

EXPLOITATIEPLAN

DOONHEIDE II GEMERT

GEMEENTE GEMERT-BAKEL



Status: vastgesteld

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: exploitatieplan 'Doonheide II Gemert'

Identificatiecode: NL.IMRO.1652.EPDoonheidell-VA01

Versie: 2.1

Status: vastgesteld

Datum: 17 februari 2022

Kenmerk: 2018012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Inleiding	5
1.2.	Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan.....	8
1.3.	Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	11
1.4.	Doel en functie van het exploitatieplan.....	11
1.5.	Begrenzing exploitatieplangebied	16
1.6.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening exploitatieplan	18
1.7.	Leeswijzer.....	19
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN.....	20
2.1.	Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van de locatie Doonheide II.....	20
2.2.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan	22
3.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	26
3.1.	Inleiding en begrippen	26
3.2.	Toelichting bij artikel 2 Koppelingen.....	27
3.3.	Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik.....	33
3.4.	Toelichting bij artikel 4 Eisen voor werken en werkzaamheden inzake het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte.....	34
3.5.	Toelichting bij artikel 5 Eindinspecties en tussentijdse inspecties	34
3.6.	Toelichting bij artikel 6 Regels met betrekking tot de uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid	35
3.7.	Toelichting bij artikel 7 Verbodsbepaling.....	36
3.8.	Toelichting bij artikel 8 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels.....	36
3.9.	Toelichting bij artikel 9 Slotbepalingen	37
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	38
4.1.	Inleiding	38
4.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	39
4.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	39
4.4.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte.....	39
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	43
5.1.	Inleiding	43
5.2.	Rekentechnische uitgangspunten	43
5.3.	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	45

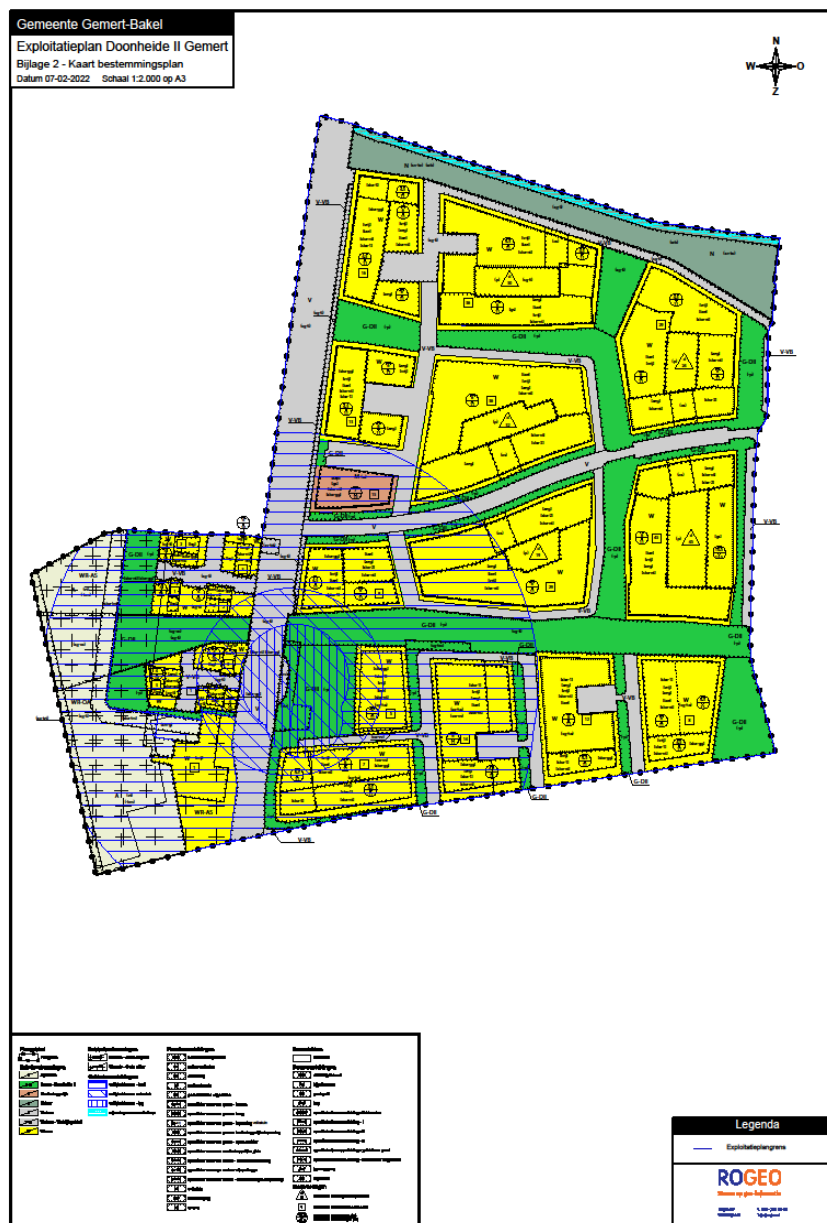
5.4.	Programma.....	46
5.5.	Kosten.....	47
5.6.	Opbrengsten	55
5.7.	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	57
5.8.	Exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar	57
5.9.	Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	60
5.10.	Wijze van kostenverhaal.....	60
6.	REGELS	62
7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	67
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	68

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' maakt de ontwikkeling mogelijk van woningbouw met bijbehorende openbare ruimte aan de noordzijde van de kern Gemert binnen de gemeente Gemert-Bakel.

Het bestemmingsplan kent de volgende verbeelding:

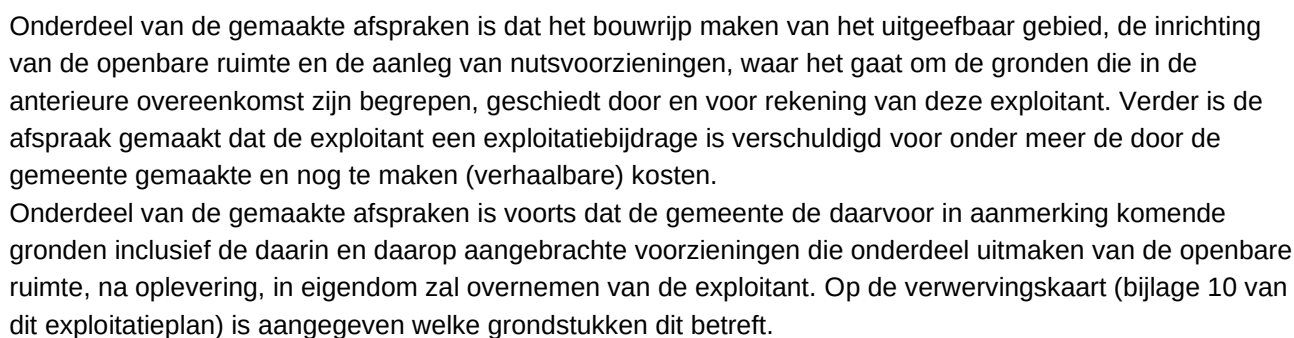


Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een gezondheidscentrum en maximaal 288 woningen, verdeeld over de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Daarnaast wordt voorzien in de bijbehorende aanleg c.q. aanpassing van openbare ruimte (zoals wegen, groen, water, wadi's, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden).

Het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' beslaat een oppervlakte van circa 14,9 hectare, als volgt verdeeld:

- a. circa 0,3 hectare voor de inpassing van bestaande te handhaven woningen, met de bestemming 'Wonen';
- b. circa 0,02 hectare voor de inpassing van een bestaand vulpunt voor lpg met de bestemming 'Groen';
- c. circa 1,1 hectare voor de verplaatsing van een volkstuinencomplex met de bestemming 'Agrarisch';
- d. circa 6,9 hectare voor nieuw te ontwikkelen uitgeefbaar gebied met de bestemming 'Maatschappelijk' respectievelijk 'Wonen' ten behoeve van een gezondheidscentrum en maximaal 288 woningen;
- e. circa 6,6 hectare voor nieuw aan te leggen c.q. aan te passen openbare ruimte met de bestemming 'Groen', 'Natuur', 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen'.

Het te ontwikkelen gebied, i.c. het gebied van het exploitatieplan, kent een bruto-oppervlakte van circa 13,44 ha. Op 1 juli 2021 is, zo volgt uit bijlage 3 (eigendommenkaart) van dit exploitatieplan, circa 1,49 ha van de bruto-oppervlakte door de gemeente in eigendom verworven. Het resterende gedeelte van circa 11,95 ha is op dat moment in juridisch eigendom van Keizersberg Vastgoed B.V. De eigendomssituatie kan als volgt worden weergegeven:



Waar hierna wordt gesproken van 'bestemmingsplan' wordt bedoeld het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert', tenzij anders aangegeven.

1.2. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan

Voor u ligt het exploitatieplan 'Doonheide II Gemert'.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd;
- b. er een noodzaak is tot:
 1. het bepalen van een tijdvak of een fasering en/of van een koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
 2. het stellen van eisen en/of regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro, en/of
 3. het vastleggen van een uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder d Wro.

Met het aangaan van de in paragraaf 1.1 genoemde overeenkomst zijn (anterieure) afspraken gemaakt over onder meer:

- de door de exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage voor de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten;
- de door de exploitant voor eigen rekening en risico uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte;
- de in acht te nemen (kwaliteits)eisen voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte;
- het opstellen en beoordelen van bestekken voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte;
- de wijze van aanbesteding van de werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte;
- het te realiseren woningbouwprogramma.

De gesloten overeenkomst maakt echter niet dat wordt voldaan wordt aan de in artikel 6.12 lid 2 Wro genoemde criteria.

Een en ander heeft tot gevolg dat de wettelijke plicht bestaat om gelijktijdig bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit om de volgende redenen:

- a. Het is noodzakelijk dat de volgordelijkheid van de gefaseerde ontwikkeling van het exploitatieplan-gebied publiekrechtelijk is geborgd, in de vorm van koppelingsregels in het exploitatieplan. Deze regels worden daarmee betrokken bij het toetsingskader voor de beslissing op aanvragen voor een

omgevingsvergunning voor het bouwen (zie artikel 2.10 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo)).

- b. Het is noodzakelijk (kwaliteits)eisen en uitvoeringsregels vast te leggen over het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte, dit mede in relatie tot de toepassing van onder a bedoelde koppelingsregeling.
- c. In het bestemmingsplan zijn regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen opgenomen, in de vorm van een percentageregeling voor de in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) genoemde woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Het is noodzakelijk dat in het exploitatieplan die regels over de uitvoerbaarheid worden uitgewerkt naar de vastlegging van de aantallen en situering van deze woningbouwcategorieën in het exploitatieplangebied. Deze regels worden daarmee eveneens betrokken bij het toetsingskader voor de beslissing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen (zie artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo).

Ook is er de noodzaak dat er publiekrechtelijke regels gelden voor de doelgroepen voor het gebruik van sociale huur- en sociale koopwoningen en de instandhoudingstermijn voor deze beide categorieën woningen. Daarvoor heeft de raad op 9 juli 2020 de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Voor (een effectieve) toepassing van deze verordening is vereist dat in het exploitatieplan een uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid in relatie tot deze beide woningbouwcategorieën heeft plaatsgevonden.

Een dergelijke noodzaak is er evenzeer voor de woningbouwcategorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur. Ook hiervoor is van belang dat nadere publiekrechtelijke regels kunnen worden gesteld over de maximumaanvangshuur en de instandhoudingstermijn. Daarvoor heeft de raad op 9 juli 2020 de Verordening Middenhuur Gemert-Bakel 2020 vastgesteld. Voor (een effectieve) toepassing van ook deze verordening is vereist dat in het exploitatieplan een uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid in relatie tot woningbouwcategorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur heeft plaatsgevonden.

Los van de vraag of er sprake is van een wettelijke plicht een exploitatieplan vast te stellen, is de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro bevoegd een exploitatieplan vast te stellen. Voor zover van belang wordt door de gemeenteraad (tevens) van deze bevoegdheid gebruikgemaakt.

In de gesloten anterieure overeenkomst over grondexploitatie is vastgelegd dat een exploitatieplan voor het te ontwikkelen gebied in procedure wordt gebracht. De inhoud van de overeenkomst is daarmee ook afgestemd op de inhoud van het exploitatieplan.

De reden voor het vaststellen van het onderhavige exploitatieplan is tot slot dat, met de vaststelling, de gemeente de beschikking heeft over een publiekrechtelijke terugvaloptie voor het kunnen toepassen van kostenverhaal voor bijvoorbeeld de situatie dat de gesloten overeenkomst (tussentijds) wordt ontbonden of wordt beëindigd.

Gevolgen overgangsrecht plicht vaststelling exploitatieplan

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12 lid 1 Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. Deze situatie doet

zich niet voor bij de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied. Het exploitatieplangebied is aangeduid op bijlage 1.

De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' deels in de vigerende bestemmingsplannen 'Woongebied Gemert 2011' en 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. Voor zover het gaat om de gronden binnen het exploitatieplangebied, hebben de gronden in deze beide bestemmingsplannen de bestemming 'Agrarisch', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' (met een dubbelbestemming voor archeologie). De ontwerpen van deze bestemmingsplannen zijn alle ter visie gelegd na 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de overgangsregeling niet van toepassing is.

Gewijzigde vaststelling exploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan is, tezamen met het gekoppelde ontwerpbestemmingsplan, voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Het exploitatieplan wordt ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp betreffen in hoofdzaak de volgende onderdelen:

- a. Het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' wordt gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen in het bestemmingplan hebben betrekking op:
 1. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen-Doonheide II' in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied wordt gewijzigd. De aanvankelijk geplande weg met een aansluiting op zowel de bestaande weg Doonheide als Meizoentje wordt zodanig gewijzigd dat deze weg niet langer een aansluiting heeft met het Meizoentje. De gronden worden deels toegevoegd aan de bestemming 'Wonen' en deels toegevoegd aan de bestemming 'Groen-Doonheide II'.
 2. Het bestemmingsvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' aan de noordoostzijde van het plangebied, parallel aan de bestaande weg Moederkruid, wordt vergroot.
 3. De zuidgrens van het bestemmingsvlak 'Natuur' aan de noordzijde van het plangebied wordt verlegd overeenkomstig de begrenzing van de ecologische verbindingszone, onderdeel uitmakend van het Natuur Netwerk Brabant, als bedoeld in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

De wijzigingen in het bestemmingsplan leiden ertoe dat de ruimtegebruiksindeling zoals opgenomen in het exploitatieplan, dient te worden gewijzigd. De wijzigingen in de ruimtegebruiksindeling hebben op hun beurt tot gevolg dat de exploitatieopzet van het exploitatieplan op onderdelen dient te worden gewijzigd.
- b. Het stedenbouwkundig plan, waarin de ruimtelijke opzet voor het bestemmingsplan is beschreven, wordt eveneens gewijzigd. Ook deze wijzigingen hebben doorwerking naar de ruimtegebruiksindeling zoals opgenomen in het exploitatieplan. Ook hiervoor geldt dat de wijzigingen in de ruimtegebruiksindeling tot gevolg hebben dat de exploitatieopzet van het exploitatieplan (hoofdstuk 5) op onderdelen dient te worden gewijzigd.
- c. Op de ruimtegebruikskaart is voorzien in de aanduiding van de zones voor tijdelijke bouwwegen. De wijziging onder a.1 heeft tot gevolg dat de zone tijdelijke bouwweg in het zuidoostelijke gedeelte van het exploitatieplangebied komt te vervallen.
- d. De regels voor het ruimtegebruik (hoofdstuk 6 van het exploitatieplan) zijn gewijzigd met het oog op de toepassing van aan te leggen c.q. te bouwen nutsvoorzieningen binnen de verschillende in de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied in de ruimtegebruiksregeling onderscheiden functies. Voorts is de regeling voor binnenplanse afwijking die betrekking heeft op de situering van voorzieningen, openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, aangepast.

- e. De hiervoor onder a tot en met d genoemde onderwerpen leiden ertoe dat de bij het exploitatieplan behorende kaarten (bijlage 1 tot en met bijlage 10), de op de exploitatieopzet betrekking hebbende bijlagen (bijlage 11, bijlage 13.1, bijlage 14, bijlage 15, bijlage 18 tot en met bijlage 21 en bijlage 23), alsmede de kwaliteitsomschrijving voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte (bijlage 12) worden gewijzigd. Voorts hebben de wijzigingen tot gevolg dat tekstgedeelten uit de toelichtende hoofdstukken zijn aangepast.
- f. Daarnaast is in de ruimtegebruikskaart (bijlage 4) de kleurstelling voor de functie uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen in overeenstemming gebracht met de legenda. Voorts is op de ruimtegebruikskaart de indeling van de functie parkeren naar parkeervakken verwijderd, nu de ruimtegebruiksregeling niet beoogt een bindende indeling naar parkeervakken voor te schrijven. Deze aanpassing werkt door naar de ondergrond van de kaarten, die zijn opgenomen als bijlage 5 tot en met bijlage 9. Ten slotte is op de verwervingskaart (bijlage 10) vastgelegd hoe de wijziging onder a.1 doorwerkt in het verwervingsbeleid van de gemeente.

Het exploitatieplan 'Doonheide II Gemert' wordt hierna aangeduid als 'exploitatieplan', tenzij anders aangegeven.

1.3. Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Het exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert'. Het bestemmingsplangebied ligt aan de noordzijde van Gemert en wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde door de (zuidelijke oever van de) Peelse Loop;
- aan de oostzijde door de woonstraten Moederkruid en Meizoentje;
- aan de zuidzijde door de (woon)straat Doonheide en de bestaande bebouwing aan de straat de Deel;
- aan de westzijde door de bestaande weg Deelse Kampen en de agrarische percelen ten westen van het te realiseren volkstuinencomplex.

De bestaande situatie is aangegeven op de luchtfoto die is opgenomen in bijlage 9 van dit exploitatieplan.

Het exploitatieplan 'Doonheide II Gemert' heeft betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan waar sprake is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, alsmede het gedeelte waar sprake is van de daarvoor aan te leggen werken en uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In paragraaf 1.5 wordt de begrenzing van het exploitatieplangebied nader toegelicht.

1.4. Doel en functie van het exploitatieplan

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

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied is gelegen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en binnen (een gedeelte van) de bestemming 'Wonen'. Het uitgeefbaar gebied is als zodanig indicatief aangeduid op de ruimtegebruikskaart (bijlage 4 van dit exploitatieplan). De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 4.2 van het exploitatieplan.

- b. De aanleg van nutsvoorzieningen. De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte. De indeling van het ruimtegebruik van het exploitatieplangebied is bindend vastgelegd in de ruimtegebruikskaat (bijlage 4). Zij voorziet in de aanleg van een oost-westverbindingsweg vanaf de bestaande her in te richten Boekelseweg naar de bestaande weg Meizoentje. Deze weg heeft niet alleen een verbindingfunctie van/naar buiten de nieuwe woonwijk. Aan deze weg is ook de bouw van woningen voorzien.

Voor het ten oosten van de Boekelseweg gelegen gedeelte van het exploitatieplangebied is vanuit de verbindingsweg en vanuit de bestaande weg Doonheide, Moederkruid en Meizoentje voorzien in een inrichting van de openbare ruimte naar woonstraten, groen, water, wadi's, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden.

Voor het ten westen van de Boekelseweg gelegen gedeelte van het exploitatieplangebied is voorzien in een indeling van de openbare ruimte naar woonstraten, voet- en fietspaden, openbaar groen en wadi's.

Voorts is in het exploitatieplangebied, als onderdeel van de openbare ruimte, voorzien in:

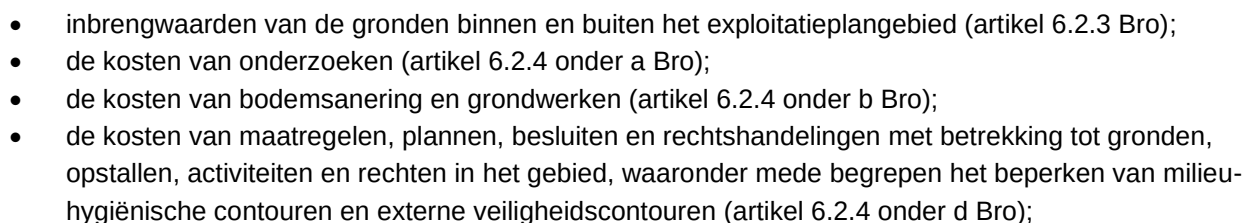
- de landschappelijke inrichting van de zone ten zuiden van en aansluitend op de Peelse Loop in het noordelijke gedeelte van het exploitatieplangebied;
- de herinrichting van de bestaande Boekelseweg ten behoeve van de ontsluiting van de woonwijk Doonheide II.

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden onderverdeeld naar twee hoofdgroepen:

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

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 4.4.

Zoals hiervoor beschreven is bij de ruimtegebruiksindeling van het exploitatieplangebied onderscheid gemaakt naar de hoofdfuncties uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaat 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. Deze ruimtegebruikskaat is hieronder ingevoegd:



- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van 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 tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l 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 zal, 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.

Door de gemeente wordt geen actieve verwerving voorgestaan van de gronden van derden in het exploitatieplangebied, gericht op de ontwikkeling van de locatie. Het verwervingsbeleid van de gemeente beperkt zich ertoe de ondergrond van de daarvoor in aanmerking komende delen van de aan te leggen openbare ruimte, nadat de voorzieningen zijn aangelegd en opgeleverd, in eigendom over te nemen (zie hoofdstuk 7 Grondverwerving en eigendommen).

Het exploitatieplan 'Doonheide II Gemert' heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke terugvaloptie voor het door de gemeente voor het exploitatieplangebied toepassen van de wettelijke plicht tot verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie *bij toepassing van 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 anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien er ten tijde van de aanvraag van de vergunning:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten, of
- b. een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten, of
- c. er sprake is van gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Gemert-Bakel,

er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, omdat 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 grondslag voor het kunnen vaststellen van regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert'. Het gaat hierbij om regels over onder meer:

- a. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen;
- b. ruimtegebruik;
- c. 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. regels voor 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;
- e. regels waarin de uitwerking is opgenomen van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen (i.c. de regels over de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap);
- f. verbodsbepalingen;
- g. regels waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2, is er de noodzaak regels in het exploitatieplan op te nemen over de onderwerpen koppelingen (sub a) en uitwerking van de regels over uitvoerbaarheid van bestemmingen (sub e).

De toepassing van regels over koppelingen maakt dat er ook regels nodig zijn waarin de eisen voor de werken en werkzaamheden voor onder meer de inrichting van de openbare ruimte zijn vastgelegd. Hiermee wordt in het exploitatieplan de norm vastgelegd wanneer sprake is van het moment van 'voltooiing van het bouwrijp maken van de openbare ruimte' (sub c). Met het opnemen van eisen voor deze werken en werkzaamheden is er de noodzaak regels over de uitvoering van die werken en werkzaamheden op te nemen (sub d).

De toepassing van regels over de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid van bestemmingen heeft tot gevolg dat nadere regels nodig zijn over ruimtegebruik, waar het gaat om de indeling van het uitgeefbaar gebied (sub b).

Voorts is een regeling over het ruimtegebruik van belang in relatie tot de indeling naar de hoofdfuncties uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Voor de inrichting van de openbare ruimte is sprake van diverse kwalitatieve eisen, onder meer voor de omvang van openbaar groen, de wijze en omvang van waterberging en de beschikbaarheid van voldoende openbare parkeerplaatsen. Voor de indeling van het uitgeefbaar gebied is het eveneens van belang nadere regels over ruimtegebruik te stellen, waar het gaat om uitgeefbare parkeerplaatsen in parkeerkoffers en uitgeefbare achterpaden bij woningen.

De regels van het exploitatieplan zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In de regels is voorts voorzien in de opneming van verbodsbepaling, dit in het kader van de handhaafbaarheid van regels.

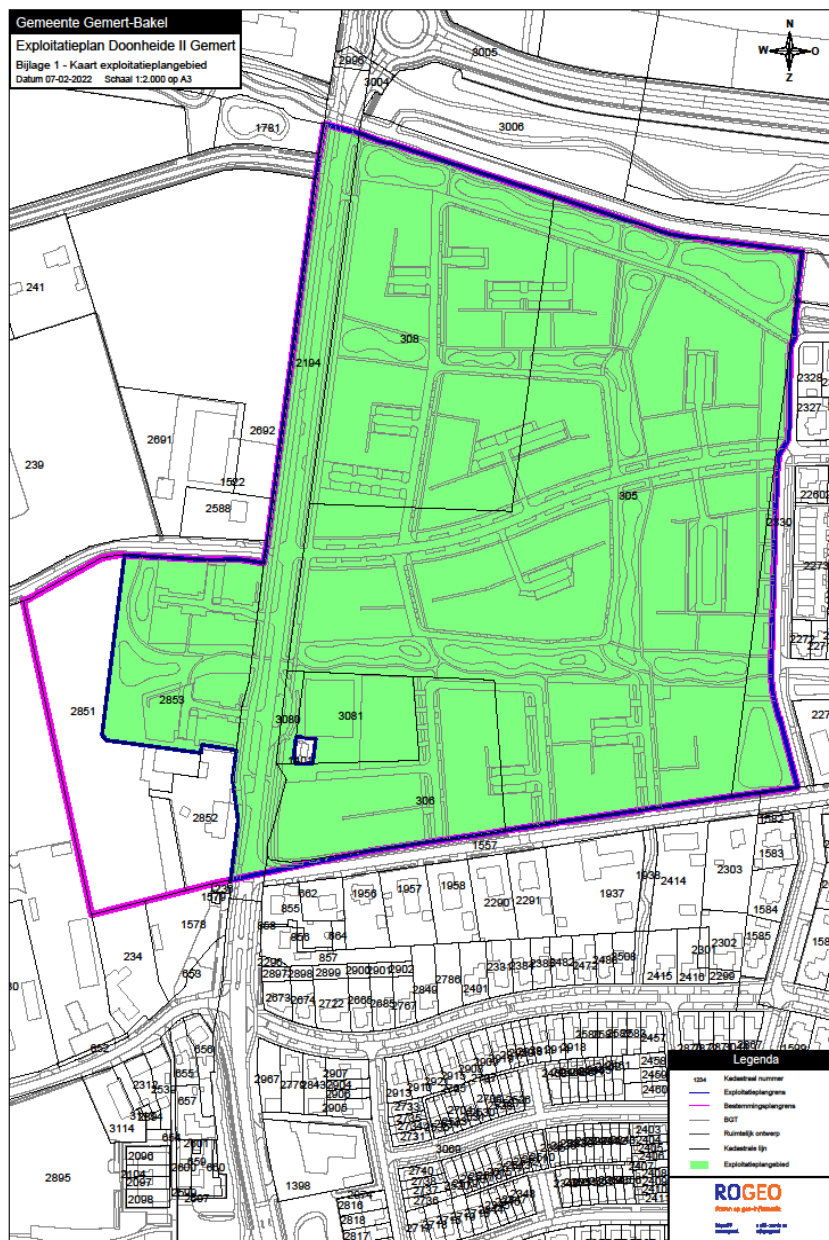
Voorts is, voor de gewenste flexibiliteit, voorzien in regels waarbij op basis van een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning, onder voorwaarden kan worden afgeweken van regels van het exploitatieplan.

De toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 3.

1.5. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplangebied waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen.

Op onderstaande kaart is de relatie tussen de begrenzing van het bestemmingsplangebied en het exploitatieplangebied weergegeven. (Deze kaart is eveneens separaat als bijlage 1 bij dit exploitatieplan opgenomen.)



De locatie Doonheide II Gemert wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een woonwijk, waarbij de inrichtingsstructuur is afgestemd op (hoofd)ontsluitingen naar de bestaande her in te richten Boekelseweg. De locatie is deels gelegen aan de westzijde en deels aan de oostzijde van de Boekelseweg. Binnen de locatie is een woningbouwprogramma voorzien van maximaal 288 woningen alsmede maximaal 800 m² brutovloeroppervlakte maatschappelijke functies.

Voor het gedeelte aan de oostzijde wordt voorzien in de aanleg van een oost-westverbindingsweg vanaf de bestaande her in te richten Boekelseweg naar de bestaande weg Meizoentje. Deze weg heeft niet alleen een verbindingfunctie van/naar buiten de nieuwe woonwijk. Aan deze weg is ook de bouw van woningen voorzien.

Voor het ten oosten van de Boekelseweg gelegen gedeelte van het exploitatieplangebied is vanuit de verbindingsweg en vanuit de bestaande weg Doonheide, Moederkruid en Meizoentje voorzien in een inrichting van de openbare ruimte naar woonstraten, groen, water, wadi's, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden.

Voor het ten westen van de Boekelseweg gelegen gedeelte van het exploitatieplangebied is voorzien in een indeling van de openbare ruimte naar woonstraten, voet- en fietspaden, openbaar groen en wadi's.

De binnen het bestemmingsplangebied gelegen zone ten zuiden van de Peelse Loop maakt eveneens onderdeel uit van het exploitatieplangebied. Hier wordt een ecologische zone, voorzien van onder meer wadi's en een landschappelijke inrichting, gerealiseerd.

Het exploitatieplangebied heeft betrekking op een gedeelte van het bestemmingsplangebied. De volgende delen van het bestemmingsplangebied zijn niet opgenomen in het exploitatieplangebied:

1. De bestaande te handhaven bebouwing in de bestemming 'Wonen'. Dit betreft het eigendom Boekelseweg 12, waar sprake is van de inpassing van een bestaande burgerwoning. Op het perceel zijn ingevolge het bestemmingsplan geen mogelijkheden toegelaten voor bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Indien binnen het bestemmingsplangebied sprake is van bestaande te handhaven hoofdgebouwen waarbij geen extra bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro ontstaan, kunnen deze gronden niet in het exploitatieplangebied worden betrokken.
2. De bestaande te handhaven bebouwing in de bestemming 'Agrarisch'. Dit betreft de gronden waarop het nieuwe volkstuinencomplex is voorzien. Binnen die bestemming is een bouwvlak opgenomen, waar sprake is van de inpassing van een bestaande bedrijfsloods, met een gebruiksfunctie voor de volkstuinen. Ook voor deze gronden geldt dat er sprake is van bestaande te handhaven hoofdgebouwen waarbij geen extra bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro ontstaan, zodat deze gronden niet in het exploitatieplangebied kunnen worden betrokken.
3. De gronden waarin en waarop het bestaande te handhaven lpg-vulpunt is gelegen, maken geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied, nu ook daar geen sprake is van nieuwe aangewezen bouwplanontwikkelingen.

Voor het nieuw aan te leggen volkstuinencomplex (zie onder 2) geldt voorts dat er geen sprake is van ruimtelijke en/of functionele samenhang met de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied. Het nieuwe volkstuinencomplex krijgt een zelfstandige ontsluiting naar de bestaande weg Deelse Kampen, waarbij bovendien geldt dat bij die ontsluiting wordt voorzien in (zelfstandige) parkeerruimte.

Het nieuwe volkstuinencomplex wordt verder via een groenvoorziening afgescheiden van de woonvelden die voorzien zijn aan de westzijde van de Boekelseweg.

Voor de rest van de gronden binnen het bestemmingsplangebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen c.q. functies, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg c.q. aanpassing van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe bouwpercelen (i.c. uitgeefbaar gebied) bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatieplangebied bedraagt circa 13,44 ha.

Tussen de delen van het exploitatieplangebied is om die reden sprake van zowel een ruimtelijke als een functionele samenhang, waardoor er sprake is van één exploitatieplangebied en daardoor ook van één exploitatieplan.

Het totale bestemmingsplangebied kent een oppervlakte van circa 148.927 m². Een en ander betekent dat het exploitatieplangebied betrekking heeft op circa 90,3% van de oppervlakte van het bestemmingsplangebied.

1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening exploitatieplan

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, derhalve zowel op de exploitatieopzet als op de invoering of wijziging van 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 het een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen is, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht 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 er een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij het herzieningsbesluit vatbaar is voor beroep.

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 regels worden toegevoegd dan wel opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van 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. Daarin 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 niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

1.7. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke plicht tot vaststelling van een exploitatieplan, het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, het doel en de functie van het exploitatieplan alsmede op de begrenzing van het exploitatieplangebied. Voorts is een toelichting opgenomen over tot de jaarlijkse herziening en eindafrekening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2, toelichting op het exploitatieplan en de bijlagen. Hierin wordt een toelichting gegeven over de doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het exploitatieplangebied. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 3, toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.
- Hoofdstuk 4, omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen.
- Hoofdstuk 5, de exploitatieopzet. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6, regels. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 7, grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Van deze bevoegdheid is gebruikgemaakt in het exploitatieplan. Deze kaart is opgenomen als bijlage 10 bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8, bijlagen bij het exploitatieplan. Het exploitatieplan bevat 23 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. In hoofdstuk 8 zijn de bijlagen opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt de status van elke bijlage toegelicht.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van de locatie Doonheide II

Het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' vormt de planologische grondslag voor het te ontwikkelen woongebied. De ruimtegebruikskaart, die als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is opgenomen, bevat de bindende uitwerking van de voorgestane ontwikkeling. De basis voor de bestemmingsregeling en de ruimtegebruikskaart ligt in het stedenbouwkundig plan 'Doonheide-Noord II, Gemert', zoals dat is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet, voor het gedeelte dat gelegen is binnen het exploitatieplangebied, in de realisatie van maximaal 288 woningen en een maatschappelijke voorziening, met inbegrip van de voor deze ontwikkeling benodigde aanleg en aanpassing van openbare ruimte. De omvang van het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 6,9 ha. Het resterende gedeelte van het exploitatieplangebied wordt ingericht als openbare ruimte, met inachtneming van de op de ruimtegebruikskaart onderscheiden functies.

Op grond van de door de gemeente met de in paragraaf 1.1 genoemde exploitant gesloten overeenkomst over de grondexploitatie geschiedt het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (dit met uitzondering van de herinrichting van de Boekelseweg), waar het gaat om de gronden die in de anterieure overeenkomst zijn begrepen, door en voor rekening van deze exploitant.

Onderdeel van de uit te voeren werken en werkzaamheden vormen:

- a. De aanleg van een oost-westverbinding, die aan de oostzijde wordt verbonden aan het bestaande Meizoentje en aan de westzijde wordt ontsloten naar de Boekelseweg.
- b. (Her)inrichting van de ecologische verbindingszone Peelse Loop aan de noordzijde van het exploitatieplangebied gericht op versterking van de natuurzone (onderdeel van Natuur Netwerk Brabant). In die zone wordt ook voorzien in de aanleg van wadi's en een voetpad.
- c. Realisatie van de gemeentelijke groennorm. Uit de ruimtegebruikskaart volgt dat voorzien wordt in een oppervlakte van circa 28.669 m² openbaar groen, wat neerkomt op een gemiddelde van circa 100 m² per woning. Daarnaast is voorzien in een oppervlakte van circa 10.210 m² openbare wadi's.

Daarnaast is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat de herinrichting van de Boekelseweg geschiedt door de gemeente.

Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de (kwaliteits)eisen als opgenomen in de als bijlage 12 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving.

Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de uitwerking van de provinciale eisen voor kwaliteitsverbetering landschap zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De in dat kader uit te voeren werken en werkzaamheden hebben ook betrekking op gronden gelegen buiten het exploitatieplangebied.

Onderdeel van de gemaakte afspraken in de overeenkomst is voorts dat de gemeente het daarvoor in aanmerking komende gedeelte van de gronden inclusief de daarin en daarop aangebrachte voorzieningen

die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte, na oplevering, in eigendom zal overnemen van de exploitant. Op de verwervingskaart (bijlage 10) is aangegeven welke grondstukken dit betreft.

Verder zijn in de overeenkomst de afspraken vastgelegd over het te realiseren woningbouwprogramma. De basis voor de te realiseren woningaantallen en -segmentering naar woningbouwcategorieën ligt in de Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024. Dit leidt tot het volgende programma:

Nr.	Woningbouwcategorie	Totaalaantal
1.	Sociale huurwoningen: - waarvan gestapeld: 30 - waarvan grondgebonden: 11	41
2.	Sociale koopwoningen	22
3.	Geliberaliseerde woningen voor middenhuur: - waarvan gestapeld: 15 - waarvan grondgebonden: 30	45
4.	Lage middeldure koop	56
5.	Hoge middeldure koop	27
6.	Dure koop	61
7.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte < 350 m ²	10
8.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte ≥ 350 m ²	26
Totaal:		288

In het exploitatieplan is dit uitgewerkt in de regels, waar het gaat om de vastlegging van de aantallen en situering van de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop, geliberaliseerde middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Verwezen wordt naar de kaart woningbouwcategorieën, die als bijlage 6 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

Voorts is dit in de exploitatieopzet van het exploitatieplan uitgewerkt naar de te ramen marktconforme opbrengsten uit gronduitgifte en de wettelijke methodiek van de kostenomslag.

In het exploitatieplangebied is bovendien voorzien in de ontwikkeling van een gezondheidscentrum op de begane grond van een te realiseren gebouw. Op de verdiepingen wordt in dat gebouw voorzien in de realisatie van geliberaliseerde woningen voor middenhuur (gestapeld).

De looptijd van de uitgifte van het nieuw te ontwikkelen uitgeefbaar gebied bedraagt naar verwachting zeven jaar, waarbij het voornemen is met de uitgifte te starten in 2022.

Er is voorzien in een fasegewijze ontwikkeling, onderverdeeld naar deelgebieden. In de regels van het exploitatieplan (hoofdstuk 6) is daarvoor onder meer een regeling voor de te hanteren koppelingen met het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen per deelgebied opgenomen. Verwezen wordt naar de kaart deelgebieden, die als bijlage 5 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

2.2. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.7, bevat het exploitatieplan in totaal 23 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

bijlage 1 Kaart exploitatieplangebied

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

bijlage 2 Kaart bestemmingsplan

Deze kaart is de analoge weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' en heeft voor het exploitatieplan een toelichtend karakter. Het bestemmingsplan zelf heeft een bindend karakter.

bijlage 3 Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 juli 2021 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 4 Ruimtegebruikskaart

Deze kaart heeft een bindend karakter. Op deze kaart is de bindende indeling van het exploitatieplangebied naar ruimtegebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdfuncties openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdfunctie openbare ruimte is de indeling weergegeven naar de functies groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad. Binnen de hoofdfunctie uitgeefbaar gebied is de indeling weergegeven naar 'uitgeefbare bouwpercelen' en 'uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen'. Op de ruimtegebruikskaart zijn tevens 'zones tijdelijke bouwwegen' aangegeven, waar voorzien is in de mogelijkheid van de tijdelijke aanleg van en het gebruik als bouwwegen.

Voorts heeft de ruimtegebruikskaart een toelichtende functie bij de onderbouwing van de raming van de kosten en opbrengsten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan.

bijlage 5 Kaart deelgebieden

Deze kaart heeft een bindend karakter. Op deze kaart is de indeling van het exploitatieplangebied naar twaalf deelgebieden weergegeven. De indeling naar de deelgebieden heeft een functie in de toepassing van de koppelingsregeling als opgenomen in de regels van dit exploitatieplan.

bijlage 6 Kaart woningbouwcategorieën

Deze kaart heeft een bindende werking. Op deze kaart zijn vastgelegd de situering en de aantallen van de binnen het exploitatieplangebied te realiseren woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en kavels/woningen voor particulier opdrachtgeverschap. De vastlegging van deze aantallen en situering heeft een functie in de toepassing van de regels over de uitwerking van de uitvoerbaarheid van bestemmingen, zoals opgenomen in de regels van dit exploitatieplan.

bijlage 7 Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën, onderscheiden naar

categorieën woningbouw en categorieën voor overige uitgeefbare gronden. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen en overige uitgeefbare gronden. De uitgifte categorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling van het uitgeefbaar gebied naar uitgifte categorieën is daardoor een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgifte categorieën en -prijzen een toelichtende functie.

bijlage 8 Kaart fasering gronduitgifte

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de fasering van de gronduitgifte. Deze fasering heeft geen bindende werking, maar dient als onderbouwing van de exploitatieopzet. De kaart heeft daardoor een toelichtende functie.

bijlage 9 Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto uit de periode voorjaar 2021. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 10 Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan in handen zijn van de gemeente Gemert-Bakel. Voorts is op de kaart bij gronden van derden aangegeven welke delen van deze grondpercelen, als onderdeel van de overdracht van de door de exploitant alsdan gerealiseerde openbare ruimte, de gemeente wenst te verwerven. De kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 11 Invulling Regeling plankosten exploitatieplan

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is toepassing gegeven aan de (ministeriële) Regeling plankosten exploitatieplan zoals deze in werking is getreden per 1 april 2017. Van de regeling maakt deel uit een digitale plankosten-scan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie elementen zijn in deze bijlage vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 12 Kwaliteitsomschrijving

Deze bijlage heeft een bindend karakter in verband met de in de regels van het exploitatieplan opgenomen eisen en uitvoeringsregels over de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte.

Daarnaast heeft deze bijlage een toelichtende functie bij de onderbouwing van de raming van de kosten van onder meer grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan.

bijlage 13 Detailuitwerking raming kosten

In deze bijlage is een specificatie opgenomen van de ramingen van de volgende kostensoorten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan:

- detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet (bijlage 13.1);
- civieltechnische kostenraming (bijlage 13.2);
- raadsbesluit parameters grondexploitatie (bijlage 13.3);
- onderzoek verkeersgeneratie Doonheide-Noord II (bijlage 13.4).

Deze bijlage heeft een toelichtende functie

bijlage 14 Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieplan

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet. Het betreft hier de opbrengsten door fictieve gemeentelijke gronduitgifte van bouwrijpe gronden. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 15 Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie eigendommenkaart, bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het indicatieve ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft daardoor, gezien de status van de ruimtegebruikskaart, eveneens een bindend karakter.

bijlage 16 Taxatierapport inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom naar de peildatum 1 juli 2021. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden

bijlage 17 Planschaderisicoanalyse

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de kosten van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. Er is een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie voor de onderbouwing van de raming van de te verwachten kosten van planschade, als onderdeel van de exploitatieopzet.

bijlage 18 Jaarschijven exploitatieopzet

De exploitatieopzet kent een looptijd van meerdere jaren. Kosten en opbrengsten zijn daardoor gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 19 Overzicht macroaftopping

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. De bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 20 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

Vanuit de totale te verhalen kosten (bijlage 19) 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 uitgifte-categorieën 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 21 Overzicht gewogen eenheden per eigendom

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. Daarbij speelt ook een rol in welke jaarschijf de

uitgifte is voorzien. In deze bijlage is het totaalaantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 22 Grondprijsbeleid

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- Nota Grondprijzen 2021 (bijlage 22.1)
In dit document is het gemeentelijk grondprijsbeleid over 2021 beschreven (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2021). De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten betreffende de binnen het exploitatieplan onderscheiden uitgiftecategorieën zijn gehanteerd als basis voor de raming van de marktconforme gronduitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet.
- Advies grondwaardes Stec Groep (bijlage 22.2)
In het advies grondwaardes woningen ten behoeve van exploitatieplan Doonheide II Gemert zijn de resultaten opgenomen van de door een externe deskundige uitgevoerde analyse naar marktconforme gronduitgifteopbrengsten voor bouwpercelen van de binnen het exploitatieplan onderscheiden uitgifte-categorieën, voor zover deze niet reeds waren opgenomen in het gemeentelijke grondprijzenbeleid. De uitkomsten van deze analyse zijn gehanteerd als basis voor de raming van de marktconforme grond-uitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet.

De bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 23 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom inzichtelijk gemaakt.

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Inleiding en begrippen

De realisatie van de woonwijk Doonheide II Gemert is een grootschalig project, waarin sprake is van een meerjarige volgtijdelijke uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.¹

In het bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' is voorzien in een directe bouwtitel voor de ontwikkeling van circa 6,22 ha uitgeefbaar gebied voor woningbouw en maatschappelijke functies. Voorts is voorzien in de ontwikkeling van circa 0,66 ha uitgeefbaar gebied voor de aanleg van parkeerplaatsen (in de vorm van parkeerkofters), achterpaden en bijbehorend uitgeefbaar groen. Daarnaast is in het bestemmingsplan voorzien in de daarbij behorende aanleg van openbare ruimte, onderverdeeld naar verschillende functies. Verwezen wordt naar de ruimtegebruikskaart (bijlage 4), waarin de indeling van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte is vastgelegd.

Het is noodzakelijk eisen en regels te stellen zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, voor de volgende onderwerpen:

- a. koppelingen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen (zie artikel 2 van de regels);
- b. regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid tussen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied en de indeling van de openbare ruimte respectievelijk het uitgeefbaar gebied naar verschillende functies (zie artikel 3 van de regels);
- c. eisen aan en regels over de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte (zie artikel 4 en 5 van de regels);
- d. regels over de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid. Deze regels hebben betrekking op de in het bestemmingsplan aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en (kavels voor) particulier opdrachtgeverschap (zie artikel 6 van de regels).
- e. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met d (zie artikel 7 van de regels);
- f. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van regels van het exploitatieplan (zie artikel 8 van de regels);
- g. slotbepalingen (zie artikel 9 van de regels).

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In het voorliggende hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld: paragraaf 3.1 betreft de toelichting bij artikel 1, en zo verder tot en met paragraaf 3.9 (toelichting bij artikel 9)).

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppelde bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van

¹ De indeling en omschrijving van de hier genoemde groepen van werken en werkzaamheden is opgenomen in hfst. 4 (omschrijving werken en werkzaamheden).

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 het voor het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert'.

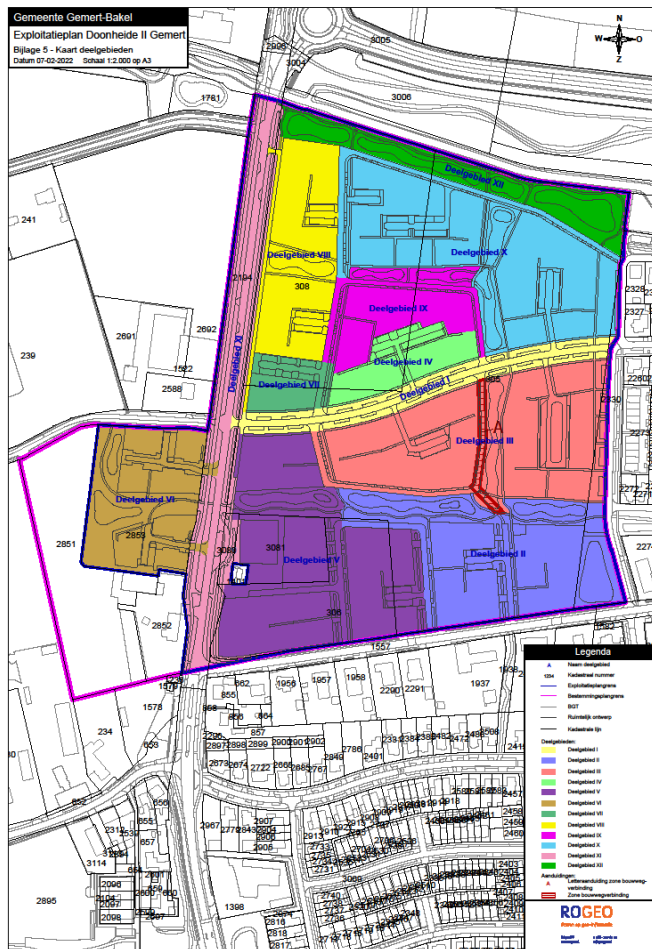
In lid 2 zijn daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen, die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen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

3.2. Toelichting bij artikel 2 Koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over verschillende koppelingen.

De meerjarige ontwikkeling van de woonlocatie vraagt om een heldere en gestructureerde in de tijd gespreide uitvoering en realisatie. Het bestemmingsplan kent met de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat gespreid over het gehele exploitatieplangebied gelijktijdig aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen et cetera zouden kunnen worden ingediend. Dit is niet gewenst.

Het exploitatieplangebied is ingedeeld in twaalf deelgebieden. De indeling van deze deelgebieden is vastgelegd op de kaart deelgebieden (bijlage 5). De kaart deelgebieden is hieronder in verkleinde vorm ingevoegd.



Voor de realisatie van de woonlocatie wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling in vier ontwikkel-fasen, die als volgt kunt worden omschreven:

1. Ontwikkelfase 1.

In de eerste fase is allereerst voorzien in de aanleg in bouwrijpe staat van de oost-westverbinding (deelgebied I) en de bouwrijpe aanleg van de natuurzone (deelgebied XII).

In deze fase is vervolgens voorzien in het bouwrijp maken van de openbare ruimte in de deelgebieden II tot en met IV en VII, gelegen ten oosten van de Boekelseweg. Voorts is in deze fase voorzien in het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied VI (ten westen van de Boekelseweg).

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in deelgebied II tot en met IV, VI en VII kan eerst worden verleend nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte in de deelgebieden I en XII én het bouwrijp maken van de openbare ruimte in het deelgebied waarin het bouwperceel gelegen is, is voltooid. Voor zover het bouwperceel ligt binnen deelgebied II, geldt de aanvullende eis dat de zone bouwwegverbinding A zoals aangeduid op de kaart deelgebieden, bouwrijp is gemaakt in de vorm van een (tijdelijke) bouwweg naar de oost-westverbinding.

2. Ontwikkelfase 2.

In de tweede fase is voorzien in het bouwrijp maken van de openbare ruimte in de deelgebieden V en IX. Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in deelgebied V en/of IX kan eerst worden verleend nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte van het deelgebied waarbinnen dat bouwperceel is gelegen, is voltooid en:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte van de deelgebieden die behoren tot ontwikkelfase 1 (met uitzondering van het ten westen van de Boekelseweg gelegen deelgebied VI) is voltooid, en
- b. voor ten minste 80% van het 'gecorrigeerde' uitgeefbare gebied in de deelgebieden die behoren tot ontwikkelfase 1 (met uitzondering van het ten westen van de Boekelseweg gelegen deelgebied VI en het ten oosten van de Boekelseweg gelegen deelgebied VII) omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.

Onder gecorrigeerd uitgeefbaar gebied wordt hier verstaan het saldo van de totale oppervlakte uitgeefbaar gebied binnen een deelgebied, verminderd met het totaal van:

- de oppervlakte van de daarbinnen gelegen uitgeefbare groenvoorzieningen, parkeerkoersers en achterpaden, en
- de oppervlakte van het daarbinnen gelegen uitgeefbaar gebied voor kavels particulier opdrachtgeverschap, en
- de oppervlakte van het daarbinnen gelegen uitgeefbaar gebied voor bouwpercelen voor sociale huurwoningen.

3. *Ontwikkelfase 3.*

In de derde fase is voorzien in het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied X. Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in deelgebied X kan eerst worden verleend nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte van dat deelgebied waarbinnen dat bouwperceel is gelegen, is voltooid en:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte van de deelgebieden die behoren tot ontwikkelfase 1 (met uitzondering van het ten westen van de Boekelseweg gelegen deelgebied VI) en 2 is voltooid, en
- b. voor ten minste 80% van het 'gecorrigeerde' uitgeefbare gebied in de deelgebieden die behoren tot ontwikkelfase 1 (met uitzondering van het ten westen van de Boekelseweg gelegen deelgebied VI en het ten oosten van de Boekelseweg gelegen deelgebied VII) en 2, omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.

4. *Ontwikkelfase 4.*

In de vierde fase is voorzien in het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied VIII. Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in deelgebied VIII kan eerst worden verleend nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte van dat deelgebied waarbinnen dat bouwperceel is gelegen, is voltooid en:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte van de deelgebieden die behoren tot ontwikkelfase 1 (met uitzondering van het ten westen van de Boekelseweg gelegen deelgebied VI), 2 en 3 is voltooid, en
- b. voor ten minste 80% van het 'gecorrigeerde' uitgeefbare gebied in de deelgebieden die behoren tot ontwikkelfase 1 (met uitzondering van het ten westen van de Boekelseweg gelegen deelgebied VI en het ten oosten van de Boekelseweg gelegen deelgebied VII), 2 en 3, omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.

De (kwaliteits)eisen die worden gesteld aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zijn vastgelegd in de tot het exploitatieplan behorende kwaliteitsomschrijving.

De gehanteerde ontwikkelfasering heeft allereerst tot doel te borgen dat, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning in uitgeefbaar gebied wordt verleend:

- de centrale oost-westverbinding in bouwrijpe staat is aangelegd en daarmee geschikt is voor de ontsluiting van vracht- en personenautoverkeer naar de Boekelseweg;

- de bouwrijpe aanleg van de natuur- en landschappelijke voorzieningen in het deelgebied XII bij de aanvang van de ontwikkeling van de woonlocatie worden gerealiseerd;
- bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw de bouwrijpe aanleg van de openbare ruimte in het betreffende deelgebied is voltooid, waardoor het bouwperceel beschikt over onder meer:
 1. een ontsluiting voor vracht- en personenautoverkeer in de vorm van de aanleg van interne openbare wegen als bouwweg en/of tijdelijke bouwweg naar, afhankelijk van de ligging van het deelgebied, de oost-westverbinding dan wel naar de weg Doonheide, Moederkruid of de weg Meizoentje;
 2. een aansluitpunt voor de in het kader van het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen dat deelgebied aangelegde openbare vuilwaterriolering;
 3. een aansluitpunt voor de afvoer van hemelwaterafvoer vanaf het bouwperceel via een hemelwaterafvoerriolering naar bergingswatergangen en wadi's.

Voorts heeft de ontwikkelfasering tot doel te borgen dat er een gestructureerde bebouwingsvolgorde van de deelgebieden is. Hierbij is van belang dat de oprichting van woonbebouwing in ontwikkelfase 2 niet reeds start als bijvoorbeeld in ontwikkelfase 1 nog maar een beperkt percentage woningen zou zijn gerealiseerd. Een dergelijke fragmentarische aanpak van de bebouwing draagt niet bij aan het tot stand brengen van een gestructureerde woon- en leefomgeving. Om die reden is bepaald dat in ontwikkelfase 2 eerst een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw kan worden verleend, nadat voor ten minste 80% van het daarvoor in aanmerking komende gedeelte van het uitgeefbare gebied in het totaal van de deelgebieden in ontwikkelfase 1 omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend. Een uitzondering wordt hierbij gemaakt voor de tot ontwikkelfase 1 behorende deelgebieden VI (ten westen van de Boekelseweg) en VII (het deelgebied waarbinnen het zorgcentrum met wonen is gepland ten oosten van de Boekelseweg).

Bij het bepalen van dit percentage worden de in de daarvoor in aanmerking komende deelgebieden van ontwikkelfase 1 en voorziene uitgeefbare gronden voor achterpaden, groen en parkeercoffers niet in de oppervlakte meegenomen. Ditzelfde geldt voor binnen die deelgebieden gelegen kavels die aangewezen zijn voor de bouw van woningen onder particulier opdrachtgeverschap. Deze kavels zijn vastgelegd op de kaart woningbouwcategorieën, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen. De reden om de PO-kavels hierbij buiten beschouwing te laten, houdt verband met het typische kenmerk van deze woningbouw-categorie: de eigenaar van het bouwperceel heeft de volledige zeggenschap over het ontwerp en de bouw van de eigen woning. Dit betekent dat daarbij ook rekening moet worden gehouden met de bouw 'in eigen beheer'. De ervaring leert dat het bouwtempo daarbij achterblijft ten opzichte van de projectmatige woningbouw.

Ook het binnen een deelgebied gelegen uitgeefbaar gebied dat aangewezen is voor de bouw van sociale huurwoningen, wordt niet in deze oppervlakte meegenomen. Dit gedeelte van het uitgeefbaar gebied is vastgelegd op de kaart woningbouwcategorieën, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen. De reden om de bouwpercelen voor sociale huurwoningen hierbij buiten beschouwing te laten, houdt verband met de wijze van uitvoering van deze bebouwing. Onderdeel van de afspraken in de in paragraaf 1.2 genoemde anterieure overeenkomst is dat de bebouwing wordt gerealiseerd in opdracht van een toegelaten instelling.

Deze aanpak is ook van toepassing op respectievelijk de deelgebieden in ontwikkelfase 3 en 4, waarbij dan voor de vereiste 80% van het gecorrigeerde uitgeefbare gebied wordt uitgegaan van het totaal van de daarvoor in aanmerking komende deelgebieden in ontwikkelfase 1 en 2 respectievelijk ontwikkelfase 1 tot en met 3.

Deze aanpak brengt op zijn beurt met zich dat, als gevolg van de hiervoor beschreven aanpak van de volgtijdelijke uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, in de deelgebieden die behoren tot ontwikkelfase 2 en verder, de aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van de deelgebieden die behoren tot de voorafgaande fasen dient te zijn voltooid (dit met uitzondering van het ten westen van de Boekelseweg gelegen deelgebied VI).

Deze ontwikkelfasering is verwerkt in de koppelingsregelingen als opgenomen in artikel 2 van de regels.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de uit te voeren aanpassingen voor de herinrichting van de Boekelseweg geen onderdeel uitmaken van de koppelingsregeling.

In dat kader is het allereerst 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.

Met uitzondering van de deelgebieden I, XI en XII is in elk van de deelgebieden voorzien in uitgeefbaar gebied voor de bouw van woningen. Voorts is in deelgebied VII voorzien in uitgeefbaar gebied voor de bouw van een gebouw voor zorgfuncties en woonappartementen.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een deelgebied, gelegen binnen de in dat deelgebied ingevolge de ruimtegebruiksk kaart als 'uitgeefbare bouwpercelen' aangeduide gronden, is vereist dat:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is voltooid, én:
- b.
 1. voor zover het bouwperceel is gelegen binnen deelgebied V en/of IX, voor 80% van het gecorrigeerd uitgeefbaar gebied in het totaal van de deelgebieden II tot en met IV omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
 2. voor zover het bouwperceel is gelegen binnen deelgebied VIII, voor 80% van het gecorrigeerd uitgeefbaar gebied in het totaal van de deelgebieden II tot en met V, IX en X omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
 3. voor zover het bouwperceel is gelegen binnen deelgebied X, voor 80% van het gecorrigeerd uitgeefbaar gebied in het totaal van de deelgebieden II tot en met V en IX omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.

De koppelingsregelingen sub a en b kunnen als volgt worden toegelicht.

Koppelingsregeling sub a

Zoals aangegeven heeft de ontwikkelfasering tot doel te borgen dat elk bouwperceel, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, in een deelgebied ten tijde van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen beschikt over een adequate ontsluiting en verbinding via interne openbare wegen als bouwweg en/of tijdelijke bouwwegen naar de oost-westverbinding in bouwrijpe staat of Moederkruid en Meizoentje en is voorzien van een aansluitmogelijkheid op het openbare vuilwaterriolerings- en hemelwaterafvoerstelsel, en de verder in het kader van de ontwikkeling van dat bouwperceel van belang zijnde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte zijn gerealiseerd.

Dit betekent dat, afhankelijk van de ligging van het deelgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen, de koppelingseis tot gevolg heeft dat werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een specifiek bouwperceel niet beperkt zijn tot de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte voor dat specifieke bouwperceel, maar betrekking hebben op meerdere deelgebieden en op zones bouwwegverbindingen. Dit is vastgelegd in artikel 2 lid 2 van de regels van het exploitatieplan.

In onderstaande koppelingstabel is vastgelegd in welke deelgebieden en zones bouwwegverbindingen het bouwrijp maken van de openbare ruimte geheel dient te zijn voltooid als voorwaarde voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een bouwperceel dat gelegen is in een aangegeven deelgebied.

Koppelingstabel		
(kolom 1)	(kolom 2)	(kolom 3)
Deelgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft	Het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel dat is gelegen binnen een deelgebied genoemd in kolom 1, omvat de uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in de volgende deelgebieden	Het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel dat is gelegen binnen een deelgebied genoemd in kolom 1, omvat de uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in de volgende zones bouwwegverbindingen
Deelgebied II	Deelgebieden I, II en XII	Zone bouwwegverbinding A
Deelgebied III	Deelgebieden I, III en XII	-
Deelgebied IV	Deelgebieden I, IV en XII	-
Deelgebied V	Deelgebieden I tot en met V, VII en XII	-
Deelgebied VI	Deelgebieden I, VI en XII	-
Deelgebied VII	Deelgebieden I, VII en XII	-
Deelgebied VIII	Deelgebieden I tot en met V, VII tot en met X en XII	-
Deelgebied IX	Deelgebieden I tot en met IV, VII, IX en XII	-
Deelgebied X	Deelgebieden I tot en met V, VII, IX, X en XII	-

Koppelingsregeling sub b

Deze koppelingsregeling is van toepassing op de deelgebieden die onderdeel zijn van ontwikkelfase 2 tot en met 4. In deze koppelingsregeling wordt een relatie gelegd met de vereiste oppervlakte van het 'gecorrigeerd uitgeefbare gebied'.

In onderstaande tabel is voor de toepassing van deze 80%-regel een overzicht opgenomen van de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied van de daarvoor in aanmerking komende deelgebieden, de daarvan afgeleide oppervlakte van het gecorrigeerde uitgeefbare gebied en vervolgens het daarvan afgeleide aandeel van 80%.

Tabel overzicht gecorrigeerd uitgeefbaar gebied				
(kolom 1) Deelgebied waar- binnen het bouw- perceel is gelegen waarop de aanvraag voor een omgevings- vergunning betrekking heeft	(kolom 2) Deelgebieden waarvoor de oppervlakte gecorrigeerd uitgeef- baar gebied dient te worden bepaald	(kolom 3) Oppervlakte uitgeefbaar gebied deelgebieden kolom 2 in m ²	(kolom 4) Oppervlakte gecorrigeerd uitgeefbaar gebied deelgebieden kolom 2 in m ²	(kolom 5) Oppervlakte 80% gecorrigeerd uitgeefbaar gebied deelgebieden kolom 2 in m ²
Deelgebied V	deelgebieden II tot en met IV	25.689	13.226	10.581
Deelgebied VIII	Deelgebieden II tot en met V, IX en X	56.417	35.061	28.049
Deelgebied IX	Deelgebieden II tot en met IV	25.689	13.226	10.581
Deelgebied X	Deelgebieden II tot en met V en IX	42.593	25.577	20.462

3.3. Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. De ruimtegebruikskaart is als bijlage 4 bij dit exploitatieplan opgenomen. Op die kaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Met de in het bestemmingsplan opgenomen (globale) eindbestemmingen 'Groen-Doonheide II', 'Maatschappelijk', 'Natuur', 'Verkeer', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen' kan een ruimtegebruikskaart niet worden gemist.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen, zoals woningen en appartementengebouwen voor woonfuncties en voor zorg- en woonfuncties, ten behoeve van de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbare bouwpercelen' aangeduide gronden. De als 'uitgeefbare bouwpercelen' maken deel uit van de hoofdfunctie 'uitgeefbaar gebied'. Voorkomen moet worden dat de oprichting van deze gebouwen plaatsvindt op gronden bestemd om te worden ingericht als toekomstige openbare ruimte respectievelijk op de gronden die bedoeld zijn voor de aanleg van uitgeefbare achterpaden, groen en parkeerplaatsen (i.c. parkeerkoffers). Een uitzondering geldt voor de oprichting van gebouwen voor nutsvoorzieningen.

In artikel 3.2 is vastgelegd dat de gronden die op de ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als 'uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen', zijn aangewezen voor de aanleg van tot het uitgeefbaar gebied behorende achterpaden, parkeerkoffers en bijbehorende groenvoorzieningen. Voor een aantal woonvelden (zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart) is erin voorzien dat de daarbinnen aan te leggen parkeerkoffers met bijbehorende achterpaden en groen in particulier eigendom komen van eigenaren van binnen dat woonveld voorziene bouwpercelen. Ook is er in een aantal woonvelden in voorzien dat bepaalde achter- en zijpaden onderdeel zijn van het uitgeefbaar gebied en daardoor uiteindelijk in eigendom komen van eigenaren van binnen dat woonveld voorziene bouwpercelen. De aanleg van de uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen omvat tevens de aanleg en/of bouw van nutsvoorzieningen. Zoals aangegeven in paragraaf 4.3, kan

de aanleg van nutsvoorzieningen plaatsvinden in gronden die onderdeel zijn van zowel openbare ruimte als uitgeefbaar gebied.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruiksk kaart onderscheiden naar de functies groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden (artikel 3.3). De aanleg van de in de vorige volzin bedoelde functies omvat tevens de aanleg en/of bouw van nutsvoorzieningen. Zoals aangegeven in paragraaf 4.3, kan de aanleg van nutsvoorzieningen plaatsvinden in gronden die onderdeel zijn van zowel openbare ruimte als uitgeefbaar gebied.

In artikel 3.4 is bepaald dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3.3 in de zone tijdelijke bouwwegen zoals aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart, gedurende de fase van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte het tijdelijke gebruik is toegestaan voor de aanleg van tijdelijke bouwwegen.

3.4. Toelichting bij artikel 4 Eisen voor werken en werkzaamheden inzake het bouw- en woonrijp maken 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, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan worden onderscheiden naar het bouwrijp en het woonrijp maken 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 wat betreft het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen zoals die zijn opgenomen in de als bijlage 12 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving.

De beschikbaarheid van deze kwaliteitseisen is allereerst van belang voor de toepassing van de in artikel 2.1 opgenomen koppelingsregeling. In deze koppelingsregeling is de voorwaarde opgenomen dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel voltooid dient te zijn. Voor de toetsing van deze norm is vereist dat duidelijk is welke (kwaliteits)eisen gesteld worden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte.

Voorts is de beschikbaarheid van de kwaliteitsomschrijving van belang voor de toepassing van de ruimtegebruiksregeling voor de indeling van de openbare ruimte als opgenomen in artikel 3.3. Daarin is vastgelegd dat de openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad, dient te worden aangelegd binnen de op de ruimtegebruiksk kaart voor deze respectievelijke functies aangeduide gronden.

3.5. Toelichting bij artikel 5 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 5.3).

3.6. Toelichting bij artikel 6 Regels met betrekking tot de uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1 lid 1 Wro kan een bestemmingsplan regels bevatten over de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels over woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking kunnen hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. Uit artikel 3.1.2 Bro volgt dat het bij deze regels gaat om de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, woningen onder particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur. De definities van deze vier genoemde woningbouwcategorieën zijn vastgelegd in artikel 1.1.1 lid 1 Bro.

Artikel 6.1 en 6.2

In artikel 19.4 van de regels van het bestemmingsplan is een percentageregeling voor de vier genoemde woningbouwcategorieën opgenomen.

Ingevolge artikel 6.2.10 onder a Bro is de percentageregeling voor de genoemde woningcategorieën uitgewerkt in het exploitatieplan. Op de kaart woningbouwcategorieën (bijlage 6) is het aantal en de situering van de bouwpercelen voor de genoemde woningcategorieën voor de verschillende woonvelden in de deelgebieden aangegeven. De kaart woningbouwcategorieën heeft een bindende werking.

In het bestemmingsplan is een plancapaciteit opgenomen van maximaal 288 nieuw te bouwen woningen (inclusief appartementen). In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de inhoud van de percentageregeling in het bestemmingsplan en de wijze van uitwerking in het exploitatieplan.

Woningbouwcategorie	Percentageregeling bestemmingsplan	Uitwerking-regeling in exploitatieplan	
		Aantal woningen	In % van totaal aantal nieuwbouwwoningen
Sociale huurwoningen	≥ 14%	41	14,2%
Sociale koopwoningen	≥ 7%	22	7,6%
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	≥ 15%	45	15,6%
Particulier opdrachtgeverschap	≥ 12%	36	12,5%
Totaal		144	

Voor deelgebied VII (zie kaart deelgebieden, bijlage 5) geldt dat het daarbinnen gelegen uitgeefbaar gebied gelegen is binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Hier is voorzien in de bouw van 15 geliberaliseerde woningen voor middenhuur op de tweede bouwlaag en hoger, als onderdeel van een gebouw waarin ook een zorgfunctie wordt opgenomen (zie artikel 6.2). Onder 'zorgfunctie' wordt hier verstaan het geheel van functies, anders dan wonen, die ingevolge de bestemmingsregeling ter plaatse kunnen worden gerealiseerd.

De situering van de te realiseren vier woningbouwcategorieën is per woonveld binnen een deelgebied bindend vastgelegd op de kaart woningbouwcategorieën. Ingevolge artikel 6.1 mogen de daartoe

aangewezen gronden uitsluitend worden gebruikt voor de bouw en het gebruik van de woningen in de aangewezen woningbouwcategorie.

Over de instandhouding van het gebruik voor de te bouwen sociale huur- en sociale koopwoningen zijn regels vastgelegd in de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Gemert-Bakel 2020, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 9 juli 2020.

Over de instandhouding van het gebruik voor de te bouwen geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn regels vastgelegd in de Verordening Middenhuur Gemert-Bakel 2020, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 9 juli 2020.

Artikel 6.3 tot en met 6.6

Vanuit de situering van de aangewezen woningbouwcategorieën op de kaart woningbouwcategorieën in de daartoe aangewezen woonvelden geldt dat op de daartoe aangewezen gronden uitsluitend sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, woningen onder particulier opdrachtgeverschap dan wel geliberaliseerde woningen voor middenhuur mogen worden gebouwd. De aanduidingen op de kaart woningbouwcategorieën geven daarbij voorts per aangewezen grondstuk het aantal woningen in de betreffende categorie aan. Ook de aanwijzing van deze aantallen heeft een bindend karakter.

3.7. Toelichting bij artikel 7 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.

3.8. Toelichting bij artikel 8 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen 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 8.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 5 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van voorzieningen, openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad alsmede voor de zones tijdelijke bouwwegen) en uitgeefbaar gebied (en de daarbinnen onderscheiden

gronden voor de functies uitgeefbare bouwpercelen en uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen), als gevolg van inmeting of uit andere oorzaken mogelijk te maken, en mits voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan en aan (de regels van) het bestemmingsplan (artikel 8.2).

Een derde afwijkingsregel is opgenomen om te bewerkstelligen dat een op de kaart woningbouwcategorieën vastgelegde situering van de aanduidingen voor de gronden voor respectievelijk sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en kavels voor particulier opdrachtgeverschap binnen het betreffende woonveld geheel of gedeeltelijk kan worden verschoven. Hierbij gelden de volgende cumulatieve voorwaarden:

- a. Het aantal woningen in de betreffende woningbouwcategorie dat is vastgelegd op de kaart woningbouwcategorieën voor het woonveld waarbinnen de verschuiving plaatsvindt, mag niet worden gewijzigd, en
- b. de verschuiving van de situering dient plaats te vinden binnen de voor het woonveld waarbinnen de verschuiving plaatsvindt, op de ruimtegebruikskaat als 'uitgeefbare bouwpercelen' aangeduide gronden, en
- c. de verschuiving draagt bij aan een doelmatige verkaveling van het betreffende woonveld, en
- d. voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan.

De afwijkingsregeling maakt het mogelijk dat een aanduiding binnen een woonveld geheel of gedeeltelijk mag worden verschoven. Zowel bij gehele als gedeeltelijke verschuiving van de aanduiding geldt dat het aantal te bouwen woningen in de betreffende woningbouwcategorie voor het woonveld als geheel niet mag wijzigen.

3.9. Toelichting bij artikel 9 Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

4.1. Inleiding

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatieplangebied te bevatten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

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

De hierna opgenomen omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 4.2 tot en met 4.4 betreft het gehele exploitatieplangebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij zij voorts nader zijn aangeduid op de ruimtegebruikskaat (bijlage 4).

Het exploitatieplangebied is onderverdeeld naar de hoofdfuncties uitgeefbaar gebied en openbare ruimte (zie ruimtegebruikskaat, bijlage 4). Binnen de openbare ruimte van het exploitatieplangebied is voorzien in de aanleg c.q. aanpassing van groen, water, wadi's, interne openbare wegen, parkeren, fiets- en voetpaden. De indeling is opgenomen op de ruimtegebruikskaat (bijlage 4).

Wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken' is er sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, zoals aangeduid in de ruimtegebruikskaat), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden voor de 'inrichting van de openbare ruimte'. Zo vormt de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen een onderdeel van het bouwrijp maken van openbare ruimte, maar is het tevens het begin van de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

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

Het exploitatieplangebied is ingedeeld naar twaalf deelgebieden, zoals aangeduid op de kaart deelgebieden (bijlage 5). Voor de deelgebieden I, XI en XII geldt dat daarbinnen louter sprake is van werken en werkzaamheden die betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte. Voor de overige deelgebieden geldt

dat daarbinnen sprake is van werken en werkzaamheden die zien op zowel uitgeefbaar gebied als op de openbare ruimte.

Voor alle deelgebieden geldt voorts dat daarbinnen sprake kan zijn van werken en werkzaamheden die verband houden met de aanleg van nutsvoorzieningen.

De werken en werkzaamheden behorende tot hoofdgroep c worden uitgevoerd op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 12).

4.2. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken 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 ruimtegebruikskaart (bijlage 4). In het exploitatieplangebied 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, boven- en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbaar gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbaar gebied;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbaar gebied;
- het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbaar gebied;
- (voor zover noodzakelijk) het uitvoeren van bodemsanering afgestemd op de nieuwe functie;
- het aanbrengen van drainage binnen het uitgeefbaar gebied;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen;
- het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven;
- het aanbrengen van een aansluiting van een bouwperceel op de openbare vuilwaterriolering;
- het aanbrengen op het bouwperceel van waterbergende voorzieningen voor hemelwaterafvoer, inclusief voorzieningen voor de afvoer van hemelwaterafvoer naar openbare waterbergende voorzieningen (wadi's, watergangen etc.).

4.3. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden onder andere de volgende werken en werkzaamheden voorzien: aanleg van en, indien van toepassing, de aanpassing van onder andere de leidingen voor water, elektra, (aard)warmtetransport, telefoon, centraal antennesysteem en datatransport, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

Wat betreft de aanleg van gasleidingen met inbegrip van bijbehorende werken geldt dat sinds 1 juli 2018 voor woonwijken is voorzien in wijziging van wet- en regelgeving die ziet op gasloos bouwen.

Deze aanleg kan plaatsvinden in gronden die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte en in uitgeefbaar gebied.

4.4. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De indeling van de openbare ruimte naar de functies groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart (bijlage 4).

Op de kaart deelgebieden (bijlage 5) is vervolgens de verdeling van deze functies van de openbare ruimte over de twaalf onderscheiden deelgebieden weergegeven.

De inrichting van de openbare ruimte is vervolgens onderverdeeld in twee groepen:

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

Deze beide groepen worden hierna nader toegelicht.

4.4.1. *Het bouwrijp maken van de openbare ruimte*

Deze werken en werkzaamheden hebben betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplan-gebied.

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

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, boven- 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 drainage 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 en wadi's;
- het aanbrengen van rioolafvoergemalen (met persleiding en verdere bijbehorende werken) naar het gemeentelijke openbare rioleringsstelsel;
- de aanleg van watergangen en -partijen met duikers en de aanleg van waterbergingsvoorzieningen;
- het opsporen en verwijderen van niet-gesprongen explosieven.
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen in de openbare ruimte;
- de aanleg van de interne openbare wegen als bouwwegen;
- de aanleg van tijdelijke bouwwegen;
- de uitvoering van de aanpassingen voor de herinrichting van de Boekelseweg, waaronder het:
 - a. bouwrijp aanpassen kruispunt en aanbrengen verkeersplateau bij aansluiting oost-westverbinding en Deelse Kampen;
 - b. aanbrengen van de ontsluitingen van de westelijk van de Boekelseweg gelegen woonvelden als bouwwegen op de Boekelseweg;
- de aanleg van tijdelijke fietspaden;
- de aanleg van openbare verlichting;
- (voor zover noodzakelijk) het uitvoeren van bodemsanering in de openbare ruimte.

Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied en die voldoet aan de eisen die daarover zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 12).

Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel

Als onderdeel van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte' wordt voorts het begrip '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel*' onderscheiden. De openbare ruimte in het exploitatieplangebied kan in delen bouwrijp worden gemaakt. Daarbij is het exploitatieplangebied ingedeeld naar twaalf deelgebieden, zoals aangeduid op de kaart deelgebieden (bijlage 5).

Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen op een bouwperceel in een deelgebied, welk bouwperceel is gelegen binnen de in dat deelgebied ingevolge de ruimtegebruikskaat als 'uitgeefbare bouwpercelen' aangeduide gronden, is vereist dat de openbare ruimte *ten behoeve van dat bouwperceel* bouwrijp is gemaakt. Daaronder wordt verstaan het bouwrijp maken van de openbare ruimte van het geheel van de deelgebieden en de zones bouwwegverbindingen die daarvoor krachtens artikel 2 van de regels in de koppelingstabel zijn aangewezen, en verbonden zijn aan het in de koppelingstabel genoemde deelgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft.

Afhankelijk van het deelgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, dient de openbare ruimte van het geheel van de in de koppelingstabel aangewezen deelgebieden en zones bouwwegverbindingen bouwrijp te zijn gemaakt. De bouwopgave, verspreid over de verschillende deelgebieden, is hierdoor volgordelijk verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebieden.

Voor een nadere toelichting wordt voorts verwezen naar paragraaf 3.2, waarin de toelichting op de koppelingsregeling van artikel 2 van de regels is opgenomen.

4.4.2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte

Deze werken en 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 eerder als bouwweg aangelegde interne openbare wegen, met inbegrip van de definitieve aanleg van de daarbij behorende rotondes, kruisingen, openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- de definitieve herinrichting van de Boekelseweg, als onderdeel van de interne openbare wegen, waaronder:
 - a. de definitieve aanleg van de aanpassing van het kruispunt en het aanbrengen van het verkeersplateau bij aansluiting oost-westverbinding en Deelse Kampen;
 - b. het (in definitieve) vorm aanbrengen en aanpassen van de aansluitingen ten behoeve van ventwegen langs Boekelseweg;
 - c. het aanbrengen oversteekplaats met aanleg fietspad;
 - d. het in definitieve vorm aanbrengen van de ontsluitingen van de westelijk van de Boekelseweg gelegen woonvelden op de Boekelseweg;
 - e. het wegnemen en verplaatsen van de wegversmalling;
 - f. het aanbrengen van groenvoorzieningen (waaronder hagen);
 - g. het aanbrengen en aanpassen van openbare verlichting;
- de aanleg van de openbare parkeerplaatsen;
- de aanleg van definitieve openbare verlichting;
- het aanbrengen van inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen;

- het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaaronderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen en belijning;
- het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen;
- de verwijdering van tijdelijke bouwwegen.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet opgenomen. Tevens bevat dit hoofdstuk de toelichting op de exploitatieopzet. Verder hebben een aantal bijlagen een toelichtende functie bij de exploitatieopzet. 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 artikel 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 5.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 5.3);
- het programma (paragraaf 5.4);
- de kosten (paragraaf 5.5);
- de opbrengsten (paragraaf 5.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar (paragraaf 5.8);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.9);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.10).

De in hoofdstuk 6 (regels) gehanteerde begrippen zijn ook voor dit hoofdstuk van toepassing, tenzij hiervan in dit hoofdstuk wordt afgeweken.

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten		
prijspeildatum	1 juli	2021
startdatum exploitatieopzet	1 juli	2021
einddatum exploitatieopzet	31 december	2029
rente (debet)		2,93%
rente (credit)		2,93%
rente disconteringsvoet		2,93%
kostenstijging		1,00%
opbrengstenstijging jaar 2021-II		17,00%
opbrengstenstijging jaar 2022		16,00%
opbrengstenstijging jaar 2023		6,00%
opbrengstenstijging jaar 2024>		1,50%
faserings in jaar:	1 juli	

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 juli 2021.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 juli 2021.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2029.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 8,5 jaar.
- De rente- en disconteringsvoet is gesteld op 2,93% voor zowel de kosten als de opbrengsten. 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 juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' 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 is voorzien in de vaststelling door de gemeenteraad van beleid voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Ingevolge dit beleid wordt bepaald dat, 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 juli 2021 wordt uitgegaan van een rente van 2,93% per jaar voor zowel de kosten als de opbrengsten.
- De jaarlijkse kostenstijging bedraagt 1,0%. Dit conform de door de gemeenteraad vastgestelde parameters (zie bijlage 13.3 van het exploitatieplan).
- De jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 17,0% voor de tweede helft van 2021, 16% voor jaar 2022 en 6,0% voor jaar 2023. Vanaf 2024 wordt in de exploitatieopzet een jaarlijkse opbrengststijging aangehouden van 1,5%. De opbrengstenstijging is gebaseerd op de analyse van de Stec Groep, die als bijlage 22.2 bij het exploitatieplan is opgenomen.
- Kosten en opbrengsten in enig kalenderjaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

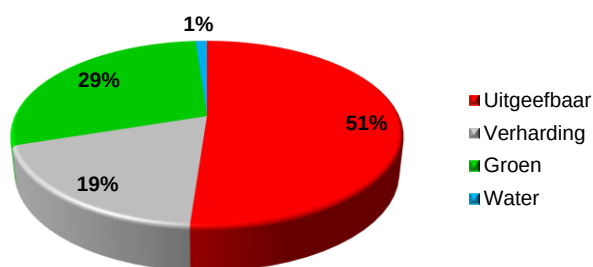
5.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 13,44 ha groot. De exploitatieplangrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 1 bij het exploitatieplan.

Het toekomstige ruimtegebruik is opgenomen op de ruimtegebruiksk kaart, die is opgenomen als bijlage 4 bij het exploitatieplan. In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de hoofdgroepen uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. De hoofdgroep openbare ruimte is in de tabel opgedeeld naar de groepen verharding, groen en water.

De groep 'verharding' is opgebouwd uit de functies interne openbare weg, parkeren (openbaar), fietspad en voetpad, zoals aangegeven op de ruimtegebruiksk kaart. De groep 'groen' bestaat uit de functies groen en wadi, zoals aangegeven op de ruimtegebruiksk kaart. De groep 'water' bestaat uit de functie water zoals aangegeven op de ruimtegebruiksk kaart.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	134.473 m²	100%
Uitgeefbaar	68.795 m ²	51%
Verharding	25.281 m ²	19%
Groen	38.879 m ²	29%
Water	1.518 m ²	1%



In bijlage 15 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

Bij de bepaling van de oppervlakten voor onder meer de indeling naar functies et cetera is voor de toepassing in de exploitatieopzet uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen, voor zover er sprake is van geheel binnen het exploitatieplangebied gelegen kadastrale percelen, marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakten.

5.3.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 juli 2021, vier eigendommen onderscheiden. In bijlage 15 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)

Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1.1	11.658	5	5.256	4.931	1.466
Eigendom 1.2	3.291	-	706	2.585	-
Eigendom 2.1	109.548	64.657	17.609	27.230	52
Eigendom 2.2	9.976	4.133	1.710	4.133	-
Totalen	134.473	68.795	25.281	38.879	1.518

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 3 van het exploitatieplan. De overige grondeigendommen zijn, naast de gemeente (eigenaar 1), in handen van één eigenaar.

De digitaal ingemeten 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.

5.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 6,88 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in dertien uitgiftecategorieën:

- sociale koopwoningen
- sociale huurwoningen (grondgebonden)
- sociale huurwoningen (gestapeld)
- lage middeldure koop
- hoge middeldure koop
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur (grondgebonden)
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur/zorg
- dure koop
- particulier opdrachtgeverschap < 350 m²
- particulier opdrachtgeverschap ≥ 350 m²
- uitgeefbare achterpaden
- uitgeefbaar groen
- uitgeefbaar parkeren i.c.m. achterpaden

De indeling van deze uitgiftecategorieën in het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgifte-categorieën, zoals die als bijlage 7 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 uitgeefbaar gebied. Voor een nadere verdeling van de uitgiftefasering wordt voorts verwezen naar de kaart fasering gronduitgifte (bijlage 8 van het exploitatieplan)

Productieprogramma uitgezet in de tijd	2021-II	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAAL
(in m² uitgeefbaar)										
Uitgifte categorieën										
Sociale koopwoningen	-	-	-	1.271	-	130	968	352	-	2.721
Sociale huurwoningen (grondgebonden)	-	-	-	-	-	-	1.203	-	-	1.203
Sociale huurwoningen (gestapeld)	-	-	1.160	-	-	-	925	-	-	2.085
Lage middeldure koop	-	519	2.378	1.470	-	1.329	2.345	413	-	8.454
Hoge middeldure koop	-	704	1.765	-	267	684	393	867	-	4.680
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur (grondgebonden)	-	-	2.398	-	-	780	900	669	-	4.747
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur / zorg	-	-	-	-	1.417	-	-	-	-	1.417
Dure koop	-	2.052	669	-	883	9.428	4.878	2.433	-	20.343
Particulier opdrachtgeverschap < 350 m²	-	-	1.941	-	829	317	-	-	-	3.087
Particulier opdrachtgeverschap ≥ 350 m²	-	3.784	1.632	-	1.988	4.012	-	2.040	-	13.456
Uitgeefbare achterpaden	-	89	-	-	55	137	-	54	-	335
Uitgeefbare groen	-	-	300	218	111	-	341	-	-	970
Uitgeefbaar parkeren i.c.m. achterpaden	-	-	2.312	1.027	-	87	1.871	-	-	5.297
Totaal	-	7.148	14.555	3.986	5.550	16.904	13.824	6.828	-	68.795

De looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden bedraagt naar verwachting zeven jaar, waarbij de uitgifte start in het jaar 2022.

5.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 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 per 1 juli 2021 bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	7.699.428
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	22.400
6.2.3 a) +b)	bijkomende schadeloosstelling	€	-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	242.120
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	591.932
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	3.753.743
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	-
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	578.279
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	684.133
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	105.012
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	1.104.967
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	550.550
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	1.622
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	15.334.185
	Kostenstijgingen	€	229.763
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	3.461.773
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2029	€	19.025.721
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-07-2021		€	14.879.588

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.

5.5.1. Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 onder a tot en met d Bro)

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 van niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied

Deze taxatie is verricht door mevrouw A.H.M.A. van den Berk RT RM, taxateur, als lid aangesloten bij NVM vakgroep A&LV, ingeschreven in het register van Vastgoedcert, kamer Landelijk Vastgoed onder nummer 51373, kamer Wonen onder nummer 51372 en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Wonen onder nummer RT665819279. Mevrouw Van den Berk is verbonden aan Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs Aarle-Rixtel B.V., gevestigd te Aarle-Rixtel.

De inbrengwaarde van de gronden is vastgesteld overeenkomstig toepassing van de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet op de grondslag van artikel 6.13 lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro.

De totale inbrengwaarde van de gronden met te slopen opstallen (exclusief sloopkosten) binnen het exploitatieplangebied bedraagt € 7.773.381 (nominaal op prijspeil 1 juli 2021).

In relatie tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie is daarbij het volgende onderscheid van belang:

- De gronden bestemd voor uitgeefbaar gebied en de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. Dit gedeelte van de inbrengwaarde bedraagt € 7.679.770.
- De gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. Het gaat hier om de herinrichting van de Boekelseweg. De toepassing van de wettelijke kostenverhaalsmethodiek brengt met zich dat de inbrengwaarde van de ondergrond van deze onderdelen van de aan te leggen openbare ruimte, voor het aandeel van de realisatiekosten dat niet aan het exploitatieplangebied kan worden toegerekend, ten laste wordt gebracht van de kostensoort 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' (artikel 6.2.4 onder f Bro). De totale inbrengwaarde voor de ondergrond van de binnen het exploitatieplangebied gelegen Boekelseweg bedraagt € 93.611. Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de inbrengwaarde, als onderdeel van de kosten van realisatie van deze voorzieningen, bedraagt € 73.953 (zie hierna paragraaf 5.5.7 'Kosten toekomstige grondexploitaties').

Voor sloopkosten is rekening gehouden met een bedrag van € 22.400 (zie hierna onder ad d). De totale inbrengwaarde inclusief sloopkosten bedraagt € 7.795.781.

Het totaal aan verhaalbare kosten betreffende de inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied bedraagt € 7.721.828 (inclusief sloopkosten).

Het taxatierapport inbrengwaarde is opgenomen als bijlage 16 bij het exploitatieplan.

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 te slopen (op)stallen van het bestaande en te

verwijderen volkstuintencomplex. Het totaal aan nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 22.400 (exclusief kosten van (eventuele) sanering van asbest). De kosten van deze asbestsanering zijn opgenomen in paragraaf 5.5.3 'Bodemsanering'.

5.5.2. *Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 onder a Bro)*

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan (i.c. het gedeelte dat betrekking heeft op de te ontwikkelen woonlocatie) en het realiseren van het exploitatieplangebied, zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 242.120 (zie bijlage 13.1, detailuitwerking raming kosten van het exploitatieplan). De onderzoekskosten hebben betrekking op:

- externe veiligheid
- geuronderzoek
- ecologische onderzoek
- waterhuiskundig onderzoek
- verkeerskundig onderzoek
- flora en fauna
- bodemonderzoek
- geohydrologisch onderzoek
- hydraulische toets
- stikstofdepositie
- laddertoets
- planschadeonderzoek
- archeologie

Per 1 juli 2021 is sprake van een bedrag van € 221.145 aan gemaakte onderzoekskosten. De nog uit te voeren onderzoekskosten worden geraamd op € 20.975. In totaal derhalve € 242.120.

5.5.3. *Bodemsanering (artikel 6.2.4 onder b Bro)*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat het risico op asbestvervuiling in de te slopen opstallen en grond van het bestaande en te verwijderen volkstuintencomplex. In de exploitatieopzet is een raming opgenomen ter hoogte van € 15.000 voor het verwijderen van de asbestvervuiling.

5.5.4. *Grondwerken en aanleg voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder b en c Bro)*

De raming voor de kosten voor grondwerken en de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (met uitzondering van de herinrichting van de Boekelseweg) is gebaseerd op de kredietraming van RA infra.² De raming voor de herinrichting van de Boekelseweg is gebaseerd op een door de gemeente opgestelde normatieve raming.³ Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 13.1 (detailuitwerkingen ramingen kosten) en bijlage 13.2 (civieltechnische raming). Voorts wordt voor een nadere omschrijving van deze werken en werkzaamheden verwezen naar hoofdstuk 4. In de exploitatieopzet zijn de ramingen opgenomen van de directe kosten inclusief opslagen.

² RA infra, Kredietraming uitbreidingsplan Doonheide II te Gemert, d.d. 8 maart 2021 (zie bijlage 13.2).

³ Raming herinrichting Boekelseweg, zie bijlage 13.2.

Grondwerken

Voor de werkzaamheden inzake grondwerk is in de kostenraming rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- opbreken en afvoeren aanwezige opsluitbanden en verharding;
- zagen asfaltverharding voor aansluitingen Boekelseweg;
- aanbrengen bosbescherming;
- ontgraven en aanbrengen gronden voor huisaansluitingen, kolaansluitingen cunetten, wadi's etc.;
- profileren en verdichten zandbed;
- af- en aanvoeren gronden vanuit tijdelijk depot;
- kappen bomen;
- opschonen en herprofilen watergang naast Doonheide en Boekelseweg.

Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van (onder meer):

- aanleg en aanbrengen aansluiting op openbare riolering hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA) voor de uitgeefbare kavels;
- aanleg wegen en openbaar parkeren (cunetten, verharding, kolken, bebording etc.);
- aanleg openbare voet- en fietspaden (aanbrengen zand, verharding, riolering, kolken, bebording etc.);
- aanleg infiltratievoorzieningen (wadi-s);
- aanleg groenvoorzieningen;
- aanbrengen openbare verlichting;
- aanbrengen straatmeubilair;
- aanleg bebording/bewegwijzering;
- herinrichting Boekelseweg.

Het totaal van de verhaalbare kosten voor grondwerken en aanleg voorzieningen bedraagt € 4.330.675.

Voor alle binnen het exploitatieplangebied te realiseren grondwerken en voorzieningen geldt dat de kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit volledig aan het exploitatieplangebied dienen te worden toegerekend.

Een uitzondering geldt voor de herinrichting van de Boekelseweg. Hiervoor geldt dat de kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet volledig aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend. De werken en werkzaamheden voor de herinrichting van de Boekelseweg vinden plaats binnen deelgebied XI, zoals aangegeven op de kaart deelgebieden (zie bijlage 5).

Het proportionele deel van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de kosten van deze voorziening is als volgt bepaald:

Totale kosten voor de herinrichting van de Boekelseweg € 551.942 (nominaal prijspeil 1-7-2021)

- Toe te rekenen aandeel aan exploitatieplangebied:
Het aandeel toe rekenen kosten van de herinrichting van de Boekelseweg is bepaald op basis van de resultaten van een uitgevoerd verkeersonderzoek. Verwezen wordt naar het rapport 'Verkeersgeneratie Doonheide-Noord II', zoals dat als bijlage 13.4 bij het exploitatieplan is opgenomen. Op basis van het verkeersonderzoek is een toets uitgevoerd op de extra verkeersbelasting van de Boekelseweg als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk Doonheide II. Op basis van het onderzoek zorgt de realisatie van Doonheide II voor een toename van 21% ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit.

Het aandeel van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen kosten bedraagt daarmee tevens 21%.

- Toe te rekenen bedrag verhaalbare aanlegkosten aan exploitatieplangebied: € 115.908 (nominaal prijspeil 1-7-2021). Dit is € 99.598 netto contante waarde per 1-7-2021.

5.5.5. *Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (artikel 6.2.4 onder d Bro)*

Voor de realisatie van het exploitatieplangebied zijn geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

5.5.6. *Kosten met betrekking tot voorzieningen respectievelijk maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro)*

Voor de realisatie van het exploitatieplangebied zijn geen kosten met betrekking tot voorzieningen respectievelijk maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen buiten het exploitatieplangebied voorzien.

5.5.7. *Kosten toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 onder f Bro)*

Zoals aangegeven in paragraaf 5.5.1, 5.5.4 en 5.5.8, is er sprake van een binnen het exploitatieplangebied gelegen voorziening, waarvan de kosten niet volledig kunnen worden verhaald in het exploitatieplangebied. Het gaat om de herinrichting van de Boekelseweg.

De totale kosten van realisatie van de genoemde voorziening binnen het exploitatieplangebied zijn, overeenkomstig de toepassing van regels van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie wordt verstaan de optelsom van de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorziening, de kosten van aanleg van deze voorziening alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU). In paragraaf 5.5.1, 5.5.4 en 5.5.8 is toegelicht wat het aandeel is van de verhaalbare kosten van achtereenvolgens de inbrengwaarde, de aanleg van deze voorzieningen en de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht ten laste van het exploitatieplangebied.

Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van realisatie van de genoemde voorziening dient te worden verantwoord onder de kostensoort 'kosten toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.4 onder f Bro.

Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de realisatiekosten kan voor de betreffende voorziening als volgt worden toegelicht:

Herinrichting Boekelseweg

• inbrengwaarde ondergrond voorziening:	€ 93.611
• kosten aanleg voorziening:	€ 551.942
• kosten VTU over de aanleg:	€ 86.446
totale kosten van realisatie:	€ 731.999

Het aandeel van de kosten van realisatie van deze voorziening dat niet kan worden toegerekend aan het exploitatieplangebied, bedraagt nominaal per 1-7-2021 € 578.279 (zijnde 79%). Dit is € 515.608 (ncw 1-7-2021).

Het bedrag van de kosten voor toekomstige grondexploitaties wordt niet in de bepaling van de verhaalbare kosten ingevolge de regeling van de macroaftopping (zie paragraaf 5.7) betrokken. Om die reden bevat deze exploitatieopzet ook, conform de regels opgenomen in afdeling 6.4 Wro, een raming van de 'opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties' (zie paragraaf 5.6.2). Deze opbrengstraming is gelijk aan de hoogte van de hier opgenomen raming onder de post 'kosten voor toekomstige grondexploitaties'.

5.5.8. Plankosten (artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

Onder de plankosten vallen de kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de werken voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte.

Bij besluit van 30 januari 2017 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Regeling plankosten exploitatieplan vastgesteld (Stcrt. 2017, nr. 6470). De regeling is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is gebruikgemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling op basis van de beschikbare 'plankostenscan'. Verwezen wordt naar bijlage 11 van het exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de plankosten. De totale verhaalbare plankosten bedragen op basis van de plankostenscan € 1.960.054 op prijspeil 1 januari 2017 en is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- voorbereiding, directievoering, toezicht en uitvoering werken *binnen* het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4.g Bro);
- opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. Ordening in plankostenscan) (artikel 6.2.4.h Bro);
- competitie/prijsvragen (artikel 6.2.4.i Bro);
- plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (artikel 6.2.4.j Bro).

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een raming die gebaseerd is op het prijspeil 1 januari 2017. Ingevolge artikel 6 van de ministeriële regeling dienen de plankosten in de exploitatieopzet te worden opgenomen in het jaar van eerste vaststelling van het exploitatieplan.

Het samenvattende overzicht van de resultaat sheet uit de plankostenscan is hieronder opgenomen.

Resultaat invulling ministeriële regeling plankosten	Art. Wro	Resultaat plankostenscan
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 105.012
Vorbereiding en Toezicht Uitvoering (VTU)	(art. 6.2.4.g)	€ 750.075
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 1.104.967
Totaal		€ 1.960.054

Op basis van de plankostenscan wordt onder meer het forfaitaire bedrag bepaald voor kosten VTU ten behoeve van de aanleg van voorzieningen die zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied.

Zoals vermeld in paragraaf 5.5.4 zijn de kosten gemoeid met de herinrichting van de Boekelseweg die is gelegen binnen het exploitatieplangebied, deels verhaalbaar. Het niet-verhaalbare gedeelte van de aanlegkosten, VTU en inbrengwaarde (ondergrond) van de herinrichting van de Boekelseweg is in de exploitatieopzet opgenomen onder de post 'kosten toekomstige grondexploitaties' (zie paragraaf 5.5.7). Dit betekent dat een deel van de VTU, die is bepaald op basis van invulling van de plankostenscan, niet verhaalbaar is. De niet-verhaalbare kosten voor VTU bedragen in totaal € 68.292. Dit bedrag is als volgt bepaald:

- Bepaling kosten VTU voor de herinrichting van de Boekelseweg.
De kosten VTU voor de herinrichting van de Boekelseweg zijn bepaald op basis van de verhouding tussen de totale kosten VTU (= uitkomst van de plankostenscan ter hoogte van € 750.075) en totale kosten voor aanleg grondwerk (exclusief bodemsanering), voorzieningen en sloop (€ 4.789.109). Hierdoor ontstaat een verhoudingsgetal van 15,7%. Ter bepaling van de VTU voor de herinrichting van de Boekelseweg is dit verhoudingsgetal vermenigvuldigd met de aanlegkosten van de herinrichting (€ 551.942). De kosten VTU gerelateerd aan de herinrichting van de Boekelseweg bedragen daarmee € 86.446.
- Bepaling niet-verhaalbare deel kosten VTU herinrichting van de Boekelseweg.
Het aandeel toe te rekenen kosten voor de herinrichting van de Boekelseweg is bepaald op basis van een uitgevoerd verkeersonderzoek. Verwezen wordt naar het rapport 'Verkeersgeneratie Doonheide-Noord II', zoals dat als bijlage 13.4 bij het exploitatieplan is opgenomen. Op basis van het verkeersonderzoek is een toets uitgevoerd op de extra verkeersbelasting van de Boekelseweg als gevolg van de realisatie van de nieuwe woonwijk Doonheide II. Op basis van het onderzoek zorgt de realisatie van Doonheide II voor een toename van 21% ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit. Het aandeel toe te rekenen kosten bedraagt 21%. Het aandeel niet toe te rekenen kosten bedraagt 79%. Dit aandeel in relatie tot de hiervoor bepaalde VTU over de herinrichtingskosten ter hoogte van € 86.446 leidt tot € 68.292 aan niet-verhaalbare kosten VTU.

Uit de toepassing van artikel 2 van de Regeling plankosten exploitatieplan volgt dat onder meer de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht op de uitvoering van werkzaamheden voor bodemsanering geen onderdeel uitmaken van de forfaitaire toepassing van de plankostenregeling. De kosten van VTU over de werkzaamheden bodemsanering dienen afzonderlijk in de exploitatieopzet te worden geraamd en opgenomen.

Voor de kosten van sanering bedragen de te ramen kosten van VTU in totaal € 2.349. De kosten VTU voor sanering zijn bepaald op basis van het verhoudingsgetal van 15,7% (de verhouding tussen de totale kosten VTU (= uitkomst van de plankostenscan) en totale kosten voor aanleg grondwerk (exclusief sanering), voorzieningen en sloop) vermenigvuldigd met de kosten voor sanering (€ 15.000 zie paragraaf 5.5.3).

De plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) en kosten voor het opstellen van gemeentelijke plannen zijn volledig verhaalbaar.

5.5.9. *Kosten van tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 onder k Bro)*

In de exploitatieopzet wordt geen rekening gehouden met kosten voor tijdelijk beheer.

5.5.10. Kosten van planschade (artikel 6.2.4 onder l Bro)

Op basis van een uitgevoerde risicoanalyse planschade is een kostenraming opgenomen van € 550.550 voor indirecte planschade. De rapportage planschaderisicoanalyse is opgenomen als bijlage 17 bij het exploitatieplan.

5.5.11. Kosten van niet-terugvorderbare en/of niet-compensabele omzetbelasting etc. (artikel 6.2.4 onder m Bro)

In de exploitatieopzet wordt geen rekening gehouden met kosten voor niet-terugvorderbare respectievelijk niet-compensabele omzetbelasting en andere belastingen.

5.5.12. Rentekosten (artikel 6.2.4 onder n Bro)

De totale verhaalbare rentekosten vanuit de gerealiseerde verhaalbare kosten tot en met 1 juli 2021 bedragen € 1.622. Voor de geraamde kosten vanaf 1 juli 2021 geldt dat de verhaalbare kosten per 1 juli 2021 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

5.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit de grondexploitatie die in de exploitatieopzet dienen te worden opgenomen, zijn limitatief omschreven in artikel 6.2.7 Bro. Deze opbrengsten bestaan naast de verkoop van uitgeefbaar gebied (vanuit de wettelijke fictie van gemeentelijke gronduitgifte) uit eventuele subsidies/bijdragen van derden en opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

Wat betreft de ontwikkeling van het exploitatieplangebied is er geen sprake van van derden ontvangen subsidies/bijdragen. Wel is er sprake van opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (er is immers een (parallel)kostenpost van kosten uit toekomstige grondexploitaties).

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	€ 20.848.592
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€ -
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€ 578.279
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€ 21.426.871
	Opbrengstenstijgingen	€ 9.470.397
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€ 4.033.101
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2029	€ 34.930.369
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-07-2021		€ 27.318.254

5.6.1. Opbrengsten uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 onder a Bro)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan voor het grootste deel uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte).

De uitgifteprijsen zijn gebaseerd op een analyse naar marktconforme gronduitgifteopbrengsten, uitgevoerd door de Stec Groep. Daarnaast is rekening gehouden met de Nota Grondprijzen 2021 gemeente Gemert-Bakel. De Nota Grondprijzen 2021 is opgenomen als bijlage 22.1 van dit exploitatieplan. De door de Stec Groep uitgevoerde analyse is opgenomen als bijlage 22.2 van dit exploitatieplan. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn, onderscheiden naar type uitgiftecategorie, in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	prijs per m² uitgeefbaar	Aantal m² uitgeefbaar	opbrengsten
Sociale koopwoningen	€ 267,50	2.721	€ 727.868
Sociale huurwoningen (grondgebonden)	€ 245,00	1.203	€ 294.735
Sociale huurwoningen (gestapeld)	€ 275,61	2.085	€ 574.650
Lage middeldure koop	€ 260,00	8.454	€ 2.198.040
Hoge middeldure koop	€ 330,00	4.680	€ 1.544.400
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur (grondgebonden)	€ 250,00	4.747	€ 1.186.750
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur / zorg	€ 481,47	1.417	€ 682.250
Dure koop	€ 340,00	20.343	€ 6.916.620
Particulier opdrachtgeverschap < 350 m ²	€ 360,00	3.087	€ 1.111.320
Particulier opdrachtgeverschap ≥ 350 m ²	€ 363,73	13.456	€ 4.894.360
Uitgeefbare achterpaden	€ 61,00	335	€ 20.435
Uitgeefbare groen	€ 65,00	970	€ 63.050
Uitgeefbaar parkeren i.c.m. achterpaden	€ 119,71	5.297	€ 634.114
Totaal		68.795	€ 20.848.592

Op basis van het programma en de bovenstaande uitgifteprijsen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 20.848.592 nominaal op prijspeil 1 juli 2021.

5.6.2. Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 onder c Bro)

Zoals aangegeven in paragraaf 5.5.7 is er sprake van een binnen het exploitatieplangebied gelegen voorziening, waarvan de kosten niet geheel kunnen worden verhaald in het exploitatieplangebied. Het betreft de herinrichting van de Boekelseweg.

De totale kosten van realisatie van deze voorziening zijn overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro opgenomen in de raming van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie wordt verstaan de optelsom van de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorziening, de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU).

In paragraaf 5.5.7 is aangegeven welk gedeelte van de aan de herinrichting van de Boekelseweg verbonden kosten niet aan het exploitatieplangebied kan worden toegerekend.

De kostensoort 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' wordt niet betrokken in de bepaling van de ten laste van het exploitatieplangebied komende verhaalbare kosten. De toepassing van afdeling 6.4 Wro brengt met zich dat in de exploitatieopzet, ter dekking van de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties', een opbrengst wordt geraamd voor 'opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.7 onder c Bro. De raming van deze opbrengst is gelijk aan de raming van de kosten voor toekomstige grondexploitaties en bedraagt daarmee € 515.608 (ncw 1-7-2021).

5.7. De vaststelling van het niveau van de 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 exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, lager zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de verhaalbare kosten (verminderd met subsidies en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties).

Als de totale netto contante verhaalbare kosten, na aftrek van subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige 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	€ 14.879.588
af: kosten toekomstige grondexploitaties	€ 515.608
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-07-2021)</i>	€ 14.363.981
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-07-2021)</i>	€ 26.802.647
Maximum te verhalen kosten	€ 14.363.981

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgiftebare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 14.363.981 (netto contante waarde per 1-7-2021).

In bijlage 18 (jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten) is een overzicht opgenomen van de spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd. Het overzicht van de macroaftopping is voorts nader toegelicht in bijlage 19 (overzicht macroaftopping).

5.8. Exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar

5.8.1. De omslag van de in het kostenverhaal betrokken kosten

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgiftebare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettelijke regeling 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 (woningbouw) en segment. We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- sociale koopwoningen
- sociale huurwoningen (grondgebonden)
- sociale huurwoningen (gestapeld)
- lage middeldure koop
- hoge middeldure koop
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur (grondgebonden)
- geliberaliseerde woningen voor middenhuur/zorg
- dure koop
- particulier opdrachtgeverschap < 350 m²
- particulier opdrachtgeverschap ≥ 350 m²
- uitgeefbare achterpaden
- uitgeefbaar groen
- uitgeefbaar parkeren i.c.m. achterpaden

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 7).

Lid 2 Basiseenheden

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

Lid 3 Gewichten

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

Bepaling gewogen eenheden	prijs per m ²	factor	aantal m ²	gewogen eenheden nominaal	gewogen eenheden op ncw
Sociale koopwoningen	€ 267,50	1,07	2.721	2.911	3.780
Sociale huurwoningen (grondgebonden)	€ 245,00	0,98	1.203	1.179	1.502
Sociale huurwoningen (gestapeld)	€ 275,61	1,10	2.085	2.299	2.986
Lage middeldure koop	€ 260,00	1,04	8.454	8.792	11.387
Hoge middeldure koop	€ 330,00	1,32	4.680	6.178	7.938
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur (grondgebonden)	€ 250,00	1,00	4.747	4.747	6.158
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur / zorg	€ 481,47	1,93	1.417	2.729	3.576
Dure koop	€ 340,00	1,36	20.343	27.666	35.369
Particulier opdrachtgeverschap < 350 m ²	€ 360,00	1,44	3.087	4.445	5.840
Particulier opdrachtgeverschap ≥ 350 m ²	€ 363,73	1,45	13.456	19.577	24.933
Uitgeefbare achterpaden	€ 61,00	0,24	335	82	104
Uitgeefbare groen	€ 65,00	0,26	970	252	329
Uitgeefbaar parkeren i.c.m. achterpaden	€ 119,71	0,48	5.297	2.536	3.309
Totaal			68.795	83.394	107.211

In bijlage 20 van het exploitatieplan is een uitgewerkt overzicht van de gewichtsfactoren per afzonderlijke uitgiftecategorie opgenomen.

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 juli 2021 komt uit op 107.211 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 20 (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 juli 2021 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2021.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid	
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)	107.211
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€ 14.363.981
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)	€ 133,98

Het bedrag van verhaalbare kosten bedraagt daarmee € 133,98 per gewogen eenheid per datum netto contante waardedatum van 1 juli 2021.

5.8.2. De berekening van de (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage 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. De bruto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 juli 2021, op basis van een rente van 2,93% per jaar.

In bijlage 21 (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 23 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen en per eigendom uitgesplitst naar uitgiftecategorie de berekening van de bruto- en netto-exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

In onderstaand overzicht is dit uitgewerkt voor eigendom 1.1 (zie voor de nummering van het eigendom de eigendommenkaart, bijlage 3).

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 1.1

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	9	133,98	€ 1.259
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,04%	€ 33.001	€ 14
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 1.245

De netto-exploitatiebijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 juli 2021 en geldt als exploitatiebijdrage die opgenomen wordt als een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, dit tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.17 Wro). De netto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2021, op basis van een rente van 2,93% per jaar.

5.9. Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totale kosten inmiddels is gerealiseerd.

Per 1 juli 2021 is € 222.767 van de totale verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) gerealiseerd (circa 3,9% van de totale nominaal geraamde kosten). Het betreft hier de boekwaarde van onderzoekskosten en rentekosten. Per 1 juli 2021 zijn geen opbrengsten gerealiseerd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten, dat als bijlage 18 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

Uit de vergelijking van de gerealiseerde ten opzichte van de totale kosten volgt dat de inbrengwaarde van de gronden niet is aangemerkt als gerealiseerde kosten per 1 juli 2021. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek waarbij de inbrengwaarde als raming wordt ingebracht op een vastgestelde inbrengdatum.

Ook de verhaalbare plankosten zijn niet in deze vergelijking opgenomen. De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten als opgenomen in de ministeriële regeling plankosten, zoals die op 6 februari 2017 is gepubliceerd door het ministerie van IenM. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, dat in zijn geheel wordt ingebracht in het jaar van vaststelling van het bestemmingsplan (i.c. in 2022). Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en de post plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ministeriële regeling) buiten beschouwing te laten.

Wordt uitgegaan van de verhouding van de gerealiseerde kosten op 1 juli 2021 ten opzichte van de totale verhaalbare kosten (inclusief inbrengwaarde en plankosten), dan bedraagt dit percentage 1,5%.

5.10. Wijze van kostenverhaal

Indien publiekrechtelijk kostenverhaal op grond van het exploitatieplan aan de orde is, verhalen burgemeester en wethouders de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8.

Op de bruto-exploitatiebijdrage 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. 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 kunnen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden vaststellen 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.

6. REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan "Doonheide II Gemert"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "Doonheide II Gemert"', 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 4.3 van het exploitatieplan.
 - b. Bestemmingsplan: het voor het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Doonheide II Gemert' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.BPDoonheidell-VA01.
 - c. 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 4.4.1 van het exploitatieplan.
 - d. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel: het uitvoeren van het geheel van werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 4.4.1 van het exploitatieplan.
 - e. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.2 van het exploitatieplan.
 - f. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel.
 - g. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de kaart deelgebieden, onderscheiden naar deelgebied I tot en met XII.
 - h. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
 - i. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Doonheide II Gemert', met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1652.EPDoonheidell-VA01.
 - j. Exploitatieplangebied: het gebied waarop het exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat is aangeduid op de kaart exploitatieplangebied.
 - k. Gecorrigeerd uitgeefbaar gebied: het saldo van de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied binnen een deelgebied, verminderd met de totale oppervlakte van het binnen dat deelgebied gelegen uitgeefbaar gebied ten behoeve van:
 1. 'PO-kavels', zoals aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën, en
 2. 'Sociale huurwoningen', zoals aangeduid op de kaart woningbouwcategorieën, en
 3. 'Uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen', zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - l. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: woning als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder j van het Besluit ruimtelijke ordening.
 - m. Gemeente: de gemeente Gemert-Bakel.
 - n. Inrichting van de openbare ruimte: het geheel van werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, bestaande uit het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 4.4 van het exploitatieplan.
 - o. Kaart deelgebieden: de als bijlage 5 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - p. Kaart exploitatieplangebied: de als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - q. Kaart woningbouwcategorieën: de als bijlage 6 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - r. Koppelingstabel: de tabel zoals opgenomen en als zodanig aangeduid in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan, waarin, onderscheiden naar het deelgebied waarin het bouwperceel als

onderdeel van het uitgeefbaar gebied is gelegen, is vastgelegd wat de omvang, ingedeeld naar deelgebieden, is van het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel.

- s. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen als bijlage 12 bij het exploitatieplan.
- t. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als (toekomstig) openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad, en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
- u. Particulier opdrachtgeverschap: situatie als zodanig omschreven in artikel 1.1.1 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening.
- v. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "Doonheide II Gemert"'.
- w. Ruimtegebruikskaat: de als bijlage 4 bij het exploitatieplan behorende kaart voor het ruimtegebruik.
- x. Sociale huurwoning: woning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
- y. Sociale koopwoning: woning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
- z. Tijdelijke bouwweg: een weg met een tijdelijk karakter, die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
- aa. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de functies uitgeefbare bouwpercelen en uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
- bb. 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.
- cc. Woonrijp maken van de openbare ruimte: het geheel van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 4.4.2 van het exploitatieplan.
- dd. Woonveld: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
- ee. Zone bouwwegverbinding: een zone, als zodanig aangeduid op de kaart deelgebieden.
- ff. Zone tijdelijke bouwwegen: gedeelte van het exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaat.

Artikel 2. Koppelingen

- 2.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in een deelgebied, gelegen binnen de in dat deelgebied ingevolge de ruimtegebruikskaat als 'uitgeefbare bouwpercelen' aangeduide gronden, mag niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel overeenkomstig artikel 2.2 is voltooid, én
 - a. voor zover het bouwperceel is gelegen binnen deelgebied V en/of IX, voordat voor 80% van het gecorrigeerd uitgeefbaar gebied in het totaal van de deelgebieden II tot en met IV omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
 - b. voor zover het bouwperceel is gelegen binnen deelgebied VIII, voordat voor 80% van het gecorrigeerd uitgeefbaar gebied in het totaal van de deelgebieden II tot en met V, IX en X

- omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden;
- c. voor zover het bouwperceel is gelegen binnen deelgebied X, voordat voor 80% van het gecorrigeerd uitgeefbaar gebied in het totaal van de deelgebieden II tot en met V, en IX omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen zijn verleend en in werking zijn getreden.
- 2.2. Onder het voltooid zijn van bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel, zoals bedoeld in artikel 2.1 eerste volzin, wordt verstaan de voltooiing van het geheel van de werken en werkzaamheden verband houdende met het bouwrijp maken van de openbare ruimte van de in de koppelingstabel in 'kolom 2' genoemde deelgebieden en van de in de koppelingstabel in 'kolom 3' genoemde zones bouwwegverbindingen, verbonden aan het in de koppelingstabel in 'kolom 1' genoemde deelgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen waarop de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft.

Artikel 3. Ruimtegebruik

- 3.1. De oprichting van gebouwen ten behoeve van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen', zoals bedoeld in artikel 5 en 9 van de regels van het bestemmingsplan, uitgezonderd gebouwen voor nutsvoorzieningen, dient plaats te vinden binnen het in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbare bouwpercelen' aangeduide gronden.
- 3.2. De in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen' aangeduide gronden zijn aangewezen voor de aanleg van tot het uitgeefbaar gebied behorende achterpaden, parkeerkoffers en bijbehorende groenvoorzieningen. De aanleg van de in de vorige volzin bedoelde functies omvat tevens de aanleg en/of bouw van nutsvoorzieningen
- 3.3. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad, dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' voor de respectievelijke functies groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad als zodanig aangeduide gronden. De aanleg van de in de vorige volzin bedoelde functies omvat tevens de aanleg en/of bouw van nutsvoorzieningen.
- 3.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.3 mogen de gronden binnen de zone tijdelijke bouwwegen gedurende de fase van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte worden gebruikt voor de aanleg van tijdelijke bouwwegen.

Artikel 4. Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte

- 4.1. Het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Artikel 5. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 5.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ter zake de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan of ten behoeve van de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving.
- 5.2. 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.

- 5.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 6. Regels met betrekking tot de uitwerking van de regels over de uitvoerbaarheid

- 6.1. Ter uitwerking van het bepaalde in artikel 19.4 van de regels van het bestemmingsplan zijn:
- de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'sociale huurwoningen' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw c.q. het gebruik als sociale huurwoning;
 - de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'sociale koopwoningen' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw c.q. het gebruik als sociale koopwoning;
 - de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw c.q. het gebruik als geliberaliseerde woningen voor middenhuur, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2;
 - de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'PO-kavels' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw c.q. het gebruik als woningen onder particulier opdrachtgeverschap.
- 6.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 6.1 onder c geldt voor de op de kaart woningbouwcategorieën met aanduiding 'wonen/zorg' aangegeven gronden dat de bouw c.q. het gebruik als geliberaliseerde woningen voor middenhuur plaatsvindt in combinatie met zorgfuncties, dit met inachtneming van hetgeen hierover in het bestemmingsplan is bepaald.
- 6.3. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Wonen' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 6.1 onder a sprake is van de aanduiding 'sociale huurwoningen', mogen uitsluitend het op de kaart woningbouwcategorieën met betrekking tot die aanduiding genoemde aantal sociale huurwoningen worden gebouwd.
- 6.4. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Wonen' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 6.1 onder b sprake is van de aanduiding 'sociale koopwoningen', mogen uitsluitend het op de kaart woningbouwcategorieën met betrekking tot die aanduiding genoemde aantal sociale koopwoningen worden gebouwd.
- 6.5. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot respectievelijk 'Maatschappelijk' en 'Wonen' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 6.1 onder c sprake is van de aanduiding 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur', mogen uitsluitend het op de kaart woningbouwcategorieën met betrekking tot die aanduiding genoemde aantal geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gebouwd.
- 6.6. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Wonen' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 6.1 onder d sprake is van de aanduiding 'PO-kavels', mogen uitsluitend het in de aanduiding genoemde aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

Artikel 7. Verbodsbepaling

- 7.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 6 opgenomen regels en eisen.
- 7.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 7.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 8. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels

- 8.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 7, 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 Algemene wet bestuursrecht ter inzage is gelegd.

- 8.2. 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 groen, water, wadi, interne openbare weg, parkeren, fietspad en voetpad en de voor de zone tijdelijke bouwwegen onderscheiden gronden) en uitgeefbaar gebied (en de daarbinnen voor de respectievelijke functies uitgeefbare bouwpercelen en uitgeefbare achterpaden, parkeren en groen, onderscheiden gronden), wanneer uit inmeting van of uit andere 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 5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikkaart, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.
- 8.3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1, waar het gaat om het binnen een woonveld geheel of gedeeltelijk verschuiven van de situering van de aanduiding(en) 'sociale huurwoning' en/of 'sociale koopwoning' en/of 'geliberaliseerde woning voor middenhuur' en/of 'PO-kavels' op de kaart woningbouwcategorieën. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:
- het op de kaart woningbouwcategorieën voor dat woonveld opgenomen aantal sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en woningen onder particulier opdrachtgeverschap, niet wijzigt, en
 - de verschuiving van de situering van de aanduidingen plaatsvindt binnen de op de ruimtegebruikkaart als 'uitgeefbare bouwpercelen' aangeduide gronden, en
 - de verschuiving van de situering van de aanduidingen bijdraagt aan een doelmatige verkaveling van het betreffende woonveld, en
 - voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan.

Artikel 9. Slotbepalingen

- 9.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "Doonheide II Gemert"'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop de door de gemeente te verwerven gronden zijn aangegeven. Als bijlage 10 van het exploitatieplan is een verwervingskaart opgenomen. In dit hoofdstuk wordt het gevoerde verwervingsbeleid nader toegelicht.

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 134.473 m².

Door de gemeente Gemert-Bakel wordt geen actieve grondpolitiek gevoerd. Per 1 juli 2021 is door de gemeente circa 1,49 ha in eigendom verworven. Dit betreft de ondergrond van de bestaande her in te richten Boekelseweg alsmede de ondergrond van de bestaande her in te richten openbare ruimte aan de oostzijde van het exploitatieplangebied. De resterende gronden, met een oppervlakte van circa 11,95 ha, zijn in eigendom van Keizersberg Vastgoed B.V., gevestigd te Milheeze (gemeente Gemert-Bakel). Het overzicht van eigenaren en eigendommen is opgenomen in de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan bijgevoegde eigendommenkaart. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde (juridisch) eigenaar. Uit de eigendommenkaart volgt dat er twee juridische eigenaren in het gebied (inclusief de eigenaar gemeente) zijn.

Het geheel van deze eigendommen valt onder de werking van de door de gemeente met de in paragraaf 1.1 genoemde exploitant gesloten anterieure overeenkomst over de grondexploitatie.

Onderdeel van de in die overeenkomst gemaakte afspraken is dat de openbare ruimte binnen het exploitatieplan wordt aangelegd c.q. de bestaande openbare ruimte wordt heringericht/aangepast door de genoemde exploitant. Voorts is onderdeel van de gemaakte afspraken dat de exploitant, na oplevering, de ondergrond van de daarvoor in aanmerking komende delen van de toekomstige openbare ruimte inclusief de alsdan aangelegde voorzieningen in eigendom zal overdragen aan de gemeente.

Het verwervingsbeleid van de gemeente ziet daarmee op de verwerving van de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Het overzicht van de te verwerven gronden van derden is aangegeven op de verwervingskaart, die als bijlage 10 bij het exploitatieplan is opgenomen.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

bijlage 1.	Kaart exploitatieplangebied
bijlage 2.	Kaart bestemmingsplan
bijlage 3.	Eigendommenkaart
bijlage 4.	Ruimtegebruikskaart
bijlage 5.	Kaart deelgebieden
bijlage 6.	Kaart woningbouwcategorieën
bijlage 7.	Kaart uitgiftecategorieën
bijlage 8.	Kaart fasering gronduitgifte
bijlage 9.	Kaart bestaande situatie
bijlage 10.	Verwervingskaart
bijlage 11.	Invulling Regeling plankosten exploitatieplan
bijlage 12.	Kwaliteitsomschrijving
bijlage 13.	Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieplan
bijlage 13.1.	Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 13.2.	Civieltechnische kostenraming
bijlage 13.3.	Raadsbesluit parameters grondexploitatie
bijlage 13.4.	Onderzoek verkeersgeneratie Doonheide-Noord II
bijlage 14.	Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieplan
bijlage 15.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 16.	Taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 17.	Planschaderisicoanalyse
bijlage 18.	Jaarschijven exploitatieopzet
bijlage 19.	Overzicht macroaftopping
bijlage 20.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
bijlage 21.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom
bijlage 22.	Grondprijsbeleid
bijlage 22.1.	Nota Grondprijzen 2021
bijlage 22.2.	Advies grondwaardes Stec Groep
bijlage 23.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom