

Exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' (geconsolideerd)

Status: ontwerp

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum: 19 januari 2023

Rapportkenmerken:

Onderwerp: exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'

Identificatiecode: NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H3-ON01

Status: ontwerp

Versie: 1.0

Inhoudsopgave

	Blz.
1. INLEIDING.....	6
1.1. Inleiding	6
1.2. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan en aanleiding herzieningen van het exploitatieplan.....	6
1.3. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan gekoppeld is	14
1.3.1. Bestemmingsplan 'Laarveld 2009'	14
1.3.2. Bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4'	15
1.3.3. Bestemmingsplan 'Laarveld 2020'	17
1.3.4. Bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' en bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'	18
1.3.5. De aan het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3 ^e herziening' gekoppelde planologische besluiten	20
1.4. Het exploitatieplangebied	21
1.5. Eigendomssituatie	23
1.6. Doel en functie van het exploitatieplan.....	25
1.7. Jaarlijkse herziening en eindafrekening	27
2. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	29
2.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	30
2.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	30
2.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte	30
2.3.1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte	31
2.3.2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte	32
2.4. Omschrijving uitgevoerde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied	32
3. TOELICHTING OP DE REGELS	34
3.1. Inleiding en begrippen	34
3.2. Toelichting bij artikel 2 Fasering	38
3.3. Toelichting bij artikel 3 Koppelingen	39
3.4. Toelichting bij artikel 4 Ruimtegebruik.....	40
3.5. Toelichting bij artikel 5 eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte	40

3.6.	Toelichting bij artikel 6 Inrichtingsplannen en bestekken	41
3.7.	Toelichting bij artikel 7 Aanbesteding	42
3.8.	Toelichting bij artikel 8 Eindinspecties en tussentijdse inspecties	44
3.9.	Toelichting bij artikel 9 Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid	44
3.10.	Toelichting bij artikel 10 Verbodsbepaling	47
3.11.	Toelichting bij artikel 11 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels	47
3.12.	Toelichting bij artikel 12 Slotbepalingen	47
3.13.	Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	48
4.	EXPLOITATIEOPZET	53
4.1.	Inleiding	53
4.2.	Doorwerking bestemmingsplan naar (exploitatieopzet van) het exploitatieplan	53
4.3.	Stand van zaken van de grondexploitatie	56
4.4.	Rekentechnische uitgangspunten	58
4.5.	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	59
4.5.1.	Ruimtegebruik	59
4.5.2.	Eigendomssituatie	61
4.6.	Programma	62
4.7.	Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	63
4.7.1.	Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d Bro)	65
4.7.2.	Onderzoekskosten (6.2.4 a Bro)	67
4.7.3.	Bodemsanering, grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c Bro)	67
4.7.4.	Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d Bro)	69
4.7.5.	Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e Bro)	70
4.7.6.	Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f Bro)	70
4.7.7.	Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j Bro)	71
4.7.8.	Tijdelijk beheer (6.2.4 k Bro)	73
4.7.9.	Ramingen van planschade (6.2.4 l Bro)	73
4.7.10.	Niet-terugvorderbare en/of niet-gecompenseerde compensabele belastingen (6.2.4 m Bro)	73
4.7.11.	Rentekosten (6.2.4 n Bro)	74
4.8.	Opbrengsten	74
4.8.1.	Opbrengst uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 a Bro)	74
4.8.2.	Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b Bro)	76

4.8.3.	Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 c Bro)	76
4.9.	Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	77
4.10.	Exploitatiebijdrage per eigendom	77
4.11.	Gerealiseerde kosten en opbrengsten	80
4.12.	Wijze van kostenverhaal.....	81
5.	REGELS	82
6.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOM	90
7.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	94

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

Voor u ligt het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'.

Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' is de 3^e herziening van het in 2009 oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Laarveld 2009', en heeft betrekking op de woonlocatie Laarveld.

Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de wettelijke plicht van vaststelling van het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan en de aanleiding van de (achterliggende) herzieningen van het exploitatieplan, de relatie met de planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, de begrenzing van het exploitatieplangebied, de eigendomssituatie en het doel en de functie van het exploitatieplan. Voorts is een toelichting opgenomen met betrekking tot de jaarlijkse herziening en eindafrekening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2, omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 3, toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 4, de exploitatieopzet. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort de exploitatieopzet. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 5, de regels. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 6, grondverwerving en eigendommen. In dit hoofdstuk wordt het gevoerde en nog te voeren verwervingsbeleid toegelicht.
- Hoofdstuk 7, bijlagen bij het exploitatieplan. Tot het exploitatieplan behoren 24 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 2, 4 en 5. De overige hoofdstukken hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen (hoofdstuk 7) is in paragraaf 3.13 aangegeven.

1.2. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan en aanleiding herzieningen van het exploitatieplan

Oorspronkelijk vastgesteld 'Exploitatieplan Laarveld 2009'

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.

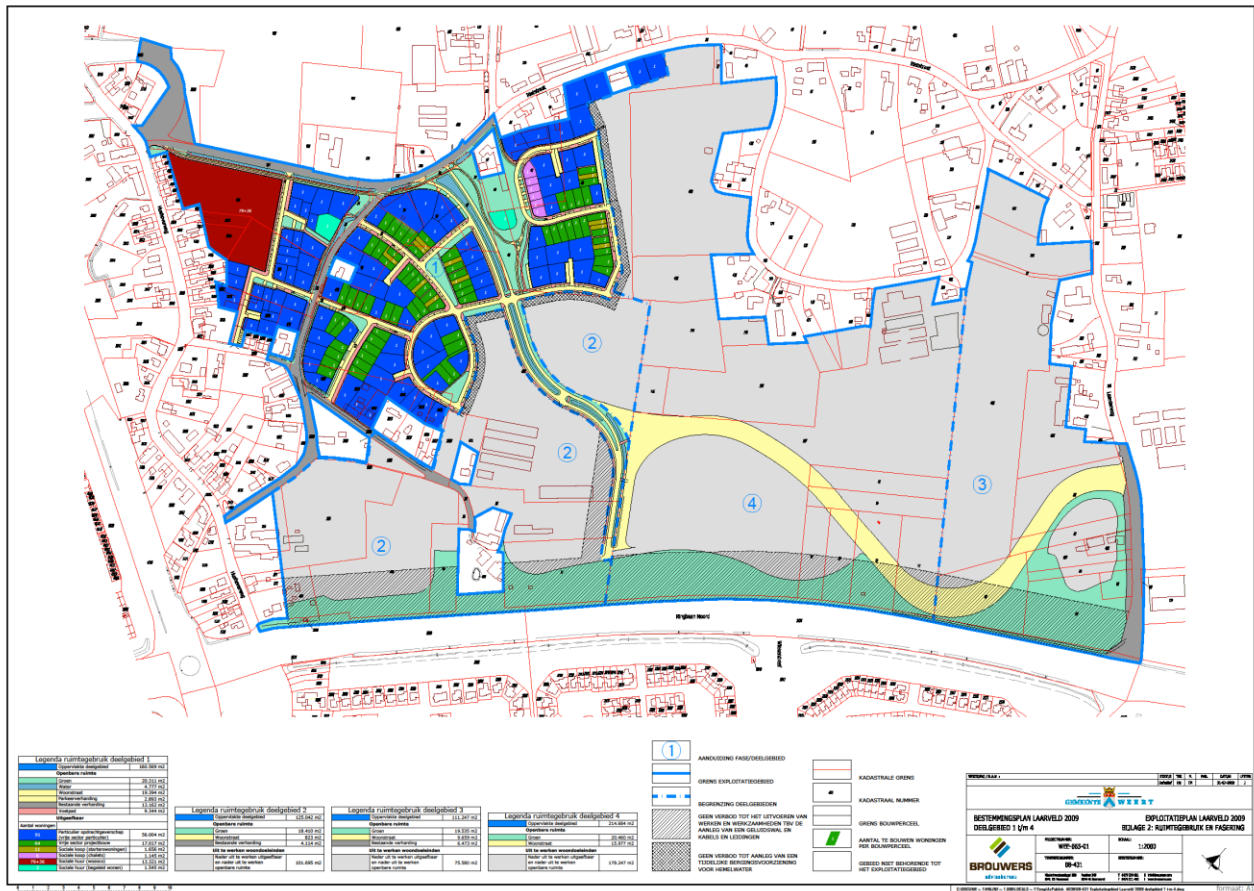
Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd, en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten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

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' op 23 september 2009 is het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' vastgesteld. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 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 gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' 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.

Het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' voorzag in de ontwikkeling van maximaal 910 woningen, een school, een woonzorgcomplex met zorgappartementen en 31 verpleegplaatsen, dit alles met bijbehorende openbare voorzieningen. Ook was er sprake van de inpassing van een aantal bestaande woningen. Er was voorzien in een fasegewijze ontwikkeling in vier fasen, waarbij de ontwikkeling voor fase 1 was vastgesteld in een bestemmingsregeling met een directe bouwtitel en een daarbij behorende eindbestemmingsregeling voor de aan te leggen openbare ruimte. Voor fase 2 en verder was voorzien in een uit te werken bestemmingsregeling.

Ten aanzien van het deelgebied fase 1 kende het exploitatieplan 'Laarveld 2009' een gedetailleerde inhoud, waarbij werd uitgegaan van circa 251 (exclusief verpleegplaatsen en exclusief begeleid wonen) nieuw te bouwen woningen. Omdat voor de deelgebieden fase 2 tot en met 4 sprake was van een uit te werken bestemmingsplan, kende het exploitatieplan voor de laatstgenoemde deelgebieden een globale inhoud gebaseerd op 620 woningen (artikel 6.13 lid 3 Wro).

Hieronder is de indeling naar de vier fasen, zoals opgenomen in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009', weergegeven.



Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening'

Op 29 september 2016 is het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad.

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Deze functie ziet erop dat voor zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van de regels over locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich meeontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

Ten tijde van de 1^e herziening van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' was de inrichting van de openbare ruimte en de bouw van de woningen behorende tot deelgebied fase 1 nagenoeg geheel uitgevoerd.

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

- a. De gemeente was voornemens een start te maken met de realisatie van fase 2 (i.c. deelgebied 2). Hiervoor was vereist dat ingevolge het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' voor dit deelgebied een uitwerkingsplan zou worden vastgesteld. Ingevolge artikel 6.15 lid 2 Wro dient in dat geval het exploitatieplan gelijktijdig te worden herzien, waarbij de aanvankelijk opgenomen meer globale inhoud voor deelgebied fase 2 plaatsmaakt voor een meer gedetailleerde inhoud. Doordat de gemeente opteerde voor een inhoud en vorm van de planontwikkeling voor fase 2 en verder, die afweek van de (uitwerkings)regels van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009', werd besloten tot het vaststellen van een bestemmingsplanherziening, waarin voor deelgebied fase 2 een

directe bouwtitel en een daarbij behorende eindbestemmingsregeling voor de aan te leggen openbare ruimte werd opgenomen. Op deze wijze werd gekomen tot een herziening van het gebied van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' door middel van:

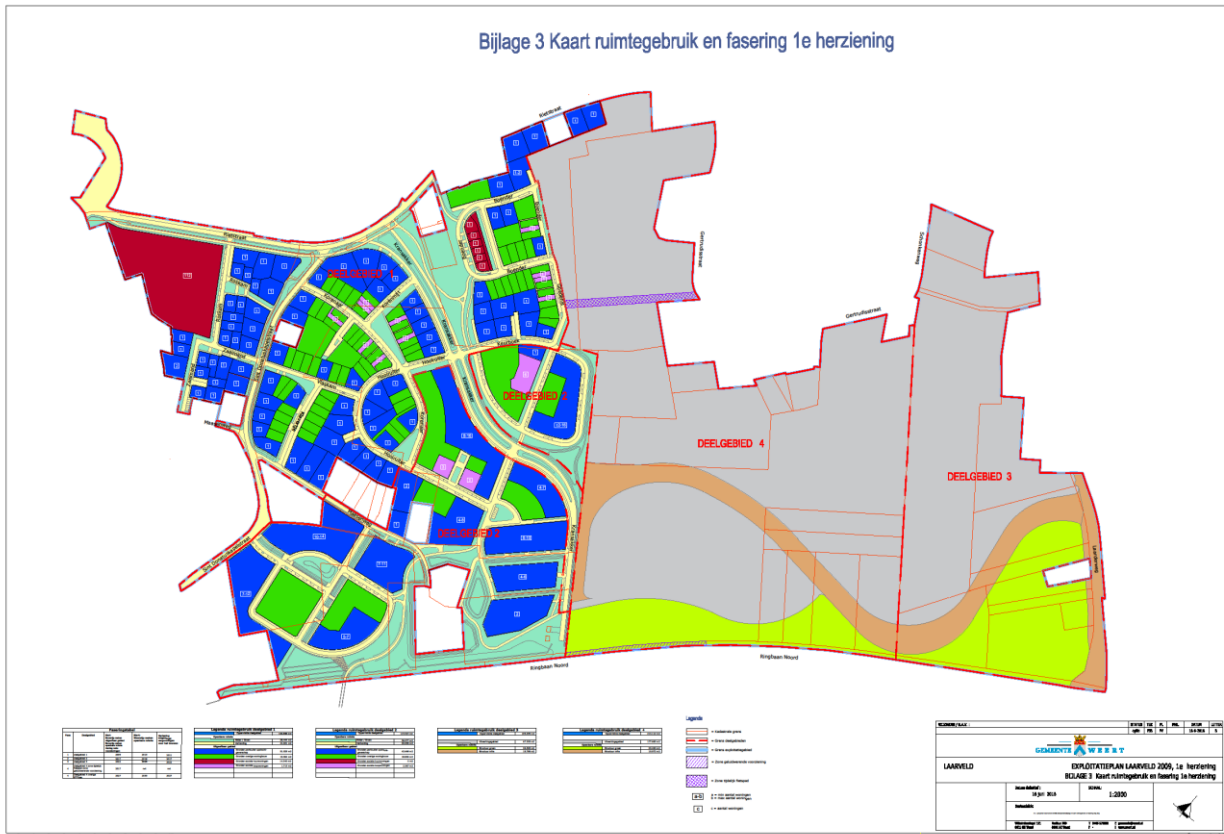
1. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2', waarin voor fase 1 voor het dan inmiddels gerealiseerde deel sprake was van een conserverende bestemming en waarbij voor de nog te ontwikkelen plandelen in fase 1 enkele aanpassingen werden doorgevoerd (herverkaveling binnengebied Korenaar, omzetting bouwperceel begeleid wonen naar particulier opdrachtgeverschap, laten vervallen van een bouwperceel voor begeleid wonen en een herverkaveling voor de omgeving van de weg Boender, wat per saldo leidt tot toevoeging van een woningcapaciteit van 5 woningen ten opzichte van het op dat moment feitelijk aantal gerealiseerde woningen). Voor het nieuw te ontwikkelen deelgebied fase 2 werd een directe bouwtitel opgenomen met een eindbestemmingsregeling voor de bijbehorende openbare ruimte.
2. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4'. In dit bestemmingsplan werd de bestaande uit te werken bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' grotendeels gehandhaafd. Er werden daarnaast enkele aanpassingen doorgevoerd (vervallen van de wijzigingsbevoegdheid 'maatschappelijk', inpassen van de bestaande woning aan de Laarderweg 35 en van een recreatieperceel met een volkstuintje aan de Rietstraat). Voorts werd de plancapaciteit voor het aantal woningen in fase 3 en 4 teruggebracht tot in totaal 360 (daling van circa 110 woningen ten opzichte van de plancapaciteit in het bestemmingsplan 'Laarveld 2009').

De vaststelling van de beide bestemmingsplannen had tot gevolg dat, naar analogie van de toepassing van artikel 6.15 lid 2 Wro, het vigerende 'Exploitatieplan Laarveld 2009' gelijktijdig diende te worden herzien.

- b. Er is een controle uitgevoerd op de begrenzing van het exploitatieplangebied. Een en ander heeft ertoe geleid dat een aantal percelen niet langer in het exploitatieplangebied is opgenomen, omdat daar geen sprake was van een aangewezen bouwplanmogelijkheid.
- c. De in het exploitatieplan opgenomen regels over locatie-eisen werden aangepast als gevolg van onder meer de stand van zaken van de ontwikkeling, de inzichten over de fasering etc.
- d. De exploitatieopzet van het exploitatieplan werd geactualiseerd als gevolg van de invloed van de gevolgen van de economische crisis, de ontwikkeling van de kosten en opbrengsten en de veranderde marktinzichten. Daarbij is de peildatum voor de grondexploitatie en voor de berekening van exploitatiebijdragen verlegd naar 1 januari 2016.

Daarbij kent het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' voor deelgebied fase 3 en 4 (wederom) een globale inhoud, gelet op het feit dat voor deze gronden in het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' een uit te werken bestemming 'Wonen' was opgenomen.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de ruimtegebruiksindeling en de fasering, zoals deze in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' zijn opgenomen.



Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een herziening van structurele onderdelen. Het oorspronkelijke exploitatieplan is 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.

Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' is onherroepelijk in werking getreden op 22 maart 2017.

Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening'

Op 8 juli 2020 is het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad.

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

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

- a. De ontwikkeling in deelgebied (fase) 1 en 2 is in 2020 nagenoeg geheel gerealiseerd. De gemeente wenste op dat moment over te gaan tot de realisatie van deelgebied (fase) 3. Hiervoor was in het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' een uit te werken bestemming opgenomen. Ten behoeve van de realisatie van fase 3 was het vaststellen van een uitwerkingsplan vereist. Ingevolge artikel 6.15 lid 2 Wro diende gelijktijdig met de vaststelling van een zodanig uitwerkingsplan het exploitatieplan te worden herzien. Gelijktijdig was er aanleiding de bestemmingsregeling voor de deelgebieden fase 1 en 2 te actualiseren, waarbij onder meer de bouwstroken zijn omgevormd tot bouwvlakken met aanduidingen voor 'bijgebouwen'. Voorts was er aanleiding de plancapaciteit voor het totale bestemmingsplangebied, als gevolg van de prognose voor de woningbehoefte, te verhogen

met 102 woningen naar 868 (exclusief 31 verpleegplaatsen in fase 1 en 14 bestaande woningen). Verder was er aanleiding in het bestemmingsplan de regel op te nemen dat minimaal 4,5% en maximaal 5,5% van het aantal woningen diende te worden gerealiseerd en in gebruik genomen als geliberaliseerde woningen voor middenhuur.¹

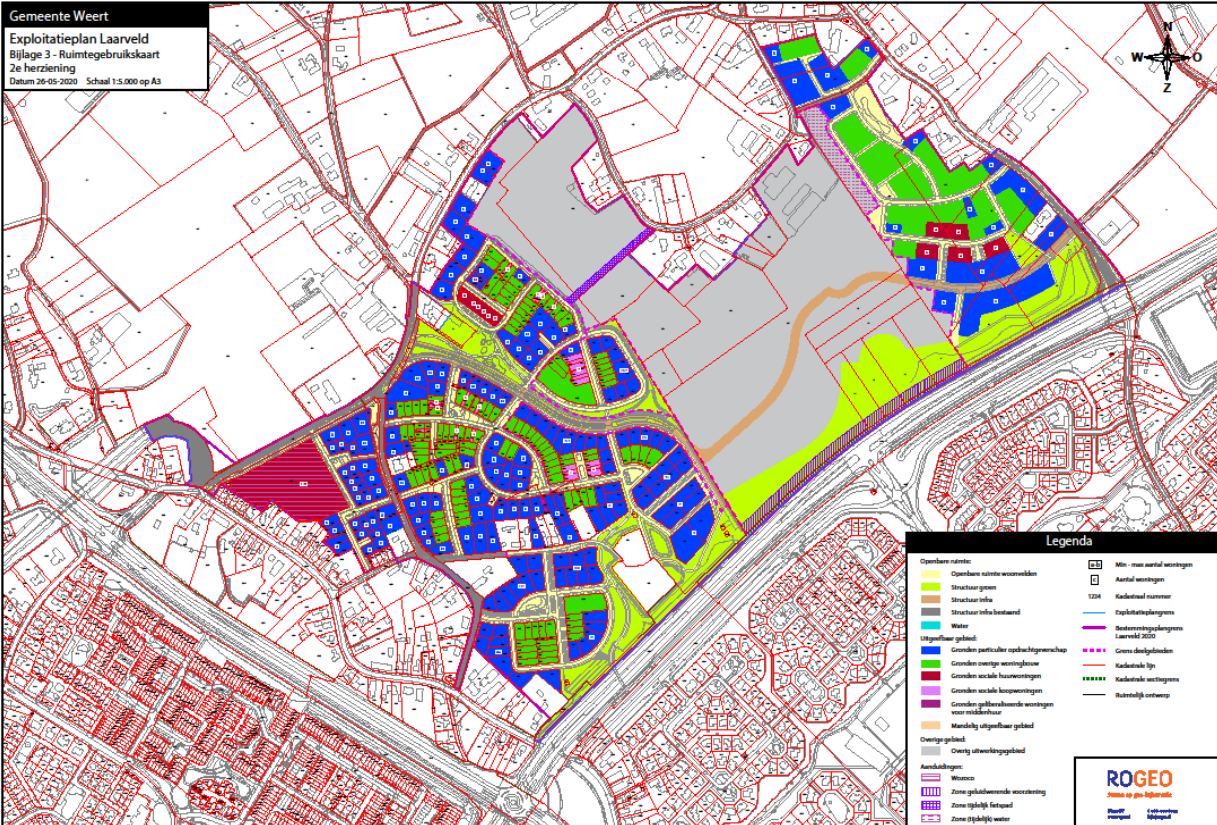
Deze samenloop van planologische aanpassingen had tot gevolg dat de gemeente ervoor heeft gekozen deze te bundelen in één besluit, in de vorm van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020'. Laatstgenoemd bestemmingsplan geldt als een herziening van de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' respectievelijk 'Laarveld 2016 fase 3 en 4'. Hierbij is voor het op dat moment nieuw te ontwikkelen deelgebied fase 3 voorzien in een directe bouwtitel met een eindbestemmingsregeling voor de bijbehorende openbare ruimte. De uit te werken bestemming voor deelgebied fase 4 is daarin, met aanpassing van de woningcapaciteit, gehandhaafd.

Deze herziening van de beide bestemmingsplannen, voor zover deze ziet op de bestemmingsregeling voor het nog te ontwikkelen deelgebied fase 3, had tot gevolg dat, naar analogie van artikel 6.15 lid 2 Wro, de in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' opgenomen globale inhoud voor genoemd deelgebied in het exploitatieplan dient te worden omgezet naar een meer gedetailleerde regeling.

- b. De kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan, is geactualiseerd en aangepast ten behoeve van onder meer de ontwikkeling van deelgebied fase 3. Het van de kwaliteitsomschrijving deel uitmakende inrichtingsplan is aangepast. Het gevolg van deze aanpassing is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.
- c. De uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (aangewezen woningbouw-categorieën) is aangepast. In het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is voorzien in regels over de woningbouwcategorie 'geliberaliseerde woning voor middenhuur'. Dit heeft geleid tot aanpassing van de regels van het exploitatieplan.
- d. Er is een controle uitgevoerd op de begrenzing van het exploitatieplangebied. Een en ander heeft ertoe geleid dat een perceel niet langer in het exploitatieplangebied werd opgenomen, omdat daar geen sprake bleek te zijn van een aangewezen bouwplanmogelijkheid. Ook is een perceel aan het exploitatieplangebied toegevoegd nu dit abusievelijk in het eerst vastgestelde exploitatieplan niet in het exploitatieplangebied was opgenomen.
- e. In het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is de eigendomssituatie geactualiseerd naar de peildatum 1 januari 2020. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Voorts is de exploitatieopzet van het exploitatieplan in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 januari 2020. Hierbij is rekening gehouden met de geactualiseerde kosten van bouwrijp en woonrijp maken op basis van de stedenbouwkundige inrichting van deelgebied fase 3. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften en een bijgestelde marktconforme raming van de gronduitgifteprijsen voor 2020 en verder.

Hieronder is de ruimtegebruiksk kaart opgenomen, zoals deze in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' is opgenomen.

¹ Geliberaliseerde woning voor middenhuur: huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in art. 13, lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in een gemeentelijke verordening bepaalde, jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs, waarbij de instandhouding voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd (art. 1.1.1 lid 1 sub j Bro).



Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' is onherroepelijk in werking getreden op 20 januari 2021.

Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'

Het voorliggende exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' kan eveneens 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. De ontwikkeling in deelgebied (fase) 3 is in 2022 in volle gang. Het deelgebied is bouwrijp gemaakt en een groot aantal bouwpercelen is inmiddels uitgegeven. De gemeente wenst over te gaan tot de realisatie van (het laatste) deelgebied (fase) 4. Hiervoor is in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' een uit te werken bestemming opgenomen. Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' kent voor deelgebied fase 4 een globale inhoud. Ten behoeve van de realisatie van fase 4 is het vaststellen van een uitwerkingsplan vereist. Ingevolge artikel 6.15 lid 2 Wro dient gelijktijdig met de vaststelling van een zodanig uitwerkingsplan het exploitatieplan te worden herzien. Gelijktijdig is er aanleiding de bestemmingsregeling te herzien op de volgende onderdelen:
1. Verhoging van de plancapaciteit van het aantal toe te voegen woningen in het exploitatieplan-gebied. De plancapaciteit wordt vermeerderd met 29 woningen. Hiermee komt het totale aantal nieuw te ontwikkelen woningen in de woonlocatie uit op 897 woningen (exclusief 31 verpleegplaatsen in fase 1 en exclusief 14 bestaande woningen).
 2. Aanpassing van de bestemmingsregeling van de buiten het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' gelegen locatie Gertrudisstraat 7. De agrarische bedrijfskavel wordt ontwikkeld voor woningbouw met handhaving van de bestaande woning. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal de aan de locatie verbonden milieucirkel komen te vervallen, waardoor voor de gronden in deelgebied fase 4 die gelegen zijn binnen die contour, woningbouw mogelijk wordt.

3. Aanpassing van de bestemmingsregeling van de buiten het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' gelegen locatie Gertrudisstraat 20. Dit betreft een bestaande woning waarvoor de voorwaarde geldt dat deze dient te worden gesloopt voor het kunnen realiseren van een woning op de naastgelegen gronden binnen de woonlocatie Laarveld.

Deze samenloop van planologische aanpassingen heeft tot gevolg dat de gemeente ervoor heeft gekozen deze te bundelen in één planologisch besluit, in de vorm van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. Laatstgenoemd bestemmingsplan geldt daardoor deels als een herziening van een gedeelte van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020'. Hierbij wordt voor het te ontwikkelen deelgebied fase 4 voorzien in een directe bouwtitel met een eindbestemmingsregeling voor de bijbehorende openbare ruimte. De ruimtelijke opzet van de ontwikkeling van deelgebied fase 4 in het bestemmingsplan is in lijn met de uitwerkingsregels zoals die in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' waren opgenomen.

Deze herziening van het bestemmingsplan, voor zover deze ziet op de bestemmingsregeling voor het nog te ontwikkelen deelgebied fase 4, heeft tot gevolg dat, naar analogie van artikel 6.15 lid 2 Wro, de in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' opgenomen globale inhoud voor genoemd deelgebied in het exploitatieplan dient te worden omgezet naar een gedetailleerdere regeling.

- b. In de regels van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is een percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen geliberaliseerde woningen voor midden-huur en particulier opdrachtgeverschap opgenomen. Deze regeling heeft betrekking op deelgebied fase 4 en is afgeleid van de in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' opgenomen percentageregeling die betrekking had op het gehele exploitatieplangebied. Het gevolg van een en ander is dat de in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' opgenomen percentageregeling daarop dient te worden aangepast, wat is opgenomen in het gelijktijdig in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'.
- c. De kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan, is geactualiseerd en aangepast ten behoeve van onder meer de ontwikkeling van deelgebied fase 4. Het beeldkwaliteitsplan voor deelgebied fase 4 is toegevoegd. Voorts is het programma van eisen openbare ruimte herzien. Het gevolg van deze aanpassing is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast voor de raming van de kosten bouw- en woonrijp maken van deelgebied fase 4.
- d. Voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan geldt:
 1. De eigendomssituatie is geactualiseerd naar de peildatum 1 juli 2022. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden.
 2. Aan de verhaalbare kosten zijn toegevoegd:
 - de aan het exploitatieplangebied toerekenbare kosten in verband met het vervallen van de milieucontour vanuit de buiten het exploitatieplangebied gelegen locatie Gertrudisstraat 7;
 - de kosten van de uitvoering van het mitigatie- en compensatieplan voor de steenuil etc.
 3. Voorts is de exploitatieopzet van het exploitatieplan in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 juli 2022. Hierbij is onder meer rekening gehouden met de geactualiseerde (ramingen van de) kosten van bouwrijp en woonrijp maken op basis van de stedenbouwkundige inrichting van deelgebied fase 3 en 4. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde grond-uitgiften en een bijgestelde marktconforme raming van de gronduitgifteprijsen vanaf 1 juli 2022. Voorts heeft actualisatie plaatsgevonden van de fasering en de parameters (zoals kosten- en opbrengstindices, rente- en discontovoet).
- e. Het exploitatieplangebied (ter grootte van 605.890 m²) is in omvang ten opzichte van het 'Exploitatieplan Laarveld, 2^e herziening' niet gewijzigd, behoudens een zeer beperkt verschil van circa 12 m², dat het gevolg is van afrondingen als gevolg van digitale inmeting.

- f. De onderdelen a tot en met e hebben tot gevolg dat de kaartbijlagen van het exploitatieplan (bijlage 1 tot en met bijlage 11) zijn aangepast.

Waarna hierna gesproken wordt van 'exploitatieplan' wordt bedoeld het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening', tenzij in de tekst anders is aangegeven.

1.3. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan gekoppeld is

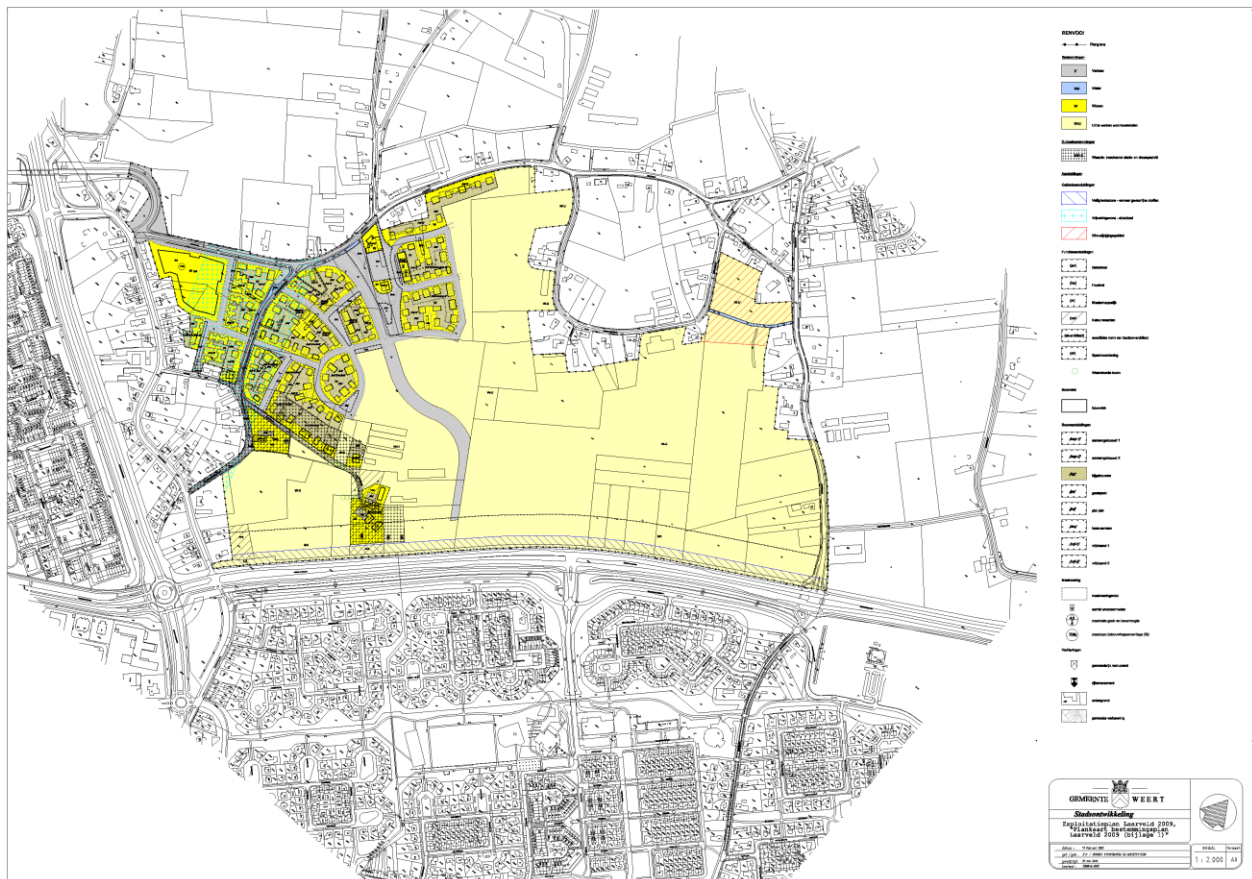
Bij de vaststelling van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' in 2009 was het exploitatieplan gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Laarveld 2009'. Nadien heeft planologische besluitvorming plaatsgevonden, gekoppeld aan de fasegewijze ontwikkeling in vier deelgebieden. Aan deze fasegewijze planologische besluitvorming was steeds de herziening van het exploitatieplan verbonden. In deze paragraaf is een chronologisch overzicht van deze planologische besluitvorming opgenomen. In paragraaf 1.3.5 is aangegeven aan welke planologische besluiten het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' is gekoppeld.

1.3.1. Bestemmingsplan 'Laarveld 2009'

Op 23 september 2009 zijn het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' en het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de realisering van woningbouw, waaronder een woonzorgcomplex. In het bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een school. Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' voorzag en voorziet in een gefaseerde ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.

In genoemd bestemmingsplan was voor het deelgebied fase 1 voorzien in een directe bouwtitel. Voor de deelgebieden fase 2 tot en met 4 gold een uit te werken bestemming. Een en ander had tot gevolg dat het gelijktijdig vastgestelde 'Exploitatieplan Laarveld 2009' voor het deelgebied fase 1 een meer gedetailleerd karakter kent, terwijl voor de deelgebieden fase 2 tot en met 4 op onderdelen sprake is van een globaler karakter van de inhoud.

Hieronder is een afdruk opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009'.



In het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' werd tevens een aantal bestaande te handhaven woningen ingepast. Nu voor de betreffende gronden geen bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 Wro werden opgenomen, maakten deze gronden met de bestaande te handhaven woningen geen onderdeel uit van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009'.

1.3.2. Bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4'

In 2016 is de woningbouw in deelgebied fase 1 voor een belangrijk deel gerealiseerd en is het woonzorg-complex gereed. Op dat moment wordt gestart met de realisatie van deelgebied fase 2. Hiervoor is in het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' een uit te werken bestemming opgenomen. Ten behoeve van de realisatie van deelgebied fase 2 is het vaststellen van een uitwerkingsplan vereist. Ingevolge artikel 6.15 lid 2 Wro dient gelijktijdig met de vaststelling van een zodanig uitwerkingsplan het exploitatieplan te worden herzien.

Op 29 september 2016 worden de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4', die beide een herziening vormen van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009', gelijktijdig vastgesteld. Gelijktijdig met de vaststelling van deze beide bestemmingsplannen is het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' vastgesteld.

Voor de vaststelling van de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' is gekozen om de volgende redenen:

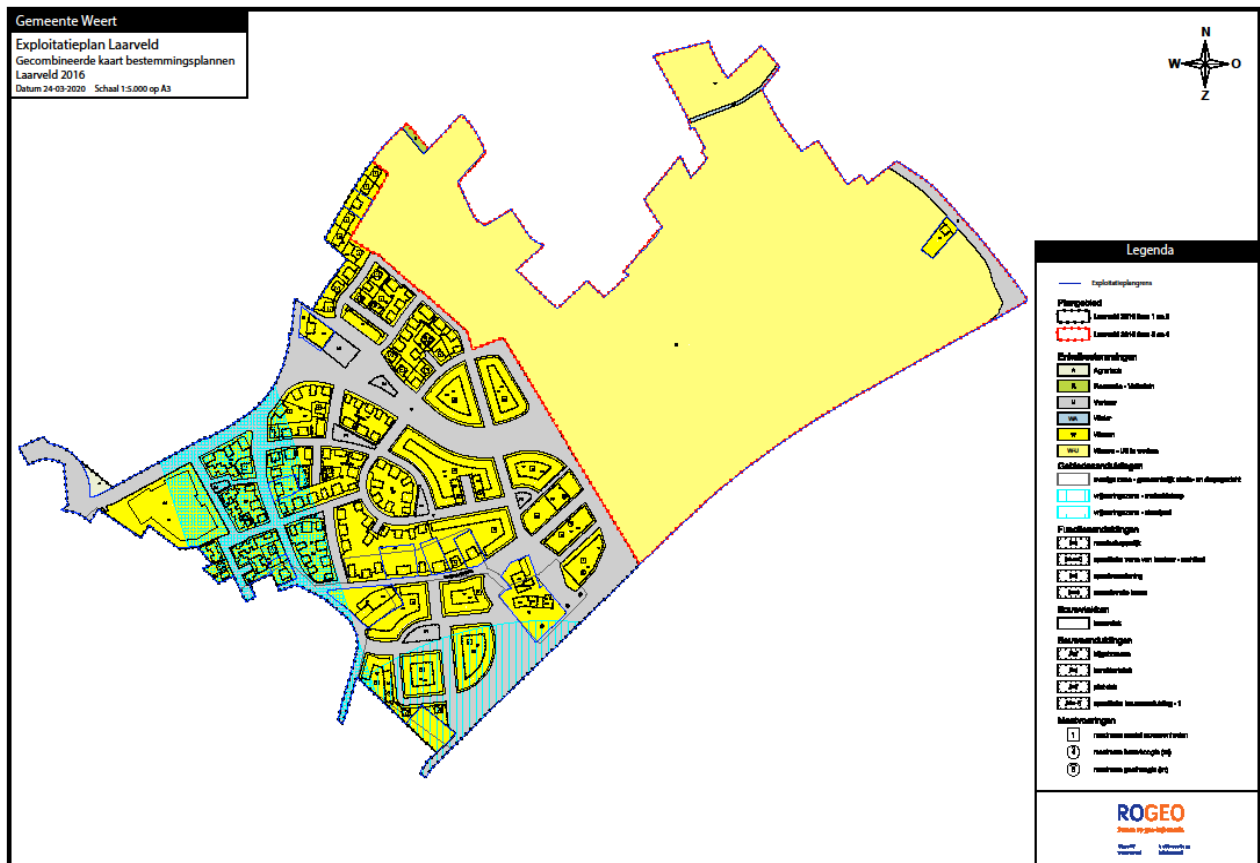
- a. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Schonkenweg komt te vervallen. Deze wijzigingsbevoegdheid was niet meer nodig, nu de raad had besloten de bestaande school in Laar te renoveren/vernieuwbouwen en af te zien van de bouw van een nieuwe school in Laarveld.
- b. De bestaande woning Laarderweg 35 werd bestemd als 'Wonen' en viel daarom niet meer onder de bestemming 'Wonen - Uit te werken' (i.c. onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009'). Voor dit perceel is geen sprake van een aangewezen bouwplanmogelijkheid.
- c. Een recreatieperceel aan de Rietstraat naast nummer 16 (perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W nummer 47) werd bestemd als 'Recreatie - Volkstuin' conform het bestaande gebruik. Dit perceel is niet benodigd voor de ontwikkeling van woongebied Laarveld. Voor dit perceel is eveneens geen sprake van een aangewezen bouwplanmogelijkheid.
- d. De gronden in de oksel van het Viaduct Hushoven werden ingepast op basis van een agrarische bestemming (voorheen maakten deze gronden onderdeel uit van de bestemming 'Verkeer').
- e. De gronden met schuren aan de achterzijde van de Hushoverweg 84 maken niet langer onderdeel uit van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' maar worden op conserverende wijze ingepast.
- f. Het maximumaantal te realiseren woningen voor de deelgebieden fase 3 en 4 is verminderd tot 360. Op grond van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' gold voor de deelgebieden fasen 2 tot en met 4 een maximum van 620 woningen. Voor deelgebied fase 2 was, ingevolge het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2', voorzien in een maximum van 150 woningen. In fase 1 werden per saldo 5 woningen extra gerealiseerd. In totaal daalt, met de vaststelling van de beide bestemmingsplannen in 2016, de plancapaciteit van het oorspronkelijke bestemmingsplangebied hierdoor met ca. 105 woningen.
- g. Voor deelgebied fase 2 wordt een directe eindbestemming opgenomen in het bestemmingsplan 'Laarveld 2016, fase 1 en 2'. De ruimtelijke opzet van de ontwikkeling van deelgebied fase 2 in het bestemmingsplan is in lijn met de uitwerkingsregels zoals die in het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' waren opgenomen.

Voor het overige voorziet het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' grotendeels in een bestendiging van de planologische regeling, zoals die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Laarveld 2009', en waarbij de uit te werken bestemming voor deze beide fasen is gehandhaafd.

De vaststelling van de beide bestemmingsplannen in 2016 had tot gevolg dat een herziening van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' noodzakelijk was. Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' is vanaf dat moment gekoppeld aan de beide in 2016 vastgestelde bestemmingsplannen.

In het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' is het exploitatieplangebied verkleind, doordat de hierboven genoemde percelen onder b tot en met e niet langer in het exploitatieplangebied zijn opgenomen.

Hieronder is een afdruk opgenomen van de beide bestemmingsplannen.



1.3.3. Bestemmingsplan 'Laarveld 2020'

In 2020 is de ontwikkeling in deelgebied fase 1 en 2 inmiddels nagenoeg geheel gerealiseerd. De gemeente wenste op dat moment over te gaan tot de realisatie van deelgebied fase 3. Hiervoor was in het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' een uit te werken bestemming opgenomen. Ten behoeve van de realisatie is het vaststellen van een uitwerkingsplan vereist. Ingevolge artikel 6.15 lid 2 Wro diende gelijktijdig met de vaststelling van een zodanig uitwerkingsplan het exploitatieplan te worden herzien.

Daarnaast was er aanleiding de bestemmingsregeling voor de deelgebieden fase 1 en 2 te actualiseren, waarbij de bouwstroken worden omgevormd tot bouwvlakken met aanduidingen voor 'bijgebouwen'. Voorts is de plancapaciteit voor het totale gebied van de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4', als gevolg van de prognose voor de woningbehoefte, verhoogd met 102 woningen naar 868 (exclusief 31 verpleegplaatsen in fase 1 en exclusief 14 bestaande woningen). Daarnaast was er aanleiding een regel in het bestemmingsplan op te nemen, inhoudende dat minimaal 4,5% en maximaal 5,5% van het aantal woningen dient te worden gerealiseerd en in gebruik genomen als geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

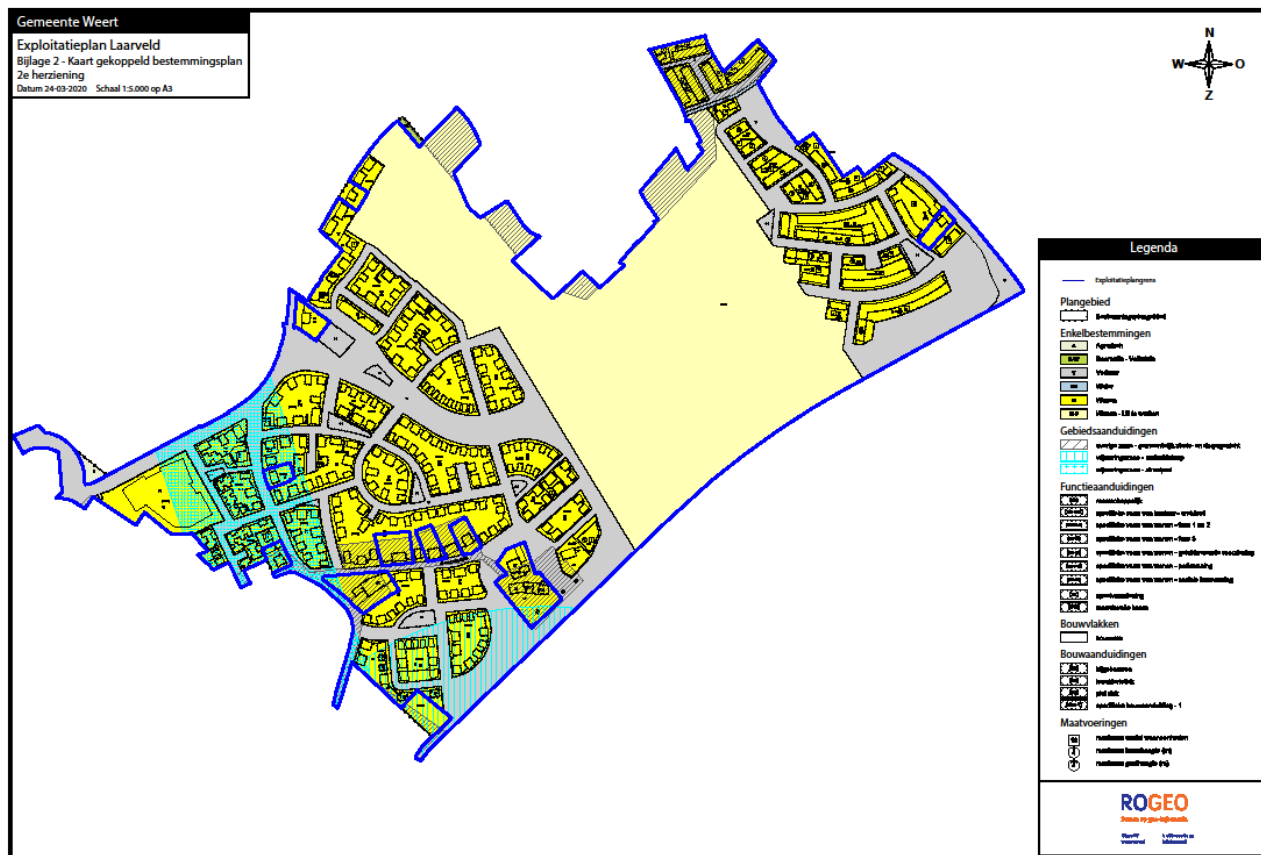
Een en ander heeft tot gevolg dat de gemeente ervoor heeft gekozen om te komen tot een herziening van de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' respectievelijk 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' in de vorm van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020'. Hierbij is voor het op dat moment nieuw te ontwikkelen deelgebied fase 3 voorzien in een directe bouwtitel met een eindbestemmingsregeling voor de bijbehorende openbare ruimte. De uit te werken bestemming voor deelgebied fase 4 is daarin, met aanpassing van de woningcapaciteit, gehandhaafd.

Deze herziening van de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' respectievelijk 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' had tot gevolg dat het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' diende te worden herzien.

Het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is vastgesteld op 8 juli 2020. Gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan is het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' vastgesteld.

Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' is na vaststelling gekoppeld aan het vastgestelde bestemmingsplan 'Laarveld 2020'.

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is hieronder opgenomen.



1.3.4. Bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' en bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'

Bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'

Per 1 juli 2022 is de ontwikkeling van deelgebied fase 3 in volle gang. Het bouwrijp maken van dit deelgebied is geheel voltooid. De uitgifte van het uitgeefbaar gebied is vergevorderd. De gemeente wenst over te gaan tot de realisatie van deelgebied fase 4, zijnde de laatste fase van de ontwikkeling van de woonwijk Laarveld.

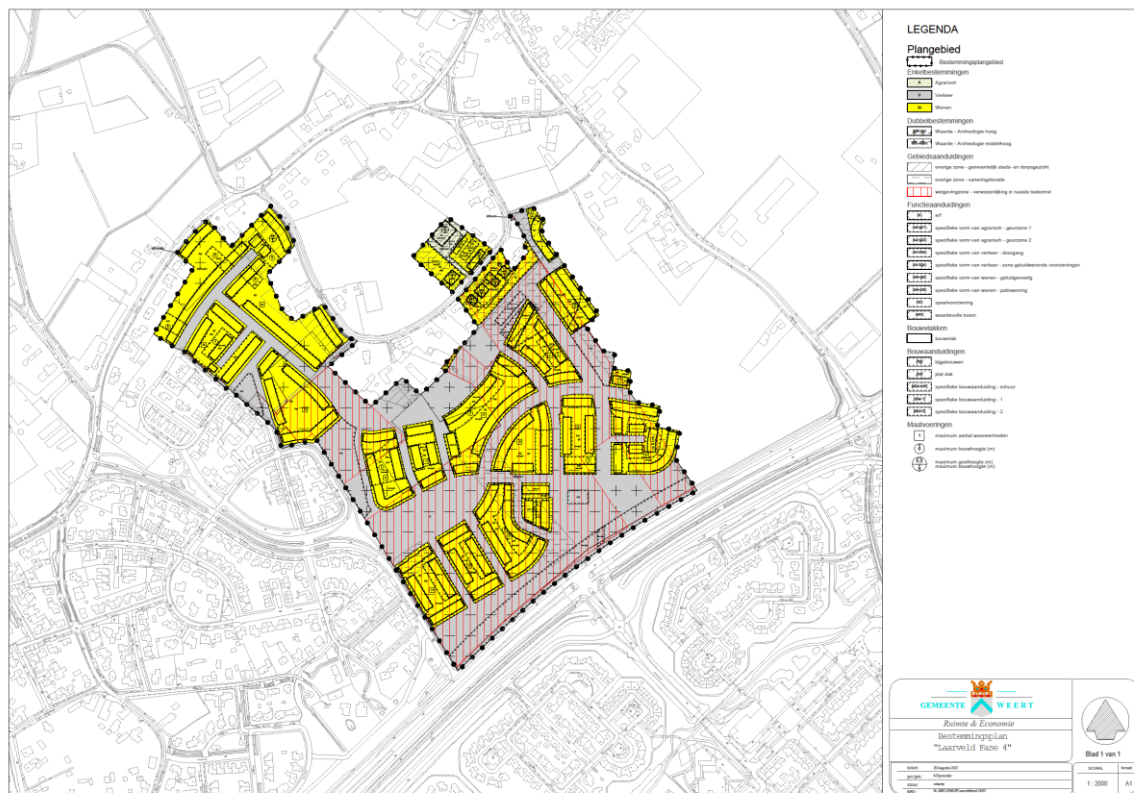
Voor deelgebied fase 4 is in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' een uit te werken bestemming opgenomen. Ten behoeve van de realisatie is het vaststellen van een uitwerkingsplan vereist. Ingevolge artikel 6.15 lid 2 Wro dient gelijktijdig met de vaststelling van een zodanig uitwerkingsplan het exploitatieplan te worden herzien.

Gelijktijdig is er aanleiding de bestemmingsregeling voor deelgebied fase 4 op onderdelen te herzien. Dit betreft de volgende aspecten:

- Verhoging van de plancapaciteit van het aantal woningen in deelgebied fase 4. Op grond van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is er sprake van een plancapaciteit van 310 woningen in dit deelgebied. De plancapaciteit wordt vermeerderd met 29 woningen.
- Aanpassing van de bestemmingsregeling van de buiten het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' gelegen locatie Gertrudisstraat 7. De agrarische bedrijfskavel wordt ontwikkeld voor woningbouw met handhaving van de bestaande woning. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal de aan de locatie verbonden milieucirkel komen te vervallen, waardoor op de gronden in deelgebied fase 4 voor zover die zijn gelegen binnen die contour, woningbouw mogelijk wordt.
- Aanpassing van de bestemmingsregeling van de buiten het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' gelegen locatie Gertrudisstraat 20. Dit betreft een bestaande woning waarvoor de voorwaarde geldt dat deze dient te worden gesloopt voor het kunnen realiseren van een woning op de naastgelegen gronden binnen de woonlocatie Laarveld.

Deze samenloop van planologische aanpassingen heeft tot gevolg dat de gemeente ervoor heeft gekozen deze te bundelen in één planologisch besluit, in de vorm van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. Laatstgenoemd bestemmingsplan geldt daardoor deels als een herziening van een gedeelte van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020'. Hierbij wordt voor het te ontwikkelen deelgebied fase 4 voorzien in een directe bouwtitel met een eindbestemmingsregeling voor de bijbehorende openbare ruimte. De ruimtelijke opzet van de ontwikkeling van deelgebied fase 4 in het bestemmingsplan is in lijn met de uitwerkingsregels zoals die in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' waren opgenomen.

Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Laarveld fase 4’ opgenomen.



Bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'

In de regels van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is een percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap opgenomen. Deze regeling heeft betrekking op deelgebied fase 4 en is afgeleid van de in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' opgenomen percentageregeling die betrekking had op het gehele exploitatieplangebied. Het gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is dat de percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën voor het overblijvende gedeelte van het gebied van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' daarop dient te worden aangepast.

Deze aanpassing van de percentageregeling voor het overblijvende gedeelte van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is opgenomen in het gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'.

Noodzaak herziening exploitatieplan

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' en het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' heeft tot gevolg dat, met analoge toepassing van artikel 6.15 lid 2 Wro, gelijktijdig het exploitatieplan dient te worden herzien. Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' wordt gelijktijdig met de laatstgenoemde bestemmingsplannen in procedure gebracht.

1.3.5. De aan het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' gekoppelde planologische besluiten

Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' is, gezien het vorenstaande, gekoppeld aan de volgende planologische besluiten:

- deels het bestemmingsplan 'Laarveld 2020';
- deels het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4';
- deels het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'.

In onderstaande kaart is de relatie tussen de begrenzing van het exploitatieplangebied en de genoemde bestemmingsplannen weergegeven. Deze kaart is tevens opgenomen als bijlage 2 bij het exploitatieplan.



Waar hierna in het exploitatieplan wordt gesproken van 'bestemmingsplan', wordt het samenstel van de bestemmingsplannen 'Laarveld 2020', 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' bedoeld, tenzij in de tekst anders is aangegeven.

In bijlage 1 is de begrenzing van het exploitatieplangebied weergegeven. In bijlage 2 is de verbeelding opgenomen van de aan het exploitatieplan verbonden bestemmingsplannen, zoals genoemd in de laatste alinea van de vorige paragraaf. De grens van het exploitatieplangebied is eveneens aangegeven op bijlage 2.

De gedeelten van het gebied van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' 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 van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' reeds niet opgenomen in het exploitatieplangebied.

Bij de vaststelling van de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' respectievelijk 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' is een nadere controle gedaan op de bestaande te handhaven bebouwing. Een en ander heeft ertoe geleid dat in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' vier percelen niet langer in het exploitatieplangebied zijn opgenomen, nu, door de aanpassing van de bestemmingsregeling, daar geen sprake meer was van aangewezen bouwplanmogelijkheden.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is opnieuw een controle gedaan van de begrenzing van het exploitatieplangebied. Deze controle heeft ertoe geleid dat een perceel niet langer in het exploitatieplangebied werd opgenomen, nu daar ingevolge genoemd bestemmingsplan geen ontwikkeling van een aangewezen bouwplan mogelijk was. Voorts volgde uit die controle dat een perceel ten onrechte vanaf 2009 niet in het exploitatieplangebied was opgenomen. Om deze omissie te herstellen is dit perceel bij de 2^e herziening aan het exploitatieplangebied toegevoegd.

Het plangebied van het exploitatieplan zoals dat luidt na 3^e herziening, ligt aan de noordzijde van Weert en kent een oppervlakte van circa 60,59 ha. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Rietstraat aan de noordzijde, de Laarderweg aan de oostzijde, de Hushoverweg en Sint-Donatuskapelstraat met aangrenzende bebouwing aan de westzijde, en de Ringbaan-Noord aan de zuidzijde. Het plangebied ten noorden van de Ringbaan-Noord varieert in breedte van circa 400 tot 660 meter.

De omvang van het exploitatieplangebied is ten opzichte van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening', behoudens een zeer beperkt verschil dat ontstaan is door afrondingsverschillen bij digitale inmeting, niet gewijzigd.

Het bestemmingsplan 'Laarveld 2020', zoals dat luidt na vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4', kent een oppervlakte van circa 41,15 ha, als volgt verdeeld:

- 20,46 ha voor vanaf 2009 gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Wonen';
- 18,00 ha voor vanaf 2009 gerealiseerde/aangepaste c.q. nog te ontwikkelen openbare ruimte;
- 2,69 ha voor bestaand te handhaven woningen respectievelijk agrarische en recreatieve functies zonder aangewezen bouwplanmogelijkheden.

De gedeelten die voorzien in de 14 bestaande te handhaven woningen respectievelijk agrarische en recreatieve functies zonder aangewezen bouwplanmogelijkheden, met een gezamenlijke grootte van circa 2,69 ha, zijn niet in het exploitatieplan opgenomen. Voor zover het gaat om de bestaande te handhaven woningen, is er sprake van een conserverende bestemming, waarbij de bestaande bebouwing is ingepast. Op grond van het bestemmingsplan ontstaat voor deze gronden geen bouwplanmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' kent een oppervlakte van circa 22,81 ha, als volgt verdeeld:

- 12,39 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Wonen';
- 9,98 ha voor nog te ontwikkelen openbare ruimte;
- 0,44 ha voor bestaand te handhaven woningen respectievelijk agrarische en recreatieve functies zonder aangewezen bouwplanmogelijkheden.

De gedeelten binnen laatstgenoemd bestemmingsplan die voorzien in de bestaande te handhaven woningen respectievelijk agrarische en recreatieve functies zonder aangewezen bouwplanmogelijkheden, met een gezamenlijke grootte van circa 0,44 ha, zijn niet in het exploitatieplan opgenomen. Voor zover het gaat om de bestaande te handhaven woningen, is er sprake van een conserverende bestemming, waarbij de bestaande bebouwing is ingepast. Op grond van het bestemmingsplan ontstaat voor deze gronden geen bouwplanmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

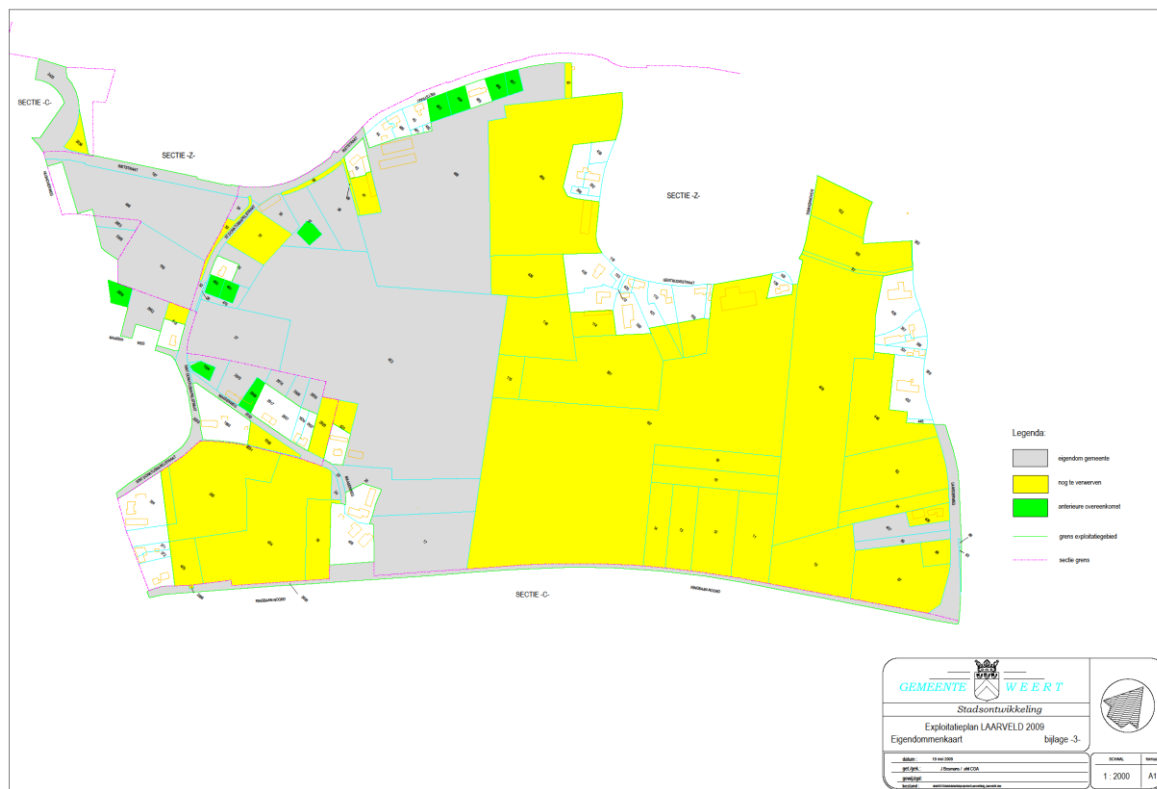
Van de oppervlakte van 12,39 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Wonen' in laatstgenoemd bestemmingsplan heeft circa 12,16 ha betrekking op het gebied zoals dat aanvankelijk in de uit te werken bestemming van het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Laarveld 2020' was opgenomen, en daarmee binnen het exploitatieplangebied is gelegen. De resterende oppervlakte van circa 0,23 ha ziet op een bouwplanmogelijkheid voor een woning op de locatie Gertrudisstraat 7, die buiten het oorspronkelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Laarveld 2009' was gelegen. Deze locatie was daarmee van stand af aan niet in het exploitatieplangebied opgenomen.

Voor de met het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' ontstane bouwplanmogelijkheid op de locatie Gertrudisstraat 7 geldt dat er sprake is van een apart exploitatiegebied, in de zin van artikel 6.12 lid 2 Wro. Voor dit exploitatiegebied is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voorzien in specifieke besluitvorming omtrent de vaststelling van een exploitatieplan.

1.5. Eigendomssituatie

Op grond van artikel 6.12 Wro gold, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009', de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat op een aantal percelen/gronden bouwplannen waren aangewezen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, en het kostenverhaal voor alle gronden waarop deze bouwplanmogelijkheden waren voorzien, op dat moment niet anderszins (via een anterieure overeenkomst dan wel via gemeentelijke verwerving) was verzekerd. Voorts bestond er ten tijde van de vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan de noodzaak regels over locatie-eisen te stellen, waardoor eveneens de plicht ontstond een exploitatieplan vast te stellen.

De eigendommenkaart zoals deze onderdeel heeft uitgemaakt van het oorspronkelijke 'Exploitatieplan Laarveld 2009', is hieronder opgenomen. Dit ziet op de eigendomssituatie per 1 januari 2009.



Per 1 juli 2022 is de eigendomssituatie aanzienlijk gewijzigd. Doordat nagenoeg alle woningen in de deelgebieden fase 1 en 2 zijn gerealiseerd en doordat de gronduitgifte in deelgebied fase 3 ver is gevorderd, is het aantal eigenaren in het exploitatieplangebied meer dan aanzienlijk toegenomen. Verwezen wordt naar de eigendommenkaart, die als bijlage 5 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Voor zover het gaat om de deelgebieden fase 1 tot en met 3, is voor het overgrote deel van de daarbinnen gelegen particuliere eigendommen, als gevolg van gemeentelijke gronduitgifte of het sluiten van anterieure of posterieure overeenkomsten, het kostenverhaal inmiddels anderszins verzekerd. Op de kaart eigendom en kostenverhaal, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen, is voor de binnen de deelgebied fase 1 tot en met 4 gelegen eigendommen van derden zichtbaar gemaakt of het kostenverhaal ten tijde van de peildatum 1 juli 2022 reeds is verzekerd via gronduitgifte dan wel via een gesloten anterieure of posterieure overeenkomst.

Op de kaart eigendom en kostenverhaal 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 2022.

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 woningen.

Door de gemeente is voorafgaand aan en sinds de start van de grondexploitatie in 2009 een aanzienlijk deel van de gronden in het exploitatieplangebied verworven. De gemeente staat vanaf 2020 een toegespitst verwervingsbeleid voor. 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.

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

- De eigenaar heeft met de gemeente voorafgaand aan vaststelling van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' een overeenkomst over grondexploitatie, de zogenoemde *anterieure overeenkomst*, gesloten.
- De eigenaar heeft gesloten c.q. sluit met de gemeente na vaststelling van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' 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* 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 uit het exploitatieplan voortvloeiende 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 strijd is met het exploitatieplan.

Na vaststelling van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' is genoemd exploitatieplan leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken respectievelijk voor in een omgevingsvergunning voor het bouwen op te nemen financiële voorschriften tot betaling van een exploitatiebijdrage. Het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage te betalen op grond van een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De gebruikelijke legesheffing blijft onverminderd van kracht. Een belanghebbende kan echter niet voor dubbel kostenverhaal komen te staan. Voor onderdelen die zowel in het kostenverhaal van het exploitatieplan zitten als in de leges, volgt uit de legesverordening dat de legesregeling voor dat onderdeel terugtreedt.

1.6. 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 'Wonen'. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte.
De ontsluitingsstructuur voor de woonlocatie Laarveld is vastgelegd in de ruimtegebruikskaat (bijlage 3). Daarin is voorzien in een centrale hoofdweg (genaamd Kransakker), die een ontsluiting heeft aan de Rietstraat en aan de Laarderweg.² Daarnaast hebben binnen het plangebied de heringerichte Sint-Donatuskapelstraat en aangepaste Laarderweg de functie van woonstraat respectievelijk ontsluitingsweg.³ Voorts is binnen het plangebied voorzien in de aanleg van structuurgroen.⁴ Verder is aan de noordoostzijde voorzien in de inpassing van een bestaande watergang.
Vanuit die centrale hoofdweg is sprake van woonstraten. Voorts is in de openbare ruimte voorzien in de aanleg van openbaar groen, water, wadi's, geluidswallen, fietspaden, voetpaden en openbare parkeerplaatsen (zie de kaart toelichting ruimte-indeling, die als bijlage 8 bij het exploitatieplan is opgenomen).

De inrichting van de openbare ruimte kan worden onderverdeeld in de volgende hoofdgroepen van werken en werkzaamheden:

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

De werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 2.3.

² In de ruimtegebruikskaat (bijlage 3) is deze centrale hoofdweg aangeduid als 'structuur infra'.

³ In de ruimtegebruikskaat (bijlage 3) zijn deze wegen, evenals de bestaande aangepaste Rietstraat, aangeduid als 'structuur infra bestaand'.

⁴ In de ruimtegebruikskaat (bijlage 3) is deze groenstructuur aangeduid als 'structuur groen'.

De indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar de functies uitgeefbaar gebied (groep a) en openbare ruimte (groep c) is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaat. 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 die voor een belangrijk deel kunnen worden gezien als voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (als bedoeld in artikel 6.2.4 onder c Bro), 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, inclusief de daartoe behorende inbrengwaarden van gronden, buiten het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder e Bro);
- de kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 onder f Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van 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 heeft in het verleden verschillende eigendommen verworven in het te ontwikkelen gebied. De op 1 juli 2022 door of namens de gemeente verworven gronden zijn aangegeven op de als bijlage 6 bij dit exploitatieplan behorende kaart eigendom en kostenverhaal. 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 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 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 Laarveld 2009') of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' doch voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten dan wel als er sprake is van marktconforme gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Weert, geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente) c.q. een exploitatiebijdrage 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. Het gaat hierbij om regels:

- a. over de fasering;
- b. over het ruimtegebruik;
- c. over koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen anderzijds;
- d. over eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- e. over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte (inrichtingsplan, bestekken, aanbesteding, inspecties);
- f. over de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap);
- g. waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

1.7. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

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

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als het een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen betreft, heeft 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 betreft het een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen 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, via een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning, 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 exploitatieplangebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied.

De hierna opgenomen omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 2.1 tot en met 2.3 betreft het gehele exploitatieplangebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij is uitgegaan van de indeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan, en verder uitgewerkt in de ruimtegebruikskaat (bijlage 3 van het exploitatieplan) alsmede in de kaart toelichting ruimte-indeling (bijlage 8 van het exploitatieplan). Een nadere kwalitatieve duiding is opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 13 van het exploitatieplan).

In paragraaf 2.4 wordt daarnaast ingegaan op werken en werkzaamheden die gerealiseerd zijn c.q. worden buiten het exploitatieplangebied.

Het exploitatieplangebied kent vier deelgebieden, die zijn aangeduid op de faseringskaart (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 geheel van de genoemde deelgebieden.

De indeling tussen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied in de deelgebieden (fase) 1 tot en met 4 is aangegeven op de ruimtegebruikskaat.

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

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

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

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

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

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

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

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 en de uitgeefbare achterpaden). 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;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen in de vorm van opgravingen;
- het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen en bescherming van daarvoor in aanmerking komende (dier)soorten.

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.

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

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 woonrijp maken van de openbare ruimte.

De openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart en is daarin voor de deelgebieden 1 tot en met 4 onderverdeeld naar werken/werkzaamheden voor de openbare ruimte van woonvelden, structuur groen, structuur infra, structuur infra bestaand, en water. Voorts is op de ruimtegebruikskaart de zone voor een geluidwerende voorziening binnen de openbare ruimte aangegeven.

Op de kaart toelichting ruimte-indeling (bijlage 8) is de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden nader verdeeld naar de functies groen, geluidswal, water, wadi, woonstraat, parkeerverharding, voetpad, fietspad, structuur (groen en water), structuur (ontsluitingsweg) en structuur (bestaande ontsluitingsweg, woonstraat etc.). Deze onderverdeling op de kaart toelichting ruimte-indeling heeft louter een toelichtende en daarmee geen bindende werking.

2.3.1. *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 geluids- en andere grondwallen (inclusief de realisatie van een grondkerende constructie ten behoeve van de realisatie van een doorsnijding van de geluidswal voor de aanleg van een fietspad);
- het aanbrengen van openbare vuilwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken;
- het aanbrengen van openbare hemelwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken naar bergingswatergangen;
- het aanbrengen van een waterbergend funderingssysteem voor de berging en infiltratie van hemelwater onder de wegen;
- het aanbrengen van rioolafvoergemalen (met persleiding en verdere bijbehorende werken) naar het gemeentelijke openbare rioleringsstelsel;
- de aanleg van nieuwe watergangen en -partijen met duikers en de aanleg van waterbergingsvoorzieningen (waaronder wadi's);
- de aanleg van bouwwegen;
- de aanleg en het verwijderen van tijdelijke fietspaden
- de aanleg en het verwijderen van tijdelijke watergangen;
- de aanleg van (tijdelijke) openbare verlichting;
- de aanleg van geluidwerende voorzieningen;
- het uitvoeren van bodemsanering in de openbare ruimte;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen in de openbare ruimte, in de vorm van opgravingen;
- het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen ter bescherming van daarvoor in aanmerking komende (dier)soorten.

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 een gebouw op een bouwperceel is het niet per se nodig dat de openbare ruimte van het deelgebied waarin het bouwperceel is gelegen, in zijn geheel bouwrijp is gemaakt. Wel is vereist dat, voor het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, de openbare ruimte *ten behoeve van dat bouwperceel* bouwrijp is gemaakt. Daaronder wordt verstaan het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

1. de aanleg van een bouwweg van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, eventueel via al aangelegde (bouw)wegen, naar de Rietstraat, of de Laarderweg;

2. de aanleg van openbare vuilwaterriolering binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder 1, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar het aansluitpunt op bestaande openbare riolering;
3. de aanleg van openbare hemelwaterriolering waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder 1, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar een bergingswatergang in het exploitatieplangebied.

Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd als openbare weg voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied en die voldoet aan de eisen die daarover zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 13).

2.3.2. *Het woonrijp maken van de openbare ruimte*

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

- de definitieve aanleg van openbare wegen, met inbegrip van de daarbij behorende 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;
- het, voor zover van toepassing, verwijderen van aangelegde tijdelijke bouwwegen, tijdelijke fietspaden en tijdelijke watergangen;
- het definitief afwerken en inzaaien van de grondwallen;
- de aanleg van definitieve openbare verlichting;
- het aanbrengen van 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 waarschuwborden, bebakeningen en belijning;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.

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

De in paragraaf 2.1 tot en met 2.3 opgenomen omschrijvingen betreffen reeds uitgevoerde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied.

Buiten het exploitatieplangebied zijn c.q. worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- a. Aanpassen kruising Wiekendreef.
De kruising Wiekendreef/Ringbaan-Noord wordt aangepast ten behoeve van fietsverkeer van en naar het plangebied Laarveld. De aanleg van de werken heeft plaatsgevonden in 2020.
- b. Aanleg (turbo)rotonde Eindhovenseweg-Ringbaan-Noord.
Ten behoeve van de westelijke ontsluiting van de woonwijk Laarveld was een aanpassing van de kruising Eindhovenseweg-Ringbaan Noord, in de vorm van de aanleg van een (turbo)rotonde noodzakelijk. De rotonde is aangelegd in 2013.
- c. Aansluiting Laarderweg op Ringbaan-Noord.
Ten behoeve van de oostelijke ontsluiting van de woonwijk Laarveld was een aanpassing van de

kruising Laarderweg -Ringbaan Noord noodzakelijk. De aanpassing van de kruising heeft plaatsgevonden in 2015.

- d. Aansluiting Rietstraat-Hushoverweg-Eindhovenseweg.

Eveneens ten behoeve van de westelijke ontsluiting van de woonwijk Laarveld diende een adequate aansluiting te worden gemaakt vanuit de Rietstraat-Hushoverweg naar de Eindhovenseweg. Deze aansluiting is gerealiseerd in 2016.

- e. Fietsbrug over de Ringbaan-Noord.

Ten behoeve van het fietsverkeer van de woonwijk Laarveld dient een veilige fietsontsluiting van en naar het centrum te worden gerealiseerd over de Ringbaan-Noord in de vorm van een fietsbrug met bijbehorende voorzieningen. De aanleg van deze werken heeft plaatsgevonden in 2021.

- f. Aanpassen Laarderweg naar 30 km-zone.

Eveneens ten behoeve van de oostelijke ontsluiting van de woonwijk Laarveld dient het gedeelte van de bestaande Laarderweg ten noorden vanaf de kruising met de ontsluiting van het exploitatieplan-gebied te worden heringericht tot een 30 km-zone. De aanleg van deze werken heeft plaatsgevonden in 2021.

Een nadere toelichting op deze buitenplanse voorzieningen is opgenomen in bijlage 16.3 van dit exploitatieplan.

3. TOELICHTING OP DE REGELS

3.1. Inleiding en begrippen

Inleiding

De realisatie van de woonwijk Laarveld binnen het exploitatieplangebied omvat maximaal 897 te realiseren woningen met bijbehorende openbare ruimte. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' met bijbehorend exploitatieplan zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 23 september 2009 en onherroepelijk in werking getreden op 13 april 2011. De realisatie van de woonwijk Laarveld is een grootschalig project, waarin sprake is van een meerjarige volgtijdelijke 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.

In paragraaf 1.2 van het exploitatieplan is toegelicht dat er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' een wettelijke plicht was om gelijktijdig een exploitatieplan vast te stellen. Uit artikel 6.12 lid 2 Wro volgt dat gelijktijdig met een bestemmingsplan waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn opgenomen, een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet anderszins is verzekerd;
- b. er een noodzaak is tot het stellen van regels over een tijdvak of fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen daartussen;
- c. er een noodzaak is tot het stellen van eisen voor en regels over de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. er een noodzaak is tot het uitwerken van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (aangewezen woningbouwcategorieën).

Elk van de situaties deed zich voor ten tijde van de vaststelling van genoemd bestemmingsplan.

De situatie onder a ziet op de kostenverhaalsfunctie van het exploitatieplan. De situaties onder b tot en met d zien op de functie van het exploitatieplan voor het stellen van regels over onderwerpen die behoren tot de zogenoemde 'locatie-eisen'.

In het exploitatieplan 'Laarveld 2009' waren eisen en regels, zoals bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro, opgenomen ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. de fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
2. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen;
3. eisen voor 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;
4. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
5. regels over de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (aangewezen woningbouwcategorieën);
6. verbodsbepalingen;
7. regels waarbij via ontheffing kon worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De realisatie van het deelgebied (fase) 1, ter grootte van 256 woningen, heeft voor het overgrote deel plaatsgevonden in de periode 2009-2016. Dit deelgebied is ten tijde van de vaststelling van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan nagenoeg geheel gerealiseerd. Ook de daarvoor benodigde openbare ruimte is inmiddels in dat deelgebied nagenoeg geheel aangelegd.

Voor de deelgebieden 2 tot en met 4 gold er ingevolge het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' een uit te werken woonbestemming. In 2016 zijn voor het bestemmingsplangebied twee partiële herzieningen van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' in procedure gebracht:

- a. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2'. Ingevolge dit bestemmingsplan is voor deelgebied fase 1 sprake van een conserverende bestemmingsregeling met inachtneming van een toename van het aantal woningen met 5. Voor het deelgebied 2 is, in plaats van te opteren voor een uitwerking van het bestemmingsplan, gekozen voor een bestemmingsplanherziening, waarbij een directe bouwtitel is ontstaan voor de gronden in deelgebied 2.
- b. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4'. Ingevolge dit bestemmingsplan is de voor de deelgebieden fase 3 en 4 geldende uit te werken woonbestemming gewijzigd gehandhaafd. De belangrijkste redenen om het bestemmingsplan te herzien waren dat het aantal te bouwen woningen voor de deelgebieden fase 3 en 4 met 110 werd verminderd, de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een school is vervallen, de bestaande woning Laarderweg 35 alsmede een bestaande volkstuin aan de Rietstraat naast nummer 16 positief (conserverend) werden bestemd.

Gelijktijdig met de beide bestemmingsplannen is het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' vastgesteld. Er is op dat moment sprake van een lopende grondexploitatie, waarbij voor deelgebied 2 de globale inhoud van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' is omgezet naar een gedetailleerdere uitwerking. Voorts heeft een algehele actualisatie van de exploitatieopzet en van de regels van het exploitatieplan plaatsgevonden. Onderdeel van die 1^e herziening is dat daardoor ook de kaarten en de toelichting zijn aangepast.

Ook de invloed van de economische crisis gaf op dat moment aanleiding tot herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis was er sprake van een vertraging in het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Gelet op deze situatie was het noodzakelijk in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' eisen en regels te stellen c.q. bestaande regels aan te scherpen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, voor de volgende onderwerpen:

- a. de fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte per deelgebied;
- b. de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen per deelgebied;
- c. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
- d. regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen/water, verharding, structuur groen en structuur infra;
- e. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- f. regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- g. regels over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (aangewezen woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap);

- h. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met g;
- i. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De realisatie van deelgebied 2, ter grootte van 150 woningen inclusief de daarbij behorende openbare ruimte, heeft voor het overgrote deel plaatsgevonden in de periode 2017 tot en met 2021. Ten tijde van de start van de procedure tot vaststelling van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' zijn alle bouwpercelen door de gemeente uitgegeven en is de openbare ruimte van deelgebied 2 nagenoeg geheel gerealiseerd.

Voor deelgebied 3 en 4 gold er ingevolge het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' een uit te werken woonbestemming. In 2020 is voor het gehele plangebied van de woonlocatie het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' in procedure gebracht. Ingevolge laatstgenoemd bestemmingsplan is voor de op dat moment inmiddels (grotendeels) gerealiseerde deelgebieden 1 en 2 sprake van een conserverende bestemming. Voor deelgebied 3 is gekozen voor een bestemmingsplanherziening, waarbij een directe bouwtitel voor maximaal 152 woningen is ontstaan. Voor deelgebied 4 is de aanvankelijk opgenomen uit te werken woonbestemming, met inbegrip van een verhoging van de plancapaciteit met 100 woningen, gehandhaafd.

Gelijktijdig met de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' in procedure gebracht. Er is op dat moment sprake van een lopende grondexploitatie, waarbij voor deelgebied 3 de globale inhoud van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' voor dat deelgebied is omgezet naar een gedetailleerdere uitwerking. Voorts heeft een algehele actualisatie van de exploitatieopzet en van de regels van het exploitatieplan plaatsgevonden. Onderdeel van die 2^e herziening is dat daardoor ook de kaarten en de toelichting zijn aangepast.

De aanpassing van de regels in het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 2^e herziening' zag op de volgende onderdelen:

1. inpassing van de koppeling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' in de regels;
2. aanpassing van de faseringstijdvakken op basis van de actuele situatie;
3. aanpassing van de ruimtegebruiksregeling in relatie tot de detaillering van de bestemmingsregeling in deelgebied fase 3;
4. aanpassing van de kwaliteitsomschrijving (toevoeging eisen werken en werkzaamheden voor ontwikkeling deelgebied fase 3);
5. aanpassing van de regels over de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (uitbreiding woningcategorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur).

De realisatie van deelgebied 3, ter grootte van 152 woningen inclusief de daarbij behorende openbare ruimte, heeft plaatsgevonden/zal plaatsvinden in de periode 2020 tot en met 2025. Ten tijde van de start van de procedure tot vaststelling van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' is de openbare ruimte in dit deelgebied geheel bouwrijp gemaakt en is een groot aantal bouwpercelen binnen het uitgeefbaar gebied door de gemeente uitgegeven.

Voor deelgebied 4 gold er ingevolge het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' een uit te werken woonbestemming. In 2022 is voor de gronden van deelgebied 4 van de woonlocatie het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' in procedure gebracht. Voor deelgebied 4 is gekozen voor een bestemmingsplanherziening, waarbij een directe bouwtitel voor maximaal 339 woningen is ontstaan. Gelijktijdig is het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' in procedure gebracht,

waarbij de percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, en woningen voor particulier opdrachtgeverschap is aangepast als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'.

Gelijktijdig met de procedure tot vaststelling van de beide laatstgenoemde bestemmingsplannen is het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' in procedure gebracht. Er is sprake van een lopende grondexploitatie, waarbij voor deelgebied 4 de globale inhoud van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' voor dat deelgebied is omgezet naar een gedetailleerdere uitwerking. Voorts heeft een algehele actualisatie van de exploitatieopzet en aanpassing van de regels van het exploitatieplan plaatsgevonden.

De aanpassing van de regels ziet, in hoofdlijnen, op de volgende onderdelen:

1. inpassing van de koppeling van de bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' in de regels;
2. aanpassing van de faseringstijdvakken op basis van de actuele situatie;
3. aanpassing van de ruimtegebruiksregeling in relatie tot de detaillering van de bestemmingsregeling in deelgebied fase 4 en op basis van de actuele inzichten;
4. aanpassing van de kwaliteitsomschrijving (toevoeging eisen werken en werkzaamheden voor ontwikkeling deelgebied fase 4);
5. het laten vervallen van de koppelingsregeling inzake de uitvoering van werken en de vaststelling van uitwerkingsplannen;
6. aanpassing van de regels over de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid (toepassing in deelgebied fase 4 en op basis van actuele inzichten);
7. tekstuele verbeteringen van de regels.

Onderdeel van deze herziening is voorts dat de kaarten en de toelichting zijn aangepast.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen in dit hoofdstuk verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld: paragraaf 3.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder tot en met paragraaf 3.12 (toelichting bij artikel 12)).

Vervolgens is in dit hoofdstuk in paragraaf 3.13 een toelichting opgenomen bij de inhoud en de juridische status van de verschillende tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende functie.

Artikel 1. Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van de gekoppelde bestemmingsplannen 'Laarveld 2020', 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020', 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 het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende:

- bestemmingsplan 'Laarveld 2020';
- bestemmingsplan 'Laarveld fase 4';

- bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'.

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

3.2. Toelichting bij artikel 2 Fasering

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

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

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

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

In relatie tot de voor de gemeente geldende woningbehoefte wordt uitgegaan van een resterende looptijd voor de ontwikkeling van het exploitatieplangebied van, te rekenen vanaf 1 juli 2022, 9,5 jaar (i.c. tot en met 31 december 2031). Deze meerjarige ontwikkeling van Laarveld vraagt om een heldere en gestructureerde fasegewijze uitvoering en realisatie. Het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan en de daaropvolgende herzieningen omvatten reeds een faseringsregeling. Deze is aangepast naar de thans ontstane situatie en verkregen inzichten met betrekking tot een gefaseerde marktconforme uitgifte met een evenwichtige spreiding in de tijd van het woningbouwprogramma, de afstemming tussen de aan te leggen voorzieningen als inrichting van de openbare ruimte, investeringsmomenten, civieltechnische mogelijkheden en beperkingen en bestaande locatiekenmerken.

Het exploitatieplangebied kent vier deelgebieden, die in eveneens vier fasen worden ontwikkeld. Een fase omvat een tijdvak waarin een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor de drie onderscheiden hoofdgroepen van werken en werkzaamheden alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van het binnen die fase geplande deelgebied is begrepen. Daarbij worden deelgebied 1 en 2 aangemerkt als de gebieden waarbinnen het overgrote deel van de daarin voorziene 406 (zijnde 256+150) woningen inmiddels nagenoeg geheel is gerealiseerd en de bijbehorende openbare ruimte grotendeels is aangelegd. Deze deelgebieden zijn gerealiseerd in achtereenvolgens fase 1 en 2. Voor deelgebied fase 3 geldt dat op de peildatum 1 juli 2022 dit deelgebied geheel bouwrijp is gemaakt en de gronduitgifte in volle gang is. Op dat moment is ook voor circa 134 woningen een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend. Voor deelgebied fase 4 kent het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' een uit te werken bestemmingsregeling. Met het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' worden de directe eindbestemmingen voor de ontwikkeling van woningen en bijbehorende openbare ruimte vastgelegd.

Op deze wijze wordt onderscheid gemaakt in vier fasen, aangeduid als fase 1 tot en met fase 4. Binnen een fase is sprake van één deelgebied. De indeling van de deelgebieden is opgenomen in de faseringskaart (bijlage 4).

Een en ander leidt tot de volgende faseringstabel:

Tabel 3.1

Fase	Deelgebied	Start: bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken openbare ruimte, aanleg nuts- voorzieningen	Start: woonrijp maken openbare ruimte	Verlening omgevings- vergunningen voor het bouwen
1	deelgebied 1	2009	2013	2011
2	deelgebied 2	2017	2018	2017
3	deelgebied 3	2020	2023	2021
4	deelgebied 4	2023	2026	2024

Zoals in artikel 2 lid 1 van de regels is aangegeven, heeft de bovenstaande faseringstabel een bindende werking. Een fase begint met het in de tabel genoemde kalenderjaar. Deze aanduiding van het beginjaar van de fase kent een bindende werking. In de tabel is niet voorzien in een bindende eindaanduiding van de fasen. Daartoe bestaat geen noodzaak.

Met de duiding van de (begin)jaartallen ontstaat inzicht in het gewenste gestructureerde tijdsverloop en de volgorde van realisatie van de woonwijk Laarveld.

In artikel 2.2 is bepaald dat met de aanleg van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte in een deelgebied, voor zover die behoren tot een aangeduide fase, niet mag worden aangevangen voor de start van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar..

In artikel 2.3 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw binnen het uitgeefbaar gebied van een deelgebied zoals dat is opgenomen in enige fase, niet wordt verleend indien de aanvraag voor de verlening van die vergunning wordt ingediend voorafgaand aan de start van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar voor dat deelgebied. Van belang is te voorkomen dat bebouwing in een deelgebied van een latere fase eerder plaatsvindt dan het deelgebied dat in een bepaalde fase aan snee is.

3.3. Toelichting bij artikel 3 Koppelingen

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

Het bestemmingsplan kent met de bestemming 'Wonen' in deelgebied 1 tot en met 4, een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat voor het gehele nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatieplangebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen etc. zouden kunnen worden ingediend. Dit is, met uitzondering van de reeds bebouwde gronden in deelgebied 1 tot en met 3, niet gewenst. Om die reden is allereerst de in artikel 2 vermelde fasering opgenomen.

Voorts is het van belang om ook binnen een fase nadere regels te stellen over de volgorde van de activiteiten voor de inrichting van de openbare ruimte van het desbetreffende deelgebied en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen dat betreffende deelgebied. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 3.1. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van

een gebouw in het uitgeefbaar gebied binnen de deelgebieden is vereist dat *het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel* waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft (als onderdeel van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte'), is voltooid. Hiermee wordt bereikt dat elk bouwperceel in een deelgebied direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate ontsluiting in de vorm van een bouwweg naar de hoofdontsluiting van het deelgebied van de woonwijk Laarveld aan de Rietstraat of de Laarderweg en voorts is voorzien in een aansluitmogelijkheid van het te realiseren hoofdgebouw op de aldan aangelegde openbare vuilwater- respectievelijk hemelwater-riolering.

3.4. Toelichting bij artikel 4 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. Op die kaart 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. De ruimtegebruikskaart is als bijlage 3 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 4.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen bestemd voor de bestemmingen 'Wonen' dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als uitgeefbaar gebied aangeduide gronden. In artikel 4.3 is aanvullend bepaald dat de op de ruimtegebruikskaart, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, als 'uitgeefbaar achterpad' aangeduide gronden zijn aangewezen voor de aanleg van tot het uitgeefbaar gebied behorende achter- en zijpaden.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies: openbare ruimte woonvelden, structuur groen, structuur infra, structuur infra bestaand, en water. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden (artikel 4.2).

Aanvullend is in artikel 4.2 bepaald dat de aanleg van de geluidwerende voorziening dient plaats te vinden in de op de ruimtegebruikskaart aangeduide zone geluidwerende voorziening.

3.5. Toelichting bij artikel 5 eisen voor de werken en werkzaamheden voor 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, 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 5 van de regels is vastgelegd dat wat betreft de inrichting van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen als opgenomen in de als bijlage 13 bij dit exploitatieplan opgenomen 'Kwaliteitsomschrijving'.

Ingevolge het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' is de kwaliteitsomschrijving herzien met het oog op de ontwikkeling van deelgebied 4.

De kwaliteitsomschrijving bestaat uit het samenstel van de volgende onderdelen:

1. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2 d.d. juni 2016, voor zover het betreft de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 1 en deelgebied 2 (bijlage 13.1);

2. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3 d.d. mei 2020, voor zover het betreft de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 3 (bijlage 13.2);
3. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4 d.d. augustus 2022, voor zover het betreft de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 4 (bijlage 13.3);
4. het programma van eisen openbare ruimte Laarveld, d.d. 5 augustus 2022 (bijlage 13.4).

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 6 vastgelegd dat voor de inrichting van de openbare ruimte achtereenvolgens een inrichtingsplan en bestek dienen te worden opgemaakt, die de instemming behoeven van burgemeester en wethouders. In het inrichtingsplan vindt uitwerking plaats van de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. In het bestek vindt een uitwerking plaats van het inrichtingsplan.

Wat betreft de eisen die per deelgebied gesteld worden aan de inrichting van de openbare ruimte, geldt dat niet alleen moet worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, maar ook aan de eisen die zijn opgenomen in de ter uitwerking van de kwaliteitsomschrijving op te maken inrichtingsplannen en bestekken waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 6.5, waarbij het inrichtingsplan en bestek voldoet aan de in artikel 6.5 bedoelde eisen (zie verder artikel 6 van de regels).

3.6. Toelichting bij artikel 6 Inrichtingsplannen en bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 6 tot en met 8 zijn deze uitvoeringsregels, wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, uitgewerkt naar de onderdelen:

- inrichtingsplannen en bestekken (artikel 6)
- aanbesteding (artikel 7)
- inspecties (artikel 8)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor de inrichting van de openbare ruimte in een deelgebied achtereenvolgens steeds een inrichtingsplan en een bestek wordt opgesteld, die de instemming van het gemeentebestuur behoeven.

Een inrichtingsplan dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 13). Een inrichtingsplan heeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een eerste toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen.

Voor de omvang van een inrichtingsplan wordt op deelgebiedniveau onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen van werken/werkzaamheden:

- a. de werken/werkzaamheden voor bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. de werken/werkzaamheden voor woonrijp maken van de openbare ruimte.

De instemming met een inrichtingsplan wordt geweigerd, indien het inrichtingsplan in strijd is met de kwaliteitsomschrijving (artikel 6.1).

Nadat voor een deelgebied een inrichtingsplan is opgesteld dat de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen, dient, voordat met de uitvoering van de werken voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte respectievelijk het woonrijp maken van de openbare ruimte in een deelgebied wordt aangevangen, een bestek te worden opgesteld. Een bestek dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving

(bijlage 13) én aan het inrichtingsplan voor het betreffende deelgebied, waarmee eerder door burgemeester en wethouders is ingestemd. Een bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een verdere uitwerking van de toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen.

Een op te stellen bestek voor respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte heeft het schaalniveau van een deelgebied. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of het inrichtingsplan, waarmee eerder is ingestemd (artikel 6.2).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat het betreffende inrichtingsplan en bestek de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 6.3).

In het geval de inrichtingsplannen en bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat een inrichtingsplan en een bestek worden opgemaakt, die voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en aan de gestelde eisen voor het schaalniveau van het inrichtingsplan respectievelijk bestek (artikel 6.5).

3.7. Toelichting bij artikel 7 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 behoren tot 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.

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn primair de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden, is het aanbestedingskader van toepassing. Het aanbestedingskader geldt als het door de gemeente Weert vastgestelde normenkader, bestaande uit:

- 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 in verband met geringe tekstuele aanpassing, en zoals dat als bijlage 14.1 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 in verband met geringe tekstuele aanpassing, en zoals dat als bijlage 14.2 bij dit exploitatieplan is opgenomen. De artikelen 1, 6.1 t/m 6.4, 9, en 11 van dit reglement hebben een bindend karakter gelet op artikel 7 van de regels van het exploitatieplan. De overige hoofdstukken en paragrafen van dit onderdeel van deze bijlage hebben een toelichtende functie.
- c. Onderhavige paragraaf 3.7 van de toelichting op dit exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 3 februari 2021 en 10 maart 2021 het Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Weert 2021 vastgesteld, waarbij is bepaald dat dit gewijzigde beleid niet van toepassing is op het aanbestedingskader zoals dat is opgenomen in de regels van op dat moment vigerende exploitatieplannen en (toekomstige) herzieningen van deze exploitatieplannen. Een en ander heeft tot gevolg dat het in het 'Exploitatieplan Laarveld, 2^e herziening' opgenomen aanbestedingskader in het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' niet is gewijzigd.

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 juli 2022:

Tabel 3.2

Aanbestedingsprocedure	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	$\geq \text{€ } 0 < \text{€ } 150.000$	$\geq \text{€ } 0 < \text{€ } 40.000$
Meervoudig onderhandse procedure	$\geq \text{€ } 150.000 \text{ en } < \text{€ } 1.500.000$	$\geq \text{€ } 40.000 \text{ en } < \text{EU-drempel leveringen en diensten}$
Nationaal openbaar	$\geq \text{€ } 1.500.000 \text{ en } < \text{EU-drempel werken}$	niet van toepassing
Europees	$\geq \text{EU-drempel werken}$	$\geq \text{EU-drempel leveringen/diensten}$

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in tabel 3.2 om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden). De EU-drempelwaarden worden tweejaarlijks vastgesteld.

Het aanbestedingskader als bedoeld in artikel 1 van de regels wordt gevormd door de hiervoor aangehaalde paragrafen van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert', tezamen met de hiervoor genoemde artikelen van het 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' en onderhavige paragraaf 3.7.

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 het bepaalde in artikel 7.1 (artikel 7.2).

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 7.4). 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 7.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 7.1 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 7.6).

3.8. Toelichting bij artikel 8 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.

In relatie tot het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 8.3).

3.9. Toelichting bij artikel 9 Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid

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

Artikel 9.1 en 9.2

In het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' was, met uitzondering van de categorie 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur', een dergelijke percentageregeling opgenomen.

In het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' was dit, ingevolge artikel 6.2.10 lid 1 Bro, uitgewerkt naar een concrete situering naar bouwpercelen voor deelgebied 1 op de ruimtegebruikskaart, nu voor dat deelgebied op dat moment sprake was van een directe bouwtitel. Voor de deelgebieden 2 tot en met 4 kende het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' een uit te werken bestemming voor woondoeleinden. Ingevolge artikel 6.13 lid 3 Wro kan een exploitatieplan een globale inhoud hebben waar het gaat om deelgebieden waarvoor een uit te werken bestemming geldt. Voor deelgebied 2 tot en met 4 was, omdat er sprake is van een uit te werken bestemming, de uitwerking op bouwperceelniveau nog niet verwerkt op de ruimtegebruikskaart. In de exploitatieopzet van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' was voor de omslag van de verhaalbare kosten met een normatieve uitwerking van de taakstelling inzake de aangewezen woningbouwcategorieën rekening gehouden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' op 8 juli 2020 is de percentageregeling voor de drie genoemde woningcategorieën aangepast aan de actuele situatie en de gewijzigde beleidsinzichten. Voorts is op dat moment een percentageregeling toegevoegd voor de woningcategorie 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur', welke categorie per 1 juli 2017 is opgenomen en toegevoegd in het Bro. Voor deelgebied 4 was, omdat er sprake is van een uit te werken bestemming, de uitwerking op bouwperceelniveau nog niet verwerkt op de ruimtegebruikskaat. In de exploitatieopzet van het gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' vastgestelde 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' was in deelgebied 4 voor de omslag van de verhaalbare kosten met een normatieve uitwerking van de taakstelling voor de aangewezen woningbouwcategorieën rekening gehouden.

Per 1 juli 2022 wordt voor het deelgebied fase 4 voorzien in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. Laatstgenoemd bestemmingsplan geldt daardoor deels als een herziening van een gedeelte van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020'. Hierbij wordt voor het te ontwikkelen deelgebied (fase) 4 voorzien in een directe bouwtitel met een eindbestemmingsregeling voor de bijbehorende openbare ruimte. De ruimtelijke opzet van de ontwikkeling van deelgebied (fase) 4 in het bestemmingsplan is in lijn met de uitwerkingsregels zoals die in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' waren opgenomen.

Deze herziening van het bestemmingsplan voor zover deze ziet op de bestemmingsregeling voor het nog te ontwikkelen deelgebied (fase) 4, heeft tot gevolg dat, naar analogie van artikel 6.15 lid 2 Wro, de in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' opgenomen globale inhoud voor genoemd deelgebied in het exploitatieplan dient te worden omgezet naar een gedetailleerdere regeling.

In artikel 14.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is een percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, en particulier opdrachtgeverschap opgenomen. Deze regeling heeft betrekking op deelgebied fase 4 en is afgeleid van de aanvankelijk in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' opgenomen percentageregeling die betrekking had op het gehele exploitatieplangebied. Het gevolg van een en ander is dat de in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' opgenomen percentageregeling daarop dient te worden aangepast, wat is opgenomen in het gelijktijdig in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'. Dit is verwerkt in artikel 2 van de regels van laatstgenoemd bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 6.2.10 onder a Bro is de percentageregeling voor de genoemde woningcategorieën zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' en het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' uitgewerkt in het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'. Op de ruimtegebruikskaat (bijlage 3) is het aantal en de situering van de bouwpercelen voor de genoemde woningcategorieën voor deelgebied 1 tot en met 4 aangegeven. De ruimtegebruikskaat heeft een bindende werking.

Ten tijde van de start van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Laarveld fase 4', het ontwerpbestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en het ontwerp-exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening', geldt het volgende overzicht van de inmiddels grotendeels gerealiseerde (deelgebied 1 en 2), in uitvoering zijnde (deelgebied 3) alsmede voorziene uitwerking van de in de beide genoemde bestemmingsplannen opgenomen percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën:

Tabel 3.3

Woningcategorie	Percentageregulering bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'	Deelgebied 1 en 2	Deelgebied 3	Totaal deelgebied 1 t/m 3	Percentage-regel bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'	Deelgebied 4	Totaal deelgebied 1 t/m 4
Sociale huurwoningen	≥ 18% en ≤ 22%	87	25	112	≥ 14% en ≤ 16%	51	163
Sociale koopwoningen	≥ 4% en ≤ 5%	23	0	23	--	0	23
Particulier opdrachtgeverschap	≥ 33% en ≤ 40%	165	52	217	≥ 31% en ≤ 34%	112	329
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	--	0	0	0	≥ 11% en ≤ 13%	41	41

In het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' zoals dat luidt na vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4', is sprake van, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009', 14 bestaande te handhaven woningen.

Voorts is voorzien in de realisatie van maximaal 558 woningen vanaf 2009. In totaal bedraagt het aantal woningen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' daarmee 572.

In het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' van toepassing is sprake van 1 bestaande te handhaven woning. Voorts is voorzien in de realisatie van maximaal 340 woningen. Hiervan liggen er 339 woningen in het exploitatieplangebied en 1 woning ligt er buiten (locatie Gertrudisstraat 7). In totaal bedraagt het aantal woningen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' daarmee 341.

De uitwerking van de percentageregeling over het totaal van de deelgebieden 1 tot en met 3 respectievelijk over deelgebied 4 blijft hiermee binnen de in het betreffende bestemmingsplan opgenomen minimum- en maximumpercentage per categorie.

In de ruimtegebruiksk kaart is de situering van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied voor de genoemde aangewezen woningbouwcategorieën vastgelegd. Ook zijn daarbij de aantallen van de betreffende woningbouwcategorieën vastgelegd.

In artikel 9.1 is bepaald dat de in de ruimtegebruiksk kaart aangewezen gronden zijn aangewezen voor de bouw c.q. het gebruik van de betreffende woningbouwcategorie. Voor de categorie sociale huurwoningen geldt dat, ingevolge artikel 9.2, de bouw en het gebruik van de gronden in de op de ruimtegebruiksk kaart aangegeven locatie 'wozoco' als sociale huurwoning in combinatie met maatschappelijke functies dient plaats te vinden.

Artikel 9.3 tot en met 9.6

Vanuit de situering van de aangewezen woningbouwcategorieën op de ruimtegebruiksk kaart in deelgebied 1 tot en met 4 geldt dat op de daartoe aangewezen gronden uitsluitend sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, woningen onder particulier opdrachtgeverschap dan wel geliberaliseerde woningen voor middenhuur mogen worden gebouwd. Dit, voor wat betreft de categorie sociale huurwoningen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2. De aanduiding op de ruimtegebruiksk kaart 'Aantal woningen'

geeft het aantal woningen weer per 'zone aantallen woningen' van de aangewezen woningbouw-categorieën.

Artikel 9.7

Ingevolge artikel 6.2.10 onder e Bro kunnen in een exploitatieplan regels worden opgenomen over een verbod tot vervreemding van bouwpercelen die zijn aangewezen voor de bouw van woningen onder particulier opdrachtgeverschap, dit tot het moment waarop de bouw van de woning is voltooid. Een dergelijke regeling was reeds opgenomen in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening'. Deze regeling is nu opnieuw en ongewijzigd gehandhaafd.

3.10. Toelichting bij artikel 10 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.

3.11. Toelichting bij artikel 11 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 11.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 15 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen situeringen van voorzieningen (waaronder de voorzieningen voorzien in de zone geluidwerende voorziening), openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies openbare ruimte woonvelden, structuur groen, structuur infra, structuur infra bestaand, en water) en uitgeefbaar gebied mogelijk te maken, en mits voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' en de regels van het bestemmingsplan (artikel 11.2).

3.12. Toelichting bij artikel 12 Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

3.13. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat 24 bijlagen, aangeduid als bijlage 1 tot en met bijlage 24, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan.

Louter omwille van de leesbaarheid is in de koptekst van een bij het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' vastgestelde bijlage de aanduiding '*3e herziening*' opgenomen. Voor de formele benaming van een bijlage geldt dat deze plaatsvindt zonder de toevoeging van de aanduiding '3^e herziening'. Ingeval in het exploitatieplan naar een bijlage wordt verwezen of een bijlage wordt aangehaald, geschiedt dit derhalve zonder de toevoeging '3^e herziening'.

Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van die bijlage toegelicht.

Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied

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

Bijlage 2. Kaart gekoppelde planologische besluiten

Deze kaart bevat de analoge versie van de verbeelding van de binnen het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplannen 'Laarveld 2020', 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeeldingen van de genoemde bestemmingsplannen hebben, als onderdeel van de betreffende bestemmingsplannen, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

Bijlage 3. Ruimtegebruikskaat

Deze kaart heeft een bindende functie.

Op deze kaart is voor de deelgebieden de indeling van het grondgebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdgroepen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdgroep openbare ruimte is in de deelgebieden de indeling weergegeven naar de functies openbare ruimte woonvelden, structuur groen, structuur infra, structuur infra bestaand, en water. Binnen de openbare ruimte is voorts voorzien in een aanduiding van de 'zone geluidwerende voorziening',

Wat betreft het uitgeefbaar gebied in de deelgebieden is binnen het uitgeefbaar gebied de indeling weergegeven naar enerzijds de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap, en geliberaliseerde woningen voor middenhuur, en anderzijds de overige woningbouwcategorieën en uitgeefbaar achterpad, ingedeeld naar een bindende regeling (artikel 4 en 9 van de regels).

Bijlage 4. Faseringskaart

Deze kaart heeft een bindende werking.

Op deze kaart is de indeling naar de vier deelgebieden aangegeven. De deelgebieden zijn via de faseringstabel gekoppeld aan fasen, zoals deze zijn onderscheiden in de regels van het exploitatieplan (artikel 2 regels).

Bijlage 5. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 juli 2022 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Kaart eigendom en kostenverhaal

Op deze kaart is weergegeven de stand van zaken van de toepassing van het kostenverhaal c.q. het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal naar de peildatum 1 juli 2022. Onderscheid wordt gemaakt naar eigendommen van de gemeente bestemd voor uitgifte, eigendommen derden (door gemeente verkochte bouwpercelen), eigendommen derden (anterieure of posterieure overeenkomsten) en eigendommen derden (waar nog geen kostenverhaal is geëffectueerd). De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 7. Kaart bestaande situatie

Deze kaart (i.c. een luchtfoto) is toegevoegd om inzicht te bieden in de situatie van de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling voorafgaande aan de start van de procedure van de 3^e herziening van het exploitatieplan. De luchtfoto geeft de situatie weer in het voorjaar 2022. 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 8. Kaart toelichting ruimte-indeling

Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet, waar het gaat om de voor de deelgebieden aangebrachte indeling van het uitgeefbaar gebied naar uitgifteprijscategorieën en de openbare ruimte naar openbare functies/voorzieningen. De indeling naar uitgifteprijscategorieën vervult een functie bij de toepassing van de omslagmethodiek van de verhaalbare kosten. De gehanteerde uitgifteprijscategorieën voor de bouwpercelen hebben *op deze kaart* geen bindende werking.

De indeling van de openbare ruimte naar de openbare functies/voorzieningen heeft eveneens geen bindende werking maar uitsluitend een toelichtende functie. Deze indeling vervult een functie in de onderbouwing van de raming van onder meer de kosten van voorzieningen.

Wat betreft de zone geluidwerende voorzieningen geldt dat deze een functie vervult in de onderbouwing van de raming van de kosten van voorzieningen in de exploitatieopzet.

Bijlage 9. Kaart toelichting uitgiftefasering

Deze kaart heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet, waar het gaat om de voor de deelgebieden gehanteerde fasering voor de (fictieve) uitgifte van bouwpercelen. Voor de inmiddels grotendeels gerealiseerde deelgebieden 1 en 2 is op de kaart aangegeven het jaar van gerealiseerde uitgifte c.q. verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor het in uitvoering zijnde deelgebied 3 is op de kaart het jaar van gerealiseerde gronduitgifte c.q. verleende omgevingsvergunning voor het bouwen weergegeven dan wel het jaartal van de na de peildatum van 1 juli 2022 te verwachten gronduitgifte c.q. verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen weergegeven.

Voor deelgebied 4 is op basis van de nieuwe bestemmingsregeling en de ruimtegebruikskaat inzicht gegeven in de geraamde uitgiftefasering.

Gelet op de peildatum van 1 juli 2022 is hierbij voor het jaar 2022 onderscheid gemaakt in uitgifte vóór 1 juli 2022 (aangeduid als '2022-I') respectievelijk na 1 juli 2022 (aangeduid als '2022-II').

Bijlage 10. Kaart toelichting uitgiftecategorieën

Deze kaart heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet, waar het gaat om de uitwerking van de visualisatie van de gerealiseerde en geraamde marktconforme uitgifteprijsen van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende uitgifteprijscategorieën. Voor de inmiddels grotendeels gerealiseerde deelgebieden 1 en 2 en het gedeelte van deelgebied 3 waar de gronduitgifte c.q. verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen op de peildatum 1 juli 2022

reeds heeft plaatsgevonden, zijn op de kaart de uitgiftecategorieën afgestemd op de gerealiseerde gronduitgifte.

Voor deelgebied 3 (per 1 juli 2022 nog te realiseren gronduitgifte) en 4 is op basis van de ruimtegebruikskaart en de kaart toelichting ruimte-indeling (bijlage 8) inzicht gegeven in de ramingen van de uitgifteprijs-categorieën.

Bijlage 11. Verwervingskaart

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de (delen van) eigendommen van derden, die de gemeente voornemens is te verwerven. Het verwervingsbeleid wordt toegelicht in hoofdstuk 6. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 12. Taxatierapport inbrengwaarden

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 12.1. taxatierapport inbrengwaarden inzake exploitatieplan "Laarveld 2009, 3^e herziening" d.d. 16 januari 2023;
- 12.2. taxatierapport inbrengwaarden gronden en opstallen bestemmingsplan "Laarveld 2009" fase 2, 3 en 4, 1 januari 2016;
- 12.3. taxatierapport inbrengwaarden voor exploitatieplan Laarveld 2009, 11 mei 2009;

De taxatierapporten hebben een toelichtende functie voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

Bijlage 13. Kwaliteitsomschrijving

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

Behalve een toelichtende functie heeft de kwaliteitsomschrijving ook een bindend karakter. Deze bijlage heeft, in relatie tot de toepassing van onder meer artikel 5, 6 en 8 van de regels, een bindend karakter.

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 13.1. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2 (augustus 2016);
- 13.2. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3 (mei 2020);
- 13.3. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4 (augustus 2022);
- 13.4. het programma van eisen openbare ruimte Laarveld (5 augustus 2022)

Bijlage 14. Aanbestedingskader

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 14.1. Het document, getiteld 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' (vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2013, versie augustus 2015 in verband met geringe tekstuele aanpassing). Dit document bevat een beschrijving van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding. Paragraaf 5.5 van dit onderdeel van deze bijlage heeft een bindend karakter gelet op artikel 7 van de regels van het exploitatieplan. De overige hoofdstukken en paragrafen van dit onderdeel van deze bijlage hebben een toelichtende functie.
- 14.2. Het document, getiteld 'Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert' (vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 29 januari 2015, versie augustus 2015 in verband met geringe tekstuele aanpassing) bevat regels waarmee bij een aanbesteding rekening dient te worden gehouden. De artikelen 1, 6.1 t/m 6.4, 9, en 11 van dit onderdeel van deze bijlage hebben een bindend karakter gelet op artikel 7 van de

regels van het exploitatieplan. De overige hoofdstukken en paragrafen van dit onderdeel van deze bijlage hebben een toelichtende functie.

De onderdelen 14.1 en 14.2 vormen samen met paragraaf 3.7 van de toelichting op dit exploitatieplan het aanbestedingskader. Ook paragraaf 3.7 van het exploitatieplan heeft daardoor een bindend karakter.

Bijlage 15. Plankostenscan

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruik gemaakt 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 16. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 16.1. civieltechnische raming;
- 16.2. detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet;
- 16.3. toelichting buitenplanse voorzieningen;
- 16.4. kosten opheffing geurcirkel locatie Gertrudisstraat 7.

In deze bijlagen zijn voor de verschillende aangegeven onderdelen nadere toelichtingen en onderbouwingen opgenomen voor de in de exploitatieopzet opgenomen (ramingen van) kosten. Bijlage 16 heeft een toelichtende functie.

Bijlage 17. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In deze bijlage is een specificatie opgenomen van de (geraamde) opbrengsten zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 18. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie

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 19. Overzicht macroaftopping

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

Bijlage 20. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

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 (inclusief de nadere indeling naar subcategorieën) 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 21. Overzicht gewogen eenheden per eigendom

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

Bijlage 22. Advies waardebeoordeling kavels Laarveld

In deze bijlage is het advies van Stec Groep van 7 november 2022 voor de waardebeoordeling van de woningbouwkavels in deelgebied 3 en 4 opgenomen. De hierin opgenomen uitgangspunten zijn gehanteerd in de raming van de marktconforme gronduitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 23. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

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 3, zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft, gezien de bindende status van de ruimtegebruikskaart, eveneens een bindend karakter.

Bijlage 24. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar

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

4. EXPLOITATIEOPZET

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de geactualiseerde exploitatieopzet opgenomen en 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 voor het bouwen of een 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:

- doorwerking bestemmingsplan naar (exploitatieopzet van) het exploitatieplan (paragraaf 4.2);
- stand van zaken van de grondexploitatie (paragraaf 4.3);
- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 4.4);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 4.5);
- het programma (paragraaf 4.6);
- de kosten (paragraaf 4.7);
- de opbrengsten (paragraaf 4.8);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 4.9);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 4.10);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 4.11);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 4.12).

4.2. Doorwerking bestemmingsplan naar (exploitatieopzet van) het exploitatieplan

De ontwikkeling van de woonwijk Laarveld is ten tijde van de start van de procedure tot vaststelling van het besluit van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' in volle gang. De ontwikkeling is gestart in 2009, waarbij is voorzien in een fasegewijze ontwikkeling in vier deelgebieden. Per 1 juli 2022 zijn de deelgebieden 1 en 2 grotendeels gerealiseerd en is het bouwrijp maken van deelgebied 3 voltooid. De gemeentelijke gronduitgifte in deelgebied 3 is in volle gang. De gemeente is voornemens te starten met de realisatie van deelgebied 4.

In paragraaf 1.2 en 1.3 is een overzicht verstrekt van de chronologische besluitvorming in zowel het planologische spoor als het daaraan verbonden spoor van de vaststelling en herziening van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009'. Uit dat overzicht volgt dat aan elke herziening van het exploitatieplan een aanpassing van het gekoppelde bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen c.q. ligt. Daarnaast is bij

elke exploitatieplanherziening de daarin opgenomen exploitatieopzet geactualiseerd op basis van de op dat moment ontstane stand van zaken in de grondexploitatie en de geactualiseerde beleidsinzichten.

Er is sprake van een belangrijke doorwerking vanuit de bestemmingsplanregeling naar (de exploitatieopzet) van het exploitatieplan op onder meer de volgende onderdelen:

a. *De omvang van de in het gekoppelde bestemmingsplan opgenomen capaciteit voor toekomstige woningbouw en andere functies/voorzieningen*

In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Laarveld 2009' was voorzien in een woningcapaciteit van maximaal 910 woningen alsmede bouw van een school (via een wijzigingsbevoegdheid) en een woonzorgcomplex. In 2016 is het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' herzien in de vorm van de vaststelling van respectievelijk het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4'. Hierbij is de nog te realiseren woningbouwcapaciteit verlaagd met 105 woningen en is onder meer de aanvankelijk opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een school vervallen.

In 2020 zijn de beide laatstgenoemde bestemmingsplannen opnieuw herzien door middel van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020'. De woningcapaciteit wordt daarbij onder meer verhoogd naar 868 woningen (exclusief 14 in 2009 reeds bestaande te handhaven woningen).

Anno 2023 wordt het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' voor het deelgebied van de resterende laatste (vierde) fase herzien door middel van bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'.⁵ De herziening ziet onder meer op het op onderdelen herzien van de vigerende bestemmingsplanregeling. Een van de aspecten betreft verhoging van de plancapaciteit van het aantal nieuw te bouwen woningen in deelgebied 4 met 29 woningen (van 310 naar 339 woningen). De totale plancapaciteit voor geheel Laarveld (deelgebied 1 tot en met 4) bedraagt daarmee in totaal 897 woningen (exclusief 14 bestaande woningen en exclusief 31 verpleegplaatsen).

Deze besluitvorming in het planologische spoor heeft tot gevolg dat het 'Exploitatieplan Laarveld 2009' steeds gelijktijdig diende te worden herzien. Daarbij is de exploitatieopzet van het exploitatieplan steeds afgestemd op de in het/de gekoppelde bestemmingsplan(nen) voorziene woningbouwcapaciteit.

b. *De in het gekoppelde bestemmingsplan opgenomen percentageregeling voor aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur*

Ingevolge artikel 3.1 lid 1 Wro juncto artikel 3.1.2 lid 1 Bro kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen over de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap, met dien verstande dat die regels beperkt dienen te blijven tot percentages gerelateerd aan het plangebied. Een en ander heeft tot gevolg dat in het gekoppelde exploitatieplan de vastlegging van de aantallen en situering van deze aangewezen woningbouwcategorieën plaatsvindt. Dit komt tot uitdrukking in de regels (zie hoofdstuk 5, artikel 9) alsmede in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Laarveld 2009' was een percentageregeling voor de categorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap opgenomen, wat leidde tot doorwerking naar (onder meer) de exploitatieopzet van het gelijktijdig vastgestelde 'Exploitatieplan Laarveld 2009'. Bij de herziening van het bestemmingsplan in 2016 is deze percentageregeling aangepast, welke aanpassing doorwerking had naar onder meer de regels en de exploitatieopzet van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening'.

⁵ Daarnaast is voorzien in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020, 'die betrekking heeft op de percentageregeling voor aangewezen woningbouwcategorieën (bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'). Zie voor een nadere toelichting hierna onder b en paragraaf 1.3.4.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is opnieuw een (aangepaste) percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën opgenomen. Als gevolg van de wijziging van het Bro per 1 juli 2017 is deze percentageregeling uitgebreid met de categorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur (middenhuurwoningen), welke aanpassing doorwerking had naar de regels en de exploitatieopzet van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening'. Met de vaststelling van de bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' wordt voorzien in een aanpassing van de percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën.

In artikel 14.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is een percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, en particulier opdrachtgeverschap opgenomen. Deze regeling heeft betrekking op deelgebied fase 4 en is afgeleid van de aanvankelijk in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' opgenomen percentageregeling die betrekking had op het gehele exploitatieplangebied. Het gevolg van een en ander is dat de in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' opgenomen percentageregeling daarop dient te worden aangepast voor de resterende deelgebieden 1 tot en met 3, die is opgenomen in het gelijktijdig in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020'.

c. *Herziening bestemming 'Wonen - Uit te werken' naar directe eindbestemming in deelgebied 4*

Ingevolge artikel 6.13 lid 3 Wro kan een exploitatieplan voor gronden waar sprake is van een uit te werken bestemming en/of waar geen omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend als gevolg van een bindende faseringsregeling, een globale inhoud hebben. Reden is dat, zolang geen omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verstrekt, er ruimte is om in onder meer de exploitatieopzet van het exploitatieplan te volstaan met een globale inhoud. Ingevolge artikel 6.15 lid 2 Wro treedt een uitwerkingsplan waarvoor in het exploitatieplan is uitgegaan van een dergelijke globale inhoud, niet eerder in werking dan nadat gelijktijdig het exploitatieplan is herzien en bekendgemaakt.

In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Laarveld 2009' was voorzien in een uit te werken woonbestemming voor de deelgebieden 2 tot en met 4. Dit maakte dat in het gekoppelde 'Exploitatieplan Laarveld 2009' de exploitatieopzet voor de genoemde deelgebieden een globaal inhoud kende. De exploitatieopzet was daarbij opgezet vanuit normatieve kaders.

Bij de vaststelling van respectievelijk het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' werd in deelgebied 2 voorzien in een directe bouwtitel, en werd de uit te werken bestemming voor de deelgebieden 3 en 4 (gewijzigd) voortgezet. Een en ander leidde ertoe dat met het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' de exploitatieopzet diende te worden herzien. De aanvankelijk voor deelgebied 2 opgenomen globale inhoud werd gewijzigd in een gedetailleerdere uitwerking. Voorts werd de globale inhoud van de exploitatieopzet voor de deelgebieden 3 en 4 aangepast aan de op dat moment gewijzigde normatieve kaders en uitgangspunten.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' is voor deelgebied 3 voorzien in een directe bouwtitel en werd de uit te werken bestemming voor deelgebied 4 (gewijzigd) voortgezet. Een en ander leidt ertoe dat met het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' de exploitatieopzet diende te worden herzien. De aanvankelijk voor deelgebied 3 opgenomen globale inhoud werd gewijzigd in een gedetailleerdere uitwerking. Voorts werd de globale inhoud van de exploitatieopzet voor de deelgebieden 4 aangepast aan de op dat moment gewijzigde normatieve kaders en uitgangspunten.

Met de vaststelling van bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' wordt voor deelgebied 4 voorzien in een

directe bouwtitel. De aanvankelijk voor deelgebied 4 opgenomen globale inhoud in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' wordt gewijzigd in een gedetailleerdere uitwerking. Voorts wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' voorzien in een gewijzigde percentageregeling voor de aangewezen woningbouwcategorieën in de binnen het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' gelegen deelgebieden 1 tot en met 3.

Een en ander leidt ertoe dat met het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' de exploitatieopzet dient te worden herzien.

4.3. Stand van zaken van de grondexploitatie

Zoals aangegeven is er sprake van een lopende in uitvoering zijnde grondexploitatie. Hieronder is een beknopt overzicht opgenomen van relevante wijzigingen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan, zoals die achtereenvolgens bij de 1^e en 2^e herziening van het exploitatieplan zijn doorgevoerd respectievelijk worden doorgevoerd met de vaststelling van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'.

De exploitatieopzet als opgenomen in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet die is opgenomen in het oorspronkelijk vastgestelde 'Exploitatieplan Laarveld 2009'. De wijzigingen zagen op onder meer:

- a. Actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2009 naar 1 januari 2016.
- b. Actualisatie van de rente- en disconteringsvoet van 5,5% per jaar naar 4,5% per jaar (2009), 5% per jaar (2010), 4% per jaar (2011 en 2012) en 3,25% vanaf 1 januari 2013.
- c. Verwerking van de gevolgen van de vaststelling van de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' (onder meer detaillering deelgebied 2).
- d. Verlenging van de looptijd van de grondexploitatie van het exploitatieplan met 17 jaar als gevolg van bijgestelde verwachtingen omtrent de gronduitgifte. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan was uitgegaan van een looptijd van 11 jaar (tot ultimo 2021). De verlenging van de looptijd in 2016 is op dat moment ingegeven vanuit het langzamere uitgiftetempo dat de markt op kan nemen als gevolg van de economische crisis. De verwachte einddatum van de looptijd van de grondexploitatie is daarbij aangepast naar 31 december 2038.
- e. Bijstelling van de omvang van de woningbouwcapaciteit. In het eerst vastgestelde exploitatieplan werd uitgegaan van in totaal circa 871 woningen. Bij de 1^e herziening van het exploitatieplan is dit aantal teruggebracht naar 766.
- f. Bijstelling van het verwachte tempo van jaarlijkse gronduitgifte. De aanpassingen onder d en e hebben tot gevolg dat het tempo van jaarlijkse uitgifte afneemt.
- g. Hertaxatie van de inbrengwaarden van de daarvoor in aanmerking komende gronden naar de situatie op 1 januari 2016.
- h. Bijstelling van de gronduitgifteprijsen op basis van de actuele marktwaarde.
- i. Verdere actualisatie van de exploitatieopzet op basis van actuele inzichten.

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 exploitatieplan was opgenomen. Deze wijzigingen zagen op onder meer:

- a. actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2016 naar 1 januari 2020;
- b. actualisatie van de eigendomssituatie van 1 mei 2016 naar 1 januari 2020;
- c. hertaxatie van de inbrengwaarden van gronden in het exploitatieplangebied naar de situatie op 1 januari 2020;

- d. verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' (onder meer detaillering deelgebied 3);
- e. bijstelling van de omvang van de woningbouwcapaciteit. In de 1^e herziening van het exploitatieplan werd uitgegaan van in totaal 766 nieuw te bouwen woningen. Bij de 2^e herziening van het exploitatieplan is dit aantal verhoogd naar 868.
- f. verwerking van de gevolgen van de aanpassing van de kwaliteitsomschrijving;
- g. actualisatie van de kostenraming van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- h. aanpassing van het exploitatieplangebied en wijziging van het ruimtegebruik;
- i. aanpassing van het aantal woningen, de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijsen;
- j. verdere actualisatie van de exploitatieopzet op basis van actuele inzichten.

De thans voorliggende exploitatieopzet zoals opgenomen in het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening', is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan was opgenomen. Deze wijzigingen zien op onder meer:

- a. actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2020 naar 1 juli 2022;
- b. actualisatie van de eigendomssituatie van 1 januari 2020 naar de peildatum 1 juli 2022;
- c. hertaxatie van de inbrengwaarden van gronden in het exploitatieplangebied naar de situatie op 1 juli 2022;
- d. verwerking van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' (onder meer detaillering deelgebied 4) en het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020';
- e. bijstelling van de omvang van de woningbouwcapaciteit. In de 2^e herziening van het exploitatieplan werd uitgegaan van in totaal 868 nieuw te bouwen woningen. In de 3^e herziening van het exploitatieplan is dit aantal verhoogd naar 897.
- f. actualisatie van kostenramingen van het bouw- en woonrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- g. verwerking van de gevolgen van actualisering en aanpassing van de kwaliteitsomschrijving ten behoeve van onder meer de ontwikkeling van deelgebied fase 4;
- h. toevoeging verhaalbare kosten voor enerzijds aan het exploitatieplangebied toerekenbare kosten in verband met het vervallen van de milieucontour vanuit de buiten het exploitatieplangebied gelegen locatie Gertrudisstraat 7 en anderzijds kosten van de uitvoering van het mitigatie- en compensatieplan voor de steenuil etc.
- i. nadere detaillering van de indeling van het ruimtegebruik van deelgebied 4 (omzetten uit te werken woonbestemming naar eindbestemming);
- j. aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende marktconforme uitgifteprijsen naar actuele (markt)inzichten;
- k. verdere actualisatie van de exploitatieopzet op basis van actuele inzichten.

Per 1 juli 2022 kan de stand van zaken van de ontwikkeling van de grondexploitatie van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar gerealiseerde en nog te realiseren woningbouw en bezien naar aantallen woningen en omvang uitgeefbaar gebied, als volgt op hoofdlijnen worden beschreven.

Tabel 4.1

Gerealiseerde woningbouw															
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-I	Totaal gerealiseerd per 1-7-2022
Sociale huurwoningen	-	-	-	81	-	6	-	-	-	-	-	-	-	25	112
Sociale koopwoningen	11	-	-	-	-	-	-	-	-	8	4	-	-	-	23
Particulier opdrachtgeverschap	-	3	39	8	4	6	8	5	43	41	6	1	20	21	205
Overige woningbouw	37	-	12	6	-	4	-	-	1	70	1	-	-	53	184
Geliberaliseerde woning voor middenhuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal woningen	48	3	51	95	4	16	8	5	44	119	11	1	20	99	524
Totaal aantal m² uitgiftebaar gebied	10.962	1.820	24.775	18.804	2.267	6.246	5.110	2.927	27.492	45.682	5.700	1.089	9.219	29.615	191.708

Nog te realiseren woningbouw											
	2022-II	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal nog te realiseren per 1-7-2022	
Sociale huurwoningen	-	-	15	7	7	7	7	7	-	51	
Sociale koopwoningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Particulier opdrachtgeverschap	11	-	82	6	6	7	6	6	-	124	
Overige woningbouw	16	6	75	12	12	12	12	12	-	157	
Geliberaliseerde woning voor middenhuur	-	-	14	5	5	5	5	5	-	41	
Totaal aantal woningen	27	6	186	31	31	32	31	31	-	373	
Totaal aantal m² uitgiftebaar gebied	11.592	1.665	77.299	8.614	8.614	9.371	8.614	8.614	-	134.382	

4.4. Rekentechnische uitgangspunten

In de geactualiseerde exploitatieopzet van Laarveld worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Tabel 4.2

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 juli 2022
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2009
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2031
rente (debet)	1,14%
rente (credit)	1,14%
rente disconteringsvoet	1,14%
kostenstijging 2022-II (samengesteld)	3,50%
kostenstijging 2023 -2024	3,00%
kostenstijging vanaf 2025	2,00%
opbrengstenstijging 2022-II (samengesteld)	3,00%
opbrengstenstijging 2023	2,00%
opbrengstenstijging vanaf 2024	1,00%
fasering in jaar:	1 juli
fasering tweede helft 2022:	1 oktober

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 juli 2022.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2009.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2031.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 23 jaar.
- De rentevoet vanaf 1 juli 2022 is gesteld op 1,14% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. De rente- en disconteringsvoet zoals deze was opgenomen in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e

herziening', bedroeg 1,66% 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 juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Op basis van deze gewijzigde regelgeving is door de gemeenteraad in november 2022, in het kader van de vaststelling van de vaststelling van de begroting voor 2023, 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 juli 2022 uitgegaan van een rente van 1,14% per jaar.

- De gehanteerde disconteringsvoet is 1,14% en sluit aan bij de gehanteerde rekenvoet.
- De kostenstijging voor jaar 2022 bedraagt 3,5%; 1,75% voor de eerste helft van 2022 en 1,75% voor de tweede helft van 2022. Voor jaar 2023 en 2024 bedraagt de kostenstijging 3,0%. Vanaf jaar 2025 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse kostenstijging van 2,0%, die is gebaseerd op de gemeentelijke grondexploitatie.
- De opbrengstenstijging voor jaar 2022 bedraagt 3,0%; 1,50% voor de eerste helft van 2022 en 1,50% voor de tweede helft van 2022. Voor jaar 2023 bedraagt de kostenstijging 2,0%. Vanaf jaar 2024 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse opbrengstenstijging van 1,0%.
- Voor de gerealiseerde kosten tot en met 30 juni 2022 is aansluiting gezocht met de gemeentelijke grondexploitatie per 1 juli 2022.
- Voor de gerealiseerde opbrengsten uit uitgifte is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke grondexploitatie en gesloten overeenkomsten. Voor de gerealiseerde opbrengsten op basis van gesloten anterieure/posterieure overeenkomsten is aansluiting gezocht bij het grondprijnsbeleid in het jaar van verlening van de omgevingsvergunning.
- Voor de raming van de kosten en opbrengsten vanaf 1 juli 2022 is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke grondexploitatie.
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden (rekenkundig) gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Kosten en opbrengsten gefaseerd in de tweede helft van jaar 2022 (2022-II) worden (rekenkundig) gemaakt op 1 oktober 2022.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

4.5. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

4.5.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 605.890 m² groot. De exploitatieplangrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied (bijlage 1).

In onderstaande tabel is het gerealiseerde/toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar en openbare ruimte (openbare ruimte onderverdeeld naar verharding, groen en water). Daarbij is rekening gehouden met de indeling naar de vier deelgebieden, zoals opgenomen in de faseringskaart (bijlage 4).

De onderverdeling is afgeleid van de kaart toelichting ruimte-indeling (bijlage 8) met de volgende toelichting:

Het ruimtegebruik van de deelgebieden 1 t/m 4 is gebaseerd op daadwerkelijke realisatie dan wel op basis van een (stedenbouwkundig) plan.

Het uitgeefbaar gebied als opgenomen in onderstaande tabel omvat de volgende onderdelen (zie bijlage 8, kaart toelichting ruimte-indeling):

- gronden particulier opdrachtgeverschap
- gronden particulier opdrachtgeverschap / patiowoning
- gronden woningen tweekappers
- gronden rijwoningen
- gronden vrijstaand geschakeld woningen
- gronden sociale koopwoningen
- gronden sociale huurwoningen
- gronden sociale huurwoningen / wozoco
- gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur eindwoning
- gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur tussenwoning
- gronden patiowoningen
- gronden vrijstaande woningen
- gronden woningen-erf
- uitgeefbaar achterpad

Het element verharding binnen de openbare ruimte bestaat uit (zie bijlage 8, kaart toelichting ruimte-indeling):

- structuur (bestaande ontsluitingsweg, woonstraat etc.)
- structuur (ontsluitingsweg)
- parkeerverharding
- woonstraat
- voetpad
- fietspad

Het element groen bestaat uit (zie bijlage 8, kaart toelichting ruimte-indeling):

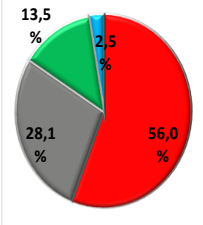
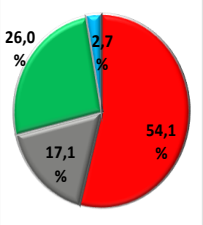
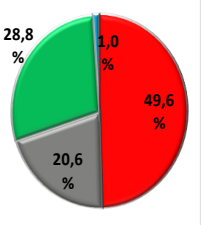
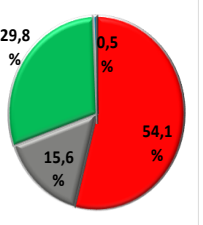
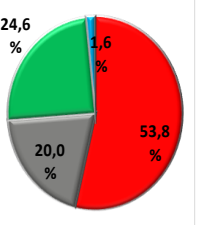
- structuur (groen)
- groen
- wadi
- geluidswal

Het element water bestaat uit (zie bijlage 8, kaart toelichting ruimte-indeling):

- structuur (water)
- water

Tabel 4.3

Element	Deelgebied 1		Deelgebied 2		Deelgebied 3		Deelgebied 4		Totaal (deelgebied 1 t/m 4)	
Totaal	160.598	100,0%	117.903	100,0%	102.667	100,0%	224.722	100,0%	605.890	100,0%
Uitgeefbaar gebied	89.868	56,0%	63.767	54,1%	50.898	49,6%	121.557	54,1%	326.090	53,8%
Verharding	45.069	28,1%	20.213	17,1%	21.138	20,6%	34.969	15,6%	121.389	20,0%
Groen	21.670	13,5%	30.692	26,0%	29.607	28,8%	67.038	29,8%	149.007	24,6%
Water	3.991	2,5%	3.231	2,7%	1.024	1,0%	1.158	0,5%	9.404	1,6%

In bijlage 23 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

4.5.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 juli 2022, 449 eigendommen onderscheiden. Op de eigendommenkaart (bijlage 5) is het volledige overzicht van eigendommen zichtbaar gemaakt.

Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.

Het grote aantal eigendommen is vooral het gevolg van de stand van zaken van de realisatie van de grondexploitatie. Per 1 juli 2022 is sprake van gerealiseerde gronduitgifte en van gesloten anterieure/posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie voor uitgeefbaar gebied dat betrekking heeft op in totaal 524 woningen (verdeeld over diverse woningcategorieën) in deelgebied 1 tot en met 3. Op de kaart eigendom en kostenverhaal (bijlage 6) is dit inzichtelijk gemaakt.

Indien het geheel van door de gemeente per 1 juli 2022 respectievelijk uitgegeven bouwpercelen dan wel bouwpercelen waarvoor anterieure/posterieure overeenkomsten zijn gesloten, wordt samengevoegd, dan kan het volgende overzicht worden verstrekt van de eigendommen in het exploitatieplangebied.

Tabel 4.4

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)					
Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
A. Totaal door gemeente uitgegeven gronden per 1-7-2022	182.146	181.348	-	203	595
B. Totaal door gemeente gesloten anterieure overeenkomsten per 1-7-2022	10.360	10.360	-	-	-
Eigendom 2	35	-	-	35	-
Eigendom 6	1.325	159	55	1.111	-
Eigendom 7	487	57	8	422	-
Eigendom 9	973	973	-	-	-
Eigendom 10	3.840	146	658	3.036	-
Eigendom 11	-	-	-	-	-
Eigendom 12	6.908	3.904	781	2.223	-
Eigendom 13.1	277.553	64.359	97.207	107.962	8.025
Eigendom 13.2	-	-	-	-	-
Eigendom 13.3	1.880	1	235	1.644	-
Eigendom 13.4	-	-	-	-	-
Eigendom 13.5	6.489	3.721	1.798	969	1
Eigendom 13.8	4	4	-	-	-
Eigendom 20	757	757	-	-	-
Eigendom 107	1.614	-	-	1.614	-
Eigendom 291.1	33	-	-	33	-
Eigendom 291.2	33	-	-	33	-
Eigendom 291.3	36	-	-	36	-
Eigendom 291.4	37	-	-	37	-
Eigendom 291.5	36	-	-	36	-
Eigendom 292.1	105	-	37	42	26
Eigendom 292.2	787	-	94	334	359
Eigendom 292.3	590	-	248	238	104
Eigendom 293	6.310	4.274	527	1.509	-
Eigendom 409	102.996	55.524	19.689	27.490	293
Eigendom 453	503	503	-	-	-
C. Totaal overig	413.532	134.382	121.337	148.804	8.809
Totaal	605.890	326.090	121.389	149.007	9.404

In bijlage 23 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' is het ruimtegebruik voor alle afzonderlijke eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

De nummering van de eigendommen in de hierboven tabel alsmede in bijlage 23 correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 5. Voor wat betreft de nog te realiseren deelgebieden 3 (gedeeltelijk) en 4 zijn de eigendommen, naast de gemeente, in handen van negen verschillende eigenaren.

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

4.6. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 326.090 m² aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- gronden particulier opdrachtgeverschap
- gronden particulier opdrachtgeverschap / patiowoning
- gronden woningen tweekappers
- gronden rijwoningen
- gronden vrijstaand geschakeld woningen
- gronden sociale koopwoningen
- gronden sociale huurwoningen
- gronden sociale huurwoningen / wozoco
- gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur eindwoning
- gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur tussenwoning
- gronden patiowoningen
- gronden vrijstaande woningen
- gronden woningen-erf
- uitgeefbaar achterpad

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart toelichting uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 10 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd vanaf de start van de grondexploitatie. Deze fasering is gekoppeld aan zowel de werkelijke realisatie als de beoogde resterende ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbaar gebied. De uitgiftefasering is gevisualiseerd op de kaart toelichting uitgiftefasering, zoals deze als bijlage 9 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Tabel 4.5

Productieprogramma uitgezet in de tijd														(in m² uitgeefbaar)	
Jaar	Gronden particulier opdrachtgeverschap	Gronden particulier opdrachtgeverschap / patio	Gronden woningen tweekappers	Gronden rijwoningen	Gronden vrijstaand geschakeld woningen	Gronden sociale koopwoningen	Gronden sociale huurwoningen	Gronden sociale huurwoningen / wozoco	Gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur eindwoning	Gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur tussenwoning	Gronden patiowoningen	Gronden vrijstaande woningen	Gronden woningen-erf	Uitgeefbaar achterpad	Totaal
2009	-	-	5.290	4.091	-	1.303	-	-	-	-	-	-	-	278	10.962
2010	1.820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.820
2011	21.242	-	3.533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.775
2012	4.110	-	1.482	-	-	-	-	13.212	-	-	-	-	-	-	18.804
2013	2.267	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.267
2014	3.532	-	1.163	-	-	-	1.551	-	-	-	-	-	-	-	6.246
2015	5.110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.110
2016	2.927	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.927
2017	26.990	-	741	161	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.492
2018	22.514	-	11.400	-	10.144	1.559	-	-	-	-	-	-	-	65	45.682
2019	4.510	-	364	60	-	706	-	-	-	-	-	-	-	-	5.700
2020	1.089	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.089
2021	9.219	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.219
2022-I	9.648	-	5.120	-	3.645	-	3.855	-	-	-	7.157	-	-	190	29.615
2022-II	4.608	628	2.827	-	2.340	-	-	-	-	-	-	-	1.189	-	11.592
2023	-	-	1.665	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.665
2024	46.521	-	11.738	-	-	-	2.022	-	2.793	308	8.611	3.419	-	120	75.532
2025	3.315	-	1.429	-	-	-	1.055	-	1.083	90	48	1.857	-	89	8.967
2026	3.315	-	1.429	-	-	-	1.055	-	1.083	90	48	1.857	-	89	8.967
2027	4.072	-	1.429	-	-	-	1.055	-	1.083	90	48	1.857	-	89	9.724
2028	3.315	-	1.429	-	-	-	1.055	-	1.083	90	48	1.857	-	89	8.967
2029	3.315	-	1.429	-	-	-	1.055	-	1.083	90	48	1.857	-	89	8.967
Totaal	183.039	628	52.469	4.312	16.129	3.628	12.703	13.212	8.208	760	16.010	12.704	1.189	1.099	326.090

De resterende looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden vanaf 1 juli 2022 bedraagt naar verwachting 7,5 jaar.

4.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplan-gebied. Het gaat deels om gerealiseerde en deels om geraamde kosten. Wat betreft de resterende ontwikkelperiode vanaf 1 juli 2022 geldt dat de kosten van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied,

de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte zijn afgestemd op het in paragraaf 4.6 beschreven ontwikkelprogramma en de faseringstabel, zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan.

De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten per 1 juli 2022 bepaald.

Tabel 4.6

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	28.484.178
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	5.142.500
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	657.263
6.2.3 a) +b)	bijkomende schadeloosstelling	€	6.802.250
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	1.433.176
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	1.262.208
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	26.599.546
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	1.770.607
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	2.322.347
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	713.974
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	3.168.226
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	264.143
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	4.463.190
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	113.501
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	23.940
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	7.911.882
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	91.132.932
	Kostenstijgingen	€	1.463.645
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	9.782.344
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2031	€	102.378.921
Totaal kosten op netto contante waarde per 01-07-2022		€	91.926.882
	-/- kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4.f)	€	720.593
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-07-2022		€	91.206.288

Voor alle kosten geldt dat:

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

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

4.7.1. *Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d Bro)*

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

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

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

De inbrengwaarde van de binnen het exploitatieplangebied gelegen benodigde gronden is in het eerst vastgestelde 'Exploitatieplan Laarveld 2009' gebaseerd op een taxatie van mei 2009 van de onafhankelijke taxateurs Rentmeesterskantoor Huntjens en Strijbos Adviespraktijk. Daarbij is uitgegaan van een waardepeildatum van 1 april 2009. Dit taxatierapport is als bijlage 12.3 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In het kader van de totstandkoming van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' is de inbrengwaarde voor de daarvoor in aanmerking komende gronden gehertaxeed. Deze hertaxatie zag op de gronden in de deelgebieden 2 tot en met 4 en is gebaseerd op een waardepeildatum van 1 januari 2016. De hertaxatie is uitgevoerd door de onafhankelijke taxateurs Rentmeesterskantoor Huntjens en Strijbos Adviespraktijk. Dit taxatierapport is als bijlage 12.2 bij dit exploitatieplan opgenomen.

Ten behoeve van de 3^e herziening van het exploitatieplan Laarveld is aan de heren drs. K.F.J.P. de Bont RT en ing. A. van Gellicum MRE FRICS RT, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur van onroerende zaken (NRVT) verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V., opdracht verstrekt tot het opstellen van een taxatierapport voor de inbrengwaarden naar de peildatum van 1 juli 2022.

De resultaten van de (her)taxatie zijn vastgelegd in het 'Taxatierapport inbrengwaarden inzake exploitatieplan "Laarveld 2009, 3^e herziening"' van 16 januari 2023, zoals dat als bijlage 12.1 bij het exploitatieplan is opgenomen.

In de hertaxatie zijn de gronden (met opstallen) betrokken, zoals die zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied. Daarnaast is er ook sprake van een zestal buiten het exploitatieplangebied gerealiseerde c.q. nog te realiseren voorzieningen, waarvan de kosten gedeeltelijk worden verhaald ten laste van het exploitatieplangebied. De jurisprudentieontwikkeling brengt met zich dat de inbrengwaarde van de ondergrond van deze te verhalen buitenplanse voorzieningen eveneens op basis van taxatie dient te worden geraamd.⁶ In het taxatierapport is daarom ook de taxatie van de inbrengwaarde van de ondergrond van deze buitenplanse voorzieningen betrokken.⁷

De taxatie heeft plaatsgevonden op de grondslag van artikel 6.13 lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro. De gronden en (voorheen aanwezige) opstallen zijn gewaardeerd met overeenkomstige toepassing van

⁶ Zie onder meer ABRvS 16-3-2018, Barneveld (ECLI:NL:RVS: 2018:903).

⁷ Zie hierna par. 4.7.5, waar nader op deze buitenplanse voorzieningen wordt ingegaan.

artikel 40b tot en met 40f onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde getaxeerd op basis van schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het taxatierapport.

De totale inbrengwaarde van de gronden met opstallen en bijkomende schaden en inclusief sloopkosten binnen het exploitatieplangebied bedraagt per 1 juli 2022, na hertaxatie, in totaal € 41.305.513, welk bedrag als volgt kan worden gespecificeerd.

Tabel 4.7

Onderdeel	Art. Wro	Taxatiewaarde 1-jul-22
Inbrengwaarden gronden	(6.2.3.a)	€ 28.703.500
Inbrengwaarde opstallen met ondergrond	(6.2.3.b)	€ 5.142.500
Bijkomende schadeloosstelling	(6.2.3.a+b)	€ 6.802.250
Afkoop zakelijke rechten	(6.2.3.c)	€ -
Sloopkosten	(6.2.3.d)	€ 657.263
Totaal		€ 41.305.513

Een overzicht van de inbrengwaarde per eigendom binnen het exploitatieplangebied is in bijlage 16.2 opgenomen.

De totale geactualiseerde inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied bedraagt € 41.305.513. In relatie tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie is daarbij het volgende onderscheid van belang:

- De gronden bestemd voor uitgeefbaar gebied en de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. Dit gedeelte van de inbrengwaarde bedraagt € 40.972.352.
- De gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. Het gaat hier om de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied. De toepassing van de wettelijke kostenverhaalsmethodiek brengt met zich dat de inbrengwaarde van de ondergrond van deze onderdelen van de aan te leggen openbare ruimte, voor het aandeel van de realisatiekosten dat niet aan het exploitatieplangebied kan worden toegerekend, ten laste wordt gebracht van de kostensoort 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' (artikel 6.2.4 onder f Bro). De totale inbrengwaarde voor de ondergrond van deze binnen het exploitatieplangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen bedraagt € 333.161. Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de inbrengwaarde, als onderdeel van de kosten van realisatie van deze voorzieningen, bedraagt € 219.322 (zie hierna paragraaf 4.7.6 'Kosten toekomstige grondexploitaties').

Het totaal aan verhaalbare kosten betreffende de inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied bedraagt € 41.086.191.

Ten aanzien van de ondergrond van de buitenplanse voorzieningen volgt uit de taxatie dat de totale inbrengwaarde voor elk van de zes buitenplanse voorzieningen € 1,— de massa bedraagt per 1-7-2022. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.7.5.

Onderdeel van de inbrengwaarde vormen 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 agrarische gebouwen. In het overzicht in bijlage 16.2 is dit aangeduid in de kolom 'sloopkosten'. In het in bijlage 12.1 opgenomen taxatierapport is een specificatie van de sloopkosten opgenomen. Het totaal van de gemaakte of nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 657.263.

4.7.2. *Onderzoekskosten (6.2.4 a Bro)*

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn (geweest) in het kader van de achtereenvolgens vastgestelde bestemmingsplannen en in het kader van het realiseren van het plan, zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 1,43 mln. De gerealiseerde en nog te maken onderzoekskosten hebben betrekking op onder meer:

- bodemverontreiniging en -sanering
- explosieven
- asbest
- geluidhinder
- externe veiligheid
- archeologie
- flora en fauna
- verkeer
- risicoanalyse planschade
- luchtkwaliteit
- milieuonderzoek
- geur
- geohydrologisch onderzoek
- geotechnisch onderzoek
- infiltratieonderzoek
- explosievenonderzoek
- stikstofdepositie
- uitgifteprijzen

In totaal is per 1 juli 2022 voor € 775.871 aan onderzoeken verricht. De nog te verrichten onderzoeken hebben onder meer betrekking op archeologie, explosieven, flora en fauna, geohydrologisch en bodemonderzoek. De kosten voor de nog te verrichten onderzoeken bedragen € 657.306. In bijlage 16.2 is een nadere specificatie van de onderzoekskosten opgenomen.

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

Bodemsanering

In het plan Laarveld is de afgelopen jaren op diverse locaties de bodem gesaneerd. Het betreft onder andere de bestaande wegen in deelgebieden 1 en 2 (Rietstraat, Sint Donatuskapelstraat, Maasenweg)

alsmede enkele voormalige bedrijfslocaties (Maassenweg 31 en Rietstraat 8). In deelgebied 3 zijn de gronden van de voormalige bedrijfslocaties aan de Laarderweg 41 en 47 gesaneerd. Naar verwachting dienen de gronden van de bedrijfslocatie Gertrudisstraat 26 alsmede enkele voormalige landbouwwegen binnen deelgebied 4, ook te worden gesaneerd. De gemeente Weert heeft in het verleden een aantal percelen gesaneerd. De gerealiseerde saneringskosten bedragen € 1.129.708 per 1-7-2022. Voor de nog te verrichten saneringen is een raming opgenomen van € 132.500.

In bijlage 16.1 en bijlage 16.2 is een nadere toelichting opgenomen van de kosten van sanering.

Aanleg van voorzieningen en kosten voor grondwerken binnen het exploitatieplangebied

De kosten aanleg voorzieningen en grondwerk binnen het exploitatieplangebied zien deels op gerealiseerde kosten en deels op een raming van de nog te maken kosten.

In bijlage 16.2 van het exploitatieplan is een nadere toelichting opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de kosten van bouwrijp- en woonrijp maken, onderscheiden naar de vier deelgebieden. Het bouw- en woonrijp maken van deelgebieden 1 en 2 is vrijwel volledig voltooid. Deelgebied 3 is momenteel in ontwikkeling. Het bouwrijp maken van deelgebied 3 is gereed. Het woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 3 dient nog plaats te vinden. Ter bepaling van de kosten van het woonrijp maken is een civieltechnische raming opgesteld, die is opgenomen als onderdeel van bijlage 16.1. Voor het bouw- en woonrijp maken van deelgebied 4 is een civieltechnische raming opgesteld, die eveneens is opgenomen als onderdeel van bijlage 16.1.

Onder de aanleg van voorzieningen en uitvoering van grondwerken wordt verstaan de aanleg van onder meer:

- Riolering. Betreft de aanleg van een gescheiden stelsel met een pompgemaal inclusief persriool en inclusief huisaansluitingen.
- (Bouw)wegen, kunstwerken etc. Onder wegen wordt verstaan de aanleg van de centrale hoofdweg (structuur infra) en de aanpassing van bestaande wegen (structuur infra bestaand), woonstraten, voetpaden, fietspaden, parkeerplaatsen etc.
- Speelvoorzieningen.
- Groenvoorzieningen en water. Betreft het kappen van bomen en de aanleg van structuur groen, groenstroken, wadi's, sloten en waterpartijen (onder meer bergingswatergangen).
- Openbare verlichting.
- Brandkranen.
- Archeologische voorzieningen.
- Geluidwerende voorzieningen.
- Grondwal.
- Opruimwerkzaamheden en egalisering terrein.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden behorende tot het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte is opgenomen in hoofdstuk 2 (Omschrijving van de werken en werkzaamheden).

Binnen het exploitatieplangebied zijn/worden een aantal voorzieningen gerealiseerd, waarvan de kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet volledig aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend. Dit betreft de volgende voorzieningen:

- a. Wiekendreef – aanleg tijdelijk en definitief fietspad;
- b. aansluiting Laarderweg op Ringbaan-Noord + inrichting 30 km-zone Laarderweg;
- c. aansluiting fietspad op fietsbrug over Ringbaan-Noord.

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

Ad a. Totale kosten van aanleg € 231.800

- Toe te rekenen aandeel aan exploitatieplangebied: 50%.
- Toe te rekenen bedrag verhaalbare aanlegkosten aan exploitatieplangebied: € 115.900 (netto contante waarde per 1-7-2022).

Ad b. Totale kosten van aanleg € 227.750

- Toe te rekenen aandeel aan exploitatieplangebied: 30%.
- Toe te rekenen bedrag verhaalbare aanlegkosten aan exploitatieplangebied: € 68.325 (netto contante waarde per 1-7-2022).

Ad c. Totale kosten van aanleg € 338.805

- Toe te rekenen aandeel aan exploitatieplangebied: 50%.
- Toe te rekenen bedrag verhaalbare aanlegkosten aan exploitatieplangebied: € 169.403 (netto contante waarde per 1-7-2022).

Het totale bedrag van de niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aanlegkosten van de voorzieningen onder ad a tot en met c, ter grootte van € 444.728 (netto contante waarde per 1-7-2022), is opgenomen onder de kostensoort 'kosten toekomstige grondexploitaties' (paragraaf 4.7.6).

Het totaal van de verhaalbare kosten van grondwerken en aanleg voorzieningen bedraagt € 26.599.546.

Hiervan is per 1 juli 2022 € 12.715.083 gerealiseerd. De restantprognose bedraagt € 13.884.463.

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

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk Laarveld is het noodzakelijk gebleken maatregelen te treffen ter beperking en wegneming van milieubelemmeringen (hindercirkels). Het betreft het wegnemen van de milieubelemmeringen met betrekking tot:

- de agrarische bedrijfsactiviteiten Laarderweg 70 (varkens en pluimvee);
- de agrarische bedrijfsactiviteiten Hushoverweg 71 (varkens en rundvee).
- de agrarische bedrijfsactiviteiten Gertrudisstraat 7 (rundvee).

De kosten van de maatregelen voor het wegnemen van de milieubelemmeringen met betrekking tot de agrarische bedrijfsactiviteiten Laarderweg 70 en Hushoverweg 71 worden volledig aan het exploitatieplangebied toegerekend. Voor de kosten die verband houden met het wegnemen van de milieubelemmeringen met betrekking tot de locatie Gertrudisstraat 7, geldt dat deze voor 88,7% aan het exploitatieplangebied worden toegerekend. In de buiten het exploitatieplangebied gelegen locatie Gertrudisstraat 7 wordt de bouw van een woning mogelijk. Het proportionele aandeel is bepaald op basis van de oppervlakteverhouding van het uitgeefbaar gebied voor de nieuw te bouwen woningen dat gelegen is binnen de hindercirkel.

Voorts is voor fase 4 een mitigatie- en compensatieplan opgesteld. Uit het plan volgen te nemen maatregelen voor het creëren van een optimaal foerageergebied voor de in deelgebied 4 aanwezige steenuil, kerkuil en torenvalk. Ter bepaling van de kosten van de maatregelen is een raming opgesteld. Deze raming is opgenomen in bijlage 16.1.

De totale hiermee verband houdende en per 1 juli 2022 gerealiseerde c.q. geraamde kosten bedragen € 1.770.607. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het kostenoverzicht in bijlage 16.2.

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

Onderstaande kosten zijn kosten van zes voorzieningen buiten het exploitatieplangebied, die op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit deels zijn toe te rekenen aan het exploitatieplan-gebied Laarveld.

Tabel 4.8

Voorziening	gerealiseerd / nog te realiseren	totale kosten	aandeel toerekenbaar	totale toerekenbare kosten
1. Wiekendreef	gerealiseerd	€ 176.856	50,0%	€ 88.428
2. Turborotonde	gerealiseerd	€ 3.688.598	23,6%	€ 870.509
3. Aansluiting Laarderweg op Ringbaan-Noord	gerealiseerd	€ 109.201	30,0%	€ 32.760
4. Aansluiting Rietstraat - Hushoverweg - Eindhovenseweg	gerealiseerd	€ 663.930	50,0%	€ 331.965
5. Fietsbrug over Ringbaan-Noord	gerealiseerd	€ 1.886.369	50,0%	€ 943.184
6. Laarderweg 30 km zone	gerealiseerd	€ 111.001	50,0%	€ 55.501
Totaal		€ 6.635.955		€ 2.322.347

De kosten voor de voorzieningen, als weergegeven in bovenstaande tabel, betreft de aanlegkosten, VTU en de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorzieningen (zie tevens paragraaf 4.7.1).

In bijlage 16.3 is een nadere toelichting per buitenplanse voorziening opgenomen.

Voorts wordt verwezen naar het als bijlage 16.2 bij dit exploitatieplan gevoegde kostenoverzicht.

Het totaalbedrag van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen buitenplanse voorzieningen bedraagt € 2.322.347.

4.7.6. *Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f Bro)*

Zoals aangegeven in paragraaf 4.7.1 en 4.7.3, is er sprake van de volgende binnen het exploitatieplan-gebied gelegen bovenwijkse voorzieningen:

- a. Wiekendreef – aanleg tijdelijk en definitief fietspad;
- b. aansluiting Laarderweg op Ringbaan-Noord + inrichting 30 km-zone Laarderweg;
- c. aansluiting fietspad op fietsbrug over Ringbaan-Noord.

De totale kosten van realisatie van de genoemde voorzieningen zijn, overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie wordt verstaan de optelsom van de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorziening, de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU). In paragraaf 4.7.3 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van deze voorzieningen aan het exploitatieplangebied.

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

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

Ad a. Wiekendreef – aanleg tijdelijk en definitief fietspad

- inbrengwaarde ondergrond voorziening: € 23.655
- kosten aanleg voorziening: € 231.800
- kosten VTU over de aanleg (11,2%): € 26.022
- totale kosten van realisatie: € 281.477

Het aandeel van de kosten van realisatie van deze voorziening dat niet kan worden toegerekend aan het exploitatieplangebied, bedraagt € 140.738 (zijnde 50%).

Ad b. Aansluiting Laarderweg op Ringbaan-Noord + 30 km-zone Laarderweg

- inbrengwaarde ondergrond voorziening: € 263.706
- kosten aanleg voorziening: € 227.750
- kosten VTU over de aanleg (11,2%): € 25.567
- totale kosten van realisatie: € 517.023

Het aandeel van de kosten van realisatie van deze voorziening dat niet kan worden toegerekend aan het exploitatieplangebied, bedraagt € 361.916 (zijnde 70%).

Ad c. Fietspad over Ringbaan-Noord

- inbrengwaarde ondergrond voorziening: € 45.800
- kosten aanleg voorziening: € 338.805
- kosten VTU over de aanleg (11,2%): € 38.034
- totale kosten van realisatie: € 422.640

Het aandeel van de kosten van realisatie van deze voorziening dat niet kan worden toegerekend aan het exploitatieplangebied, bedraagt € 211.320 (zijnde 50%).

In totaal bedragen de totale kosten van toekomstige grondexploitaties € 713.974 (nominale waarde per 1-7-2022).

Het bedrag van de kosten voor toekomstige grondexploitaties wordt niet in de bepaling van de verhaalbare kosten ingevolge de regeling van de macroaftopping (paragraaf 4.9) betrokken. Om die reden bevat deze exploitatieopzet ook een raming van de opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (zie paragraaf 4.8.3). Deze opbrengstraming is gelijk aan de hoogte van de hier opgenomen kosten voor toekomstige grondexploitaties.

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

Onder de plankosten en VTU vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en kosten van directievoering, voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

In het eerst vastgestelde exploitatieplan Laarveld werd voor de bepaling van de verhaalbare plankosten gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Deze toepassing (van een ontwerpregeling) is eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook gesanctioneerd. In het eerst vastgestelde exploitatieplan was bepaald dat zodra de

definitieve regeling wordt ingevoerd, het exploitatieplan op dit onderdeel bij de eerstvolgende herziening zou worden herzien.

Ten tijde van de vaststelling van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' was er nog geen definitieve ministeriële regeling ingevoerd. Om die reden is bij de 1^e herziening de toepassing van de ontwerpregeling geactualiseerd. Daarbij is voorts bepaald dat zodra de definitieve regeling wordt ingevoerd, het exploitatieplan op dit onderdeel bij de eerstvolgende herziening zal worden herzien.

De minister van IenM heeft inmiddels deze definitieve regeling vastgesteld en gepubliceerd. De Regeling plankosten exploitatieplan is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is, in navolging op de toepassing bij het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening', gebruikgemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling. Verwezen wordt naar bijlage 15 van dit exploitatieplan, waarin de 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 plankosten-scan € 7.837.097 op prijspeil 2017 (zie onderstaande tabel).

Tabel 4.9

Resultaat invulling	Art. Wro	Resultaat
ministeriële regeling plankosten		plankosten-scan
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankosten-scan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 264.143
Vorbereiding en Toezicht Uitvoering	(art. 6.2.4.g)	€ 3.109.765
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 4.463.190
Totaal		€ 7.837.097

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. In de exploitatieopzet zijn de plankosten op basis van de uitkomsten van de plankosten-scan de opgenomen in jaarschijf 2009. Over deze kosten wordt rente over de periode 2009 t/m 2022-II toegevoegd. Deze rente maakt onderdeel uit van de totale renteberekening in de exploitatieopzet (zie paragraaf 4.7.11 en bijlage 18 'Jaarschijven-overzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie').

In artikel 2 van de ministeriële 'Regeling plankosten exploitatieplan' is bepaald 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 € 108.386. De fasering van de kosten van VTU over de bodemsanering in de exploitatieopzet is gekoppeld aan de periode van uitvoering van de bodemsanering Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het in bijlage 16.2 opgenomen overzicht.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.7.1 en 4.7.3, is er sprake van de volgende binnen het exploitatieplan-gebied gelegen bovenwijkse voorzieningen:

- a. Wiekendreef – aanleg tijdelijk en definitief fietspad;
- b. aansluiting Laarderweg op Ringbaan-Noord + inrichting 30 km-zone Laarderweg;
- c. aansluiting fietspad op fietsbrug over Ringbaan-Noord.

De totale kosten van realisatie van de genoemde voorzieningen zijn, overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie wordt verstaan de optelsom van de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorziening, de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU). In paragraaf 4.7.3 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van deze voorzieningen aan het exploitatieplangebied.

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

Een en ander betekent dat op de te verhalen kosten van VTU een bedrag van € 49.925 in mindering moet worden gebracht. Het betreft hier de kosten van VTU die betrekking hebben op het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de kosten van aanleg van de hierboven onder a tot en met c genoemde voorzieningen. Evenals plankosten op basis van de uitkomsten van de plankostenscan wordt de correctie van VTU, voor het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel, opgenomen in het jaar van eerste vaststelling van het exploitatieplan (jaarschijf 2009).

In paragraaf 4.7.3 is de raming van het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel van de aanlegkosten van de genoemde voorzieningen toegelicht.

Rekening is gehouden met een toe te rekenen aandeel van kosten van VTU van circa 11.2% over de aanlegkosten. Dit percentage ziet op de verhouding van de totale kosten van aanleg van voorzieningen en sloopkosten binnen het exploitatieplangebied, ter grootte van € 27.701.537, en het uit de toepassing van de ministeriële regeling voortvloeiende forfaitaire bedrag voor kosten voorbereiding en toezicht op de uitvoering ter grootte van € 3.109.765. Het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen bedrag aan VTU is opgenomen in paragraaf 4.7.6 (kosten toekomstige grondexploitaties).

De totale te verhalen plankosten en VTU bedragen € 7.895.559 (nominaal per 1-7-2022).

4.7.8. *Tijdelijk beheer (6.2.4 k Bro)*

De kosten bestaan uit de tijdelijke voorzieningen en tijdelijke werkzaamheden tijdens de fase van uitvoering van de ontwikkeling. Dit zijn onder meer kosten van onderhoud van gronden (maaiwerkzaamheden etc.) gedurende de realisatie van het plan. Op het bedrag is in mindering gebracht de opbrengsten uit tijdelijke verhuur van door de gemeente verworven gronden. De totale kosten voor tijdelijk beheer bedragen € 113.501. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het in bijlage 16.2 opgenomen overzicht.

4.7.9. *Ramingen van planschade (6.2.4 l Bro)*

In totaal is per 1 juli 2022 voor € 23.940 aan planschadevergoedingen uitgekeerd.

4.7.10. *Niet-terugvorderbare en/of niet-gecompenseerde compensabele belastingen (6.2.4 m Bro)*

Er zijn geen kosten voor niet-terugvorderbare en voor niet-gecompenseerde compensabele belastingen.

4.7.11. *Rentekosten (6.2.4 n Bro)*

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de gerealiseerde verhaalbare kosten t/m 1 juli 2022 bedragen € 7.911.882. Voor de geraamde kosten vanaf 1 juli 2022 geldt dat de verhaalbare kosten per 1 juli 2022 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

4.8. **Opbrengsten**

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

Tabel 4.10

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	83.433.364
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	399.491
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	713.974
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	84.546.829
	Opbrengstenstijgingen	€	1.954.502
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	16.336.949
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2031	€	102.838.280
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-07-2022		€	92.339.344

4.8.1. *Opbrengst uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 a Bro)*

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

Zoals aangegeven in paragraaf 4.3, is er sprake van een in uitvoering zijnde lopende grondexploitatie, waarbij de ontwikkeling van deelgebied 1 en 2 grotendeels is gerealiseerd en deelgebied 3 in ontwikkeling is.

In paragraaf 4.6 is een toelichting gegeven op het ontwikkelprogramma. Binnen het exploitatieplangebied is ca. 326.090 m² aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- gronden particulier opdrachtgeverschap
- gronden particulier opdrachtgeverschap / patiowoning
- gronden woningen tweekappers
- gronden rijwoningen
- gronden vrijstaand geschakeld woningen
- gronden sociale koopwoningen
- gronden sociale huurwoningen

- gronden sociale huurwoningen / wozoco
- gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur eindwoning
- gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur tussenwoning
- gronden patiowoningen
- gronden vrijstaande woningen
- gronden woningen-erf
- uitgeefbaar achterpad

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart toelichting uitgiftecategorieën (bijlage 10).

Voor de vastlegging van de opbrengsten uit (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte wordt onderscheid gemaakt tussen de gerealiseerde (fictieve) gronduitgiften tot 1 juli 2022 en de geraamde te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 juli 2022.

Op de kaart toelichting uitgiftefasering (bijlage 9) is zichtbaar gemaakt in welke jaren de gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte heeft plaatsgevonden c.q. naar verwachting zal plaatsvinden.

Gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften

Voor de feitelijk door de gemeente gerealiseerde gronduitgifte is per onderscheiden uitgiftecategorie uitgegaan van een koopsom gebaseerd op het voor het betreffende jaar van uitgifte geldende gemeentelijke grondprijsbeleid. In de situatie dat de gerealiseerde koopsom hoger ligt dan het voor het jaar van uitgifte geldende gemeentelijke grondprijsbeleid, is uitgegaan van de gerealiseerde koopsom. Dit leidt ertoe dat er binnen een uitgiftecategorie sprake kan zijn van verschillen tussen de koopsommen per bouwperceel, dit gezien de verschillen in omvang van het bouwperceel etc.

Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de gerealiseerde gronduitgifte elk bouwperceel voorzien van een cijferaanduiding op de kaart toelichting uitgiftecategorieën (bijlage 10). In bijlage 9 (kaart toelichting uitgiftefasering) is per bouwperceel het jaar van gerealiseerde uitgifte zichtbaar gemaakt.

Voor de bouwpercelen waar het kostenverhaal heeft plaatsgevonden op basis van een anterieure/posterieure overeenkomst over grondexploitatie (zie de kaart eigendom en kostenverhaal, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen), geldt dat voor deze bouwpercelen, ingevolge de toepassing van afdeling 6.4 Wro, uit dient te worden gegaan van de fictie van gemeentelijke gronduitgifte. Daarvoor is voor het betreffende bouwperceel de uitgiftecategorie bepaald en de fictieve gemeentelijke uitgifteprijs vastgelegd op basis van het voor het kalenderjaar van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen geldende gemeentelijke uitgifteprijsbeleid.

Het totale overzicht van bouwpercelen inzake gerealiseerde (fictieve) gronduitgiften is opgenomen in bijlage 20 (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied) en bijlage 21 (overzicht gewogen eenheden per eigendom).

Nog te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte

Voor de raming van de toekomstige opbrengsten uit fictieve gemeentelijke gronduitgifte vanaf 1 juli 2022 is per onderscheiden uitgiftecategorie uitgegaan van:

- a. het gemeentelijke grondprijsbeleid voor 2022, waar het gaat om de nog te ontwikkelen bouwpercelen in deelgebied 1 en 2;
- b. het advies van de Stec Groep van 7 november 2022 voor de waardebeoordeling van de bouwpercelen die worden opgenomen in deelgebied 3 en 4. Dit advies is als bijlage 22 bij dit exploitatieplan gevoegd.

Deze toepassing leidt ertoe dat er binnen een uitgiftecategorie sprake kan zijn van verschillen tussen de uitgifteprijs per bouwperceel, dit gezien de verschillen in omvang van het bouwperceel etc.

Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de te realiseren gronduitgifte van elk bouwperceel in deelgebied 3 en 4 voorzien van een letteraanduiding op de kaart toelichting uitgiftecategorieën (bijlage 10).

In bijlage 9 (kaart toelichting uitgiftefasering) is per bouwperceel (deelgebied 1 tot en met 4) het jaar van de voorziene (fictieve) uitgifte zichtbaar gemaakt.

Het totale overzicht van bouwpercelen inzake de te realiseren (fictieve) gronduitgiften is opgenomen in bijlage 20 (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied) en bijlage 21 (overzicht gewogen eenheden per eigendom).

Op basis van het programma en de bovenstaande uitwerking bedraagt de totale opbrengst uit gerealiseerde en nog te realiseren gronduitgifte € 83.433.364 nominaal per 1 juli 2022. De netto contante waarde van de gronduitgifteopbrengsten per 1 juli 2022 bedraagt € 91.023.518.

4.8.2. Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b Bro)

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

De subsidie is in 2009 verstrekt en bedraagt € 399.491.

4.8.3. Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 c Bro)

Zoals aangegeven in paragraaf 4.7.6, is er sprake van de volgende binnen het exploitatieplangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen:

- a. Wiekendreef – aanleg tijdelijk en definitief fietspad;
- b. aansluiting Laarderweg op Ringbaan-Noord + inrichting 30 km-zone Laarderweg;
- c. aansluiting fietspad op fietsbrug over Ringbaan-Noord.

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

In paragraaf 4.7.6 is aangegeven welk gedeelte van de realisatiekosten per voorziening niet aan het exploitatieplangebied kan worden toegerekend.

De kostensoort 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' wordt niet betrokken in de bepaling van de ten laste van het exploitatieplangebied komende verhaalbare kosten. De toepassing van afdeling 6.4 Wro brengt met zich dat in de exploitatieopzet, ter dekking van de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' een opbrengst wordt geraamd voor 'opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.7 onder c Bro. De raming van deze opbrengst is gelijk aan de raming van de kosten voor toekomstige grondexploitaties en bedraagt daarmee € 713.974 (nominaal bedrag per 1-7-2022).

4.9. 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 (waaronder subsidies) en bijdragen uit toekomstige grond-exploitaties, 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.

Tabel 4.11

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten (na aftrek kosten toekomstige grondexploitaties)	€	91.206.288
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	595.233
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-07-2022)</i>	€	<i>90.611.056</i>
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-07-2022)</i>	€	<i>91.023.518</i>
Maximum te verhalen kosten	€	90.611.056

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten minus subsidies. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgiftebare eigendommen. Er is sprake van een overschot in de macroaftopping van € 412.463 (netto contante waarde per 1 juli 2022). Het maximale bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 90.611.056 (netto contante waarde per 1 juli 2022).

4.10. Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgiftebaar 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. Op deze wijze wordt ook rekening gehouden met de spreiding van de uitgifteopbrengsten in de tijd. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 Uitgiftecategorieën

Zoals aangegeven in paragraaf 4.8.1, is er binnen het uitgiftebaar gebied sprake van de volgende uitgifte-categorieën:

- gronden particulier opdrachtgeverschap
- gronden particulier opdrachtgeverschap / patiowoning
- gronden woningen tweekappers
- gronden rijwoningen
- gronden vrijstaand geschakeld woningen
- gronden sociale koopwoningen
- gronden sociale huurwoningen
- gronden sociale huurwoningen / wozoco
- gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur eindwoning
- gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur tussenwoning
- gronden patiowoningen
- gronden vrijstaande woningen

- gronden woningen-erf
- uitgeefbaar achterpad

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart toelichting uitgiftecategorieën (bijlage 10).

Met de indeling naar deze veertien uitgiftecategorieën kan voor de uitwerking van de omslagmethode niet worden volstaan. Dit zou wel het geval zijn geweest indien voor elke uitgiftecategorie één standaard uniforme uitgifteprijs zou hebben gegolden gespreid in de tijd. Deze situatie doet zich evenwel niet voor. De toepassing van het gemeentelijke gronduitgifte(prijs)beleid heeft tot gevolg dat er binnen een uitgiftecategorie sprake kan zijn van verschillende uitgifteprijzen per bouwperceel of per m². Dit heeft onder meer te maken met de omvang van het bouwperceel, de ligging alsmede de spreiding in de tijd. Een en ander heeft tot gevolg dat per onderscheiden uitgiftecategorie een verdere indeling is gemaakt om de verschillen binnen een uitgiftecategorie nader tot uitdrukking te brengen. Zoals aangegeven in paragraaf 4.8.1, is daarbij onderscheid gemaakt tussen de gerealiseerde (fictieve) gronduitgiften tot 1 juli 2022 en de geraamde te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 juli 2022.

Op de kaart toelichting uitgiftefasering (bijlage 9) is zichtbaar gemaakt in welke jaren de gerealiseerde/te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte heeft plaatsgevonden c.q. naar verwachting zal plaatsvinden.

Gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften

Voor de feitelijk door de gemeente gerealiseerde gronduitgifte is per onderscheiden uitgiftecategorie een subindeling gehanteerd, waarbij is uitgegaan van een koopsom gebaseerd op het voor het betreffende jaar van uitgifte geldende gemeentelijke grondprijsbeleid. In de situatie dat de gerealiseerde koopsom hoger ligt dan het voor het jaar van uitgifte geldende gemeentelijke grondprijsbeleid, is uitgegaan van de gerealiseerde koopsom per bouwperceel.

Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de gerealiseerde gronduitgifte een nadere indeling gehanteerd, waarbij elk bouwperceel is voorzien van een cijferaanduiding op de kaart toelichting uitgiftecategorieën (bijlage 10). In bijlage 9 (kaart toelichting uitgiftefasering) is per bouwperceel het jaar van gerealiseerde uitgifte zichtbaar gemaakt. Deze aanpak is op vergelijkbare wijze toegepast voor de bouwpercelen waarvoor het kostenverhaal heeft plaatsgevonden via een anterieure of posterieure overeenkomst over grondexploitatie.

Nog te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte

Voor de toekomstige gronduitgifte is per onderscheiden uitgiftecategorie een nadere indeling gehanteerd waarbij is uitgegaan van:

- a. het gemeentelijke grondprijsbeleid voor 2022, waar het gaat om de nog te ontwikkelen, bouwpercelen in deelgebied 1 en 2;
- b. het advies van de Stec Groep van 7 november 2022 voor de waardebeoordeling van de bouwpercelen die worden opgenomen in deelgebied 3 en 4. Dit advies is als bijlage 22 bij dit exploitatieplan gevoegd.

Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de te realiseren gronduitgifte een nadere indeling gehanteerd, waarbij elk bouwperceel is voorzien van een letteraanduiding op de kaart toelichting uitgiftecategorieën (bijlage 10).

Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende onderscheiden (sub)uitgiftecategorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 Gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën, met inachtneming van de in lid 1 beschreven nadere indeling, geldende uitgifteprijs per basiseenheid.

Lid 4 Totaalaantal gewogen eenheden

De uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met inachtneming van de in lid 1 beschreven nadere indeling, wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per (sub)uitgiftecategorie.

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

Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2022 komt uit op 260.067.

Verwezen wordt naar bijlage 20 (overzicht gewogen eenheden totale uitgeefbaar gebied) en naar bijlage 21 (overzicht gewogen eenheden per eigendom), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen. Daarbij is de indeling zichtbaar gemaakt naar zowel de gerealiseerde uitgifte tot 1 juli 2022 als de te realiseren uitgifte vanaf 1 juli 2022.

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 2022 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2022.

Tabel 4.12

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid		
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)		260.067
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	90.611.056
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)		€ 348,41

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 juli 2022, op basis van een rente van 1,14% per jaar (samengestelde intrest). In onderstaande tabel is opgenomen een voorbeeldberekening voor een gedeelte van het uitgeefbaar gebied van eigendom 13.5 (gemeente Weert).

Tabel 4.13

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 13.5

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	2.872	348,41	€ 1.000.514
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	57,34%	€ 324.150	€ 185.878
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 814.636

In bijlage 21 (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 24 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen de berekening van de bruto-exploitatiebijdrage en de netto-exploitatiebijdrage (i.c. de bijdrage die als financiële voorwaarde is verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen) inzichtelijk gemaakt.

4.11. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vastgelegd welk percentage van de totale kosten, daarvan uitgezonderd de kosten van toekomstige grondexploitaties, op de peildatum is gerealiseerd.

Per 1 juli 2022 is een bedrag van € 26.101.330 (exclusief inbrengwaarden, plankosten en kosten toekomstige grondexploitaties) van de totale verhaalbare kosten ter grootte van € 41.437.207 (de inbrengwaarde, de plankosten en de kosten toekomstige grondexploitaties daarvan uitgezonderd) als gerealiseerde kosten aan te merken. Dit komt neer op 63,0% van de totale nominale geraamde kosten.

Uit de vergelijking van de gerealiseerde kosten ten opzichte van de totale verhaalbare kosten volgt dat de inbrengwaarde van de gronden niet is aangemerkt als gerealiseerde kosten per 1 juli 2022. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek waarbij de inbrengwaarde als raming wordt ingebracht op een vastgestelde peildatum.

Ook de verhaalbare plankosten zijn niet in deze vergelijking opgenomen. De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals die op 1 april 2017 in werking is getreden. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, dat in zijn geheel wordt ingebracht in het jaar van vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan (i.c. in 2009). Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

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

Wordt uitgegaan van de verhouding van de gerealiseerde kosten per 1 juli 2022 van € 26.101.330 (exclusief inbrengwaarden, plankosten en kosten toekomstige grondexploitaties) ten opzichte van de totale verhaalbare kosten inclusief inbrengwaarde en plankosten (en exclusief kosten toekomstige grondexploitaties) ter grootte van € 90.418.957, dan bedraagt dit percentage 28,9%.

Wordt ten slotte uitgegaan van de totale gerealiseerde kosten per 1 juli 2022 inclusief inbrengwaarden en plankosten (en exclusief kosten toekomstige grondexploitaties) ter grootte van € 75.083.080 ten opzichte

van de totale verhaalbare kosten van € 90.418.957 (inclusief inbrengwaarden en plankosten maar exclusief kosten toekomstige grondexploitaties), dan bedraagt dit percentage 83,0%.

De gerealiseerde opbrengsten (inclusief rente) bedragen per 1 juli 2022 € 51.350.110.

In bijlage 18 is een overzicht weergegeven van de per 1 juli 2022 gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf.

4.12. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning voor een bouwperceel wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.10.

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

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden binnen het uitgeefbaar gebied van het bouwperceel 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 kunnen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden stellen 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 respectievelijk de 'Regels van het bestemmingsplan "Laarveld 2020"', de 'Regels van het bestemmingsplan "Laarveld fase 4"' en de 'Regels van het bestemmingsplan "Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020"' zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "Laarveld 2009, 3^e herziening"', tenzij in de 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 als onderdeel van bijlage 14.1 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 deze als onderdeel van bijlage 14.2 van dit exploitatieplan is opgenomen;
 3. paragraaf 3.7 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. Bestek: een uitwerking van de ruimtegebruikskaat, de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan naar voor de openbare ruimte:
 1. een definitief ontwerp, en;
 2. een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte van een deelgebied, met bijbehorende tekeningen, en;
 3. een directieraming;dit alles opgesteld en opgemaakt op basis van de eisen, zoals gesteld in de Standaard RAW-bepalingen 2020, zoals uitgegeven door CROW, gevestigd te Ede, op 25 mei 2020.
 - e. Bestemmingsplan:
 1. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Laarveld 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020-VA01;
 2. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020PH1-ON01;
 3. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveldfase4-ON01.
 - f. 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 2.3.1 van het exploitatieplan.

- g. 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 een bouwweg van het bouwperceel, eventueel via al aangelegde (bouw)wegen, naar de Rietstraat of de Laarderweg, en:
 - 2. de aanleg van openbare vuilwaterriolering binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder g.1, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar het aansluitpunt op bestaande openbare riolering, en
 - 3. de aanleg van openbare hemelwaterriolering waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder g.1, vanaf het aansluitpunt nabij het bouwperceel naar een bergingswatergang in het exploitatieplangebied.
- h. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
- i. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd als openbare weg, bestemd voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied, en die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.
- j. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Weert.
- k. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de faseringskaart, onderscheiden naar deelgebied 1, 2, 3 en 4.
- l. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
- m. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening', met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H3-ON01.
- n. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid op de kaart exploitatieplangebied .
- o. Fase: een tijdvak waarbinnen een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen, bouwrijp maken van de openbare ruimte, woonrijp maken van de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen betrekking hebbend op een deelgebied is voorzien, als zodanig aangeduid in de faseringstabel.
- p. Faseringstabel: de tabel, opgenomen in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan, waarin een beschrijving is opgenomen van de fasegewijze uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen, bouwrijp maken van de openbare ruimte, woonrijp maken van de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden.
- q. Faseringskaart: de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende kaart voor de fasering, waarin een visualisatie is opgenomen van de volgtijdelijke uitvoering, ingevolge de faseringstabel, van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen, bouwrijp maken van de openbare ruimte, woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden.
- r. Geliberaliseerde woning voor middenhuur: woning als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder j van het Besluit ruimtelijke ordening .
- s. Gemeente: de gemeente Weert.
- t. Inrichtingsplan: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving naar voor de openbare ruimte:
 - 1. een voorlopig ontwerp, en

2. een omschrijving van de op basis van het voorlopig ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte op het schaalniveau van een deelgebied, met bijbehorende tekeningen.
- u. 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 woonrijp maken van de openbare ruimte.
 - v. Kaart exploitatieplangebied: de als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen kaart.
 - w. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte, bestaande uit het samenstel van de volgende onderdelen:
 1. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2 d.d. juni 2016, voor zover het betreft de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 1 en deelgebied 2;
 2. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3 d.d. mei 2020, voor zover het betreft de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 3;
 3. het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4 d.d. augustus 2022, voor zover het betreft de inrichting van de openbare ruimte in deelgebied 4;
 4. het programma van eisen openbare ruimte Laarveld, d.d. 5 augustus 2022; en zoals deze is opgenomen in bijlage 13 van het exploitatieplan.
 - x. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als (toekomstig) openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies openbare ruimte woonvelden, structuur groen, structuur infra, structuur infra bestaand, en water, en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - y. Openbare ruimte woonvelden: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat wordt ingericht met/als onder meer groen, water, woonstraat, parkeerverharding, voetpad en fietspad en verdere voorzieningen.
 - z. Particulier opdrachtgeverschap: situatie, als zodanig omschreven in artikel 1.1.1 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening.
 - aa. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "Laarveld 2009, 3^e herziening"'. - bb. Ruimtegebruikskaat: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart voor het ruimtegebruik.
 - cc. Sociale huurwoning: woning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.
 - dd. Sociale koopwoning: woning zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.
 - ee. Structuur groen: gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt ingericht met onder meer water, wadi's, groen en geluidswal, en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - ff. Structuur infra: gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt ingericht met onder meer ontsluitingswegen, parkeerverharding, voetpad en fietspad, en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - gg. Structuur infra bestaand: gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt heringericht als onder meer ontsluitingsweg en woonstraat, en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - hh. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de functies gronden particulier opdrachtgeverschap, gronden overige woningbouw, gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur, gronden sociale

- huurwoningen, gronden sociale koopwoningen, en uitgeefbaar achterpad, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart.
- ii. 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.
 - jj. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.
 - kk. Woonrijp 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 2.3.2 van het exploitatieplan.
 - ll. Zone aantallen woningen: de op de ruimtegebruiksk kaart als zodanig aangeduide zone.
 - mm. Zone geluidwerende voorziening: de op de ruimtegebruiksk kaart als zodanig aangeduide zone.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Fasering

- 2.1. Voor de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het uitgeefbaar gebied geldt de fasering als aangegeven in de faseringstabel.
- 2.2. Met de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied per deelgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied en het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied mag niet worden aangevangen voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar.
- 2.3. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een in het uitgeefbaar gebied van een deelgebied op te richten gebouw wordt geweigerd, indien de aanvraag wordt ingediend voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar in de kolom 'Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen'.

Artikel 3. Koppelingen

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

Artikel 4. Ruimtegebruik

- 4.1. De oprichting van gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Wonen' dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 4.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies openbare ruimte woonvelden, structuur groen, structuur infra, structuur infra bestaand, en water, dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als 'openbare ruimte' voor de respectievelijke functies openbare ruimte woonvelden, structuur groen, structuur infra, structuur infra bestaand, en water als zodanig aangeduide gronden. In aanvulling op het bepaalde in de vorige volzin dient de aanleg van een geluidswal plaats te vinden in de zone geluidwerende voorziening.
- 4.3. De op de ruimtegebruiksk kaart als 'uitgeefbaar achterpad' aangeduide gronden zijn aangewezen voor de aanleg van tot het uitgeefbaar gebied behorende achter- en zijpaden.

Artikel 5. Eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte

- 5.1. De inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig een in artikel 6 bedoeld inrichtingsplan en bestek, waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6.1 en 6.2 is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 6.5, waarbij het inrichtingsplan en het bestek voldoen aan de in artikel 6.5 bedoelde eisen.

Artikel 6. Inrichtingsplannen en bestekken

- 6.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen een deelgebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte dient een inrichtingsplan te worden opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een inrichtingsplan dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Een inrichtingsplan dient, wat betreft de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, ten minste het schaalniveau te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. De instemming met een inrichtingsplan wordt geweigerd, indien het inrichtingsplan in strijd is met de kwaliteitsomschrijving.
- 6.2. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen een deelgebied betreffende het bouwrijp maken van de openbare ruimte respectievelijk het woonrijp maken van de openbare ruimte dient, nadat de instemming op het inrichtingsplan voor het desbetreffende deelgebied zoals bedoeld in artikel 6.1, is verkregen, een bestek te worden opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan, waarmee ingevolge artikel 6.1 is ingestemd. Een bestek dient, wat betreft de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte respectievelijk het woonrijp maken van de openbare ruimte, ten minste het schaalniveau te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of met het voor het desbetreffende deelgebied opgestelde inrichtingsplan, waarmee ingevolge artikel 6.1 is ingestemd.
- 6.3. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 6.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming met het inrichtingsplan en het bestek als bedoeld in artikel 6.1 respectievelijk 6.2 heeft plaatsgevonden.
- 6.4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 6.1 bedoelde inrichtingsplan respectievelijk het in artikel 6.2 bedoelde bestek of met het inrichtingsplan respectievelijk bestek wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 6.5. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1, 6.2 en 6.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de inrichtingsplannen en bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1, tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een inrichtingsplan en artikel 6.2 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 7. Aanbesteding

- 7.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied betreffende 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.

- 7.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 7.1.
- 7.3. 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.
- 7.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1 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 7.2 is ingestemd. Het bepaalde in artikel 7.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 7.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 7.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 7.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 tot en met 7.5 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 7.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 8. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 8.1. 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 alsmede aan het inrichtingsplan en bestek, waarmee tevoren is ingestemd.
- 8.2. 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.
- 8.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.

Artikel 9. Regels met betrekking tot de uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid

- 9.1. Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 2 van de regels van het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' respectievelijk artikel 14.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' zijn:
 - a. de op de ruimtegebruikskaart met aanduiding 'gronden sociale huurwoningen' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van c.q. het gebruik als sociale huurwoning, dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2;

- b. de op de ruimtegebruikskaart met aanduiding 'gronden sociale koopwoningen' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van c.q. het gebruik als sociale koopwoning;
 - c. de op de ruimtegebruikskaart met aanduiding 'gronden particulier opdrachtgeverschap' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van c.q. het gebruik als woningen onder particulier opdrachtgeverschap;
 - d. de op de ruimtegebruikskaart met aanduiding 'gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur' aangegeven gronden binnen het uitgeefbaar gebied aangewezen voor de bouw van c.q. het gebruik als geliberaliseerde woning voor middenhuur.
- 9.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 9.1 onder a geldt voor de op de ruimtegebruikskaart met aanduiding 'wozoco' aangegeven gronden dat de bouw van c.q. het gebruik als sociale huurwoningen plaatsvindt in combinatie met maatschappelijke functies, dit met inachtneming van hetgeen hierover in het bestemmingsplan is bepaald.
- 9.3. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Wonen' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 9.1 onder a sprake is van de aanduiding 'gronden sociale huurwoningen', mogen, per daarbinnen te onderscheiden zone aantallen woningen, uitsluitend het op de ruimtegebruikskaart aangeduide aantal sociale huurwoningen worden gebouwd, dit met inachtneming van hetgeen in artikel 9.2 is bepaald.
- 9.4. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Wonen' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 9.1 onder b sprake is van de aanduiding 'gronden sociale koopwoningen', mogen, per daarbinnen te onderscheiden zone aantallen woningen, uitsluitend het op de ruimtegebruikskaart aangeduide aantal sociale koopwoningen worden gebouwd.
- 9.5. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Wonen' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 9.1 onder c sprake is van de aanduiding 'gronden particulier opdrachtgeverschap', mogen, per daarbinnen te onderscheiden zone aantallen woningen, uitsluitend het op de ruimtegebruikskaart aangeduide aantal woningen onder particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.
- 9.6. Op de ingevolge het bestemmingsplan tot 'Wonen' bestemde gronden waarbij ingevolge artikel 9.1 onder d sprake is van de aanduiding 'gronden geliberaliseerde woningen voor middenhuur', mogen, per daarbinnen te onderscheiden zone aantallen woningen, uitsluitend het op de ruimtegebruikskaart aangeduide aantal geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gebouwd.
- 9.7. Het is een koper van een bouwperceel met de aanduiding 'gronden particulier opdrachtgeverschap' als bedoeld in artikel 9.1.c verboden om het door hem aangekochte bouwperceel in juridische of economische zin over te dragen tot het moment waarop de bouw van de woning door of namens koper volledig is voltooid overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 10. Verbodsbepaling

- 10.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 9 opgenomen regels en eisen.
- 10.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 10.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 11. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels

- 11.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 9, 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.

- 11.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen (waaronder de voorzieningen voorzien in de zone geluidwerende voorziening), de openbare ruimte (en de daarbinnen op de ruimtegebruikskaart aangewezen gronden voor de respectievelijke functies openbare ruimte woonvelden, structuur groen, structuur infra, structuur infra bestaand, en water) en het uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting van of uit andere oorzaken in het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 15 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.

Artikel 12. Slotbepalingen

- 12.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "Laarveld 2009, 3^e herziening"'.

6. GRONDVERWERVING EN EIGENDOM

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 605.890 m².

Eigendomssituatie

Door de gemeente wordt voor de gebiedsontwikkeling van Laarveld een actieve grondpolitiek gevoerd.

Per 1 juli 2022 heeft dit ertoe geleid:

1. Eertijds zijn de gronden voor de deelgebieden 1 en 2 grotendeels door de gemeente verworven en zijn door de gemeente de bouwpercelen uitgegeven tegen marktconforme condities. Van de totale opgave uitgeefbaar gebied in deelgebied 1 en 2 tezamen van circa 153.635 m², is in totaal circa 142.576 m² gerealiseerd op basis van gemeentelijke gronduitgifte. Door de gemeente zijn in het verleden voor een oppervlakte van circa 10.302 m² anterieure/posterieure overeenkomsten over grondexploitatie gesloten. Voor de resterende uitgeefbare oppervlakte geldt dat circa 757 m² in eigendom van derden is en voorzien voor particuliere exploitatie.
Wat betreft de openbare ruimte geldt dat deze grotendeels is gerealiseerd en in eigendom is bij de gemeente, het Waterschap Limburg, Reggefiber Finance Holding Company 2 B.V. en Enexis Netbeheer B.V. Wat betreft de nog te realiseren openbare ruimte in deelgebied 1 en 2 geldt dat circa 1.614 m² in handen is van derden.
2. Ook voor deelgebied 3 geldt dat de daarbinnen gelegen gronden grotendeels door de gemeente zijn verworven, waarbij door de gemeente bouwpercelen zijn uitgegeven tegen marktconforme condities. Van de totale oppervlakte uitgeefbaar gebied van circa 50.898 m² is in totaal circa 38.834 m² gerealiseerd op basis van gemeentelijke gronduitgifte. De resterende uitgeefbare oppervlakte is voorzien voor gemeentelijke gronduitgifte op en na 1 juli 2022.
Wat betreft de openbare ruimte geldt dat de daarvoor benodigde gronden grotendeels in eigendom zijn van de gemeente. De oppervlakte van de ondergrond openbare ruimte die in eigendom is van derden, bedraagt circa 960 m².
3. In deelgebied 4, ter grootte van circa 224.722 m², heeft de gemeente de gronden deels verworven. De gemeente beschikt in dit deelgebied over het kadastraal eigendomspositie van circa 101.883 m². De resterende gronden ter grootte van circa 122.839 m² zijn in handen van derden.

De oppervlakte van de gronden die per 1 juli 2022 in kadastraal eigendom zijn van derden (uitgezonderd de gronden waarvoor het kostenverhaal via een anterieure of posterieure overeenkomst heeft plaatsgevonden dan wel waarbij sprake is van gemeentelijke gronduitgifte), bedraagt circa 127.753 m².

Een overzicht hiervan is opgenomen in de als bijlage 6 bij dit exploitatieplan gevoegde kaart eigendom en kostenverhaal. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde eigenaar. Uit de kaart eigendom en kostenverhaal volgt dat er sprake is van 19 eigendommen, verdeeld over 12 eigenaren.

De grondpositie van de gemeente is in de genoemde kaart aangeduid met 'gemeente Weert'.

Dit kan in onderstaande tabel als volgt worden weergegeven:

Tabel 6.1

Code eigendom	Oppervlakte eigendom (circa in m²)
2	35
6	1.325
7	487
9	973
10	3.840
12	6.908
20	757
107	1.614
291.1	33
291.2	33
291.3	36
291.4	37
291.5	36
292.1	105
292.2	787
292.3	590
292.4	851
293	6.310
409	102.996
	127.753

Verwervingsbeleid

Wat betreft de in bovenstaand overzicht opgenomen gronden van derden staat de gemeente de volgende verwervingsaanpak voor:

a. Deelgebied 1 en 2

1. De oppervlakte van de gronden van derden binnen het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 757 m². Deze gronden zijn voorzien voor particuliere grondexploitatie. De gemeente is niet voornemens deze te verwerven.
2. De oppervlakte van de gronden binnen de openbare ruimte bedraagt circa 3.197 m². Hiervan heeft circa 68 m² betrekking op inmiddels gerealiseerde openbare ruimte die in eigendom is van Reggefiber Finance Holding 2 B.V. en Enexis Netbeheer B.V. De gemeente is niet voornemens deze gronden te verwerven.
Voor het resterende gedeelte van circa 3.129 m² geldt dat de gemeente voornemens is deze gronden te verwerven.

b. Deelgebied 3

De gronden voor het uitgeefbaar gebied zijn reeds in eigendom van de gemeente. De oppervlakte van de gronden van derden binnen de openbare ruimte bedraagt circa 960 m².

Hiervan heeft circa 143 m² betrekking op inmiddels gerealiseerde openbare ruimte die in eigendom is van Enexis Netbeheer B.V. en Waterschap Limburg. De gemeente is niet voornemens deze gronden te verwerven.

Voor het resterende gedeelte van circa 817 m² (een gedeelte van eigendom 292.4) dat op de peildatum in kadastraal eigendom is van derden, is sprake van een ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' gesloten overeenkomsten strekkende tot aankoop van gronden.

c. Deelgebied 4

De gronden van derden in deelgebied 4 kennen per de genoemde peildatum een gezamenlijke oppervlakte van circa 122.839 m². Voor deze gronden geldt de volgende verwervingsaanpak:

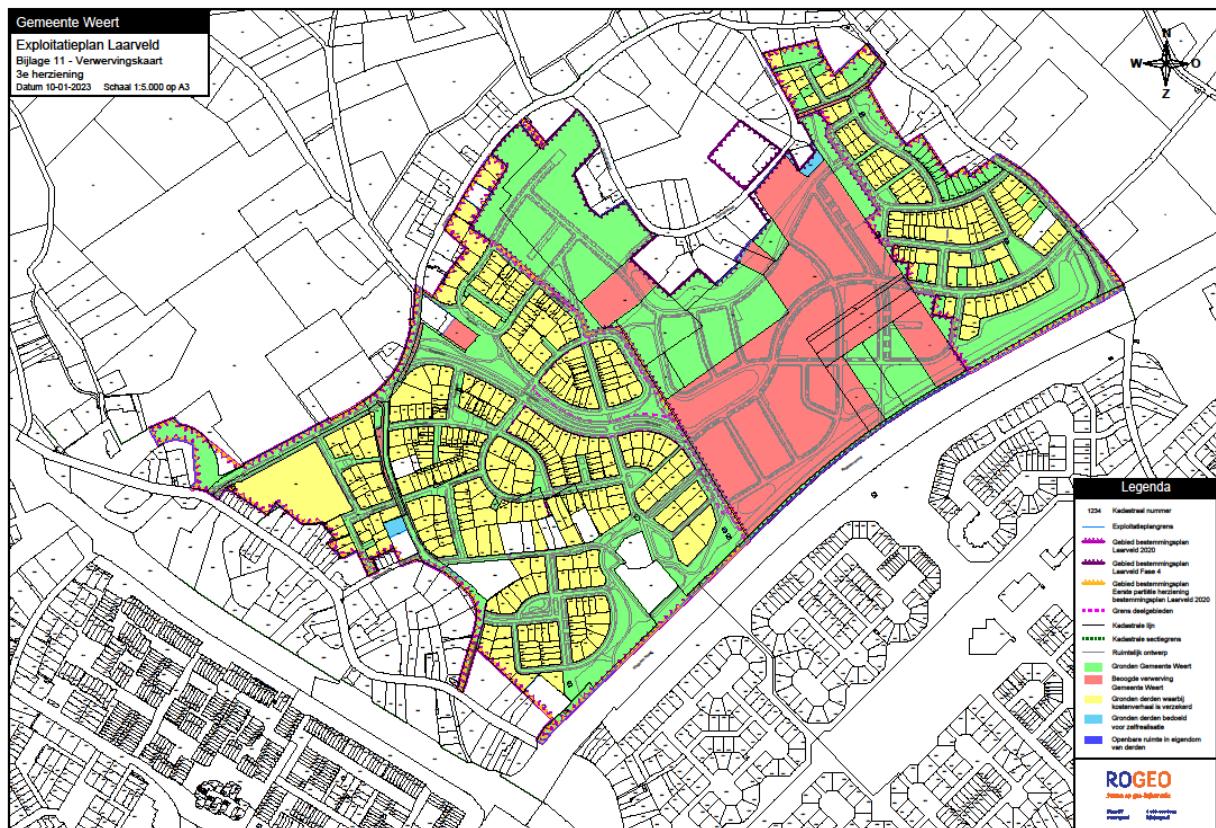
1. Binnen het uitgeefbaar gebied is sprake van gronden met de functie van erf ten behoeve van buiten het exploitatieplangebied gelegen bestaande woningen. Deze gronden kennen een totale oppervlakte van circa 1.189 m². De gemeente is niet voornemens deze gronden te verwerven.
2. Voor de gronden met eigendomsnummers 7, 10 en 12 (met uitzondering van de delen genoemd onder c.1), die op de peildatum in kadastraal eigendom zijn van derden, is sprake van ten tijde van de start van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' van gesloten overeenkomsten strekkende tot aankoop van gronden. Dit betreft een oppervlakte van circa 11.178 m².
3. Voor de gronden met eigendomsnummers 6, 293 en 409 (met uitzondering van de delen genoemd onder c.1), is de gemeente voornemens deze te verwerven. Dit betreft een oppervlakte van 110.472 m².

In totaal bedraagt de oppervlakte van ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' nog door de gemeente te verwerven gronden circa 113.601 m², zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 6.2

Code eigendom	Oppervlakte eigendom (circa in m ²)
6	1.166
107	1.614
291.1	33
292.1	105
292.2	787
292.3	590
293	6.310
409	102.996
	113.601

De verwervingsaanpak is weergegeven op de verwervingskaart, die als bijlage 11 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Deze kaart is hieronder in verkleinde vorm opgenomen:



7. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

- bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied
- bijlage 2. Kaart gekoppelde planologische besluiten
- bijlage 3. Ruimtegebruikskaat
- bijlage 4. Faseringskaart
- bijlage 5. Eigendommenkaart
- bijlage 6. Kaart eigendom en kostenverhaal
- bijlage 7. Kaart bestaande situatie
- bijlage 8. Kaart toelichting ruimte-indeling
- bijlage 9. Kaart toelichting uitgiftefasering
- bijlage 10. Kaart toelichting uitgiftecategorieën
- bijlage 11. Verwervingskaart
- bijlage 12. Taxatierapport inbrengwaarden
 - bijlage 12.1. Taxatierapport inbrengwaarden inzake exploitatieplan "Laarveld 2009, 3^e herziening", 16 januari 2023
 - bijlage 12.2. Taxatierapport inbrengwaarden gronden en opstallen bestemmingsplan 'Laarveld 2009', fase 2, 3 en 4, 1 januari 2016
 - bijlage 12.3. Taxatierapport inbrengwaarden voor Exploitatieplan Laarveld 2009 11 mei 2009
- bijlage 13. Kwaliteitsomschrijving
 - bijlage 13.1. Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2, augustus 2016;
 - bijlage 13.2. Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3, mei 2020;
 - bijlage 13.3. Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4, augustus 2022;
 - bijlage 13.4. Programma van eisen openbare ruimte Laarveld, 5 augustus 2022
- bijlage 14. Aanbestedingskader
 - bijlage 14.1. Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert
 - bijlage 14.2. Inkoop- en aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert
- bijlage 15. Plankostenscan
- bijlage 16. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
 - bijlage 16.1. Civieltechnische raming
 - bijlage 16.2. Detailuitwerking raming kosten exploitatieopzet
 - bijlage 16.3. Toelichting buitenplanse voorzieningen
 - bijlage 16.4. Kosten opheffing geurhinder locatie Gertrudisstraat 7
- bijlage 17. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
- bijlage 18. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie
- bijlage 19. Overzicht macroaftopping
- bijlage 20. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
- bijlage 21. Overzicht gewogen eenheden per eigendom
- bijlage 22. Advies waardebepaling kavels Laarveld
- bijlage 23. Overzicht ruimtegebruik per eigendom
- bijlage 24. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar