

Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening (geconsolideerd)

Status: vastgesteld

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum: 11 maart 2021

Rapportkenmerken:

Onderwerp: exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening'

Identificatiecode: NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-VA01

Status: vastgesteld

Inhoudsopgave

Blz.

1.	INLEIDING	6
1.1.	Aanleiding	6
1.2.	De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan gekoppeld is	10
1.3.	Eigendomssituatie	11
1.4.	Het exploitatieplangebied	13
1.5.	Doel en functie van het exploitatieplan	14
1.6.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	16
2.	OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	18
2.1.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	18
2.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	18
2.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte	19
2.4.	Omschrijving nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied	21
3.	TOELICHTING OP DE REGELS	22
3.1.	Inleiding en begrippen	22
3.2.	Toelichting bij artikel 2 Koppelingen	25
3.3.	Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik	27
3.4.	Toelichting bij artikel 4 Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte	28
3.5.	Toelichting bij artikel 5 Bestekken	29
3.6.	Toelichting bij artikel 6 Aanbesteding	30
3.7.	Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tussentijdse inspecties	32
3.8.	Toelichting bij artikel 8 Verbodsbepaling	32
3.9.	Toelichting bij artikel 9 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels	32
3.10.	Toelichting bij artikel 10 Slotbepalingen	33
3.11.	Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	33
4.	EXPLOITATIEOPZET	38
4.1.	Inleiding	38

4.2.	Rekentechnische uitgangspunten	40
4.3.	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	41
4.3.1.	Ruimtegebruik	41
4.3.2.	Eigendomssituatie	42
4.4.	Programma	42
4.5.	Kosten	43
4.5.1.	Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d)	44
4.5.2.	Onderzoekskosten (6.2.4 a)	46
4.5.3.	Bodemsanering/grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c)	47
4.5.4.	Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d)	48
4.5.5.	Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e)	48
4.5.6.	Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f)	48
4.5.7.	Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j)	48
4.5.8.	Tijdelijk beheer	49
4.5.9.	Ramingen van planschade	49
4.5.10.	Niet-terugvorderbare belastingen	49
4.5.11.	Rentekosten	50
4.6.	Opbrengsten	50
4.6.1.	Opbrengst uit gronduitgifte	50
4.6.2.	Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b)	51
4.7.	Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	51
4.8.	Exploitatiebijdrage per eigendom	52
4.9.	Gerealiseerde kosten en opbrengsten	53
4.10.	Wijze van kostenverhaal	54
5.	REGELS	55
6.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOM	61

Bijlagen

bijlage 1.	Kaart bestemmingsplansituatie-3 ^e herziening
bijlage 2.	Kaart exploitatieplangebied-3 ^e herziening
bijlage 3.	Kaart fasering gronduitgifte-3 ^e herziening
bijlage 4.	Ruimtegebruikskaat-3 ^e herziening
bijlage 5.	Eigendommenkaart-3 ^e herziening

bijlage 6.	Kaart bestaande situatie-3 ^e herziening
bijlage 7.	Kaart aanduiding fase gerealiseerd-3 ^e herziening
bijlage 8.	Kaart uitgiftecategorieën-3 ^e herziening
bijlage 9.	Verwervingskaart-3 ^e herziening
bijlage 10.	Taxatierapport inbrengwaarden-3 ^e herziening
bijlage 10.1.	Taxatierapport inbrengwaarden inzake 3 ^e herziening exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 29 september 2020-3 ^e herziening
bijlage 10.2.	Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011-3 ^e herziening
bijlage 11.	Kwaliteitsomschrijving-3 ^e herziening
bijlage 11.1.	Inrichtingsplan Kampershoek 2020-3 ^e herziening
bijlage 11.2.	Bestek aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 overeenkomst met open posten-3 ^e herziening
bijlage 11.3.	Inrichtingseisen ontsluitingsweg hotelkavel-3 ^e herziening
bijlage 12.	Aanbestedingskader-3 ^e herziening
bijlage 12.1.	Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert-3 ^e herziening;
bijlage 12.2.	Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert-3 ^e herziening;
bijlage 13.	Plankostenscan-3 ^e herziening
bijlage 14.	Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet-3 ^e herziening
bijlage 14.1.	Saneringskosten-3 ^e herziening
bijlage 14.2.	Civieltechnische raming-3 ^e herziening
bijlage 14.3.	Detailuitwerkingen raming kosten exploitatieplan-3 ^e herziening
bijlage 15.	Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet-3 ^e herziening
bijlage 16.	Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie-3 ^e herziening
bijlage 17.	Macroaftopping-3 ^e herziening
bijlage 18.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied-3 ^e herziening
bijlage 19.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom-3 ^e herziening
bijlage 20.	Grondprijsbeleid -3 ^e herziening
bijlage 20.1.	Grondprijsbrief 2020 gemeente Weert-3 ^e herziening
bijlage 20.2.	Taxatierapport Ringbaan-Noord/A2 te Weert, 25 september 2020 3 ^e herziening
bijlage 21.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom-3 ^e herziening
bijlage 22.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar-3 ^e herziening

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010'

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

De beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan leidt uitzondering, indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden met aangewezen bouwplannen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is verzekerd; en
- b. er geen noodzaak is tot het stellen van regels over een of meerdere onderwerpen inzake de genoemde locatie-eisen.

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

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' op 6 juli 2011 is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' vastgesteld. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan waren, ondanks het door de gemeente op dat moment gevoerde verwervingsbeleid, niet alle gronden waarop bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro waren voorzien, door de gemeente aangekocht of verworven. Evenmin waren op dat moment voor alle gronden van derden overeenkomsten over kostenverhaal en locatie-eisen gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' sprake van de situatie dat het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd. Daarnaast achtte de gemeenteraad het noodzakelijk regels over bepaalde onderwerpen van locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen. Dit alles maakte dat de plicht bestond gelijktijdig met het bestemmingsplan het genoemde exploitatieplan vast te stellen.

Exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1^e herziening'

Op 20 september 2017 is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1^e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad.

Ten tijde van de 1^e herziening van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' was een gedeelte van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van

nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uitgevoerd. Er waren op dat moment nog geen omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het bedrijventerrein verleend.

De aanleiding voor de 1^e herziening van het exploitatieplan was drieledig te noemen:

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

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een herziening van structurele onderdelen. Het oorspronkelijke exploitatieplan is daarbij integraal herzien. Daarbij zijn alle hoofdstukken herschreven respectievelijk herschikt naar een voor het bevoegd gezag en de gebruiker leesbaar geheel. Ook voor het geheel van bijlagen geldt dat dit (al dan niet aangepast) hernieuwd is opgenomen.

Exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening'

Op 30 mei 2018 is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad.

Ten tijde van de 2^e herziening van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' was een gedeelte van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uitgevoerd. Er was op dat moment voorts een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor de te realiseren ambulancepost.

Het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening' wordt de planologische basis gelegd voor realisatie van grootschalige logistieke bouwpercelen in het plangebied. Het gevolg daarvan is dat de aanvankelijk in het plangebied, parallel aan de Ringbaan-Noord gelegen, opgenomen centrale hoofdweg komt te vervallen. Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart is aangepast. In de ruimtegebruikskaart is het tracé van de centrale hoofdweg onder meer verlegd. Het gevolg van

deze bestemmingsplanherziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast op de wegvallende kosten van aanleg van openbare ruimte en toename van het uitgeefbaar gebied.

- b. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 april 2017. De eigendomssituatie is in het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' geactualiseerd naar 1 mei 2017.
- c. Het in de regels van het exploitatieplan toevoegen van het door de gemeente vastgestelde Inrichtingsplan 2017 Kampershoek aan de in de regels genoemde kwaliteitsomschrijving. Hierdoor is de aanvankelijk in artikel 5 opgenomen regel dat voorafgaand aan de uitvoering van werken en werkzaamheden een inrichtingsplan moet worden opgesteld en ter instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd, vervallen.

Deze herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

Exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening'

Voor u ligt het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening'.

Ook het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

De aanleiding voor de 3^e herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' wordt de planologische basis gelegd voor de realisatie van een hotel in het plangebied. Het gevolg hiervan is dat de aanvankelijk in het plangebied opgenomen kantoorbestemming en een daarnaast gelegen gedeelte van de bestemming 'Bedrijventerrein' komt te vervallen. Voorts is, binnen het gebied van het exploitatieplan, sprake van een drietal aanpassingen waarbij de bestemming 'Verkeer' wordt aangepast naar de bestemming 'Bedrijventerrein' in verband met aanpassing van het inrichtingsplan (zie hierna onder b). Onderdeel van dit bestemmingsplan is voorts het opnieuw vastleggen van de bestemming 'Verkeer' voor een tweetal percelen, bedoeld voor de aanleg van waterberging en (onder meer) de inpassing van een hoofdontsluiting. Voor beide laatstgenoemde percelen geldt dat deze bestemming aanvankelijk reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010'. Abusievelijk is nadien deze bestemming opgenomen in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1^e herziening' respectievelijk het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen 2013'. Dit is met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord, 4^e partiële herziening' hersteld.

Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruikskaart van het exploitatieplan is aangepast. Voorts leidt het tot beperkte aanpassing van de regels van het exploitatieplan. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast aan (onder meer) de hiermee verband houdende wijziging van de uitgiftecategorieën.

- b. De kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan, is aangepast. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan is aangepast op onder meer de volgende onderdelen:
 - 1. Het tracé van de interne openbare weg vanaf de centrale hoofdweg naar het noordoostelijke deel van het exploitatieplangebied is aangepast.
 - 2. De interne openbare weg is voorzien van een openbare insteekweg ten behoeve van de ontsluiting van het bouwperceel van het te realiseren hotel.
 - 3. De wadi's en groenvoorzieningen in het noordoostelijke deel van het exploitatieplan zijn verplaatst naar het deelgebied ten oosten van de interne openbare weg.

4. Er is voorzien in de aanleg van grondwallen aan de noordzijde van het exploitatieplangebied.
5. De zone met groenvoorzieningen aan de zuidelijke rand van het exploitatieplangebied grenzend aan de Ringbaan-Noord is vervallen.

Het gewijzigde inrichtingsplan heeft tot gevolg dat voor onderdelen een bestemmingsplanherziening nodig is (zie onder a). Daarnaast leidt het tot verdere aanpassingen van de ruimtegebruikskaart ten aanzien van de indeling uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.

- c. De koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 2.1 van de regels van het exploitatieplan, is aangepast. Ingevolge de 2^e herziening was bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet wordt verleend dan nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid. De definitie van 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' is opgenomen in de regels van het exploitatieplan.
In de praktijk is gebleken dat deze koppelingsregeling in bepaalde situaties onnodig kan knellen. In de praktijk is er soms, vanuit onder meer financieringsoogpunt, behoefte (delen van) werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel eerst uit te voeren nadat de omgevingsvergunning is verleend en voordat met de bouw wordt aangevangen. De koppelingsregeling is hierop aangepast. Met deze aanpassing blijft de doelstelling van de koppelingsregeling, inhoudende dat een bouwperceel voorafgaand aan de start van de bouw dient te beschikken over een adequate ontsluiting en verbinding naar de Ringbaan-Noord en is voorzien van een aansluitmogelijkheid op het openbare vuilwater- en hemelwaterrioleringsstelsel, gehandhaafd.
- d. Het in artikel 5 van de regels doen vervallen van de schaalgroottecriteria voor op te stellen bestekken. De praktijk laat zien dat, vanuit de anno 2020 gerealiseerde openbare ruimte, er soms fragmentarische deelontwikkelingen ontstaan, waardoor de uit te voeren werkzaamheden meer afgestemd dienen te worden op de specifieke situatie. Dit maakt dat de uit te voeren werkzaamheden zich niet meer zo makkelijk laten vangen in één sluitende omschrijving van het vereiste schaalniveau van een bestek.
- e. De omvang van het exploitatieplangebied is verkleind van 720.398 m² naar 712.149 m². Dit kent twee oorzaken:
 1. Langs de Ringbaan-Noord was, binnen de bestemming 'Verkeer', aanvankelijk rekening gehouden met de aanleg van een smalle groenstrook op de gronden van de provincie Limburg. Inmiddels is duidelijk geworden dat deze groenstrook niet meer zal worden aangelegd.
 2. In het zuidwestelijke deel van het bestemmingsplangebied is de bestemming van het betreffende perceel met het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' gewijzigd van respectievelijk 'Bedrijventerrein', 'Water' en 'Verkeer' naar 'Agrarisch'. Dit perceel maakt daardoor niet langer onderdeel uit van het gebied waarbinnen het bedrijventerrein zal worden gerealiseerd.
Het gevolg hiervan is dat de exploitatieopzet is aangepast.
- f. In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 mei 2017. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 juli 2020. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarbij is voorts de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2020. Voorts is rekening gehouden met een geactualiseerde raming van de kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften c.q. gesloten posterieure overeenkomsten en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2020. Daarbij is voorts de uitgiftefasering geactualiseerd.

Het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied.

1.2. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan gekoppeld is

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

Inmiddels zijn in 2020 de beide hoofdontsluitingen, een gedeelte van de centrale hoofdweg tussen de beide hoofdontsluitingen, en een gedeelte van de verdere interne wegenstructuur gerealiseerd. Voorts is in het uitgeefbaar gebied het bouwperceel voor de ambulancepost respectievelijk voor de uitgiftecategorie Logistiek B gerealiseerd (zie de kaart uitgiftecategorieën, bijlage 8 van het exploitatieplan).

Voor de vestiging van een ambulancepost in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein en het opnieuw bestemmen van gronden voor de aanleg van groen- en waterbergingsvoorzieningen (bestemming 'Verkeer') is door de gemeenteraad op 20 september 2017 het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening' vastgesteld. Ten behoeve van de realisatie van grootschalige logistieke bouwpercelen is door de gemeenteraad op 30 mei 2018 het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening' vastgesteld.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' wordt voorzien in de mogelijkheid van realisatie van een hotel. Daarnaast voorziet deze partiële herziening in een aantal beperkte aanpassingen van de bestemming 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein' als gevolg van het gewijzigde inrichtingsplan. Het gevolg van deze bestemmingsplanherziening is dat de daaruit voortvloeiende bestemmingsregeling in de plaats komt van onder meer de bestemming 'Kantoor', zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiële herziening'.

Het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 zoals dat luidt na 3^e herziening, is daarmee gekoppeld aan de volgende planologische besluiten:

- a. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010';
- b. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening';
- c. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening';
- d. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening'.

Dit kan als volgt worden weergegeven:



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

Deze ruimtelijke en functionele samenhang van het exploitatieplangebied Kampershoek-Noord blijft, als gevolg van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening', ongewijzigd.

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

1.3. Eigendomssituatie

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

Als bijlage 5 bij dit exploitatieplan is de eigendommenkaart opgenomen, waarop is aangegeven welke gronden eigendom zijn van de gemeente en welke gronden eigendom zijn van derden. Hierbij is uitgegaan van de eigendomssituatie op 1 juli 2020.

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

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

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

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

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

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

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

Na vaststelling van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken respectievelijk voor in omgevingsvergunningen voor het bouwen op te nemen financiële voorschriften inzake de betaling van exploitatiebijdragen. Het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage te betalen op grond van een financieel

voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De gebruikelijke legesheffing blijft onverminderd van kracht. Een belanghebbende kan echter niet voor dubbel kostenverhaal komen te staan. Voor onderdelen die zowel in het kostenverhaal van het exploitatieplan zitten als in de leges, volgt uit de legesverordening dat de legesregeling voor dat onderdeel terugtreedt.

1.4. Het exploitatieplangebied

In bijlage 1 zijn de verbeeldingen opgenomen van de bestemmingsplannen 'Kampershoek-Noord 2010', 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening', 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening' en 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening'. De begrenzing van het exploitatieplangebied is aangegeven op bijlage 2 en is gelegen binnen de plangrens van deze bestemmingsplannen. De gedeelten van het gebied van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' waar geen sprake was van daarin opgenomen aangewezen bouwplanmogelijkheden (dit om reden dat er sprake was van bestaande te handhaven bebouwing), waren bij de eerste vaststelling reeds niet opgenomen in het exploitatieplangebied. Een gedeelte van de zone langs de Ringbaan-Noord met de bestemming 'Verkeer' is met het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening Weert' niet langer opgenomen in het exploitatieplangebied, omdat de daar aanvankelijk geplande aanleg van een openbare groenstrook geen doorgang meer vindt.

Het gedeelte van het gebied van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' dat ziet op de omzetting van de bestemming 'Bedrijventerrein'/'Groen'/'Water' naar 'Agrarisch' is met het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e herziening Weert' niet langer opgenomen in het exploitatieplangebied, omdat het betreffende perceel(sgedeelte) niet langer betrokken wordt in de realisatie van het bedrijventerrein.

Het plangebied van het exploitatieplan ligt aan de noordzijde van Weert en kent een oppervlakte van circa 71,2 ha. Het plangebied wordt globaal begrensd door de rijksweg A2 aan de oostzijde, de Rakerstraat aan de oostzijde en de Ringbaan-Noord aan de zuidzijde. Het plangebied ten noorden van de Ringbaan-Noord varieert in breedte van circa 400 tot 660 meter.

Het bestemmingsplan zoals dat luidt na 4^e partiële herziening, kent een oppervlakte van circa 72,7 ha, als volgt verdeeld:

- 51,7 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Bedrijventerrein';
- 1,6 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Horeca';
- 0,7 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein voor uitgeefbaar groen;
- 17,2 ha voor te ontwikkelen openbare ruimte;
- 0,7 ha voor bestaand te handhaven woningen en bedrijven.
- 0,6 ha voor bestaand te handhaven openbare ruimte;
- 0,2 ha voor te handhaven agrarische functies.

De gedeelten die voorzien in bestaande te handhaven woningen en bedrijven, bestaand te handhaven openbare ruimte en te handhaven agrarische functies, met een gezamenlijke grootte van circa 1,5 ha, zijn niet in het exploitatieplan opgenomen. Voor zover het gaat om de bestaande te handhaven woningen en bedrijven, is er sprake van een conserverende bestemming, waarbij de bestaande bebouwing wordt ingepast. Op grond van het bestemmingsplan ontstaat voor deze gronden niet een bouwplanmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Voor zover het gaat om de bestaande te handhaven openbare ruimte en de te handhaven agrarische functies, gaat het om grondstukken die niet in de realisatie van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord zijn c.q. worden betrokken

1.5. Doel en functie van het exploitatieplan

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

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied.
Het uitgeefbaar gebied kent de bestemming 'Bedrijventerrein', 'Horeca' en (deels) 'Verkeer'. De werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
De werkzaamheden inzake de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte. De ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart (bijlage 4). Daarin is voorzien in een hoofdontsluitingsas, die twee hoofdontsluitingen bevat naar de Ringbaan-Noord. Op basis van de ontsluitingsstructuur ontstaat een centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen, waarbij aan de centrale hoofdweg uitgeefbare gronden zijn gelegen. Voorts is vanuit die centrale hoofdweg sprake van interne openbare wegen in het (noord)oostelijke deel van het exploitatieplangebied. Voorts is voorzien in de aanleg van openbaar groen, grondwallen, fietspaden, onderhoudspaden, bergingswatergangen en wadi's.
De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in de volgende groepen van werken en werkzaamheden:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.De werkzaamheden inzake het bouwrijp maken en gebruiksgereedmaken van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 2.3.

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

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

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 onder d Bro);
- de kosten van aanleg van voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro);

- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede in verband met sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 onder k Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 onder m Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

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

De gemeente Weert heeft in het verleden verschillende eigendommen verworven in het te ontwikkelen gebied. De op 1 juli 2020 door of namens de gemeente verworven gronden zijn aangegeven op de als bijlage 5 bij dit exploitatieplan behorende eigendommenkaart. Op deze bijlage is ook zichtbaar welke gronden in het gebied op genoemde datum in eigendom zijn van derden. In hoofdstuk 6 van het exploitatieplan wordt ingegaan op het door de gemeente gevoerde verwervingsbeleid.

Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Weert toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

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

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

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

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

1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

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

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen is sprake van een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen dan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar herzieningsbesluit.

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

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

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een

verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt dus niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

2. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

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

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

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

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

De aanleg van de werken en werkzaamheden behorende tot de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' zal gefaseerd, veelal gekoppeld aan de volgtijdelijke ontwikkeling van delen van uitgeefbaar gebied, plaatsvinden. De indeling tussen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied is aangegeven op de ruimtegebruikskaart (bijlage 4). De omschrijving van de werken en werkzaamheden als omschreven in de paragrafen 2.1 tot en met 2.3 hebben betrekking op het gehele exploitatieplangebied. In paragraaf 2.4 wordt daarnaast ook ingegaan op werken en werkzaamheden die gelegen zijn buiten het exploitatieplangebied.

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

Het betreft hier de uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied (lees: de bouwpercelen). Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart. 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, bovengrondse 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;
- het uitvoeren van bodemsanering (onder meer de verwijdering van aanwezige zinkassen);
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen;
- het uitvoeren van werkzaamheden en maatregelen voor het foerageergebied van de steenuil.

2.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden wordt verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan: gas-, water-,

elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

2.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte

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

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

De openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart en kan worden onderverdeeld naar werken/werkzaamheden voor de aan te brengen hoofdontsluitingsas, interne openbare wegen, groen, bergingswatergangen, wadi's, fietspaden en onderhoudspaden. De hoofdontsluitingsas kan daarbij op zijn beurt worden onderscheiden in de centrale hoofdweg en de beide hoofdontsluitingen.

Ad 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

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

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

Het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel'

Als onderdeel van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte' wordt het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' onderscheiden. De openbare ruimte kan in delen bouwrijp worden gemaakt. Voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen is het niet per se nodig dat de openbare ruimte van het exploitatieplangebied in zijn geheel bouwrijp is gemaakt. Wel is vereist dat voor het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft:

- a. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de vergunning betrokken bouwperceel is voltooid, dan wel
- b. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het in de vergunning betrokken bouwperceel is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen.

Onder 'het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' wordt verstaan het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

1. de aanleg van *hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm*. Hieronder wordt verstaan een staat van aanleg van de centrale hoofdweg met één of beide hoofdontsluitingen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in zodanige omvang dat het alsdan aangelegde gedeelte van de centrale hoofdweg via ten minste één van de beide hoofdontsluitingen is verbonden aan de Ringbaan-Noord.
Dit maakt dat de centrale hoofdweg niet ineens in zijn geheel behoeft te worden aangelegd, maar kan worden aangelegd in delen. Indien het bouwperceel rechtstreeks wordt ontsloten via de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, ziet het in de tweede volzin bedoelde 'aangelegde gedeelte van de centrale hoofdweg' op het gedeelte, te rekenen vanaf het bouwperceel naar één van de beide hoofdontsluitingen.
2. indien het bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, de aanleg van interne openbare wegen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in een zodanige omvang dat het bouwperceel rechtstreeks dan wel via eerder (al dan niet als bouwweg) aangelegde interne openbare wegen naar de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm wordt ontsloten;
3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare vuilwaterriolering, naar het aansluitpunt van het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel;
4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare hemelwaterriolering, naar een bergingswatergang of wadi in het exploitatieplangebied.

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

Ad 2. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

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

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

2.4. Omschrijving nog uit te voeren c.q. uitgevoerde werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied

De beide hoofdontsluitingen, zoals omschreven in paragraaf 2.3, zorgen voor de ontsluiting van de wegenstructuur binnen het exploitatieplangebied naar de buiten het exploitatieplangebied gelegen Ringbaan-Noord.

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

Een gedeelte van de met de aanleg van de hoofdontsluitingen verbonden werken ligt buiten het exploitatieplangebied. De beide hoofdontsluitingen zijn gerealiseerd in 2015.

3. TOELICHTING OP DE REGELS

3.1. Inleiding en begrippen

Inleiding

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

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

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

Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1^e herziening'

Op 20 september 2017 is het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze tweede partiële herziening ziet op het mogelijk maken van het bouwen en gebruiken van de gronden, gelegen in het zuidwestelijke gedeelte van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplangebied, voor een ambulancepost (herziening bestemming 'Bedrijventerrein'). Voorts ziet deze bestemmingsplanherziening erop om de bestemming 'Verkeer' opnieuw vast te stellen voor drie grondstukken. Deze grondstukken waren aanvankelijk reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' en hadden daarin ook reeds de bestemming 'Verkeer' gekregen. Met de latere vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011, 1^e herziening' is abusievelijk deze bestemming gewijzigd.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening', is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1^e herziening' vastgesteld. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan zijn de gevolgen van de 2^e partiële herziening van het bestemmingsplan voor het exploitatieplan verwerkt.

Ook de invloed van de economische crisis gaf aanleiding tot deze herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis is er sprake van een, ten opzichte van het eerst vastgestelde exploitatieplan,

vertraging in het tempo van de gebiedsontwikkeling. Dit heeft geleid tot actualisatie van de exploitatie-opzet van het exploitatieplan.

Gelet op deze situatie is in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan voorts uitvoering gegeven aan de noodzaak eisen en regels te stellen c.q. bestaande regels te wijzigen c.q. aan te scherpen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, voor de volgende onderwerpen:

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

Ook de bijlagen en de toelichting zijn bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan herzien.

Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening'

Vervolgens is, in 2017, het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening' in procedure gebracht. Deze derde partiële herziening ziet op het mogelijk maken van de realisatie van grootschalige logistieke bouwpercelen in het plangebied. Het gevolg hiervan is dat de aanvankelijk in het plangebied, parallel aan de Ringbaan-Noord gelegen, opgenomen centrale hoofdweg is vervallen. De centrale hoofdweg is daarbij vervolgens verlegd.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening' op 30 mei 2018 is het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening' vastgesteld. In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan zijn de gevolgen van de 3^e partiële herziening van het bestemmingsplan voor het exploitatieplan verwerkt.

In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan zijn voorts de regels aangepast als gevolg van het toevoegen van het door de gemeente vastgestelde Inrichtingsplan 2017 Kampershoek aan de kwaliteitsomschrijving, waardoor de in artikel 5 opgenomen regel dat voorafgaand aan de uitvoering van werken en werkzaamheden, een inrichtingsplan moet worden opgesteld en ter instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd, is vervallen.

Voorts is, als onderdeel van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, de exploitatieopzet geactualiseerd. Een en ander heeft tot gevolg dat daarbij ook de bijlagen en de toelichting op het exploitatieplan zijn herzien.

Het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening'

In 2020 is voor het bestemmingsplangebied een vierde partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010' in procedure gebracht. Deze vierde partiële herziening ziet op het mogelijk maken van het realiseren van een hotelfunctie binnen het plangebied. Daarnaast voorziet deze partiële herziening in een aantal beperkte aanpassingen van de bestemmingen 'Verkeer' en 'Bedrijventerrein' als gevolg van het verder gewijzigde inrichtingsplan. Het gevolg van deze bestemmingsplanherziening is dat de daaruit voortvloeiende bestemmingsregeling in de plaats komt van de bestemming 'Kantoor', zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiële herziening'.

Gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening' is de procedure gestart van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010'. In deze herziening van het exploitatieplan zijn de gevolgen van de 4^e partiële herziening van het bestemmingsplan verwerkt. De regels van het exploitatieplan worden daarnaast aangepast in verband met onder meer:

- a. De wijziging van de kwaliteitsomschrijving, dit als gevolg van wijzigingen in het inrichtingsplan. Gevolg van deze wijziging is voorts dat in de openbare ruimte sprake is van de aanleg van grondwallen. Dit is in de regels verwerkt.
- b. Een aanpassing van de koppelingsregeling. In de praktijk is er soms, vanuit onder meer financieringsoogpunt, behoefte (delen van) werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel eerst uit te voeren nadat de omgevingsvergunning is verleend en voordat met de bouw wordt aangevangen. Dit is in de regels verwerkt.
- c. Het vervallen van de schaalgroottecriteria voor op te stellen bestekken. De praktijk laat zien dat, vanuit de anno 2020 gerealiseerde openbare ruimte, er soms fragmentarische deelontwikkelingen ontstaan, waardoor de uit te voeren werkzaamheden meer afgestemd dienen te worden op de specifieke situatie. Dit maakt dat de uit te voeren werkzaamheden zich niet meer zo makkelijk laten vangen in één sluitende omschrijving van het vereiste schaalniveau van een bestek.

Voorts is, als onderdeel van deze herziening, het exploitatieplangebied in beperkte mate verkleind. Tot slot is de exploitatieopzet, als onderdeel van het exploitatieplan, geactualiseerd.

Stand van zaken realisatie bedrijventerrein per 1 juli 2020

In de periode vanaf de inwerkingtreding van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 tot 1 juli 2020 zijn, op hoofdlijnen, de volgende werken en werkzaamheden gerealiseerd:

- a. de aanleg van de beide hoofdontsluitingen (zie ruimtegebruikskaart, bijlage 4) in bruikbare vorm. Hieronder wordt verstaan een zodanige vorm, dat deze geschikt zijn om te dienen als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer.
- b. de aanleg van centrale hoofdweg (zie ruimtegebruikskaart) in bruikbare vorm. Het betreft hier de openbare centrale verbindingsweg, als onderdeel van de hoofdontsluitingsas.
- c. de aanleg van een gedeelte van de interne openbare wegen (zie ruimtegebruikskaart);
- d. de aanleg van een gedeelte van de bergingswatergangen, de wadi's en openbare groenvoorzieningen;
- e. de aanleg van vuilwaterriolering in de beide hoofdontsluitingen vanuit het aansluitpunt op het bestaande rioleringsstelsel;

- f. de aanleg van hemelwaterriolering in de vorm van uitleggers in de beide hoofdontsluitingen voor het transport van hemelwater naar waterbergingsoppervlak;
- g. een verkeersregelininstallatie ter plaatse van de beide hoofdontsluitingen;
- h. een tijdelijk gerealiseerde waterverbinding van het plangebied naar de Rakerlossing, die zorg draagt voor een waterverbinding naar het achterliggende gebied.

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

In de genoemde periode is, voor wat betreft de toepassing van kostenverhaal, sprake van gemeentelijke gronduitgifte en van een gesloten posterieure overeenkomst. De delen van het uitgeefbaar gebied waarop deze gerealiseerde vormen van kostenverhaal hebben plaatsgevonden, zijn eveneens aangeduid op bijlage 7.

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

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

Begrippen

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

Voor het begrip 'bestemmingsplan' wordt verwezen naar:

- a. het voor het desbetreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010';
- b. het voor het desbetreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening';
- c. het voor het desbetreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening';
- d. het voor het desbetreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening'.

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

3.2. Toelichting bij artikel 2 Koppelingen

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

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

- b. aanleg nutsvoorzieningen
- c. inrichting van de openbare ruimte

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

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

Voor de voor de gemeente geldende behoefte aan bouwpercelen in het voor Kampershoek-Noord beoogde segment wordt uitgegaan van een resterende looptijd voor de ontwikkeling van het exploitatieplangebied van, te rekenen vanaf 1 juli 2020, 12,5 jaar (i.c. tot en met 31 december 2032). Deze meerjarige ontwikkeling van het bedrijventerrein vraagt om een heldere en flexibele uitvoering en realisatie.

Het exploitatieplan omvatte aanvankelijk een bindende faseringsregeling. Deze is met het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan vervallen. De anno 2017 ontstane situatie en verkregen inzichten met betrekking tot een marktconforme uitgifte maakten dat een bindende faseringsregeling als onnodig knellend werd ervaren.

Op 1 juli 2020, kort voor het moment van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010', waren de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 3.1 van het exploitatieplan gerealiseerd (zie kaart fase gerealiseerd, bijlage 7). Tot die gerealiseerde werken en werkzaamheden behoort ook de aanleg van de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm. Dit betekent dat de beide hoofdontsluitingen naar de Ringbaan-Noord, met inbegrip van de centrale hoofdweg, als bouwweg zijn aangelegd. Voorts is de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm gedeeltelijk voorzien van riolering en uitleggers.

Aanvankelijk was in het eerst vastgestelde exploitatieplan, naast een bindende faseringsregeling, ook een koppelingsregeling opgenomen, inhoudende dat niet eerder een omgevingsvergunning voor het bouwen kon worden verleend dan nadat de gehele hoofdontsluitingsas was gerealiseerd. De op dat moment ontstane staat van aanleg van de hoofdontsluitingsas maakte dat het handhaven van deze koppelingsregeling eveneens als onnodig knellend werd ervaren. Deze koppelingsregeling is met het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan gewijzigd.

Het bestemmingsplan zoals dat luidt na de 4^e partiële herziening, kent met de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Horeca' een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat voor het gehele exploitatieplangebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen etc. zouden kunnen worden ingediend.

In dat kader is het van belang nadere regels te stellen over de volgorde van de activiteiten voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 2.1.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in uitgeefbaar gebied is vereist dat:

- a. het *bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel* waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft (als onderdeel van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte'), is voltooid, dan wel

- b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat *het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel* waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen.

Onderdeel b is als criterium toegevoegd in het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening'. Voor de aanleiding van deze aanpassing wordt verwezen naar de toelichting in paragraaf 1.1.

Onder '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel*' wordt verstaan het geheel van de volgende werken en werkzaamheden als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

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

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

3.3. Toelichting bij artikel 3 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was reeds een ruimtegebruikskaart opgenomen. Bij het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is de ruimtegebruikskaart aangepast aan de gewijzigde planologische situatie en de gewijzigde inzichten omtrent de inrichting van het exploitatieplangebied.

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

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen en bouwwerken bestemd voor de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Horeca' dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als uitgeefbaar bedrijventerrein en horeca aangeduide gronden.

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

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

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

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

- a. inrichtingsplan Kampershoek 2020;
- b. bestek aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 overeenkomst met open posten;
- c. inrichtingseisen ontsluitingsweg hotelkavel.

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

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

Voor het schaalniveau waarop het inrichtingsplan diende te worden opgemaakt, is in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan rekening gehouden met het schaalniveau van de gebiedsontwikkeling, waarbij is uitgegaan van een gefaseerde aanleg van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de openbare ruimte, waarbij de aard en omvang van ontwikkelinitiatieven richtinggevend werd geacht.

In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is de aanpak waarbij een inrichtingsplan ter instemming aan burgemeester en wethouders moest worden voorgelegd, verlaten. Door de gemeente is het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek vastgesteld. In dit inrichtingsplan zijn de inrichtingseisen voor het gehele exploitatieplangebied vastgelegd. Het Inrichtingsplan 2017 Kampershoek maakt vanaf dat moment onderdeel uit van de kwaliteitsomschrijving.

In het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' is de kwaliteitsomschrijving herzien.

In artikel 2.1 is in de koppelingsregeling bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel eerst wordt verleend, nadat het samenstel van werken en werkzaamheden, die tezamen worden aangeduid als 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel', zijn voltooid, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat *het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel* waarop de vergunning-aanvraag betrekking heeft, is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen.

Wat de omvang van deze werken en werkzaamheden is, is daarmee afhankelijk van de afstand en ligging van het bouwperceel ten opzichte van (het desbetreffende gedeelte van) de hoofdontsluitingsas en voorts van inmiddels eerder aangelegde werken en werkzaamheden.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 5 vastgelegd, dat voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte een bestek dient te worden opgemaakt dat de instemming behoeft van burgemeester en wethouders. In dit bestek vindt uitwerking plaats van de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.4, een bestek dat voldoet aan de in artikel 5.4 bedoelde eisen (zie verder artikel 5 van de regels).

3.5. Toelichting bij artikel 5 Bestekken

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

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

In het eerst vastgestelde exploitatieplan waren reeds regels opgenomen voor de hier genoemde onderwerpen. Bij de besluiten tot respectievelijk 1^e, 2^e en 3^e herziening van het exploitatieplan zijn deze regels gewijzigd.

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

In artikel 5 zoals dat luidde ingevolge het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e herziening', was voorzien in de vastlegging van criteria voor het schaalniveau voor een op te stellen bestek. Ingevolge het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' zijn deze criteria vervallen. De praktijk laat zien dat, vanuit de anno 2020 gerealiseerde openbare ruimte, er soms fragmentarische deelontwikkelingen ontstaan, waardoor de uit te voeren werkzaamheden meer afgestemd dienen te worden op de specifieke situatie. Dit maakt dat de uit te voeren werkzaamheden zich niet meer zo makkelijk laten vangen in één sluitende omschrijving van het vereiste schaalniveau van een bestek.

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

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat het betreffende bestek de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 5.3).

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat een bestek wordt opgemaakt dat voldoet aan de kwaliteitsomschrijving. Zie artikel 5.4.

3.6. Toelichting bij artikel 6 Aanbesteding

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

De voor de gemeente geldende aanbestedingsregels zijn vastgelegd in:

- a. Het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 13 maart 2013 versie augustus 2015, en zoals dat als bijlage 12.1 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Paragraaf 5.5 van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' heeft daarbij een bindend karakter. De overige paragrafen van genoemd document hebben een toelichtend karakter.
- b. Het 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', zoals dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 29 januari 2013 versie augustus 2015, en zoals dat als bijlage 12.2 bij dit exploitatieplan is opgenomen. De artikelen 1, 6.1 tot en met 6.4, 9 en 11 van dit reglement hebben daarbij een bindend karakter. De overige artikelen van dit reglement hebben een toelichtende functie.
- c. De onderhavige paragraaf 3.6 van de toelichting van dit exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in paragraaf 5.5 van de nota 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw), situatie per 1-1-2020:

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

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

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

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

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

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

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

3.7. Toelichting bij artikel 7 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

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

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

3.8. Toelichting bij artikel 8 Verbodsbepaling

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

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

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

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

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

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 15 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen situeringen van voorzieningen, openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen, grondwal, hoofdontsluiting, centrale hoofdweg, interne openbare weg, bergingswatergangen, wadi, fietspad en onderhoudspad) en uitgeefbaar gebied (en de daarbinnen voor de functies uitgeefbaar bedrijventerrein en horeca en uitgeefbare groenstrook onderscheiden gronden) mogelijk te maken, mits voor het overige wordt voldaan aan de regels van het

exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e herziening' en (de regels van) het bestemmingsplan (artikel 9.2).

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

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

3.10. Toelichting bij artikel 10 Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

3.11. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

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

Waar in de titel van de bijlage sprake is van een toevoeging '3^e herziening', betekent dit dat die bijlage is herzien of (opnieuw) ingevoegd bij het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een bijlage, wordt, omwille van de leesbaarheid, bij de bijlage niet steeds de toevoeging '3^e herziening' gebruikt.

Bijlage 1. Kaart bestemmingsplansituatie 3^e herziening

Deze kaart bevat de analoge versie van de verbeelding van het binnen het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', respectievelijk het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening', het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening' en het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening'. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeelding van het bestemmingsplan heeft, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

Bijlage 2. Kaart exploitatieplangebied 3^e herziening

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

Bijlage 3. Kaart fasering gronduitgifte 3^e herziening

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

Bijlage 4. Ruimtegebruikskaat 3^e herziening

Op deze kaart is de indeling van het grondgebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdgroepen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdgroep openbare ruimte is de indeling weergegeven naar de functies groen, grondwal, hoofdontsluitingsas (onderscheiden naar centrale hoofdweg en hoofdontsluiting), interne openbare weg, bergingswatergangen, wadi, fietspad en onderhoudspad. Binnen de hoofdgroep uitgeefbaar gebied is de indeling weergegeven naar de functies uitgeefbaar bedrijventerrein en horeca en uitgeefbare groenstrook. Deze kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 5. Eigendommenkaart 3^e herziening

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 juli 2020 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 3^e herziening

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de bestaande situatie bij de 3^e herziening van het exploitatieplan. Vergeleken met de ruimtegebruikskaat geeft deze kaart inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 7. Kaart aanduiding fase gerealiseerd 3^e herziening

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de situatie van de stand van uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte respectievelijk de gronduitgifte en de toepassing van kostenverhaal op 1 juli 2020. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 8. Kaart uitgiftecategorieën 3^e herziening

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

Bijlage 9. Verwervingskaart 3^e herziening

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

Bijlage 10. Taxatietrapport inbrengwaarden 3^e herziening

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 10.1 Taxatierapport inbrengwaarden inzake 3^e herziening exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 29 september 2020-3^e herziening
- 10.2 Taxatierapport inbrengwaarden plangebied Kampershoek-Noord 2010, 25 mei 2011-3^e herziening.

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

Bijlage 11. Kwaliteitsomschrijving 3^e herziening

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

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

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 11.1 Inrichtingsplan Kampershoek 2020-3^e herziening
- 11.2 het bestek Aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 Overeenkomst met open posten-3^e herziening
- 11.3 Inrichtingseisen ontsluitingsweg hotelkavel-3^e herziening

Bijlage 12. Aanbestedingskader 3^e herziening

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 12.1 Het document, getiteld 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert'-3^e herziening (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2013 versie augustus 2015), bevat een beschrijving van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding. Paragraaf 5.5 van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' heeft een bindend karakter gelet op artikel 6 van de regels van het exploitatieplan. De overige hoofdstukken en paragrafen van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' hebben een toelichtende functie.
- 12.2 Het document, getiteld 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert'-3^e herziening (vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 29 januari 2013 versie augustus 2015), bevat een beschrijving van verdere regels die op aanbesteding van toepassing zijn. De artikelen 1, 6.1 tot en met 6.4, 9 en 11 van dit reglement hebben een bindend karakter gelet op artikel 6 van de regels van het exploitatieplan. De overige artikelen van dit reglement hebben een toelichtende functie.

De onderdelen 12.1 en 12.2 vormen samen met paragraaf 3.6 van de toelichting op het exploitatieplan het in de regels omschreven aanbestedingskader. De inhoud van deze bijlage alsmede die van paragraaf 3.6 hebben daarmee een bindend karakter.

Bijlage 13. Plankostenscan 3^e herziening

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze in werking is getreden op 1 april 2017 (Stcrt. 2017, nr. 6470). Van de regeling maakt deel

uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie onderdelen zijn opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 14. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet 3^e herziening

Deze bijlage bestaat uit een aantal overzichten waarin een specificatie is opgenomen van de volgende kostensoorten:

- 14.1 saneringskosten-3^e herziening
- 14.2 civieltechnische raming-3^e herziening
- 14.3 detailuitwerking raming kosten exploitatieplan-3^e herziening

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 3^e herziening

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

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 3^e herziening

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

Bijlage 17. Macroaftopping 3^e herziening

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

Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 3^e herziening

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

Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 3^e herziening

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

Bijlage 20. Grondprijsbeleid 3^e herziening

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 20.1 Grondprijsbrief 2020 gemeente Weert-3^e herziening
In dit document is het gemeentelijke grondprijsbeleid over 2020 beschreven (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2019). De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten zijn gehanteerd in de raming van de marktconforme gronduitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet.
- 20.2 Taxatierapport Ringbaan-Noord/A2 te Weert, 25 september 3^e herziening
In de Grondprijsbrief 2020 is bepaald dat de marktconforme uitgifteprijs voor onder meer kavels voor horecavoorzieningen dient te worden bepaald op basis van taxatie. Ten behoeve van de

raming van de marktconforme uitgifteprijs voor het bouwperceel met de bestemming 'Horeca' is een taxatie uitgevoerd, waarvan de resultaten in dit document zijn opgenomen.

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 21. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 3^e herziening

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

Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar 3^e herziening

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

4. EXPLOITATIEOPZET

4.1. Inleiding

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

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

De actualisatie van de exploitatieopzet bij de 1^e tot en met 3^e herziening van het exploitatieplan

De exploitatieopzet als opgenomen in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet die is opgenomen in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan.¹ De wijzigingen zien op onder meer:

- a. Verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening'. Met dit bestemmingsplan werd voorzien in de mogelijkheid van realisatie van een ambulancepost in de zuidwesthoek van het exploitatieplangebied. Voorts is daarbij de bestemmingsregeling voor een drietal percelen, die eerder ten onrechte was herzien, hersteld.
- b. Actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2011 naar 1 januari 2017.
- c. Actualisatie van de rente en disconteringsvoet van 4,5% per jaar naar 3,25% per jaar vanaf 1 januari 2017.

¹ Vaststellingsdatum: 6 juli 2011.

- d. Verlenging van de looptijd van de grondexploitatie van het exploitatieplan met 11 jaar als gevolg van bijgestelde verwachtingen omtrent de gronduitgifte. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was uitgegaan van een looptijd van 11 jaar. De verlenging is op dat moment ingegeven vanuit het langzamere uitgifte tempo dat de markt op kan nemen dat is gebaseerd op marktonderzoek van Buck Consultancy International. De verwachte einddatum van de looptijd van de grondexploitatie is voorzien op 31 december 2032.
- e. Bijstelling van het verwachte tempo van jaarlijkse gronduitgifte. In het eerst vastgestelde exploitatieplan werd uitgegaan van een te verwachten gronduitgifte van ca. 4,6 hectare per jaar. Op basis van marktonderzoek van Buck Consultancy International is de verwachte gronduitgifte bijgesteld tot ca. 3,2 hectare per jaar.
- f. Hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden naar de situatie op 1 januari 2017.
- g. Bijstelling van de gronduitgifteprijs op basis van de actuele marktwaaarde. De uitgifteprijs zoals opgenomen in het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010', zijn bijgesteld op basis van de Grondprijsbrief 2017.
- h. Actualisatie van de kostenraming van de te saneren opstallen en percelen alsook de aanleg van voorzieningen in het exploitatieplangebied (op basis van raming bureau Kragten).

De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan² was opgenomen. De wijzigingen zien op onder meer:

- a. Actualisatie van de eigendomssituatie van 1 april 2017 naar 1 mei 2017.
- b. Verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening' voor de exploitatieopzet. Deze gevolgen zien op onder meer:
 - 1. actualisatie van de kostenraming van de te saneren opstallen en percelen en de aanleg van voorzieningen (op basis van raming bureau Kragten);
 - 2. actualisatie van de kostenraming voor de plankosten (toepassing ministeriële regeling plankosten);
 - 3. wijziging van het ruimtegebruik (onder meer verlegging tracé centrale hoofdweg);
 - 4. aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijs.

De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan³ was opgenomen. Deze wijzigingen zien op onder meer:

- a. actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2017 naar 1 juli 2020;
- b. actualisatie van de rente en disconteringsvoet van 3,25% per jaar naar 1,66% per jaar vanaf 1 juli 2020;
- c. verkleining van het exploitatieplangebied en wijziging van het ruimtegebruik;
- d. actualisatie van de eigendomssituatie van 1 mei 2017 naar 1 juli 2020;
- e. aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijs;
- f. verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening';
- g. verwerking van de gevolgen van de aanpassing van de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11 van het exploitatieplan);

² Vaststeldingsdatum 20 september 2017.

³ Vaststeldingsdatum 30 mei 2018.

- h. actualisatie van de inbrengwaarden van de gronden naar de situatie per 1 juli 2020;
- i. actualisatie van de saneringsraming (opstellen en gronden);
- j. actualisatie van de kostenraming van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte (op basis van raming bureau Kragten);
- k. actualisatie van de kostenraming voor de plankosten (toepassing ministeriële regeling plankosten);
- l. verwerking van gerealiseerde opbrengsten en kosten per 1 juli 2020.

4.2. Rekentechnische uitgangspunten

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

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 juli 2020
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2011
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2032
rente (debet)	1.66%
rente (credit)	1.66%
rente disconteringsvoet	1.66%
kostenstijging 2020- 2021	2,50%
kostenstijging vanaf 2022	2,00%
opbrengstenstijging 2020 t/m 2029 (deels)	1,50%
opbrengstenstijging vanaf 2030	0,00%
fasering in jaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 juli 2020.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2011.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2032.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 22 jaar.
- De rentevoet vanaf 1 juli 2020 is gesteld op 1,66% per jaar voor zowel de kosten als de opbrengsten. De rente- en disconteringsvoet zoals deze was opgenomen in het eerst vastgestelde exploitatieplan, bedroeg 4,5% per jaar. De aanpassing van de rente vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de commissie BBV in maart 2016 vastgestelde notitie 'Grondexploitaties 2016' en de notitie 'Faciliterend grondbeleid' zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Op basis van deze gewijzigde regelgeving per 1 januari 2016 is door de gemeenteraad, in het kader van de vaststelling van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan, beleid vastgesteld voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Ingevolge dit beleid wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro), voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan vanaf 1 januari 2017 uitgegaan van een rente- en disconteringsvoet van 3,25% per jaar.

Met inachtneming van de door de commissie BBV in juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' is het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voortgezet. Een en ander betekent dat vanaf 1 juli 2020 wordt uitgegaan van een rente van 1,66% per jaar.

- De gehanteerde disconteringsvoet is 1,66% per jaar en sluit aan bij de gehanteerde rekenvoet.
- De kostenstijging voor de jaren 2020 en 2021 bedraagt 2,5% per jaar. Vanaf 2022 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse kostenstijging van 2,0% per jaar, die is gebaseerd op de gemiddelde historische kostenstijging (CPI-index) en de beleidsdoelstelling van de ECB.
- De opbrengstenstijging voor de jaren 2020 tot en met 2029 bedraagt 1,5% per jaar. Vanaf 2030 wordt rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 0,0% per jaar. Een uitzondering geldt voor de in de jaren 2020 tot en met 2022 voorziene uitgifte van de bouwpercelen binnen de uitgiftecategorie Logistiek B. Daar is sprake van vaste, niet-geïndexeerde prijzen, ter uitvoering van een eerder gesloten gronduitgifteovereenkomst.
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

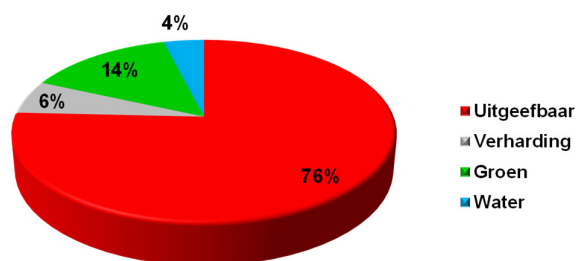
4.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

4.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 71,2 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 2 bij het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar (bestaande uit de functies bedrijventerrein, horeca en groenstrook), verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	712.149 m²	100%
Uitgeefbaar	539.381 m ²	76%
Verharding	42.211 m ²	6%
Groen	102.281 m ²	14%
Water	28.276 m ²	4%



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

4.3.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 juli 2020, twaalf eigendommen onderscheiden. In bijlage 21 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)					
Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1.1	2.488	-	1.048	1.075	365
Eigendom 1.2	449	-	86	339	24
Eigendom 1.3	145	-	3	142	-
Eigendom 2.1	104.367	91.623	1.535	8.026	3.183
Eigendom 2.2	716	-	-	684	32
Eigendom 3.1	490.978	347.423	37.660	86.526	19.369
Eigendom 3.2	34	-	34	-	-
Eigendom 3.3 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 4.1	26.328	26.328	-	-	-
Eigendom 4.2	1.917	1.917	-	-	-
Eigendom 4.3	8.266	7.987	31	248	-
Eigendom 5 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 6	66.918	56.940	1.440	3.876	4.662
Eigendom 7 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 8 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 9 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 10	9.543	7.163	374	1.365	641
Eigendom 11 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 12 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 13.1 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 13.2 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Eigendom 13.3 VERVALLEN	-	-	-	-	-
Totalen	712.149	539.381	42.211	102.281	28.276

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 5. De grondeigendommen zijn, naast de gemeente, in handen van vijf verschillende eigenaren. Ten opzichte van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan zijn er acht eigendommen vervallen door tussentijdse grondtransacties en door verkleining van het exploitatieplangebied.

De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

4.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 53,9 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in elf uitgiftecategorieën:

- Zichtlocatie A2 € 165,-- per m²

- Hotellocatie € 140,68 per m²
- Regulier Ringbaan-Noord € 155,-- per m²
- Overige kavels A € 135,-- per m²
- Overige kavels B € 123,64 per m²
- Ambulancepost € 142,43 per m²
- Logistiek A € 130,-- per m²
- Logistiek B € 116,98 per m²
- Logistiek C € 124,08 per m²
- Logistiek D € 123,64 per m²
- Uitgeefbare groenstrook € 1,-- voor gehele groenstrook

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

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

Productieprogramma uitgezet in de tijd											(in m ² uitgeefbaar)
Jaar	Zichtlocatie A2	Hotellocatie	Regulier Ringbaan-Noord	Overige kavels A	Overige kavels B	Ambulance post	Logistiek A	Logistiek B	Logistiek C	Logistiek D	Totaal
2011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	1.953	-	-	-	-	1.953
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-	-	98.056	-	-	98.056
2020-I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020-II	-	15.706	-	-	1.945	-	3.311	30.004	68.610	86.367	208.148
2021	-	-	4.262	-	-	-	-	30.004	-	-	36.471
2022	-	-	4.262	-	-	-	-	30.004	-	-	36.471
2023	-	-	6.488	3.900	-	-	-	-	-	-	10.389
2024	-	-	6.488	3.900	-	-	-	-	-	-	10.389
2025	-	-	6.488	3.900	-	-	-	-	-	-	10.389
2026	6.904	-	6.488	3.900	-	-	-	-	-	-	17.292
2027	6.904	-	6.488	3.900	-	-	-	-	-	-	17.292
2028	6.904	-	4.262	3.900	-	-	-	-	-	-	15.067
2029	6.904	-	4.262	6.000	-	-	-	-	-	-	17.166
2030	16.402	-	-	6.000	-	-	-	-	-	-	22.401
2031	16.402	-	-	6.000	-	-	-	-	-	-	22.401
2032	9.498	-	-	6.000	-	-	-	-	-	-	15.497
Totaal	69.916	15.706	49.490	47.401	1.945	1.953	3.311	188.069	68.610	86.367	539.381

De resterende looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden vanaf 1 juli 2020 bedraagt naar verwachting 12,5 jaar, waarbij met de uitgifte is gestart in 2017. De ontwikkelingen in de markt leiden ertoe dat, ten tijde van de 2^e herziening, er sprake is van versnelling in de uitgifte ten opzichte van deze prognose. Deze (gemiddelde) versnelling vertaalt zich gedurende de periode 2018 tot en met 2020.

4.5. Kosten

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

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	20.111.580
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	7.457.094
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	426.675
6.2.3 a) +b)	bijkomende schadeloosstelling	€	1.737.300
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	1.045.723
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	7.442.092
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	11.795.333
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	49.000
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	819.020
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitatie	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	3.953.676
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	268.015
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparatuurkosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	4.612.274
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	1.229.099
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	37.212
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	4.752.267
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	65.736.359
	Kostenstijgingen	€	1.102.899
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	14.203.581
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2032	€	81.042.840
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-07-2020		€	65.968.762

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. Het proportionele aandeel bedraagt 100%, tenzij hierna anders is aangegeven.

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

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

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

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

De inbrengwaarde van de binnen het exploitatieplangebied gelegen benodigde gronden is voor het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' gebaseerd op een taxatie van februari 2011 van de onafhankelijke taxateurs Meander grondverwerving en advies en ing. P.G. Strijbos Adviesbureau. De totale inbreng van gronden (en opstallen en bijkomende schade) is in het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010' gewaardeerd op een totaalbedrag van ruim € 26.391.861 (prijspeil 1-1-2011). Dit taxatierapport is bijgevoegd als bijlage 10.2 bij dit exploitatieplan.

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

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

In het kader van de vaststelling van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan in eveneens 2017 is aan de taxateur de vraag voorgelegd of de aanleiding en inhoud van het op dat moment voorgenomen besluit aanleiding gaven tot herwaardering van de getaxeerde waarde per 1 januari 2017. Door de taxateur is op dat moment geoordeeld dat de getaxeerde waarde per 1 januari 2017 geen aanpassing behoeft.⁴

In het kader van de voorbereiding van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan is aan de taxateur opnieuw de vraag voorgelegd of de aanleiding en inhoud van het voorgenomen besluit aanleiding geven tot herwaardering van de getaxeerde waarden per 1 juli 2020. Door de taxateur is geoordeeld dat een hertaxatie nodig is. Deze hertaxatie per 1 juli 2020 is opgenomen als bijlage 10.1 bij het exploitatieplan. De inbrengwaarde van de gronden is, in het besluit tot 3^e herziening, gehertaxeerd naar de peildatum 1 juli 2020, vastgesteld overeenkomstig toepassing van de artikelen 40b-40f van de onteigeningswet. Waar het gaat om bebouwde onroerende zaken is voor de daarvoor in aanmerking komende objecten uitgegaan van een waarde overeenkomstig onteigeningsschadeloosstelling.

⁴ Deze verklaring was als bijlage 10.3 opgenomen in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan.

De totale inbrengwaarde van de gronden met opstallen en bijkomende schaden binnen het exploitatieplangebied bedraagt per 1 juli 2020, na hertaxatie, in totaal € 29.732.649, welk bedrag als volgt kan worden gespecificeerd.

Onderdeel	Art. Wro	Taxatiewaarde 1-jul-20
Inbrengw aarden gronden	(6.2.3.a)	€ 20.111.580
Inbrengw aarde opstallen met ondergrond	(6.2.3.b)	€ 7.457.094
Bijkomende schadeloosstelling	(6.2.3.a+b)	€ 1.737.300
Afkoop zakelijke rechten	(6.2.3.c)	€ -
Sloopkosten	(6.2.3.d)	€ 426.675
Totaal		€ 29.732.649

Een overzicht van de inbrengwaarde per eigendom is in bijlage 14.3 opgenomen.

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

Deze kosten worden ingeschat op nihil.

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

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om een aantal woonhuizen met bijgebouwen en boerderijen. In het overzicht in bijlage 14.3 is dit aangeduid in de kolom 'sloopkosten'. De kosten voor de nog te slopen opstallen maken onderdeel uit van de geactualiseerde saneringsraming, die is opgenomen als bijlage 14.1. De kosten voor de reeds gesloopte opstallen zijn opgenomen conform de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Het totaal van de gemaakte of nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 426.675.

4.5.2. Onderzoekskosten (6.2.4 a Bro)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan en het realiseren van het plan, zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 1,04 mln. De gerealiseerde en nog te maken onderzoekskosten hebben betrekking op:

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

In totaal is per 1 juli 2020 voor € 1.015.163 aan onderzoeken verricht. De nog te verrichten onderzoeken hebben betrekking op asfalt, asbest en bodemverontreiniging. De kosten voor de nog te verrichten onderzoeken zijn (hoofdzakelijk) afkomstig van de geactualiseerde saneringsraming, die als bijlage 14.1 is opgenomen. De restantprognose bedraagt € 30.560.

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

Bodemsanering en grondwerken

De gemeente Weert heeft in het verleden een aantal percelen gesaneerd. De gerealiseerde saneringskosten bedragen € 1.619.622. De saneringsraming voor de nog te verrichten saneringen is geactualiseerd per 1 juli 2020. Deze raming bedraagt € 298.860. In deze saneringsopgave is rekening gehouden met de sanering van:

- bebouwde percelen
- asfalt
- grond onder asfalt
- asbestsanering

De raming voor de nog te realiseren kosten van grondwerken is gebaseerd op een geactualiseerde civieltechnische raming per 1 juli 2020 van bureau Kragten. Deze raming is opgenomen als bijlage 14.2. Uitgangspunt ten aanzien van het grondwerk is om het lagergelegen deel van het exploitatieplangebied op te hogen. De gemeente heeft reeds een deel van de kavels opgehoogd. De totale (historische) kosten bedragen per 1 juli 2020 € 499.775.

De nog te realiseren kosten van grondwerken, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied, bedragen € 4.727.888.

De werkzaamheden van het opbreken van bestaande verhardingen en obstakels zijn nagenoeg gerealiseerd (€ 293.409). De nog te realiseren kosten worden geraamd op € 2.593.

De totale kostenraming voor bodemsanering en grondwerk bedraagt € 7.442.092.

Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

De raming voor de nog te realiseren kosten van de aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied zijn (grotendeels) gebaseerd op een geactualiseerde civieltechnische raming per 1 juli 2020 van bureau Kragten.

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

- Nutsvoorzieningen. Betreft de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.
- Riolering. Betreft de aanleg van een gescheiden stelsel met een pompgemaal inclusief persriool.
- Wegen, kunstwerken en het verhogen van een hoogspanningsmast. Onder wegen wordt verstaan de aanleg van de centrale hoofdweg, interne openbare wegen, fietspad en onderhoudspaden.
- Aanleg openbare verlichting.
- Aanbrengen definitieve inritconstructies.
- Het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen en belijning.

- Groenvoorzieningen. Betreft het kappen van bomen en de aanleg van groenstroken, wadi's, sloten en water.
- Brandkranen.
- Archeologie.

Het totaal van de kostenraming aanleg voorzieningen bedraagt € 11.795.333. Hiervan is per 1 juli 2020 € 5.318.733 gerealiseerd. De restantprognose bedraagt € 6.476.600.

De totale kosten van de posten 6.2.4 b tot en met c Bro bedragen € 19.237.425. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 14.1 'Saneringskosten', bijlage 14.2 'Civieltechnische kostenraming' en bijlage 14.3 'Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet'.

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

Binnen het exploitatieplangebied dienen werkzaamheden en mitigerende maatregelen te worden verricht voor het foerageergebied van de steenuil. De kosten voor de werkzaamheden en maatregelen zijn geraamd op € 49.000.

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

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

Hoofdontsluiting Kampershoek-Noord

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

Tweede ontsluiting Kampershoek-Noord

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

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

4.5.6. Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f Bro)

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

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

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

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

De minister van IenM heeft in 2017 deze definitieve regeling vastgesteld en gepubliceerd. De regeling is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is vanaf de 1^e herziening van het exploitatieplan gebruikgemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling. Verwezen wordt naar bijlage 13 van dit exploitatieplan, waar de geactualiseerde vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen op basis van de uitkomsten van de plankostenscan € 8.779.811.

Resultaat invulling	Art. Wro	Resultaat
ministeriële regeling plankosten 2017		plankostenscan
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 268.015
Voorbereiding en Toezicht Uitvoering	(art. 6.2.4.g)	€ 3.899.523
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 4.612.274
Totaal		€ 8.779.811

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.

Uit artikel 2 van de ministeriële 'Regeling plankosten exploitatieplan' volgt dat onder meer de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht op de uitvoering van werkzaamheden inzake bodemsanering geen onderdeel uitmaken van de forfaitaire toepassing van de plankostenregeling. De kosten van VTU over de werkzaamheden bodemsanering dienen in een exploitatieplan afzonderlijk te worden opgenomen. Met betrekking tot de kosten van bodemsanering bedragen de gerealiseerde en te ramen kosten van VTU in totaal € 54.153.

De totale te verhalen plankosten en VTU bedragen € 8.833.964.

4.5.8. Tijdelijk beheer

De kosten bestaan uit de tijdelijke voorzieningen en tijdelijke werkzaamheden tijdens de grondexploitatieperiode. Dit zijn onder meer aanleg tijdelijke infrastructuur, wegen, maaien grasvelden, gronddepot en onderhoud van de openbare ruimte gedurende de realisatie van het plan. De totale kosten voor tijdelijk beheer bedragen € 1.229.099.

4.5.9. Ramingen van planschade

In totaal is per 1 juli 2020 voor € 37.212 aan planschadevergoedingen uitgekeerd. Voor de resterende periode worden geen kosten voor planschade voorzien.

4.5.10. Niet-terugvorderbare belastingen

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

4.5.11. Rentekosten

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de gerealiseerde verhaalbare kosten tot en met 1 juli 2020 bedragen € 4.752.267. Voor de geraamde kosten vanaf 1 juli 2020 geldt dat de verhaalbare kosten per 1-7-2020 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

4.6. Opbrengsten

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

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	69.956.083
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	194.814
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	<i>70.150.898</i>
	Opbrengstenstijgingen	€	3.035.753
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	12.503.428
	Totaal opbrengsten op eindw aarde per 31-12-2032	€	85.690.079
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-07-2020		€	69.751.608

4.6.1. Opbrengst uit gronduitgifte

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan voor het grootste deel uit grondopbrengsten door de (fictieve) verkoop van uitgeefbaar gebied. Uitgegaan is van geraamde marktconforme uitgifteprijsen die passen binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de vastgestelde grondprijzenbrief 2020 van de gemeente Weert, respectievelijk van de opbrengsten uit gerealiseerde gronduitgiftetransacties. Ingevolge de grondprijzenbrief 2020 is de uitgifteprijs voor de te realiseren hotelkavel gebaseerd op een taxatie, uitgevoerd door een extern deskundige. Ten aanzien van de taxatie van de uitgifteprijs voor de hotelkavel wordt door de taxateur uitgegaan van een uitgifteprijs vrij op naam, exclusief btw. Voor de toepassing van het exploitatieplan is de getaxeerde vrij-op-naamprijs aangepast naar een uitgifteprijs kosten koper, wat neerkomt op een neerwaartse correctie van 0,25% van de getaxeerde waarde.

Het vastgestelde grondprijzbeleid voor 2020 van de gemeente Weert is opgenomen in bijlage 20. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	prijs per m ² m ² uitgeefbaar		opbrengsten
Zichtlocatie A2	€ 165,00	69.916 €	11.536.140
Hotellocatie	€ 140,68	15.706 €	2.209.463
Regulier Ringbaan-Noord	€ 155,00	49.490 €	7.670.950
Overige kavels A	€ 135,00	47.401 €	6.399.135
Overige kavels B	€ 123,64	1.945 €	240.472
Ambulancepost	€ 142,43	1.953 €	278.160
Logistiek A	€ 130,00	3.311 €	430.430
Logistiek B	€ 116,98	188.069 €	21.999.999
Logistiek C	€ 124,08	68.610 €	8.513.253
Logistiek D	€ 123,64	86.367 €	10.678.081
Uitgeefbare groenstrook	€ 0,00015	6.613 €	1
Totaal		539.381 €	69.956.083

Op basis van het programma en de bovenstaande verkoopprijzen bedraagt de totale opbrengst uit grond-uitgifte € 69.956.083 nominaal op prijspeil 1 juli 2020.

4.6.2. Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b)

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

De subsidie is in 2009 verstrekt en bedraagt € 194.814.

4.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

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

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	65.968.762
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	277.525
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-07-2020)</i>	€	65.691.236
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-07-2020)</i>	€	69.474.083
Maximum te verhalen kosten	€	65.691.236

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 65.691.236.

4.8. Exploitatiebijdrage per eigendom

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

Lid 1 Uitgiftecategorieën

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

- Zichtlocatie A2
- Hotellocatie
- Regulier Ringbaan-Noord
- Overige kavels A
- Overige kavels B
- Ambulancepost
- Logistiek A
- Logistiek B
- Logistiek C
- Logistiek D
- Uitgeefbare groenstrook

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	factor	aantal m ²	gewogen eenheden	
	per m ²			nominaal	op ncw
Zichtlocatie A2	€ 165,00	1,269	69.916	88.740	86.383
Hotellocatie	€ 140,68	1,082	15.706	16.996	16.989
Regulier Ringbaan-Noord	€ 155,00	1,192	49.490	59.007	58.545
Overige kavels A	€ 135,00	1,038	47.401	49.224	48.202
Overige kavels B	€ 123,64	0,951	1.945	1.850	1.849
Ambulancepost	€ 142,43	1,096	1.953	2.140	2.301
Logistiek A	€ 130,00	1,000	3.311	3.311	3.310
Logistiek B	€ 116,98	0,900	188.069	169.231	170.557
Logistiek C	€ 124,08	0,954	68.610	65.487	65.461
Logistiek D	€ 123,64	0,951	86.367	82.139	82.107
Uitgeefbare groenstrook	€ 0,00015	0,0000012	6.613	0,0077	0,0077
Totaal			539.381	538.124	535.704

* Prijs per m², factor, gewogen eenheden nominaal, gewogen eenheden ncw na afronding

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 2020 komt uit op 535.704 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 18 (overzicht gewogen eenheden totale uitgeefbaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 juli 2020 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2020.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid			
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)		535.704	
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	65.691.236	
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)		€	122,63

De hoogte van de bruto-exploatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto-exploatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 juli 2020, op basis van een rente van 1,66% per jaar. In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening voor eigendom 3.1 uitgewerkt.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 3.1			
	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	329.524,27	122,63	€ 40.408.264
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	70,76%	€ 22.145.817	€ 15.670.694
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 24.737.570

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

4.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 juli 2020 € 14.551.133 van de totale verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) zijn gerealiseerd (53,6% van de totale nominaal geraamde kosten). Wordt uitgegaan van de totale verhaalbare kosten inclusief inbrengwaarde en plankosten, dan bedraagt dit percentage 80,8%.

De gerealiseerde opbrengsten bedragen € 194.814. In bijlage 16 is een overzicht weergegeven van de gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf.

4.10. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.8.

Op de aldus berekende bruto-exploitatiebijdrage worden de volgende kosten in mindering gebracht:

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

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

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

5. REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010"' respectievelijk in de 'Regels van het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening"', de 'Regels van het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening"' en de 'Regels van het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010 3^e herziening"', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Weert voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
 1. paragraaf 5.5 van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Weert d.d. 13 maart 2013 versie augustus 2015, en zoals deze in bijlage 12.1 van dit exploitatieplan is opgenomen;
 2. artikel 1, 6.1 tot en met 6.4, 9 en 11 van het 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', zoals dat is vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert d.d. 29 januari 2013 versie augustus 2015 en zoals opgenomen in bijlage 12.2 van dit exploitatieplan;
 3. paragraaf 3.6 van de toelichting op het onderhavige exploitatieplan.
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Afwijkingszone 1: de op de ruimtegebruikskaart als zodanig aangeduide zone voor de toepassing van artikel 9.3 van de regels.
 - e. Bergingswatergang: een binnen het exploitatieplangebied aan te leggen watergang, als onderdeel van de openbare ruimte, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - f. Bestek: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving naar:
 1. een definitief ontwerp, en;
 2. een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen, en;
 3. een directieraming;dit alles opgesteld en opgemaakt op basis van de eisen als gesteld in de Standaard RAW-bepalingen 2015, zoals uitgegeven door CROW, uitgave 480, gevestigd te Ede.
 - g. Bestemmingsplan:
 1. het voor het desbetreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPKampershoekNrd-VA01;
 2. het voor het desbetreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH2-VA01;

3. het voor het desbetreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 3^e partiële herziening', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH3-VA01.
4. het voor het desbetreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Kampershoek-Noord 2010, 4^e partiële herziening', als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPKampershN2010PH4-VA01.
- h. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
- i. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel: het geheel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
 1. de aanleg van de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, en
 2. indien het bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm, de aanleg van interne openbare wegen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in een zodanige omvang dat het bouwperceel rechtstreeks dan wel via eerder (al dan niet als bouwweg) aangelegde interne openbare wegen naar de hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm wordt ontsloten, en
 3. de aanleg van openbare vuilwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare vuilwaterriolering, naar het aansluitpunt van het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel, en
 4. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare hemelwaterriolering, naar een bergingswatergang of wadi.
- j. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
- k. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd als interne openbare weg of als hoofdontsluitingsas, die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
- l. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Weert.
- m. Centrale hoofdweg: de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen openbare centrale verbindingsweg, als onderdeel van de hoofdontsluitingsas, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- n. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
- o. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Kampershoek-Noord 2010 3^e herziening', met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H3-VA01.
- p. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 2 van dit exploitatieplan.
- q. Gemeente: de gemeente Weert.
- r. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
- s. Hoofdontsluiting: een aansluiting van de centrale hoofdweg op de Ringbaan-Noord, als onderdeel van de hoofdontsluitingsas, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

- t. Hoofdontsluitingsas: de binnen het exploitatieplangebied als onderdeel van de openbare ruimte aan te leggen centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen en bijbehorende werken, zoals aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart.
 - u. Hoofdontsluitingsas in bruikbare vorm: de staat van aanleg van de centrale hoofdweg met een of beide hoofdontsluitingen in zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de centrale hoofdweg via ten minste één van de beide hoofdontsluitingen is verbonden aan de Ringbaan-Noord.
 - v. Inrichting van de openbare ruimte: het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte als omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
 - 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 - 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
 - w. Interne openbare weg: een binnen het exploitatieplangebied, als onderdeel van de openbare ruimte, aan te leggen openbare weg, met inbegrip van bijbehorende werken, zoals aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart.
 - x. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, bestaande uit de volgende onderdelen:
 - 1. het Inrichtingsplan Kampershoek 2020;
 - 2. het bestek Aanleg infrastructuur Kampershoek 2.0 fase 0 Overeenkomst met open posten;
 - 3. de Inrichtingseisen ontsluitingsweg hotelkavel;en zoals deze is opgenomen in bijlage 11 van het exploitatieplan.
 - y. Ontsluitingspunt Afwijkingszone 1: de op de ruimtegebruiksk kaart als zodanig aangeduide deellocatie ten behoeve van de, al dan niet rechtstreekse, ontsluiting van het uitgeefbaar gebied binnen Afwijkingszone 1 naar de interne openbare weg buiten het gebied van Afwijkingszone 1.
 - z. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies hoofdontsluitingsas (onderscheiden naar centrale hoofdweg en hoofdontsluitingen), interne openbare weg, groen, grondwal, bergingswatergangen, wadi, fietspad en onderhoudspad en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart.
 - aa. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010 3^e herziening"'.
bb. Ruimtegebruiksk kaart: de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende kaart ruimtegebruik.
cc. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de functies bedrijventerrein en horeca en groenstrook, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart .
dd. 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.
ee. Wadi: een binnen het exploitatieplangebied aan te leggen buffering- en infiltratievoorziening, als onderdeel van de openbare ruimte, zoals aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart.
ff. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Koppelingen

- 2.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in uitgeefbaar gebied wordt niet eerder verleend dan nadat:
- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid, dan wel
 - b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam is geborgd dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel is voltooid voordat met de bouw wordt aangevangen.

Artikel 3. Ruimtegebruik

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

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

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

Artikel 5. Bestekken

- 5.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte wordt een bestek opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving.
- 5.2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 5.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 5.3. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 5.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming op het bestek als bedoeld in artikel 5.1 heeft plaatsgevonden.
- 5.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1, 5.2 en 5.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1, tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 6. Aanbesteding

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

Artikel 7. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 7.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ter zake de uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan of ten behoeve van de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en het bestek waarmee tevoren is ingestemd.
- 7.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen voor de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 7.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 8. Verbodsbepaling

- 8.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 7 opgenomen regels en eisen.

- 8.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

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

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

Artikel 10. Slotbepalingen

- 10.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010 3^e herziening"'.

6. GRONDVERWERVING EN EIGENDOM

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 71,2 ha.

Door de gemeente Weert is in het verleden voor de gebiedsontwikkeling van Kampershoek-Noord 2010 een actieve grondpolitiek gevoerd. Per 1 juli 2020 is door de gemeente circa 49,1 ha in eigendom verworven. De resterende gronden, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 22,1 ha, zijn in handen van derden. Het overzicht is opgenomen in de als bijlage 5 bij dit exploitatieplan bijgevoegde eigendommenkaart. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde eigenaar.

Uit de eigendommenkaart volgt dat er sprake is van 6 eigenaren in het gebied (de eigendommenkaart onderscheidt 13 eigenaren met de toevoeging dat de gronden van de eigenaren 5, 7 tot en met 9 en 11 tot en met 13 zijn vervallen). Deze 6 eigenaren hebben in totaal 12 eigendommen.

De gemeente Weert (in de eigendommenkaart aangeduid met eigenaar 3) beschikt in het gebied over 2 eigendommen.

Wat betreft de gronden van derden is per 1 juli 2020 sprake van de volgende eigendomssituatie:

Code eigendom	Oppervlakte eigendom (in m ²)
1.1	2.488
1.2	449
1.3	145
2.1	104.367
2.2	716
4.1	26.328
4.2	1.917
4.3	8.266
4.4	vervallen
5	vervallen
6	66.918
7	vervallen
8	vervallen
9	vervallen
10	9.543
11	vervallen
12	vervallen
13.1	vervallen
13.2	vervallen
13.3	vervallen
Totaal derden	221.137

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

Wat betreft de gronden van derden, die ingevolge de ruimtegebruikskaat zijn aangeduid als uitgeefbaar gebied, is de beoogde verwerving beperkt tot met name kleinere eigendommen of gedeelten van eigendommen die nodig zijn voor een doelmatige verkaveling van het uitgeefbaar gebied naar bouwpercelen. Voor de overige gronden van derden, voor zover die onderdeel uitmaken van het uitgeefbaar gebied, gaat de gemeente er vooralsnog van uit dat er sprake is van zelfrealisatie door derden.

Het overzicht van de te verwerven gronden van derden, alsmede van de gronden waarvoor wordt uitgegaan van voorgenomen zelfrealisatie door derden, is aangegeven op de verwervingskaat, die als bijlage 9 van het exploitatieplan is bijgevoegd. In onderstaande tabel is de verdeling van de te verwerven gronden naar eigendom opgenomen:

Code eigendom	Oppervlakte te verwerven gronden door gemeente (in m ²)
1.1	2.488
1.2	449
1.3	145
2.1	12.744
2.2	716
4.1	
4.2	1.917
4.3	279
4.4	
5	
6	9.978
7	
8	
9	
10	9.543
11	
12	
13.1	
13.2	
13.3	
Totaal derden	29.046

Indien voor de gronden van het uitgeefbaar gebied, waarvoor wordt uitgegaan van zelfrealisatie door derden, zou blijken dat de zelfrealisatie niet tot stand komt dan wel niet overeenkomstig de door de gemeente voorgestane vorm van uitvoering, zoals vastgelegd in onder meer het bestemmings- en exploitatieplan, geschiedt, overweegt de gemeente in de toekomst het instrument van de onteigening in te

zetten. Hierbij speelt ook het uitvoeringstempo een belangrijke rol. Zo moet worden voorkomen dat plannen tot mogelijke zelfrealisatie veel te laat tot stand dreigen te komen en daarmee leiden tot schade, vertraging en/of, als gevolg van een versnipperde eigendomssituatie, het ontstaan van niet-doelmatige verkavelingen en inrichting van het gebied.