

**EXPLOITATIEPLAN DE DRIE DORPEN, FASE 2
ZILVERACKERS, HERZIENING 2013**

GEMEENTE VELDHOVEN

1 februari 2013

Inhoud

Toelichting bij het exploitatieplan	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Procedure	6
1.3 Leeswijzer	6
2 Exploitatiegebied	7
2.1 UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEGEBIED	7
2.1.1 Programma	7
2.1.2 Ruimtelijke samenhang	7
2.1.3 Fasering	7
2.1.4 Bestaande bebouwing	8
2.2 Actualisering uitgangspunten	8
3 Voorgenomen grondgebruik	9
3.1 Voorgenomen grondgebruik	9
3.2 Woongebied	9
3.3 Groen	10
4 Omschrijving werken en werkzaamheden	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Werken en werkzaamheden en eisen en regels voor de uitvoering	11
4.2.1 Wegen	11
4.2.2 Te slopen opstellen	11
4.2.3 Riolering	13
4.2.4 Duurzaam energiesysteem	13
4.2.5 Bouwrijp maken uitgeefbare gronden	13
4.2.6 Kabels en leidingen	13
5 Toelichting op de exploitatieopzet	14
5.1 Inleiding	14
5.2 De exploitatieopzet	14
5.2.1 AAnnamen	14
5.2.2 Ruimtegebruik en Woningbouwprogramma	15
5.3 Onderdelen EXPLOITATIEOPZET	15
5.3.1 Inbrengwaarden	15
5.3.2 ANDERE KOSTEN BINNEN HET EXPLOITATIEGEBIED	16
5.3.3 Bovenwijkse voorzieningen	18
5.4 Opbrengsten	18
5.4.1 Gronduitgifte	18
5.4.2 Subsidies	19
5.4.3 PLANNING	19

Exploitatieplan	20
6 Exploitatiegebied	21
6.1 Begrenzing exploitatiegebied	21
6.2 Eigendomssituatie	21
7 Exploitatieopzet	22
7.1 Globale exploitatieopzet	22
7.2 Toerekenen van kosten	23
7.2.1 Algemeen	23
8 Omschrijving werken en werkzaamheden	26
8.1 Inleiding	26
8.2 Verbodsbepaling	26
9 Regels	27
9.1 Artikel 1 Begripsbepalingen	27
9.2 Artikel 2 Verbodsbepalingen	27
9.3 Artikel 3 Citeertitel	27
1 Kaart exploitatiegebied	28
2 Grondgebruikskaart	30
3 Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd'	32
4 Exploitatieberekening	34

Toelichting bij het exploitatieplan

HOOFDSTUK

1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

De gemeente Veldhoven (hierna: 'de gemeente') is voornemens om ten westen van de bestaande kern van Veldhoven de gebiedsontwikkeling Zilverackers te realiseren. Zilverackers kent diverse deelprojecten, waarvan De Drie Dorpen het grootste woningbouwproject is. De plannen daarvoor zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan "De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers". Op 27 april 2011 zijn door de uitspraak van de Raad van State zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan onherroepelijk geworden.

Het onherroepelijke bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 1.500 woningen met bijbehorende voorzieningen. De gronden waarop deze woningen en voorzieningen zijn gepland, zijn zoals ook blijkt uit de in bijlage 1 opgenomen kaart (Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd'), deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom bij particulieren. Tot op heden is met geen enkele van de particulieren een anterieure- (voor vaststelling van het exploitatieplan) dan wel posterieure (na vaststelling van het exploitatieplan) overeenkomst gesloten. Door middel van voorliggende exploitatieplanherziening wordt aan de wettelijke plicht voldaan om jaarlijks het exploitatieplan te herzien.

Het onherroepelijke bestemmingsplan is globaal van karakter. Het is sindsdien nog niet uitgewerkt. De voorliggende herziening van het exploitatieplan kent daarom eveneens een globaal karakter. Er zijn dan ook geen wijzigingen in de uitgangspunten, het voorgenomen grondgebruik, de omschrijving werken en werkzaamheden, de regels, het exploitatiegebied, de grondgebruikskaart en de inbrengwaardes van de gronden en opstallen.

Ten opzichte van het onherroepelijke exploitatieplan zijn, conform artikel 6.15, lid 3 Wro, de volgende wijzigingen in deze herziening doorgevoerd:

- De ramingen zijn aangepast conform de in het exploitatieplan aangegeven methode van indexerings.
- Daar waar het van toepassing is, zijn de ramingen vervangen door gerealiseerde kosten. Bijvoorbeeld gerealiseerde plankosten maar ook reeds gerealiseerde aankopen.
- Omdat de gemeente, sinds de vaststelling van het inmiddels onherroepelijke exploitatieplan, en de herziening 2012 enkele percelen grond binnen het exploitatieplangebied heeft verworven, is de "Eigendommenkaart / Kaart niet anderszins verzekerd" geactualiseerd. De gemeente heeft tot op heden met geen enkele grondeigenaar een anterieure dan wel posterieure overeenkomst gesloten. Op de kaart zijn daarom geen overeenkomsten aangegeven.

In verband met de huidige woningmarktstandigheden, is de voorgenomen start van de uitvoering in de exploitatieopzet uitgesteld van 2012 naar 2013

Gezien bovenstaande is deze herziening conform wettelijk bepaalde criteria een niet-structurele herziening.

1.2

PROCEDURE

Een niet structurele herziening moet worden vastgesteld door het bevoegd bestuur en kan pas in werking treden na bekendmaking.

1.3

LEESWIJZER

Onderhavig exploitatieplan omvat behalve het exploitatieplan zelf tevens een toelichting. De toelichting is opgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2.11 Bro. De toelichting is opgenomen in de hoofdstukken 1 tot en met 5.

De toelichting omvat een toelichting op:

- De aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is.
- De begrenzing van het exploitatiegebied. Zie hoofdstuk 2 (Exploitatiegebied).
- De locatie-eisen. Zie hoofdstuk 4 (Werken en werkzaamheden c.a.).
- Het voorgenomen grondgebruik, waar onder begrepen de regels voor woningbouwcategorieën. Zie hoofdstuk 3 (Voorgenomen grondgebruik).
- De overige regels in het exploitatieplan. Zie de hoofdstukken 3 (Voorgenomen grondgebruik), 4 (Werken en werkzaamheden c.a.) en 5 (Exploitatieopzet).
- De exploitatieopzet, de kosten per soort, de bovenwijkse kosten, de kosten voor toekomstige ontwikkelingen, de opbrengstcategorieën en prijzen en de wijze van toerekening. Zie hoofdstuk 5 (Exploitatieopzet).

Het exploitatieplan zelf bevat de volgende onderdelen:

- Kaart van het exploitatiegebied. Zie bijlage 1 (Kaart exploitatiegebied).
- Kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven. Zie bijlage 2 (Grondgebruikskaart).
- Kaart waarop de eigendommen zijn aangegeven. Zie bijlage 3 (Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd')
- Omschrijving van en eisen aan de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied alsmede regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden. Zie hoofdstuk 8 (Omschrijving en eisen werken en werkzaamheden c.a.).
- Exploitatieopzet. Zie hoofdstuk 7 (Exploitatieopzet).
- Regels. Zie hoofdstuk 9 (Regels)

HOOFDSTUK

2 Exploitatiegebied

2.1 UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEGEBIED2.1.1 PROGRAMMA

Het bestemmingsplan voorziet zoals gezegd in de realisatie van circa 1.500 woningen met bijbehorende voorzieningen. Uitgangspunt is dat circa 10% van het bouwprogramma als appartementen en 90% als grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De gemeente is voornemens om minimaal 30% van de woningen aan te wenden voor sociale woningbouw. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van 1.500 m² detailhandel, 32.500 m² maatschappelijke voorzieningen (onder andere de realisatie van een brede school en een gezondheidscentrum), een sportterrein (circa 1,5 ha) en een kinderboerderij (circa 1 ha).

2.1.2 RUIMTELIJKE SAMENHANG

De woningen worden in drie met elkaar ruimtelijk samenhangende dorpen, te weten Bosackers, Huysackers en Schootackers gerealiseerd. De Drie Dorpen zijn gelegen in een setting van landschappelijk groen. Dit landschap functioneert als groenvoorziening voor De Drie Dorpen. Daarnaast hebben de groene zones, ook wel 'De Groene Vingers' genoemd, gedeeltelijk een bovenwijkse functie. Ze vormen het verlengde van de groene vingers in het bestaande stedelijk gebied van Veldhoven zoals aangegeven in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009). 'De Groene Vingers' vervullen een functie als groene uitloper van Zilverackers en de andere wijken van Veldhoven naar het buitengebied.

De samenhang tussen de dorpen blijkt verder uit het feit dat er voor De Drie Dorpen een gezamenlijk programma geldt wat betreft aantallen en categorieën van woningen, maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen en detailhandel. Op dit moment staan de totale en maximale aantallen van de woningen, maatschappelijke voorzieningen en groenvoorzieningen op hoofdlijnen vast. De aantallen zijn vermeld in de exploitatieopzet van onderhavig exploitatieplan. De verdeling over de verschillende dorpen is nog niet vastgelegd. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal een specifieke verdeling plaats vinden. Op het moment dat het bestemmingsplan op dit punt nader gedetailleerd wordt, zal conform artikel 6.15 lid 2 Wro door middel van een herziening ook het exploitatieplan nader worden gedetailleerd.

2.1.3 UITVOERING

De start van de uitvoering is -zoals eerder aangegeven- uitgesteld van 2012 naar 2013.

2.1.4

BESTAANDE BEBOUWING

Binnen het plangebied bevindt zich aan de Sondervick en een deel van de Roskam een aantal te handhaven objecten. De grens van het plangebied van het bestemmingsplan komt dan ook niet overeen met de grens van het exploitatiegebied. De te handhaven objecten aan de Sondervick en een deel van de Roskam zijn buiten het exploitatiegebied gelaten. Het exploitatiegebied en de bestemmingsplangrens zijn aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (**bijlage 1**).

2.2

ACTUALISERING UITGANGSPUNTEN

Bovenstaande uitgangspunten / aannamen zijn (onder andere) gehanteerd bij het opstellen van de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5 en 7). Het is mogelijk dat de uitgangspunten de komende jaren zullen wijzigen. Bovendien is in onderhavig exploitatieplan, voor wat betreft de bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen, verwezen naar de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Het is mogelijk dat de in de exploitatieopzet gehanteerde bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen wijzigt. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de herziening van onderhavig exploitatieplan zullen de uitgangspunten worden geactualiseerd.

HOOFDSTUK

3

Voorgenomen grondgebruik

3.1**VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK**

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het exploitatiegebied is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende Grondgebruikskaart. De Grondgebruikskaart is opgenomen als **bijlage 2**.

De op de Grondgebruikskaart aangegeven vormen van grondgebruik zijn:

1. Woongebied;
2. Groen.

In paragraaf 3.2 en paragraaf 3.3 zijn de vormen van grondgebruik nader omschreven. De omschrijvingen specificeren het grondgebruik, zoals het bestemmingsplan dat toestaat, niet. Bovendien kunnen de vormen van grondgebruik pas geëffectueerd worden als de gemeente de desbetreffende bestemmingen heeft uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Voor een uitvoerige omschrijving van het grondgebruik wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

3.2**WOONGEBIED**

Het merendeel van de gronden in het exploitatiegebied zal gebruikt worden ten behoeve van wonen. In het bestemmingsplan hebben deze gronden een op wonen toegeschreven bestemming. De gronden mogen onder andere gebruikt worden voor verkeersdoeleinden, groen, maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en detailhandel op buurtniveau.

In het bestemmingsplan is bepaald dat minimaal 30% van de gronden binnen het plangebied bestemd zullen worden voor sociale woningbouw. Genoemd percentage strookt met hetgeen de gemeente in haar beleid daaromtrent heeft vastgelegd. Momenteel is nog onduidelijk waar de kavels voor sociale huur en sociale koop gesitueerd zullen worden. Bij de uitwerking van (een gedeelte van) het bestemmingsplan en een herziening van onderhavig exploitatieplan kan ervoor gekozen worden de definitieve situering van de kavels voor sociale huur- en koopwoningen op de Grondgebruikskaart aan te geven. Ter toelichting het volgende:

Artikel 3.1 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeente in een bestemmingsplan een percentage kan opnemen gerelateerd aan het plangebied voor de woningbouwcategorieën sociale huur,

sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. Artikel 6.13 lid 2 onder d Wro bepaalt dat het percentage verder uitgewerkt wordt in het exploitatieplan. Het opnemen van zowel woningbouwcategorieën als percentages heeft gevolgen voor de bijdrage indien deze specifiek toegewezen worden aan een gebied. Artikel 6.2.10 Bro bepaalt ten aanzien van de eisen die gesteld kunnen worden aan genoemde woningbouwcategorieën het volgende:

- a. het aantal en de situering van de sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en de percelen voor particulier opdrachtgeverschap;
- b. de categorieën woningzoekenden, die voor een kavel voor particulier opdrachtgeverschap in aanmerking komen;
- c. de methode van toewijzing van kavels voor particulier opdrachtgeverschap;
- d. de prijsvorming van kavels voor particulier opdrachtgeverschap (...);
- e. het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap en de overdracht van de voor de kavel verstrekte omgevingsvergunning voor wonen tot aan het moment van voltooiing van de bouw van de woning;
- f. regels betreffende het tegengaan van speculatie met betrekking tot sociale huur- en koopwoningen.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de herziening van het exploitatieplan zal het genoemd percentage zoals opgenomen in het bestemmingsplan conform artikel 6.2.10 Bro uitgewerkt worden.

3.3

GROEN

De gronden die in het bestemmingsplan zijn aangeduid als 'Groen' – Uit te werken, mogen onder andere gebruikt worden voor groenvoorzieningen, watervoorzieningen, sportvoorzieningen, nutsvoorzieningen, een kinderboerderij, verkeer en (dag)recreatie.

HOOFDSTUK

4

Omschrijving werken en werkzaamheden

4.1INLEIDING

Dit hoofdstuk omvat:

1. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de te slopen opstallen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
2. Eisen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied;
3. Regels over het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden.

Gezien het globale karakter van het bestemmingsplan en het globale karakter van onderhavig exploitatieplan is de omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden eveneens globaal. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de herziening van onderhavig exploitatieplan zullen de omschrijvingen gespecificeerd worden. Vooralsnog wordt volstaan met de hierna volgende omschrijvingen.

4.2WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN EISEN EN REGELS VOOR DE UITVOERING4.2.1WEGEN

Momenteel is onduidelijk waar de (ontsluitings)wegen van De Drie Dorpen exact gesitueerd worden en op welke wijze de (ontsluitings)wegen zullen worden ingericht. Wel staat vast dat de wegen binnen het exploitatiegebied als 30 km/u zone worden ingericht.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de herziening van onderhavig exploitatieplan zal de definitieve situering van de (ontsluitings)wegen aangegeven worden. De ontsluitingswegen zullen worden aangegeven op de Grondgebruikskaart. Tevens zullen in onderhavige paragraaf de kwaliteitseisen waar de (ontsluitings)wegen aan moeten voldoen, opgenomen worden.

4.2.2TE SLOPEN OPSTALLEN

Uitgangspunt voor de berekening is dat alle opstallen in het exploitatiegebied zullen worden gesloopt. Opstallen die buiten het exploitatiegebied vallen, maar wel binnen het bestemmingsplangebied liggen, worden gehandhaafd.

De opstallen op de volgende percelen in het exploitatiegebied moeten worden gesloopt:

1. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3115, plaatselijk bekend als Antwerpsebaan 2;
2. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3554, plaatselijk bekend als Antwerpsebaan 4;
3. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3639, 3955 en 4390, plaatselijk bekend als Antwerpsebaan 8;
4. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3756 en 3922, plaatselijk bekend als Eindhovensebaan 1;
5. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4337, plaatselijk bekend als Eindhovensebaan 3;
6. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 4338 en 3527, plaatselijk bekend als Eindhovensebaan 5;
7. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4308, plaatselijk bekend als Eindhovensebaan 11;
8. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3760, plaatselijk bekend als Eindhovensebaan 13;
9. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3292 en 3761, plaatselijk bekend als Eindhovensebaan 15;
10. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3956, plaatselijk bekend als Roskam 32D;
11. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3474 en 3820, plaatselijk bekend als Roskam 34;
12. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4355, plaatselijk bekend als Roskam 35;
13. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3753, plaatselijk bekend als Roskam 36;
14. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3834, plaatselijk bekend als Roskam 37;
15. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3533, 3535, 3642 en 3752, plaatselijk bekend als Roskam 38;
16. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3293 en 3835, plaatselijk bekend als Roskam 39;
17. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3368, plaatselijk bekend als Roskam 40;
18. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3775 en 3776, plaatselijk bekend als Roskam 48;
19. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 3235, plaatselijk bekend als Roskam 50;
20. de percelen, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4433, voorheen bekend onder gemeente Veldhoven, sectie C, nummers 3204 en 4422 plaatselijk bekend als Grote Kerkepad ongenummerd;
21. het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C, nummer 4434, plaatselijk bekend als Grote Kerkepad 60.

4.2.3

RIOLERING

De kwaliteitseisen waar de riolering binnen het exploitatiegebied aan moet voldoen, is op dit moment nog niet bekend. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de herziening van onderhavig exploitatieplan zullen de kwaliteitseisen ten aanzien van de riolering in het exploitatieplan opgenomen worden.

4.2.4

DUURZAAM ENERGIESYSTEEM

De gemeente heeft reeds diverse onderzoeks- en besluitvormingsprocessen doorlopen, gericht op het kiezen, ontwikkelen en realiseren van duurzame energiesystemen voor De Drie Dorpen. Daarbij wordt expliciet ingegaan op de mogelijkheden, voorwaarden en consequenties van (een) warmtenet(ten) dat gefaseerd wordt ontwikkeld. Warmte-koude opslag (wko) lijkt een optie voor de energievoorziening van De Drie Dorpen. Dit kan zowel op buurtniveau, complexniveau (appartementen) als individueel woningniveau plaatsvinden. In samenspraak met de ontwikkelende partijen zullen hier keuzes in gemaakt worden.

Daar waar de kosten voor de ontwikkeling van het energiesysteem niet gedekt kunnen worden via de energierekening, subsidies of fondsen, worden kosten, daar waar mogelijk, verhaald via de uitgifte van gronden door de gemeente of overeenkomsten met andere grondeigenaren.

Zodra de gemeente definitief gekozen heeft voor de wijze waarop met duurzame energie wordt omgegaan, zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de herziening van onderhavig exploitatieplan de technische en de kwaliteitseisen worden opgenomen waaraan het energiesysteem dient te voldoen.

4.2.5

BOUWRIJP MAKEN UITGEEFBARE GRONDEN

Gezien het globale karakter van het bestemmingsplan en onderhavig exploitatieplan is vooralsnog geen specifieke omschrijving te geven van de term 'bouwrijp maken'.

4.2.6

KABELS EN LEIDINGEN

Momenteel is onduidelijk waar de kabels en leidingen van De Drie Dorpen exact gesitueerd worden. Wel is bekend dat om ieder dorp een warmteleiding zal worden aangelegd.

HOOFDSTUK

5 Toelichting op de exploitatieopzet

5.1

INLEIDING

De exploitatieopzet heeft, evenals de overige onderdelen van dit exploitatieplan, een globaal karakter. Een globaal bestemmingsplan houdt in dat het nog niet gedetailleerd is uitgewerkt. Als gevolg daarvan kan de exploitatieopzet (de berekening) niet op basis van een uitgewerkt plan gemaakt worden. Bij het vaststellen van gedetailleerde uitwerkingsplannen zal de exploitatieopzet voor het betreffende deel dan ook op basis van die uitwerkingsplannen worden gedetailleerd.

Van dit exploitatieplan maakt deel uit een exploitatieopzet, dat bestaat uit de navolgende delen:

1. Een toelichting;
2. Een globale toelichting van de exploitatieopzet. Dit betreft de exploitatieopzet die is opgenomen in hoofdstuk 7.
3. De exploitatieberekening. De exploitatieberekening maakt als **bijlage 4** deel uit van onderhavig exploitatieplan.

5.2

DE EXPLOITATIEOPZET

5.2.1

AANNAMEN

Bij het opstellen van onderhavige exploitatieopzet zijn, zoals aangegeven, niet alle gegevens bekend (zoals bijvoorbeeld het definitieve woningbouwprogramma, de voorzieningen). De gemeente heeft voor deze variabele posten aannamen gedaan.

Voorts heeft de gemeente voor de algemene opbrengsten- en kostenstijgingen een vast percentage gehanteerd. De rente over de gedane investeringen en ontvangen opbrengsten bedraagt op jaarbasis 4,3%. De gemeente gaat verder uit van een algemene kostenstijging van 1% en een algemene opbrengstenstijging van 1%. Deze parameters zijn gebaseerd op een langjarige inschatting van de markt. Deze inschatting is na een uitgebreide analyse tot stand gekomen. De aannamen worden jaarlijks vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Verder is in de exploitatieopzet uitgegaan van:

- In verband met de huidige woningmarktstandigheden, is de voorgenomen start van de uitvoering in de exploitatieopzet uitgesteld van 2012 naar 2013. Als peildatum (start van de berekening) is daarom 2013 gehanteerd.
- Als einddatum is 31-12-2025 gehanteerd.
- Bouwproductie in de periode 01-01-2017 tot 31-12-2024.

Bij iedere herziening van onderhavig exploitatieplan zal getoetst worden of genoemde aannamen / parameters geactualiseerd moeten worden.

5.2.2

RUIMTEGEBRUIK EN WONINGBOUWPROGRAMMA

In de exploitatieopzet is de gemeente uitgegaan van het volgende woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is indicatief. De gemeente kan het woningbouwprogramma bij een herziening van onderhavig exploitatieplan actualiseren aan de hand van de actuele marktstandigheden.

Woningtype	Percentage	Aantal
Appartement sociaal	4%	58
Appartement middelduur	3%	44
Appartement duur	3%	44
Grondgebonden sociaal	26%	382
Grondgebonden middelduur	48%	705
Grondgebonden duur	13%	191
Grondgebonden topsegment	3%	44
Totaal	100%	1468

Het indicatieve ruimtegebruik van de gronden binnen het exploitatieplan is als volgt:

Bestemming	Hoeveelheid
Woongebied	598.875 m ²
Groen	323.061 m ²
Totaal	921.936 m²

5.3

ONDERDELEN EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet bevat de volgende onderdelen:

- Een raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen;
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- Een raming van de opbrengsten binnen het exploitatiegebied;
- Een fasering van de uitvoering;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

5.3.1

INBRENGWAARDEN

Op grond van artikel 6.2.3 Bro zijn onder de inbrengwaarden begrepen de ramingen van:

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

- 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 exploitatiegebied 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 exploitatiegebied.

In de post 'inbrengwaarden' zijn begrepen de inbrengwaarden zoals beschreven in de hierboven beschreven posten a tot en met d.

De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door externe onafhankelijke taxateurs. Alle gronden en, op het moment van vaststellen van het exploitatieplan in 2009, bestaande opstallen binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economisch verkeer op het moment van inbrengen.

De taxateurs zijn ervan uitgegaan dat de gronden binnen het exploitatieplan beschouwd kunnen worden als één complex. Alle bestaande bebouwing en gronden, dus die van particulieren maar ook die in eigendom zijn van de gemeente, zijn daarbij getaxeerd. Op basis van de getaxeerde waarden worden de gronden en opstallen ingebracht in de exploitatieberekening.

5.3.2

ANDERE KOSTEN BINNEN HET EXPLOITATIEGEBIED

Artikel 6.2.4 Bro geeft een opsomming van kosten die worden gerekend tot de 'andere kosten van de exploitatie'. Onderstaande posten zijn opgenomen in de raming 'andere kosten binnen het exploitatiegebied':

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
 - 1) nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - 2) riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
 - 3) wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
 - 4) infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - 5) groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - 6) openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;

- 7) straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
 - 8) gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - 9) uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
 - e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
 - f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
 - g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
 - h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
 - i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
 - j. 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 in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
 - k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
 - l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
 - m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
 - n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

De kosten zijn globaal bepaald op basis van normbedragen welke nader worden uitgewerkt bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de herziening van onderhavig exploitatieplan. Wat betreft het uit te voeren archeologisch onderzoek merkt de gemeente het volgende op.

Het hele gebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het hele gebied dient daarom onderzocht te worden. Daarnaast dienen vondsten onder de geplande woongebieden te worden opgegraven. de kosten met betrekking tot archeologie zijn reeds deels gemaakt.

Voor het merendeel van de kosten, met uitzondering van de plankosten, geldt dat deze nog niet of slechts deels zijn gemaakt.

5.3.3

BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met de volgende bovenwijkse voorzieningen:

- Groen: de groenvoorzieningen tussen De Drie Dorpen ('de Groene Vingers').
- Verkeer: de Zilverbaan, de Verlengde Oersebaan, de Kempenbaan en de aansluiting op de A67;

De aanlegkosten van 'De Groene Vingers' zullen gedeeltelijk ten laste komen van onderhavig exploitatiegebied en worden door middel van onderhavig exploitatieplan verhaald op de grondeigenaren. In de exploitatieopzet en de exploitatieberekening is rekening gehouden met een bedrag per m² stedelijke functies voor (onder andere) de aanleg van 'De Groene Vingers'.

Naast 'De Groene Vingers' zal mede ten behoeve van het exploitatiegebied een aansluiting op de A67 gerealiseerd worden en zullen de Zilverbaan, de Verlengde Oersebaan, de verlengde Heerbaan en de Kempenbaan gerealiseerd dan wel aangepast worden. Deze voorzieningen liggen buiten het exploitatiegebied. Daarnaast zullen voorzieningen aangelegd worden, waar ook het exploitatiegebied profijt van heeft.

De toerekening van de kosten voor genoemde bovenwijkse voorzieningen is opgenomen in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. De gemeente zal voor de financiering van de bovenwijkse voorzieningen gebruik maken van een bijdrage. De voorziening is opgenomen worden in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. In de Nota Bovenwijkse Voorzieningen is beschreven op welke wijze de gelden worden besteed.

5.4

OPBRENGSTEN

Op grond van artikel 6.2.7 Bro behoren tot de opbrengsten de ramingen van de opbrengsten:

1. van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied,
2. van bijdragen en subsidies van de gemeente,
3. van bijdragen en subsidies van derden en
4. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

5.4.1

GRONDUITGIFTE

Bij de uitgifte van de gronden is uitgegaan van het gemeentelijke grondprijzenbeleid. Het gemeentelijke grondprijzenbeleid wordt jaarlijks geactualiseerd en vervolgens door burgemeester en wethouders vastgesteld. Op basis van het ruimtelijke programma en de vastgestelde grondprijzen zijn de opbrengsten berekend.

5.4.2

SUBSIDIES

De gemeente verwacht vooralsnog niet dat zij ten behoeve van onderhavig exploitatieplan subsidies zal ontvangen. Mochten er subsidies worden verleend, dan zal de gemeente de subsidies in mindering brengen op de kosten.

De post opbrengsten omvat dan ook alleen opbrengsten van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied. Voor de 'uitgeefbare' gronden geldt dat afhankelijk van het grondgebruik sprake is van verschillende te verwachten opbrengsten.

5.4.3

PLANNING

Voor het faseren van de kosten en opbrengsten is van het volgende uitgegaan:

Omschrijving	Aanvang	Eind
Inbrengkosten	2013	2013
Sloop	2013	2021
Bodemsanering	2013	2022
Grondwerk	2015	2022
Verharding	2015	2024
Riolering	2015	2022
Groenvoorzieningen	2015	2022
Nutsvoorzieningen	2017	2024
Openbare verlichting	2017	2024
Voorzieningen hogere overheden	2017	2024
Onvoorziene kosten	2013	2024
Planschade	2018	2024
Plankosten en VTU	2013	2024
Bovenwijkse Voorzieningen	2016	2023
Rente	2013	2025
Verkoop gronden	2016	2023
Bijdragen derden	2013	2024

Exploitatieplan

HOOFDSTUK

6

Exploitatiegebied

6.1

BEGRENZING EXPLOITATIEGEBIED

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan bevinden zich een aantal te handhaven objecten. De grens van het plangebied van het bestemmingsplan komt dan ook niet overeen met de grens van het exploitatiegebied. De te handhaven objecten zijn buiten het exploitatiegebied gelaten. Op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage 1) van dit exploitatieplan is de begrenzing van het exploitatiegebied en het bestemmingsplan aangegeven.

6.2

EIGENDOMSITUATIE

De gemeente heeft een groot aantal percelen binnen het exploitatiegebied in eigendom. De eigendomssituatie is weergegeven op de Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd' (bijlage 3).

HOOFDSTUK

7

Exploitatieopzet

7.1

GLOBALE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk is een globale exploitatieopzet opgenomen. Deze exploitatieopzet omvat:

- Raming van de inbrengwaarden van de gronden.
- Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie.
- Raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de genoemde ramingen.
- Tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.
- Fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en koppelingen hiertussen.
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De exploitatieopzet is gewijzigd ten opzichte van de onherroepelijke exploitatieopzet. De wijzigingen zijn als volgt:

- De ramingen zijn aangepast conform de in het exploitatieplan aangegeven methode van indexering.
- Daar waar het van toepassing is, zijn de ramingen vervangen door gerealiseerde kosten. Bijvoorbeeld gerealiseerde plankosten maar ook de sindsdien door de gemeente gedane aankopen.
- De startdatum van de exploitatie is bijgesteld van 2012 naar 2013. De einddatum is bijgesteld van 2020 naar 2025.

De voorliggende globale exploitatieopzet ziet er als volgt uit:

Kosten (Netto contante waarde per 1 januari 2013)

▪ Inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro)	€ 36.470.669
▪ Andere kosten i.v.m. de exploitatie (art. 6.2.4. Bro)	€ 76.883.624
▪ Kostenstijging (inflatie)	€ 5.159.215
▪ Rente	€ 6.041.600
Totale kosten	€ 124.555.108

Opbrengsten (Netto contante waarde per 1 januari 2013)

▪ Opbrengsten	€ 154.008.632
▪ Opbrengstenstijging	€ 11.018.172
▪ Totale opbrengsten	€ 165.026.803

De onderliggende berekening van bovenstaande bedragen is opgenomen in bijlage 4 (Exploitatieberekening).

Er is sprake van macro-aftopping wanneer de totale kosten groter zijn dan de totale opbrengsten minus gemeentelijke bijdragen en subsidies. In dit geval zijn de totale opbrengsten minus gemeentelijke bijdragen en subsidies groter dan de totale kosten. Dit betekent dat alle kosten te verhalen zijn. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

	Netto contante waarde per 1 januari 2013
Totale opbrengsten	€ 165.026.803
Bijdrage gemeente / subsidies	€ 0
Totale opbrengsten minus bijdrage gemeente / subsidies	€ 165.026.803
Totale kosten	€ 124.555.108
Maximaal te verhalen	€ 124.555.108

Conclusie:

De totale opbrengsten zijn hoger dan het maximaal te verhalen bedrag en dus kunnen alle kosten worden verhaald.

7.2

TOEREKENEN VAN KOSTEN

7.2.1

ALGEMEEN

Het toerekenen van kosten wordt nader uitgewerkt bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de daarmee samenhangende herziening van onderhavig exploitatieplan. De exploitatiebijdrage wordt als volgt bepaald:

- Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
- Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
- Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.
- De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.
- Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

De per omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeelten van eenheden, dat in het globaal exploitatieplan is toegedeeld aan de in de omgevingsvergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de omgevingsvergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

- a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
- b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Hieronder is een tabel opgenomen waarin de berekeningsystematiek voor de verschillende woningtypes is weergegeven. De basiseenheden en de wegingsfactoren worden gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzen. In de onderstaande tabel is dit voor de verschillende woningtypes uitgewerkt, waarbij uitgegaan is van het gemiddelde woningtype.

Woningtype	Aantal	Basiseenheid	Wegingsfactor	Gewogen eenheden
Appartement sociaal	58	26.806	0,49	29
Appartement middelduur	44	34.558	0,64	28
Appartement duur	44	43.289	0,80	35
Grondgebonden sociaal	382	54.282	1,00	382
Grondgebonden middelduur	705	108.223	1,99	1406
Grondgebonden duur	191	233.761	4,31	823
Grondgebonden topsegment	44	311.682	5,74	253
Totaal	1468			2954

Ter toelichting op bovenstaande parameters merkt de gemeente het volgende op.

De gemeente heeft per woningbouwtype de opbrengstcapaciteit berekend. Deze berekening heeft geresulteerd in een aantal basiseenheden. Als basiseenheid is de grondprijs maal gemiddelde oppervlakte gehanteerd.

De basiseenheid per woning is berekend door de oppervlakte te vermenigvuldigen met de grondprijs. Voor de berekening van de basiseenheid voor de appartementen is aangesloten bij het prijspeil van de grondgebonden woningen.

De wegingsfactoren zijn als volgt tot stand gekomen:

De basiseenheid van € 54.282,00 voor de grondgebonden sociale woning is als wegingsfactor 1 gesteld. Voor de overige woningtypes is per kavel op basis van de basiseenheid een gewogen eenheid berekend. Bijvoorbeeld de berekening van de gewogen eenheid van de grondgebonden dure woning: $\text{€ } 233.761 / \text{€ } 54.282 = 4.31$.

Op basis van het aantal woningen, de daarmee corresponderende grondprijzen en de daarvan afgeleide wegingsfactoren heeft de gemeente de basiseenheden berekend.

Het is mogelijk dat de gemeente bij een herziening van onderhavig exploitatieplan de aantallen, de grondprijzen en de wegingsfactoren wijzigt. Bij iedere herziening zullen de gehanteerde parameters geactualiseerd worden.

De gemeente heeft, nadat de basiseenheden volgens de beschreven systematiek waren berekend, de te verhalen kosten gedeeld door het aantal basiseenheden. Deze berekening resulteert vervolgens in een bijdrage per basiseenheid.

Bijdrage per gewogen basiseenheid

	Netto contante waarde per 1-1-2013
Te verhalen kosten	€ 124.555.108
Aantal gewogen basiseenheden	2954
Te verhalen kosten per basiseenheid	€ 42.158

Op basis van de gemaakte aannames van de gemiddelde woningtypen wordt de gemiddelde bruto exploitatiebijdrage per woningtype als volgt uitgewerkt:

Woningtype	Wegingsfactor	Bijdrage basiseenheid	Bijdrage woningtype
Appartement sociaal	0,49	€ 42.158	€ 21.012.
Appartement middelduur	0,64	€ 42.158	€ 26.840
Appartement duur	0,80	€ 42.158	€ 33.620
Grondgebonden sociaal	1,00	€ 42.158	€ 42.158
Grondgebonden middelduur	1,99	€ 42.158	€ 84.051
Grondgebonden duur	4,31	€ 42.158	€ 181.550
Grondgebonden topsegment	5,74	€ 42.158	€ 242.067

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat de berekening op basis van werkelijke kavelgrootte moet worden aangepast.

HOOFDSTUK

8

Omschrijving werken
en werkzaamheden**8.1**INLEIDING

Zoals reeds is aangegeven in hoofdstuk 4 is de omschrijving van de werken en werkzaamheden globaal omdat sprake is van een globaal bestemmingsplan. Daarom zijn hier geen concrete omschrijvingen van de uit te voeren werkzaamheden opgenomen. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en bijbehorende uitwerking van het exploitatieplan zal de gemeente concrete omschrijvingen van de uit te voeren werkzaamheden opnemen.

8.2VERBODSBEPALING

Tot het moment van uitwerking van het bestemmingsplan en de daarmee samenhangende herziening van onderhavig exploitatieplan is het verboden om binnen het exploitatiegebied werken en werkzaamheden uit te voeren. Conform artikel 6.12 lid 6 Wro hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om ontheffing te verlenen van dit verbod.

HOOFDSTUK

9
Regels

9.1

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Exploitatiegebied: het op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage 1) aangegeven gebied, waarop onderhavig exploitatieplan van toepassing is.

Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in de gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 15 jaar na ingebruikname is verzekerd.

Sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26 lid 2 onder g van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste 15 jaar na ingebruikname is verzekerd.

9.2

ARTIKEL 2 VERBODSBEPALINGEN

1. Het is verboden om binnen het exploitatiegebied werken en werkzaamheden uit te voeren, voordat een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.

2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod genoemd in het eerste lid, indien de ontheffing past in een ontwerp-uitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd of past in een nog niet in werking getreden vastgesteld uitwerkingsplan.

9.3

ARTIKEL 3 CITEERTITEL

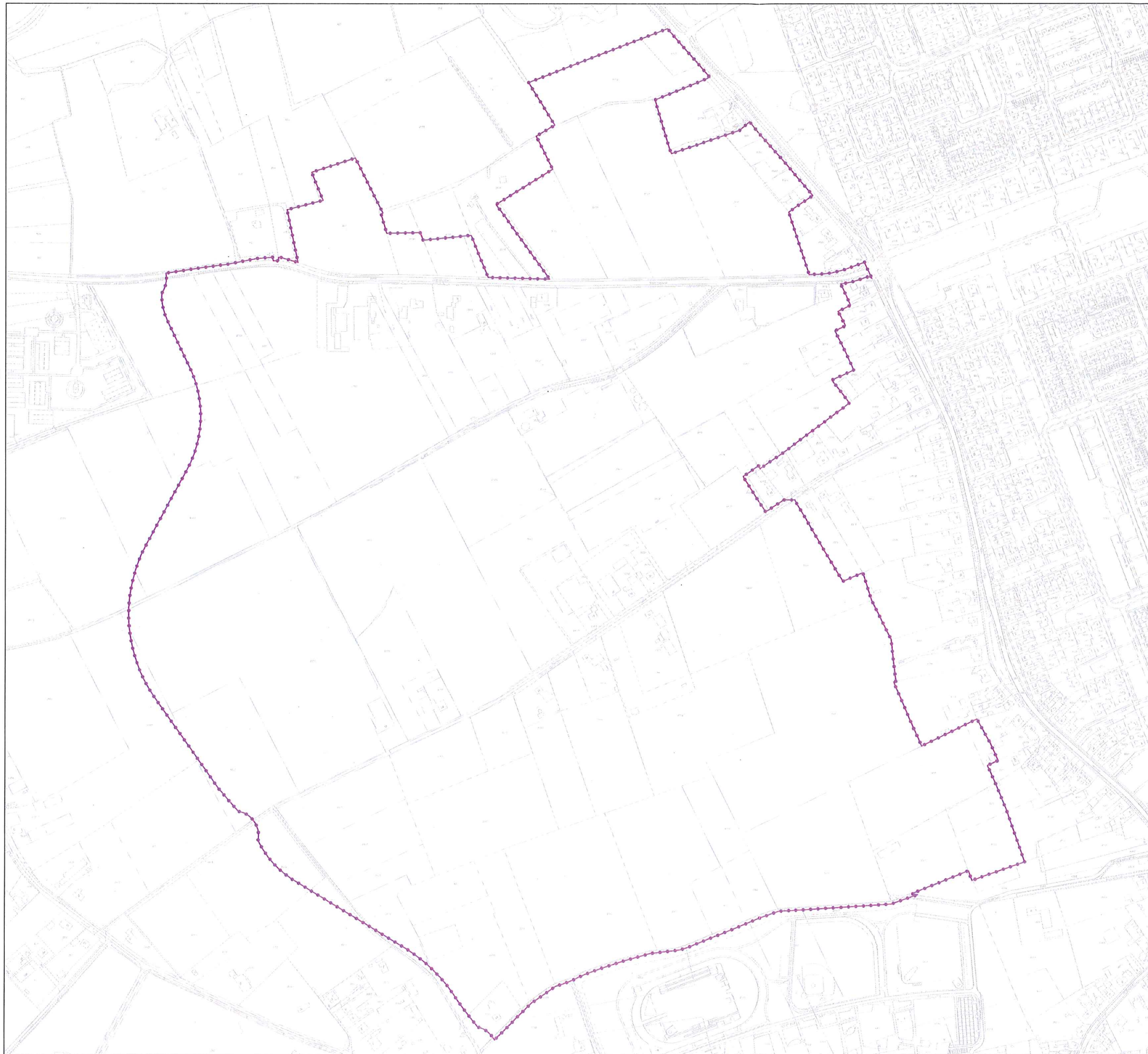
Onderhavig exploitatieplan wordt geciteerd als 'Exploitatieplan De drie dorpen, fase 2 Zilverackers, herziening 2013'.

BIJLAGE 1 Kaart exploitatiegebied

BIJLAGE 2 Grondgebruikskaart

BIJLAGE 3 Eigendommenkaart / Kaart ‘Niet anderszins verzekerd’

BIJLAGE 4 Exploitatieberekening



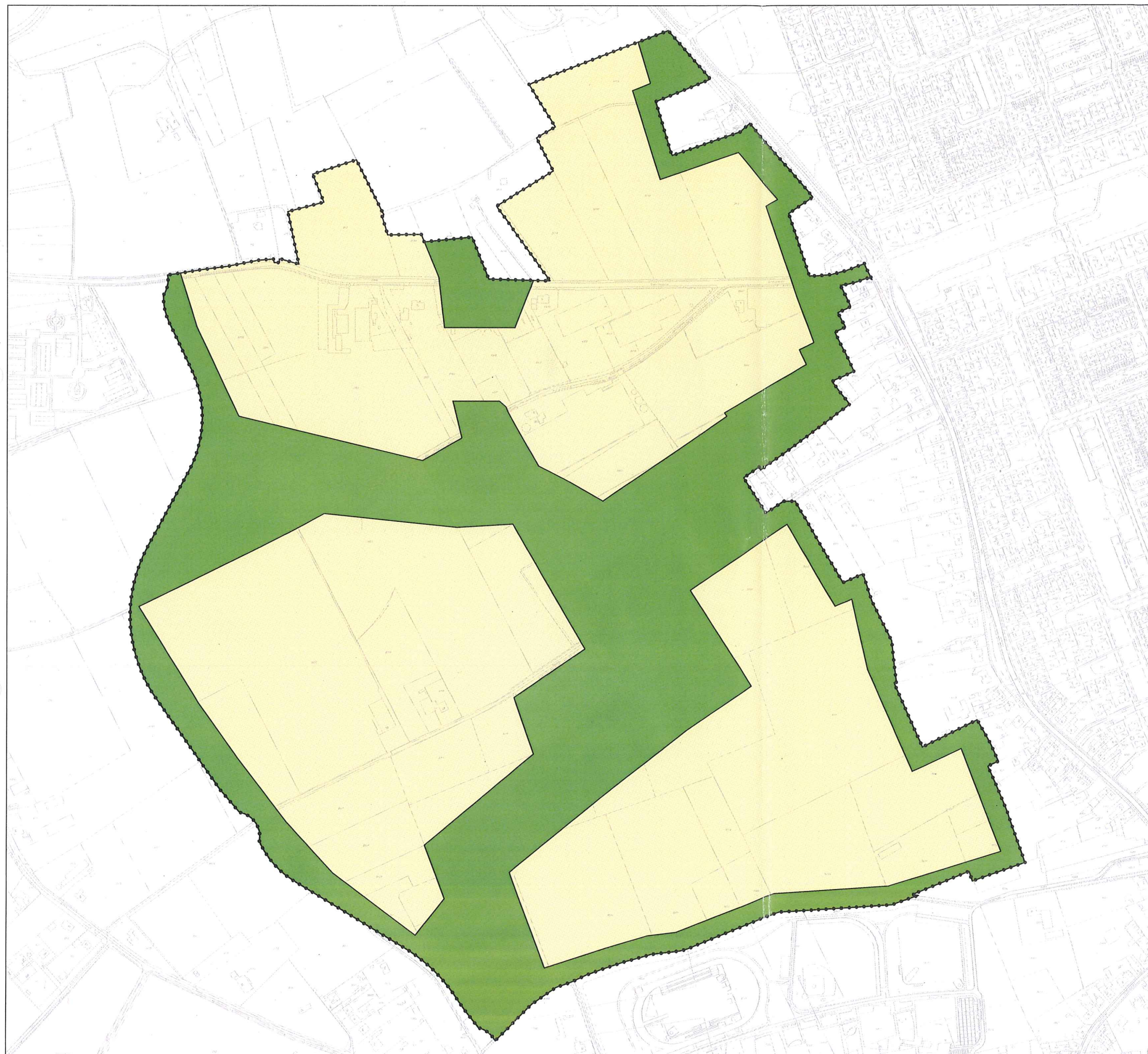
LEGENDA

-  grens exploitatiegebied
-  GBKN en kadastraal

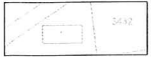
3 dorpen Veldhoven

kaart Exploitatiegebied
kaartnummer: B01032.700212.001
opdrachtgever : Gemeente Veldhoven
projectnummer : B01032.700212
Schaal (A3) : 1:5000
datum : 11.08.2009





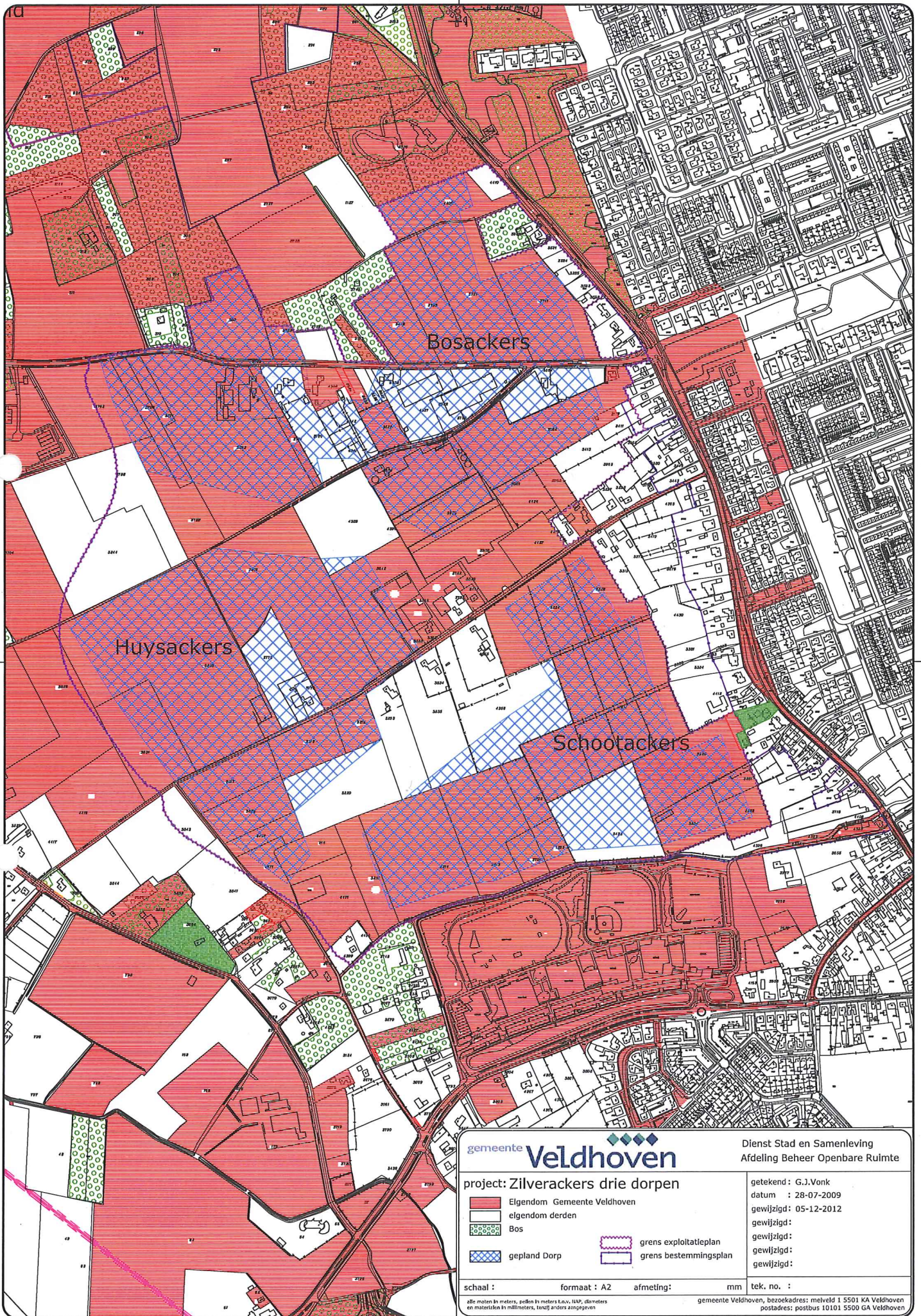
LEGENDA

-  grens exploitatiegebied
-  GBKN en kadastraal
-  Wonen
-  Groen

3 dorpen Veldhoven

kaart Grondgebruik
kaartnummer: B01032.700212.002
opdrachtgever : Gemeente Veldhoven
projectnummer : B01032.700212
Schaal (A3) : 1:5000
datum : 11.08.2009





4,30% op jaarbasis
4,30% op jaarbasis
4,30% op jaarbasis
1,00% op jaarbasis
1,00% op jaarbasis

4,30% op jaarbasis
4,30% op jaarbasis
4,30% op jaarbasis
1,00% op jaarbasis
1,00% op jaarbasis

4,30% op jaarbasis
4,30% op jaarbasis
4,30% op jaarbasis
1,00% op jaarbasis
1,00% op jaarbasis