracht bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Allereerst is inzicht nodig in de onderlinge verhoudingen, zowel in grondeigendom als ook in de toekomstige functie op het eigendom (zie bijlage IV). Daar is ook de opbrengstpotentie aan gekoppeld.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

| <b>Eigenaar</b> | <b>Oppervlakte<br/>(m<sup>2</sup>)</b> | <b>Aandeel in netto<br/>exploitatiegebied</b> |
|-----------------|--|---|
| Eigenaar A      | 215.656                                | 86,27%  |
| Eigenaar B      | 24.253                                 | 9,70%   |
| Eigenaar C      | 0                                      | 0,00%   |
| Eigenaar D      | 0                                      | 0,00%   |
| Eigenaar E      | 1.396                                  | 0,56%   |
| Eigenaar F      | 3.958                                  | 1,58%   |
| Eigenaar G      | 4.709                                  | 1,88%   |
| Eigenaar H      | 0                                      | 0,00%   |
| <b>Totaal</b>   | <b>249.972</b>                         | <b>100%</b>                                   |

Tabel 9: Ruimtegebruik per eigenaar in netto exploitatiegebied

### 4.3. Exploitatiebijdragen

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

De exploitatiebijdrage is de, op wettelijk voorgeschreven wijze, berekende omvang van de te verhalen kosten van een eigenaar van gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied. Met onderstaande methodiek wordt voldaan aan de wettelijk in de Grondexploitatiewet vastgelegde methode voor berekenen van het aandeel kostenverhaal per eigenaar (zie Memorie van Toelichting blz. 27 TK 30312).

De te verhalen kosten worden aan alle eigenaren in het exploitatieplangebied toegerekend naar rato van de raming van de opbrengsten op hun eigendommen. Dit resulteert in een exploitatiebijdrage per grondeigenaar.

Er is in dit plan voor gekozen de weging plaats te laten vinden aan de hand van de uitgifteprijs per m<sup>2</sup> grond. Dit impliceert dat naarmate het uitgifte-opbrengstpotentieel van een bepaald eigendom hoger is, de eigenaar ook een naar verhouding hogere exploitatiebijdrage betaalt.

In onderstaande tabellen is de toerekening van de kosten en de bepaling van de exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven. Tabel 10 laat zien op welke wijze de bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald. De bruto exploitatiebijdrage zijn de per eigenaar toegerekende totaal te verhalen kosten, zonder correctie voor de inbrengwaarde van zijn uitgeefbare m<sup>2</sup> grond en zonder correctie voor door de eigenaren zelf te verrichten werkzaamheden. De toerekening per eigenaar vindt plaats op basis van de opbrengstwaarde (uitgifte-opbrengstpotentieel in termen van grondwaarde) bij realisatie van het plan. Het aandeel van iedere eigenaar in deze opbrengstwaarde is het aandeel (bijdrage) in de totaal verhaalbare kosten.



Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

| Eigenaar      | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Opbrengstpotentie NCW per 1-1-2013 | Aandeel in totale opbrengst | Bruto exploitatiebijdrage |
|---------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Eigenaar A    | 215.656                       | 21.974.156                         | 92,66%                      | €                         |
| Eigenaar B    | 24.253                        | 212.989                            | 0,90%                       | € 207.881                 |
| Eigenaar C    | 0                             | 0                                  | 0,00%                       | € 0                       |
| Eigenaar D    | 0                             | 0                                  | 0,00%                       | € 0                       |
| Eigenaar E    | 1.396                         | 260.818                            | 1,10%                       | € 254.563                 |
| Eigenaar F    | 3.958                         | 498.096                            | 2,10%                       | € 486.150                 |
| Eigenaar G    | 4.709                         | 769.563                            | 3,24%                       | € 751.108                 |
| Eigenaar H    | 0                             | 0                                  | 0,00%                       | € 0                       |
| <b>Totaal</b> | <b>249.972</b>                | <b>23.715.622</b>                  | <b>100%</b>                 | <b>€ 1.699.703</b>        |

Tabel 10: Aandeel in opbrengstpotentie per eigenaar

De bruto exploitatiebijdrage is niet het bedrag dat per bouwvergunning moet worden afgerekend. Dit bedrag moet worden verminderd met de inbrengwaarde van de gronden voor het uitgifbare deel zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en de door betreffende eigenaar zelf verrichte werkzaamheden (in de Afhang is hiervan nog geen sprake).

In tabel 11 is de verrekening van deze inbrengwaarde met de bruto exploitatiebijdrage gepresenteerd. De netto exploitatiebijdrage is dan het bedrag dat een particulier, die een omgevingsvergunning voor bouwen aanvraagt, moet voldoen bij afgifte van die vergunning.

| Eigenaar      | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Bruto exploitatiebijdrage | Deel van het perceel dat uitgifbaar is | Inbrengwaarde uitgifbaar deel | Netto exploitatiebijdrage |
|---------------|-------------------------------|---------------------------|--|-------------------------------|---------------------------|
| Eigenaar A    | 215.656                       |                           |  |                               |                           |
| Eigenaar B    | 24.253                        | € 207.881                 | 4,70%                                  | € 39.900                      | € 167.981                 |
| Eigenaar C    | 0                             | € 0                       | 0%                                     | € 0                           | € 0                       |
| Eigenaar D    | 0                             | € 0                       | 0%                                     | € 0                           | € 0                       |
| Eigenaar E    | 1.396                         | € 254.563                 | 100%                                   | € 49.860                      | € 204.703                 |
| Eigenaar F    | 3.958                         | € 486.150                 | 67,36%                                 | € 96.110                      | € 390.040                 |
| Eigenaar G    | 4.709                         | € 751.108                 | 87,47%                                 | € 147.465                     | € 603.643                 |
| Eigenaar H    | 0                             | € 0                       | 0,00%                                  | € 0                           | € 0                       |
| <b>Totaal</b> | <b>249.972</b>                | <b>€ 1.699.703</b>        |  | <b>€ 333.335</b>              | <b>€ 1.366.368</b>        |

Tabel 11: Te betalen bedrag per omgevingsvergunning voor bouwen

Voor een aantal eigenaren is conform de functiekaart op hun perceel sprake van een uitgifbaar deel en een openbaar deel (zie bijlage IV). Indien deze eigenaar zelf realiseert, zal de eigenaar het openbaar gebied na realisatie terugleveren aan de gemeente, onder verrekening van de inbrengwaarde van dit openbaar deel. Voor de particuliere eigenaren in zijn totaliteit zou dit openbaar gebied een waarde van € 874.825 vertegenwoordigen. Hierbij wordt opgemerkt dat één eigenaar, zijnde een andere overheid, hierin een bedrag van € 808.955 vertegenwoordigt.

#### **4.4. Verdere procedure kostenverhaal**

##### ***Proces bouwvergunning***

Indien er anterieure en/of posterieure overeenkomsten zijn gesloten, dan wel posterieure overeenkomsten zijn gesloten maar waarin geen afspraken zijn vervat over de betaling van de exploitatiebijdrage, dan houdt dit in dat bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen de betaling is verplicht. Aan de omgevingsvergunning voor bouwen dient dan ook een voorwaarde te worden verbonden dat betaling binnen een zekere termijn na de afgifte van de omgevingsvergunning voor bouwen is verplicht, naast de voldoening van de verschuldigde leges. Het voldoen aan de voorwaarde tot tijdige betaling kan worden ondersteund door een aanvullende voorwaarde in de omgevingsvergunning voor bouwen van de zekerheidsstelling (d.m.v. een bankgarantie, concerngarantie, hypotheek).

Nu het bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan zijn vastgesteld, zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde kosten de volgende mogelijkheden.

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente een overeenkomst tot minnelijke verwerving.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan een posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen een exploitatiebijdrage (zie hiervoor).

##### ***Procedure exploitatieplan***

De procedure van het exploitatieplan de Afdang is als volgt:

##### Vaststelling

Op de vaststelling van het exploitatieplan is afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) van toepassing geweest. Na vaststelling van het exploitatieplan is er voor belanghebbenden gedurende 6 weken na de ter visie legging van het vaststellingsbesluit een beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als het exploitatieplan na behandeling van de beroepschriften in stand blijft, is er sprake van een (al dan niet gewijzigd) onherroepelijk exploitatieplan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 19 oktober 2011 de ingediende beroepen ongegrond verklaard en vanaf die datum is het exploitatieplan onherroepelijk.

##### Herziening

In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan (waarmee het exploitatieplan is verbonden), geldt voor het exploitatieplan de verplichting tot minimaal een jaarlijkse actualisatie (ingående 1 jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan). Als er sprake is van structurele wijzigingen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (dus start met ter visie leggen en zienswijzen inwinnen) en staat tegen de vaststelling van de wijziging wederom beroep open bij de Raad van State. Bij niet structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van de ramingen, ramingen vervangen voor de werkelijke uitgaven, aanpassing van de parameters,

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

wijzigingen van ondergeschikt belang, bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een besluit van de raad tot herziening van het exploitatieplan. Herziening kan dus leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor al een bouwvergunning is verleend.

Sinds 1-7-2013 worden exploitatieplannen gepubliceerd op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) zowel tijdens de ter visie legging als de vastgestelde herziening.

### Eindafrekening

Bij het opstellen van de eindafrekening wordt, met inachtneming van de daarvoor geldende regels, een vergelijking gemaakt tussen de werkelijke gerealiseerde eindsituatie en de aanvankelijk opgenomen aannames van kosten en opbrengsten en toegepaste exploitatiebijdragen in het exploitatieplan. Ingeval achteraf blijkt dat de gemeente op basis van een financieel voorschrift verbonden aan een verleende bouw-omgevingsvergunning een te hoge bijdrage heeft geïnd, dan dient te worden nagegaan of tot teruggave dient te worden overgegaan. Daartoe moet een eindafrekening van het exploitatieplan worden vastgesteld. De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd. Het college stelt dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en doet de eindafrekening plaats vinden zoals is bedoeld in art 6.20 Wro. Dit besluit is voor beroep vatbaar.

Indien uit de herberekening volgt dat een te lage exploitatiebijdrage als financieel voorschrift bij de bouw-omgevingsvergunning in rekening is gebracht, kan de vergunninghouder niet worden verplicht tot bijbetaling. Indien uit de herberekening volgt dat de herberekende exploitatiebijdrage lager uitkomt dan de exploitatiebijdrage die als financieel voorschrift bij de bouw-omgevingsvergunning in rekening is gebracht, volgt terugbetaling van het verschil voor zover dat groter is dan 5%.

### **Handhaving eisen en voorwaarden**

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

- Burgemeester en Wethouders kunnen na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan (art. 6.21 lid 1).
- Burgemeester en Wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van het betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is inclusief de met de op invordering vallende kosten (art. 6.21 lid 2).
- Na drie maanden van het verstrijken van het besluit kunnen Burgemeester en Wethouders de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 lid 3).

## 5. Voorschriften

### 5.1. Begrippen uit de grondexploitiewet

*Aanbestedingsregels:* Inkoop- en aanbestedingsprocedure gemeente Horst aan de Maas, zoals laatstelijk vastgesteld op 23 juli 2013.

*Algemene inkoopvoorwaarden:* Inkoop- aanbesteding gemeente Horst aan de Maas, vastgesteld op 23 juli 2013, indien de Europese aanbestedingsregels niet van toepassing zijn.

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

*Bebouwing:* één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Beeldkwaliteitsplan:* het beeldkwaliteitsplan de Afhang van de gemeente Horst aan de Maas, vastgesteld in augustus 2010.

*Bestemmingsgrens:* de grens van een bestemmingsvlak.

*Bestemmingsplan:* de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1507.HOHERZ2AFHANG-BPO1.

*Bestemmingsvlak:* een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

*Bouwgrens:* de grens van een bouwvlak.

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

*Bouwrijp maken:* sloop opstallen, opschonen terrein, bodemsanering, aanbrengen grondverbetering, egaliseren terrein, aanbrengen asfaltlaag bouwwegen en aanleg riolering.

*Bouwvlak:* een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zijn toegelaten.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

*Bouwweg:* Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

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

*Bovenwijkse (meerwijkse) voorziening:* voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden.

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

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

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

*Exploitatiegebied:* als zodanig aangewezen gebied in het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

*Exploitatiegrens of exploitatiegebied:* De begrenzing van het exploitatiegebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestemmingen.

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

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

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

*Netto contante waarde (NCW):* Methode waarbij alle kasstromen die samenhangen met een (investerings)project terug gediscoteerd worden naar het begin van de gebruikperiode of vergelijkingsperiode van de (investerings)objecten zodat er een goede vergelijking gemaakt kan worden.

*Nutsvoorzieningen:* leidingen aanbrengen, plaatsen verlichting, brandkranen en verleggen en aanleggen kabels en leidingen.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

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

*Verbeelding:* de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, voor wat betreft de analoge verbeelding met nummer 211x08452, 18BROBO078 (bestaande uit 1 kaartblad).

*Werk:* een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

*Wet ruimtelijke ordening:* wet van 1 juli 2008, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en de herziening van dit plan.

*Woonrijp maken:* aanbrengen definitieve verharding, nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen en tijdelijke beheermaatregelen, herinrichting bestaande wegen, realiseren langzaam-verkeerroute, aanleg groenvoorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen en inrichtingselementen en plaatsing kunstwerken.

## **5.2. Fasering en koppelingen**

Zie ook paragraaf 3.4 tabel 6 voor de fasering van de deelgebieden.

- Het is verboden te starten met de bouw binnen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied zoals op figuur 1 (artikel 3.4) van deze toelichting is aangegeven met de fasering in deelgebieden aangeduid met B1 + B2, C, D, E en F, tenzij aan onderstaande startvoorwaarden is voldaan:
  - Met de bouw binnen de uitgeefbare delen van het deelgebied aangeduid met B1 + B2 kan worden gestart na afronding van het bouwrijp maken van fase B1+B2.
  - Met de bouw binnen de uitgeefbare delen van het deelgebied aangeduid met F kan direct worden gestart. Deze uitgeefbare delen zijn gelegen aan de bestaande infrastructuur, waardoor bouwrijp maken van fase F niet noodzakelijk is.
  - Met de bouw binnen de uitgeefbare delen van het deelgebied aangeduid met C kan worden gestart na afronding van het bouwrijp maken van fase C en nadat er 70% van de uitgeefbare gronden in deelgebied B1 + B2 zijn uitgegeven. Met de bouw binnen de uitgeefbare delen van het deelgebied aangeduid met D kan worden gestart na afronding van het bouwrijp maken van Fase D en nadat er 70% van de uitgeefbare gronden in deelgebied C zijn uitgegeven.

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

- Met de bouw binnen de uitgeefbare delen van het deelgebied aangeduid met E kan worden gestart na afronding van het bouwrijp maken van Fase E en nadat 70 % van de uitgeefbare gronden in deelgebied D zijn uitgegeven..
- Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en koppelingen in het exploitatieplan.
- Jaarlijks kunnen er meer gronden uitgegeven worden dan in de fasering van de uitgifte is opgenomen.
- Voor het bepalen van de uitgifte van gronden is het moment van juridische levering bepalend.
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.
- Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in paragraaf 5.6 in acht te worden genomen.

### **5.3. Kostenverhaal**

De toerekening van kosten vindt plaats naar rato van de raming van het opbrengspotentieel zoals opgenomen in een grondexploitatie behorende bij (een herziening van) een exploitatieplan. Bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan zal het exploitatieplan worden herzien en nader uitgewerkt. Parallel aan de herziening van de grondexploitatie zal ook een herziening van de berekening van het kostenverhaal plaatsvinden.

### **5.4. Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden**

Deze zijn opgenomen op basis van artikel 6.13 Wro lid 2c.

Het is verboden de werken en werkzaamheden in het kader van bouwrijp maken en woonrijp maken uit te voeren in strijd met de in paragraaf 5.2 opgenomen fasering en het bepaalde in paragraaf 5.5 van het onderhavige exploitatieplan.

#### *Goedkeuring bouwproces*

1. Het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces. Dit plan dient te voldoen aan de eisen en voorschriften zoals beschreven in het document Beeldkwaliteitplan de Afhang en zal worden getoetst door de afdeling OW.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

inrichting van de openbare ruimte, voordat het plan voor het bouwproces ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders.

3. Aan het besluit als bedoeld in lid 2 kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit het Beeldkwaliteitplan de Afhang, voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het bouwproces.
4. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.
5. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein.
6. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

#### *Goedkeuring ontwerp en bestek*

1. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voor gelegd aan en is goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring.
3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit het document "Beeldkwaliteitplan de Afhang", voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.
4. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.

#### *Aanbesteding*

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.
2. Werken en werkzaamheden, voortvloeiend uit de uitvoering van deze voorschriften, die door de gemeente worden uitgevoerd worden door de gemeente Europees openbaar aanbesteed volgens de richtlijn 2014/24/EU van het Europees Parlement en de Raad van 26 februari 2014 betreffende het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEU , L 94/65, d.d. 28 maart 2014, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.



3. Indien de richtlijn 2014/24/EU niet van toepassing is, zijn de op dat tijdstip geldende aanbestedingsregels van de gemeente Horst aan de Maas van toepassing.
4. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient aan Burgemeester en wethouders ter toetsing te worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.
5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat Burgemeester en Wethouders kenbaar hebben gemaakt dat de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
6. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie weken na het indienen van een voorgenomen besluit, als bedoeld in lid 4.

#### *Eindinspectie en tussentijdse inspecties*

1. Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden tussentijdse inspecties plaats en direct voorafgaande aan deze overdracht vindt de eindinspectie plaats. Gemeente toetst het werk aan de hand van de goedgekeurde bestekken, zoals omschreven in paragraaf 5.4 onder 'goedkeuring ontwerp en bestek'. Van de eindinspectie wordt een proces verbaal opgesteld dat door de overdragende partij en de gemeente wordt ondertekend.

### **5.5. Verbodsbepaling**

- Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in paragraaf 5.4 genoemde regels.
- Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.

### **5.6. Ontheffing**

- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan .
- Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing van regels van dit plan is de volgende procedure van toepassing:
  - het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste 4 weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
  - burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging van het ontwerp-besluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;

Deze versie is van informatieve aard. Aan de geconsolideerde versie kunnen geen rechten worden ontleend. De vaststellingsbesluiten van een exploitatieplan zijn bepalend.

---

- o de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder 1 genoemde termijn;
- o Burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daarover mede.

## **5.7. Procedureregels herziening**

Bij een herziening van een exploitatieplan is, ingevolge artikel 6.14 1<sup>e</sup> lid Wro, de procedure als bedoeld in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Indien de herziening niet-structurele onderdelen betreft, geldt artikel 3.4 van de Awb niet. Zie ook paragraaf 4.4.

Niet structurele herzieningen betreffen (volgens artikel 6.15, lid 3 Wro):

- a. Een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. Een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden;
- c. Een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten.

Deze herziening van het exploitatieplan betreft een structurele wijziging. De procedure zoals hiervoor geschetst in paragraaf 4.4 is van toepassing.

### *Overgangsbepaling:*

Het besluit tot 6<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking. Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

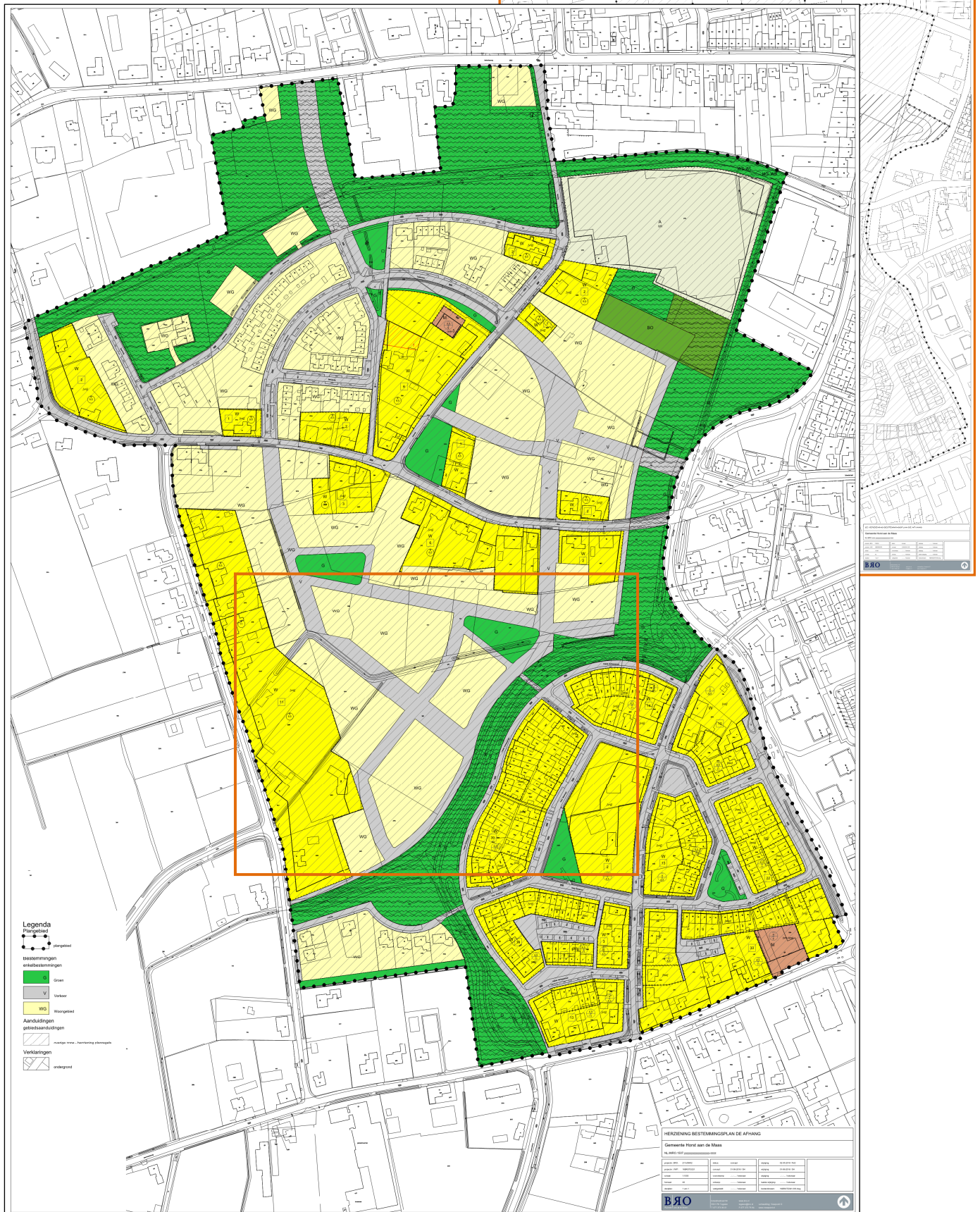
Ten overvloede wordt opgemerkt dat ingevolge artikel 6 lid 3 van de regels van het exploitatieplan, zoals die gelden vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, burgemeester en wethouders bevoegd zijn bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 5 lid 2 van de regels, mits die afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan waarvan ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag geldt dat het ontwerp van het herzieningsbesluit ingevolge afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

## **5.8. Slotbepaling**

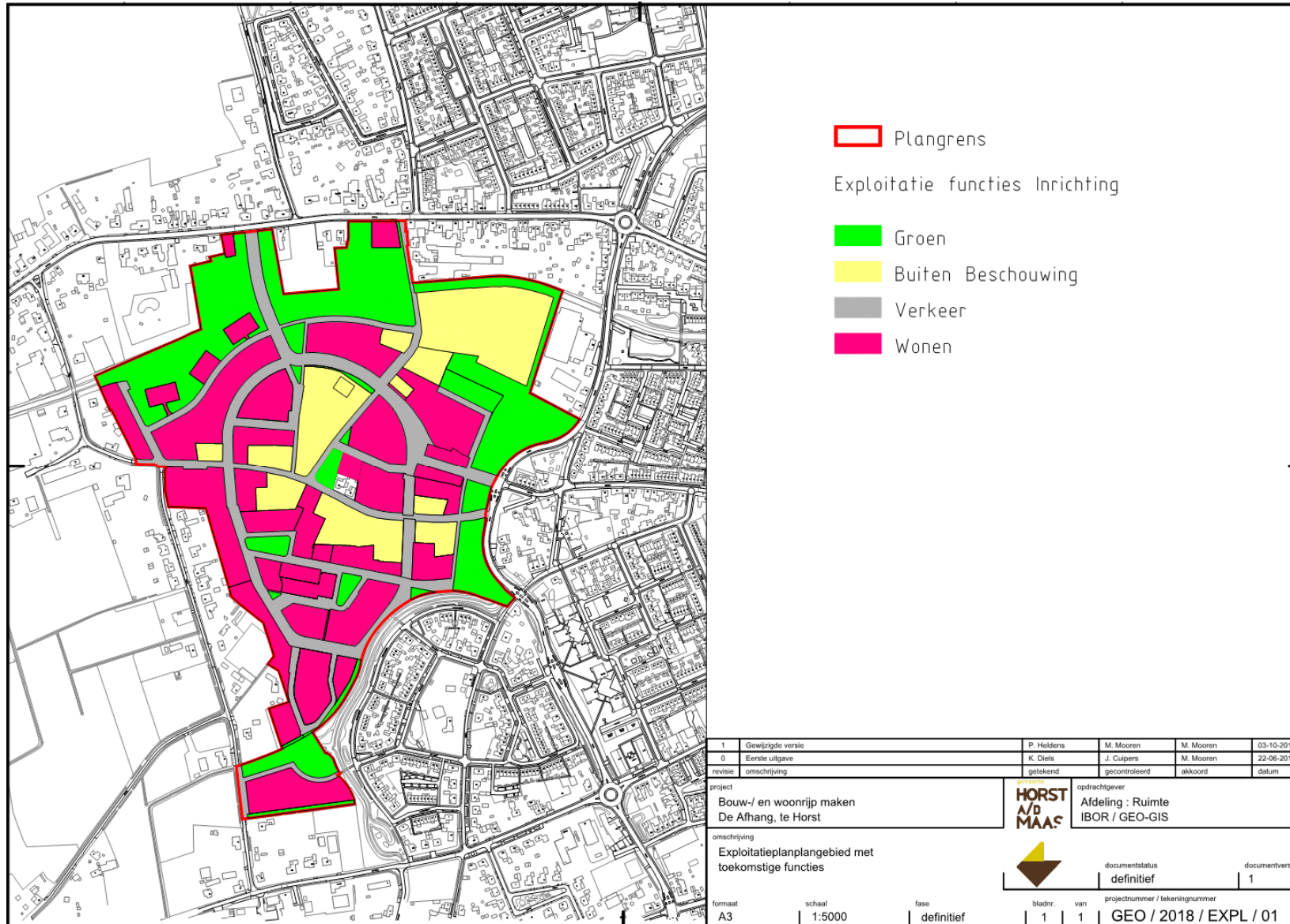
Deze voorschriften en regels kunnen worden aangehaald als “Toelichting en regels exploitatieplan de Afdang 2018”

## **Bijlagen**

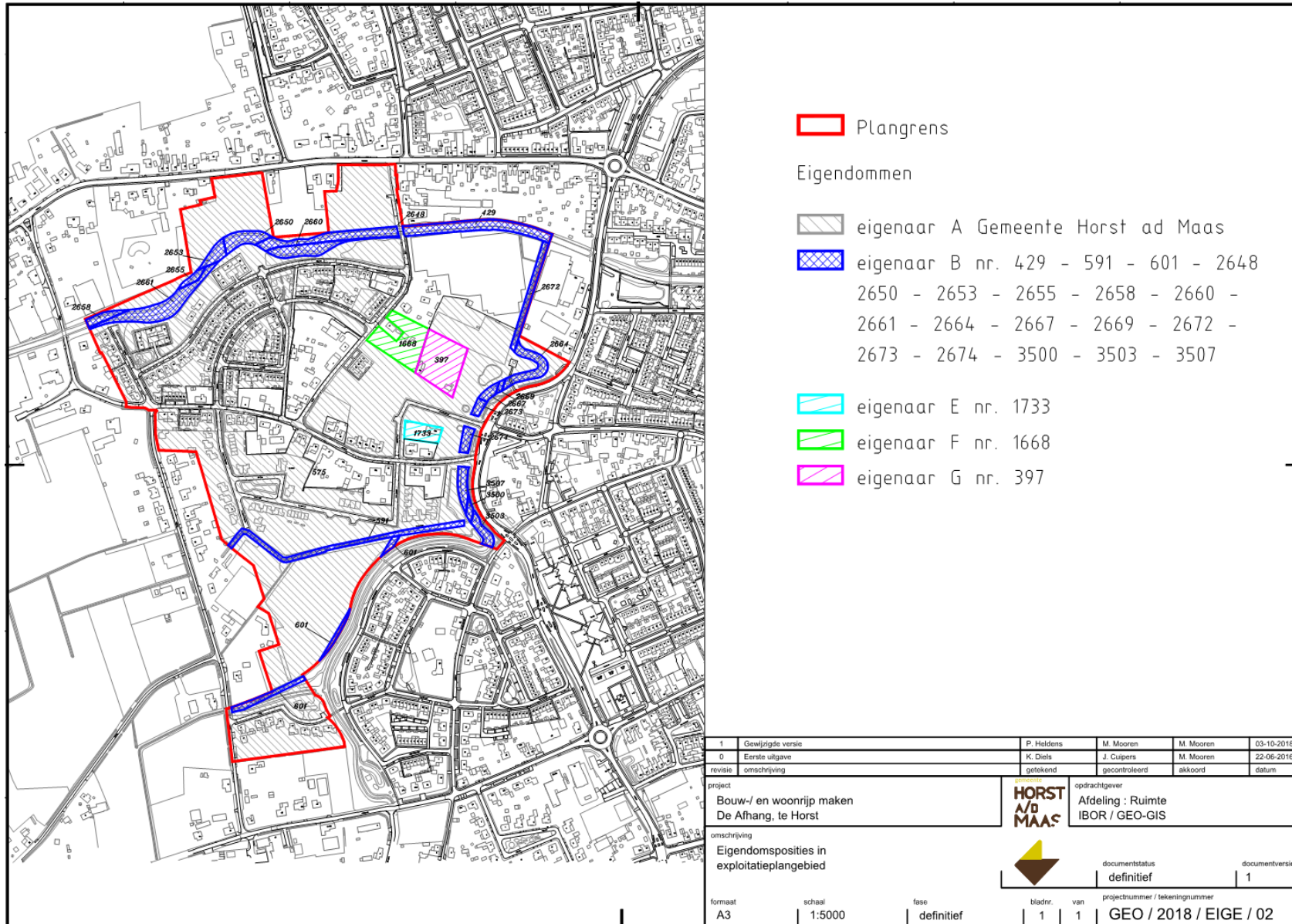
## I Bestemmingsplankaart



## II Kaart van het exploitatieplangebied met toekomstige functies





### III Kaart met eigendomsposities in het exploitatieplangebied




 Plangrens


Eigendommen

 eigenaar A Gemeente Horst ad Maas

 eigenaar B nr. 429 - 591 - 601 - 2648  
 2650 - 2653 - 2655 - 2658 - 2660 -  
 2661 - 2664 - 2667 - 2669 - 2672 -  
 2673 - 2674 - 3500 - 3503 - 3507

 eigenaar E nr. 1733

 eigenaar F nr. 1668

 eigenaar G nr. 397

|   |                   |  |               |                     |                                |
|---|-------------------|--|---------------|---------------------|--------------------------------|
| 1   | Gewijzigde versie | P. Heldens   | M. Mooren     | M. Mooren           | 03-10-2018                     |
| 0   | Eerste uitgave    | K. Diels   | J. Cuijpers   | M. Mooren           | 22-06-2016                     |
| revisie   | omschrijving      | getekend   | gecontroleerd | akkoord             | datum                          |
| project<br>Bouw- / en woonrijp maken<br>De Afhang, te Horst   |                   | opdrachtgever<br><b>HORST<br/>AD<br/>MAAS</b><br>Afdeling : Ruimte<br>IBOR / GEO-GIS |               |                     |                                |
| omschrijving<br>Eigendomsposities in<br>exploitatieplangebied |                   | documentstatus<br>definitief   |               | documentversie<br>1 |                                |
| formaat   | schaal            | fase   | bladnr.       | van                 | projectnummer / tekeningnummer |
| A3  | 1:5000            | definitief   | 1             | 1                   | GEO / 2018 / EIGE / 02         |

#### IV Gecombineerde kaart met toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

