

Exploitatieplan Regionaal bedrijvenpark Laarakker



Figuur 1 plangebied bedrijvenpark Laarakker

Auteur : drs. E. Linssen,
T. Delforterie MSc
Opdrachtnummer : 2504
Status : Definitief
Versie 2 : 7 juli 2009

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding exploitatieplan	4
2. Wettelijke vereisten, onderdeel uitgangspunten (6.13 lid 1 Wro)	8
2.1 De kaart van het plangebied (6.13 lid 1 onder a).....	8
2.2 Het programma.....	8
2.3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden (6.13 lid 1 onder b Wro)	9
3. Wettelijke vereisten, onderdeel exploitatieopzet (6.13 lid 1 c Wro)	10
3.1 Uitgangspunten Grondexploitatie - art. 6.13 Wro lid 1 c 4.....	10
3.2 Ruimtegebruik en programma.....	11
3.3 Kosten	12
3.3.1 Inbrengwaarden (art. 6.13 lid 1 c Wro).....	12
3.3.2 Sloopkosten	13
3.3.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4.a Bro).....	13
3.3.4 Bodemsanering (art. 6.2.4 b Bro)	13
3.3.5 Bouw- en bedrijfsgeraad maken (art. 6.2.4.c Bro)	13
3.3.6 Kosten buiten het exploitatiegebied/ bovenwijkse voorzieningen (art. 6.2.4 e Bro)	13
3.3.7 Plankosten (art. 6.2.4 f t/m j Bro)	14
3.3.8 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 k Bro)	14
3.3.9 Planschade (art. 6.2.4 i Bro).....	14
3.4 Raming opbrengstencategorieën en prijzen (art. 6.2.7 Bro)	14
3.4.1 Grondprijzen en grondopbrengsten (art. 6.2.7.a Bro).....	15
3.4.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden art. 6.2.7.c Bro)	15
3.5 Fasering.....	16
3.6 Resultaat	16
3.6.1 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten.....	17
3.6.2 Wijze van toerekening (art. 6.18 Wro)	18
4. Fasering en koppeling uitvoering werkzaamheden (art 6.13 lid 1 c 5 Wro)	19

5. Facultatieve onderdelen (art. 6.13 Wro lid 2 Wro)	20
5.1 Kaart grondgebruik per eigenaar	20
5.2 Regels omtrent aanbesteding van werken.....	20
6. Bouwvergunning, exploitatiebijdrage en handhaving	21
7. Vaststelling en actualisatie exploitatieplan en eindafrekening	22
8. Voorschriften exploitatieplan	23
Bijlagen	27

1. Aanleiding exploitatieplan

Al geruime tijd is er sprake van de noodzaak tot het realiseren van een regionaal bedrijventerrein voor grotere bedrijven en bedrijven uit zwaardere milieucategorieën in de regio Land van Cuijk. Dit zijn bedrijven die steeds moeilijker inpasbaar zijn in de huidige ruimtelijke structuur en bestaande bedrijven die op hun huidige vestigingslocatie overlast opleveren voor de omgeving. De realisering van een regionaal bedrijvenpark wordt daarnaast aangegrepen om, aansluitend aan het regionale bedrijventerrein, ruimte te creëren voor de vestiging van lokale bedrijvigheid.

Als locatie voor het regionale terrein is de locatie tussen de kern Haps en de A73 in de gemeente Cuijk aangewezen.

De ontwikkeling van het gebied Laarakker valt onder de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Belangrijk onderdeel daarvan vormt afdeling 6.4, de grondexploitatie. Deze wet schrijft voor dat om de volgende redenen een exploitatieplan verplicht is voor het regionale bedrijventerrein Laarakker:

- Het ontwerp bestemmingsplan wordt na 1 juli 2008 ter inzage gelegd;
- Door de bestemmingswijziging naar bedrijventerrein valt het gebied onder de definitie van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro;
- Het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd met alle grondeigenaren, en er is nog geen overeenkomst gesloten omtrent de locatie-eisen (6.12 Wro);
- Er worden regels en eisen opgesteld, waar de grondeigenaren zich aan moeten houden.

Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan of een projectbesluit (art. 6.12 lid 4). De procedure van ontwerp naar het vaststellen van het bestemmingsplan loopt parallel met het proces van het bestemmingsplan Regionaal Bedrijvenpark Laarakker. Dit betekent dat tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan *Regionaal bedrijvenpark Laarakker* de gemeente Cuijk een ontwerp-exploitatieplan ter inzage legt.

Eigendomssituatie

Op het moment van het ter inzage gaan van het ontwerp exploitatieplan zijn de volgende eigenaren in het plangebied aanwezig:

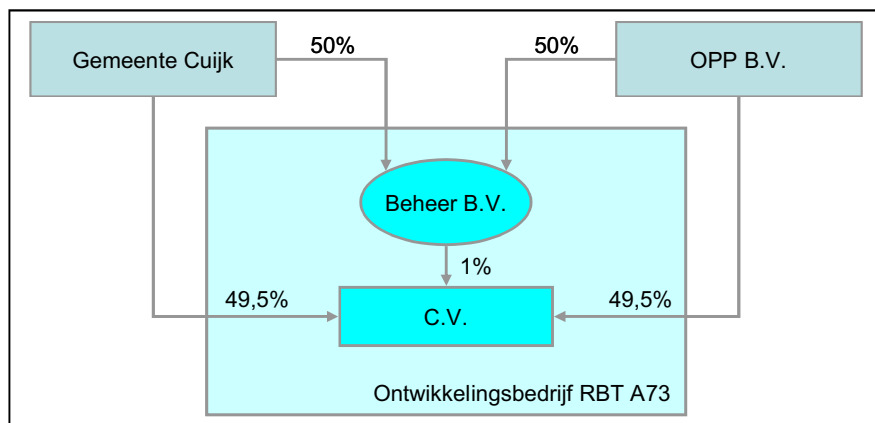
Eigenaar	kadastraal nummer	totaal m ²	totaal binnen exploitatiegebied
Gemeente Cuijk	256	415	415
Gemeente Cuijk	259	5.025	5.025
Gemeente Cuijk	264	10.005	9.260
Gemeente Cuijk	3225	9.380	9.380
Gemeente Cuijk	3226	1.660	1.660
Gemeente Cuijk	3230	10.205	10.205
Gemeente Cuijk	3231	7.385	7.385
Gemeente Cuijk	3232	55.215	55.215
Gemeente Cuijk	3237	515	515
Gemeente Cuijk	3251	635	635
Gemeente Cuijk	3527	28.280	28.280
Gemeente Cuijk	3528	5.015	5.015
Gemeente Cuijk	3250	9.920	6.120
Gemeente Cuijk	3548+	69.610	69.610
Gemeente Cuijk	3540	22.710	15.475
Gemeente Cuijk	3549	10.995	10.995
Eigenaar A	252	8.605	8.605
Eigenaar B	253	3.115	3.115
Eigenaar C	257	5.685	5.685
Eigenaar D	260	18.675	18.675
Eigenaar E	263	26.605	1.210
Eigenaar C	3216	7.190	7.190
Eigenaar E	3223	22.045	22.045
Eigenaar F	3224	34.420	34.420
Eigenaar G	3242	77.805	77.805
Eigenaar G	3243	12.825	12.825
Eigenaar H	3244	1.470	1.470
Eigenaar E	3247	37.380	37.380
Eigenaar E	3248	36.470	36.470
Eigenaar I	3255	3.665	2.480
Eigenaar I	3256	810	810
Eigenaar I	3258	5.075	3.340
Eigenaar J	3282	97.870	500
Eigenaar J	3365	35.985	35.985
Eigenaar J	3366	26.330	26.330
Eigenaar K	3367	3.795	3.795
Eigenaar L	3368	1.120	1.120
Eigenaar H	3510	660	660
Eigenaar M	3511	17.870	17.870
Eigenaar N	3513	113.625	82.370
Eigenaar O	3539	39.805	1.415
TOTAAL		885.870	678.760

Het uitgangspunt blijft gedurende de periode tot de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad minnelijk verwerven van de gronden. Indien het tot minnelijke overeenstemming komen niet tijdig lukt en er vertraging gaat optreden, zal overwogen worden om (versneld) tot onteigening over te gaan.

Voor het plangebied is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde realisering van het regionaal bedrijvenpark bekend.

Samenwerking

De gemeente Cuijk en OPP B.V. zijn een samenwerking aangegaan voor de duur van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Laarakker. De samenwerking is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Daaropvolgend zijn inmiddels twee aparte juridische entiteiten opgericht: een CV en een BV. De BV fungeert als beheer BV en behartigt alle belangen van de CV. De stille vennoten in de CV verrichten immers geen daden van beheer en beschikking. Zij zijn daardoor beperkt aansprakelijk voor het ondernemingsresultaat, ter hoogte van het door hen ingebrachte vermogen. De inbreng van vermogen wordt in de CV/BV constructie juridisch gescheiden van de operationele taken van het bedrijf. Voor deze laatste wordt de Beheer BV opgericht, waarvoor aparte aansprakelijkheden gelden. Schematisch ziet de samenwerkingsconstructie er als volgt uit.



Zeggenschapsverhouding

De verdeling van de zeggenschap tussen de gemeente Cuijk en OPP B.V. is gekoppeld aan de inbreng van het vermogen door de twee commanditaire vennoten. Op basis daarvan is een 50:50 verdeling overeengekomen.

Activiteiten en bemensing van de operationele organisatie (Beheer B.V.)

De beheer BV is als enig beherend venoot in de CV, verantwoordelijk voor de activiteiten die nodig zijn bij de realisatie van het bedrijventerrein. Zij zal alle taken (doen) uitvoeren die nodig zijn, het gaat onder meer om:

- Planvorming, locatieontwikkeling en afstemming met de gemeente en/of regio over de publiekrechtelijke zaken (Bestemmingsplan, e.d.)
- Aankoop, onderhandeling en verwerving van de voor de ontwikkeling benodigde gronden
- Bouw- en woonrijpmaken van het bedrijventerrein
- Marketing, acquisitie, uitgifte en verkoop van kavels

De directie van de beheer BV bestaat uit twee personen, één afkomstig van de gemeente Cuijk en één van OPP B.V. De Beheer BV legt verantwoording af aan haar Raad van Commissarissen en aan de aandeelhoudersvergadering. Ook daarin zijn de gemeente en OPP B.V. vertegenwoordigd. Voorts zorgt OPP B.V. voor administratieve afhandeling van betalingen en inkomsten in het ontwikkelingsbedrijf en controleert de controller van OPP B.V. de bedrijfsprocessen in de beheer B.V.

Uitbreiding bebouwingsmogelijkheden met meer dan 1.000 m² (art. 6.2.1 c Bro)

In het plangebied Laarakker zijn twee kavels met de bestemming bedrijven. Deze hebben in het oude bestemmingsplan beperkte gebruiksmogelijkheden in o.a. het bebouwingspercentage. Door de ontwikkeling van Laarakker komen de beperkingen te vervallen. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geregeld. De bebouwingsmogelijkheden worden hierdoor verruimd.

In de Grondexploitatiewet wordt een aantal criteria genoemd onder een bouwplan, die aangeeft wanneer een exploitatieplan verplicht is. In artikel 6.2.1 onder c van het Bro wordt een uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000m² genoemd. Ondanks dat de uitbreiding valt onder dit criterium worden deze kavels niet meegenomen in het exploitatieplan Laarakker.

Dit om de volgende redenen:

- Er is geen bestemmingswijziging aan de orde
- De verruimde gebruiksmogelijkheid heeft geen opbrengstverhoging tot gevolg. Er is nauwelijks opbrengend vermogen. Zo bevatten betreffende kavels grote bedrijven, met een enorme inbrengwaarde (a.g.v. opstallen en bedrijfsuitoefening). De inbrengwaarde blijft hetzelfde in de huidige bestemming en de uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden. Kostenverhaal is in dat geval niet mogelijk.

Leeswijzer

In deze toelichting komen de volgende zaken aan de orde:

- In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op de kenmerken van het exploitatiegebied. Dit zijn de kaart van het gebied en het beoogde programma en de omschrijving van werken en werkzaamheden
- In hoofdstuk 3 wordt de exploitatieopzet nader toegelicht, die als basis dient voor de toerekening van de kosten. De verschillende kostensoorten en de opbrengsten worden nader toegelicht en ten slotte schematisch samengevat
- In hoofdstuk 4 wordt de fasering van het project Laarakker toegelicht, de uitgifte per jaar, en de koppelingen gelegd met de uit te voeren werken in het gebied
- Hoofdstuk 5 gaat in op de aanvullende kwaliteitseisen die voor het plan Laarakker van toepassing zijn
- Hoofdstuk 6 en 7 gaan in op de procedure van het exploitatieplan
- Hoofdstuk 8 bevat de voorschriften van het exploitatieplan
- In de bijlagen zijn de kaarten opgenomen voor de onderbouwing van het exploitatieplan Regionaal bedrijventerrein Laarakker

2. Wettelijke vereisten, onderdeel uitgangspunten (6.13 lid 1 Wro)

2.1 De kaart van het plangebied (6.13 lid 1 onder a)

In bijlage 1 is de bestemmingsplankaart opgenomen waarop het exploitatiegebied betrekking heeft. Het plangebied van voorliggend exploitatieplan ligt in de gemeente Cuijk en bevindt zich ten noordoosten van de kern Haps. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de A73 en de afrit Haps. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Oeffeltseweg. Ten westen van het plangebied ligt de Cuijkseweg. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Laarakkerse Waterleiding, een watergang die in oost-westelijke richting. Hier wordt het grootste deel van het regionale bedrijventerrein (RBL) en een gedeelte van het lokale bedrijventerrein (LBT) gerealiseerd.

Het gehele gebied bestaat uit 67 hectare bedrijventerrein en is in bijlage 2 op de kaart exploitatieplangebied aangegeven.

Begrenzing exploitatiegebied (bijlage 2)

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplan regionaal bedrijvenpark Laarakker op een paar percelen na. Van het bebouwingsgebied worden de bebouwde gebieden uitgezonderd waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd, of die niet te kwalificeren zijn als een 'bouwplan' (artikel 6.2.1 Bro) buiten beschouwing gelaten.

2.2 Het programma

Programma Woningbouw.

In het exploitatieplangebied wordt geen woningbouw gerealiseerd.

Programma niet-woningbouw

In het exploitatieplangebied wordt een regionaal bedrijventerrein voorzien voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën. Daarnaast wordt ruimte geboden aan lokale bedrijvigheid. De gemeenten in het Land van Cuijk willen de behoefte aan bedrijventerreinen voor zwaardere bedrijvigheid niet meer ieder voor zich opvangen, maar concentreren op een nieuw te stichten bedrijventerrein.

Er wordt uitgegaan van:

- een uitgiftetempo van circa 4,5 hectare netto per jaar;
- ten behoeve van handel, industrie, transport en distributie
- kavels groter dan 5000 m² en meer voor de milieucategorie 3 in de zone regionale bedrijvigheid
- Kavels mogelijk kleiner dan 5000 m² in de mil cat 4 en 5 in de zone regionale bedrijvigheid
- Kavels van 1500 tot 5000m² in de zone lokale bedrijvigheid

Het bedrijventerrein heeft een percentage uitgifbaar van 76%.

2.3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden (6.13 lid 1 onder b Wro)

1. Bouwrijp en gebruiksgereed maken

Het bouwrijpmaken betreft de volgende werkzaamheden:

- het terrein vrij maken;
- het ophogen en zetting toepassen;
- aanleg van drainage;
- het maken van bouwwegen;
- de aanleg van riolering en straatverlichting;
- de nutsvoorzieningen aanleggen en;
- ander gebruikelijke werkzaamheden.

Het bedrijfsgereed maken bestaat uit

- de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan;
- de aanleg van straatverlichting en straatmeubilair;
- de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

2. Aanleg van nutsvoorzieningen.

De volgende nutsvoorzieningen worden aangelegd ten behoeve van het plangebied Laarakker:

- Waterleiding, inclusief voorzieningen voor afwatering
- Elektra MS en LS
- Warmteleiding indien de energieproductie op eigen terrein wordt gefaciliteerd
- Gasleiding
- Kabels en leidingen

3. Inrichting van de openbare ruimte

Volgens het beeldkwaliteitplan met kaartnummer TEK01-CUY00023-02A is in het exploitatieplangebied een duurzame inrichting voorzien van een hoog kwaliteitsniveau.

3. Wettelijke vereisten, onderdeel exploitatieopzet (6.13 lid 1 c Wro)

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Ex art. 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- Zonodig 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.

Voor het exploitatieplan gebied is een grondexploitatieberekening opgezet: 'Laarakker Noord tbv BP herz jan 09 situatie 3c.alm' d.d. 19 maart 2009 (bestandsnaam: Plandeel Noord tbv exploitatieplan.xls). Deze vormt de basis voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onderstaand zullen de belangrijkste uitgangspunten, kosten en te realiseren opbrengsten worden toegelicht, zodanig dat duidelijk wordt op welke wijze de exploitatiebijdrage per exploitant is berekend. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op :

- Rekentechnische uitgangspunten;
- Ruimtegebruik en programma;
- Eigendomssituatie;
- Kosten;
- Opbrengsten;
- Fasering;
- Resultaat;
- Berekening exploitatiebijdrage.

3.1 Uitgangspunten Grondexploitatie - art. 6.13 Wro lid 1 c 4

De looptijd van het exploitatieplan is 17 jaar vanaf vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan in 2009. Het eindjaar is 2025.

Bij de realisatie van het gehele plangebied moet rekening gehouden worden met een verplichte herziening van het bestemmingsplan na 10 jaar. Het is mogelijk om na verloop van deze periode het bestemmingsplan opnieuw te bekrachtigen.¹

Het exploitatieplan zal derhalve na 10 jaar eveneens opnieuw vastgesteld worden omdat het bestemmingsplan en het exploitatieplan in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht, als één besluit wordt gezien.

¹ zie Nadere memorie van antwoord 30 21 Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie, pag. 5)

Voor de exploitatieberekening gelden de volgende (financiële) uitgangspunten:

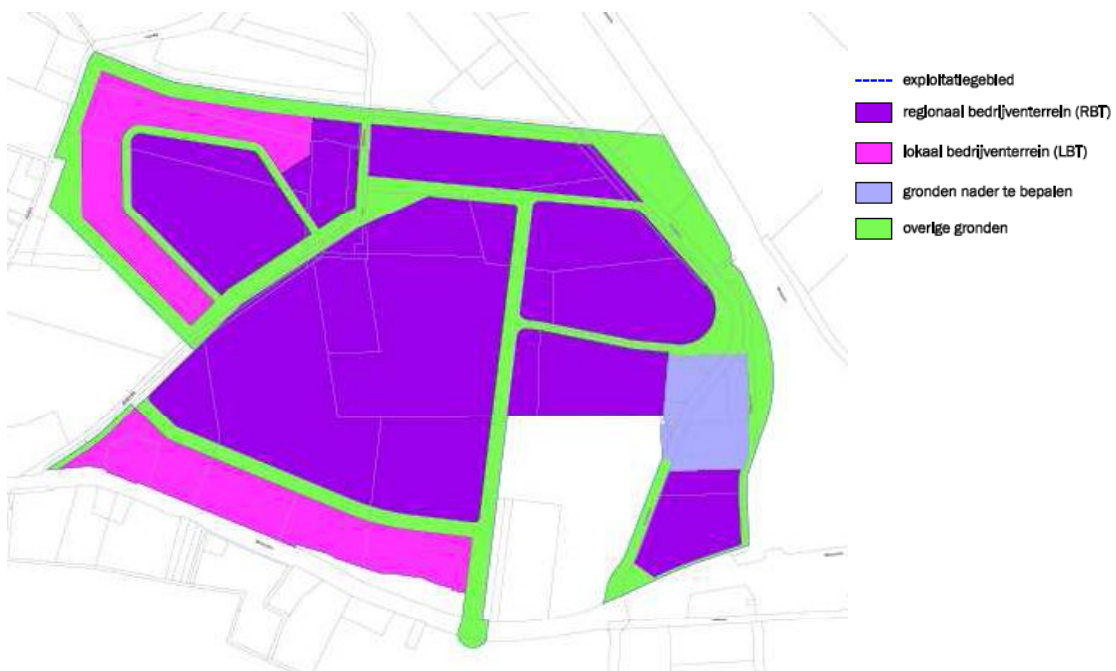
Uitgangspunten	
Prijspeildatum kosten	1 januari 2009
Prijspeildatum opbrengsten	1 januari 2009
Contante waarde datum	1 januari 2009
Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	6,0%
Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	6,0%
Kostenstijging op jaarbasis	2,5%
Opbrengstenstijging op jaarbasis	2,5%

Voor wat betreft het aspect tijd gelden de onderstaande uitgangspunten:

Uitgangspunten in tijd	
Fasering op basis kwartaal/halfjaar/jaar	jaar
Boekwaarde datum	31 december 2008
Startdatum exploitatie	1 januari 2009
Einddatum exploitatie	31 december 2025

3.2 Ruimtegebruik en programma

De bestemming betreft bedrijvigheid, met een onderscheid naar regionaal en lokaal bedrijventerrein.



Voor het exploitatieplan leidt het in bovenstaand ontwerp aangeduide ruimtegebruik tot de volgende cijfermatige uitgangspunten:

Omschrijving	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (%)
Uitgeefbaar bedrijventerrein	517.520	76%
Overig/openbaar gebied	161.240	24%
Totaal	678.760	100%

3.3 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Deze kosten dienen getoetst te worden aan de criteria, toerekenbaarheid², profijt³ en proportionaliteit⁴.

3.3.1 Inbrengwaarden (art. 6.13 lid 1 c Wro)

Onder inbrengwaarde wordt verstaan:

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

(zie art. 6.2.3 Bro a t/m d)

Ad a,b,c

De inbrengwaarde in de exploitatieopzet dient gebaseerd te zijn op de geobjectiveerde werkelijke waarde van de grond (en, indien van toepassing, de opstallen). Er is aangesloten bij de regeling in artikel 16, lid 4 Wvg (de zogenaamde verkeerswaarde); er wordt van uitgegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsgrondslag zijn of worden verworven mag in het exploitatieplan echter worden aangesloten op de (veelal hogere) onteigeningsschadeloosstelling.

De taxaties zijn gedaan door een onafhankelijk taxateur. De totale inbrengwaarde van het gehele plangebied bedraagt: 21,7 mln euro, inclusief sloopkosten (alleen opstallen en andere belemmeringen op de percelen) is dit 22,5 mln.

² Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook de kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.

³ Profijt: De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysieke nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

⁴ Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten evenredig verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

3.3.2 Sloopkosten

In het plangebied is rekening gehouden met de sloop van een aantal woonhuizen, boerderijen, varkens- en koeienstallen. Tevens oude wegverharding en andere opruimingswerkzaamheden (obstakelvrij maken). Er is geen rekening gehouden met asbesthoudende grond.

De totale kosten voor sloop zijn geraamd op € 2,6 mln, waarvan ruim € 0,8 mln deel uitmaakt van de inbrengwaarde.

3.3.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4.a Bro)

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

De totale onderzoekskosten zijn geraamd op € 855.947,-. Van de totale onderzoekskosten is € 230.000,- gerealiseerd.

3.3.4 Bodemsanering (art. 6.2.4 b Bro)

De kosten in verband met bodemsanering zijn opgenomen in de sloopkosten voor het saneren van de diverse oude agrarische bedrijfslokaties en zijn geraamd op € 250.000,-.

3.3.5 Bouw- en bedrijfsgereed maken (art. 6.2.4.c Bro)

Het bouwrijpmaken van het terrein bestaat in hoofdlijnen uit het ophogen van het terrein, aanleg van wegen en (fiets)paden, aanleg van riolering en kabels en leidingen, aanleg van groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterberging, geluidswerende en natuurcompenserende maatregelen.

De nominale kosten (per startdatum 1-1-2009) zijn geraamd⁵ op € 12,4 mln:

Kostenpost	Euro's (nominaal)	Euro's (NCW)
Riolering/verharding	€ 10.799.900	€ 9.694.988
Oppervlaktewater	€ 450.000	€ 403.962
Nutsvoorzieningen	€ 1.170.000	€ 1.050.300
Totaal	€ 12.419.900	€ 11.149.249

3.3.6 Kosten buiten het exploitatiegebied/ bovenwijkse voorzieningen (art. 6.2.4 e Bro)

Er behoeven geen aanvullende kosten te worden gemaakt in verband met voorzieningen en maatregelen buiten het plangebied die nodig zijn voor het realiseren van het plan en die niet reeds in de kosten onder 3.4 zijn opgenomen. Met bovenwijkse voorzieningen wordt bedoeld op voorzieningen die een functie hebben voor meerdere exploitatiegebieden. Deze kunnen zowel buiten als binnen het exploitatiegebied liggen. In voorliggend exploitatieplan zijn geen kosten in

⁵ Globale begroting voor bedrijventerrein Laarakker – gebied Noord onderbouw conform tek. Dd. 20-03-09, begrotingsnr. 09054-1 d.d. 20-03-09, Kragten, Roermond / Globale begroting voor bedrijventerrein Laarakker – gebied Noord bovenbouw conform tek. Dd. 20-03-09, begrotingsnr. 09053-1 d.d. 23-03-09, Kragten, Roermond

verband met (afdracht aan) bovenwijkse kosten meegenomen. Er zijn geen op basis van de criteria toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit gedeeltelijk aan het plan toe te kennen kosten.

3.3.7 Plankosten (art. 6.2.4 f t/m j Bro)

De plankostenscan wordt voorgeschreven via een ministeriële regeling. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Deze wordt verwacht in de loop van 2009. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. 19 maart 2009). Naar verluidt zullen in de definitieve versie geen wijzigingen meer plaatsvinden ten opzichte van deze versie. Mocht dit wel het geval zijn dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zondig aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

Produkt/activiteit		Euro's
Verwerving	€	115.200
Stedenbouw	€	599.911
Ruimtelijke Ordening	€	40.104
Civiele en cultuur techniek	€	2.438.302
Landmeten/vastgoedinformatie	€	125.234
Communicatie	€	285.584
Gronduitgifte	€	252.550
Management	€	2.281.743
Planeconomie	€	671.587
Totaal	€	6.810.214

3.3.8 Tijdelijk beheer (art. 6.2.4 k Bro)

Onder de kosten van tijdelijk beheer zijn begrepen de kosten door of vanwege de gemeente verworven gronden (i.c. ook opstallen), verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten. De kosten van tijdelijk beheer bedragen ruim € 400.000,-.

3.3.9 Planschade (art. 6.2.4 i Bro)

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door een extern bureau. Het bedrag dat hiervoor is geraamd is opgenomen in de exploitatieopzet. Het bedrag is geraamd op € 500.000,-

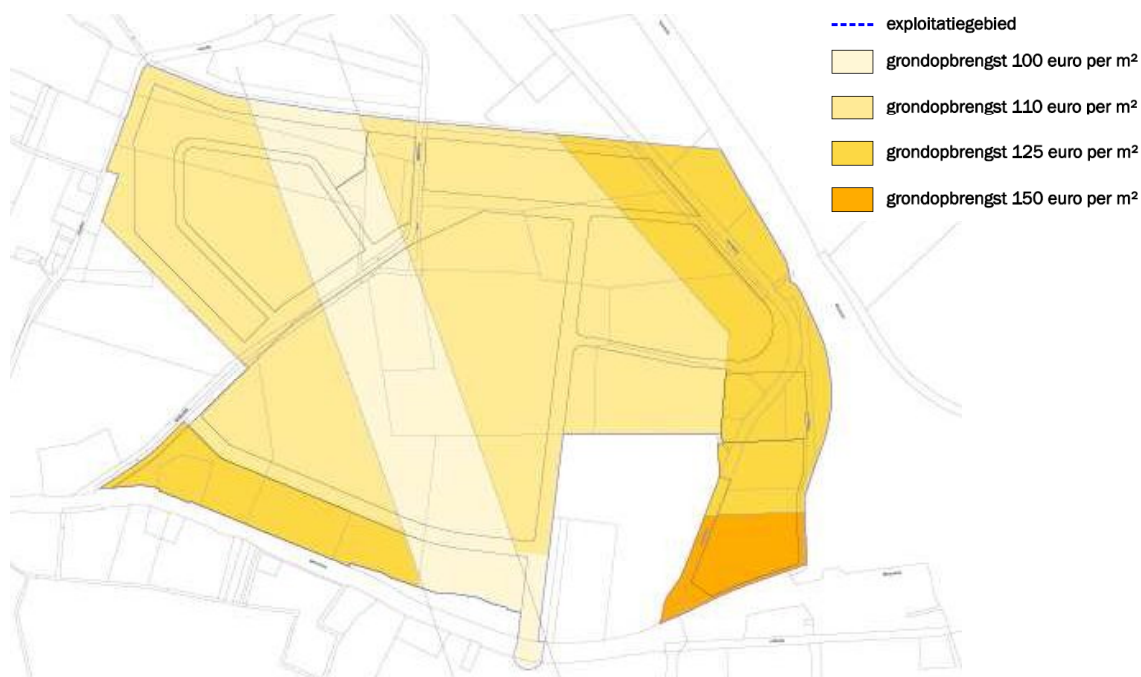
3.4 Raming opbrengstencategorieën en prijzen (art. 6.2.7 Bro)

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in art.6.2.7 van het Bro. Tot de grondopbrengsten van de grondexploitatie wordt verstaan:

- Uitgifte van bouwrijpe gronden in het exploitatiegebied. De Grondexploitatiewet gaat uit van de fictie dat er sprake is van gemeentelijke uitgifte van alle uitgeefbare gronden (ook de gronden die van derden zijn). In de gemeentelijke grondexploitatie wordt van alle uitgeefbare m² grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal te berekenen per grondeigenaar.

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

3.4.1 Grondprijzen en grondopbrengsten (art. 6.2.7.a Bro)



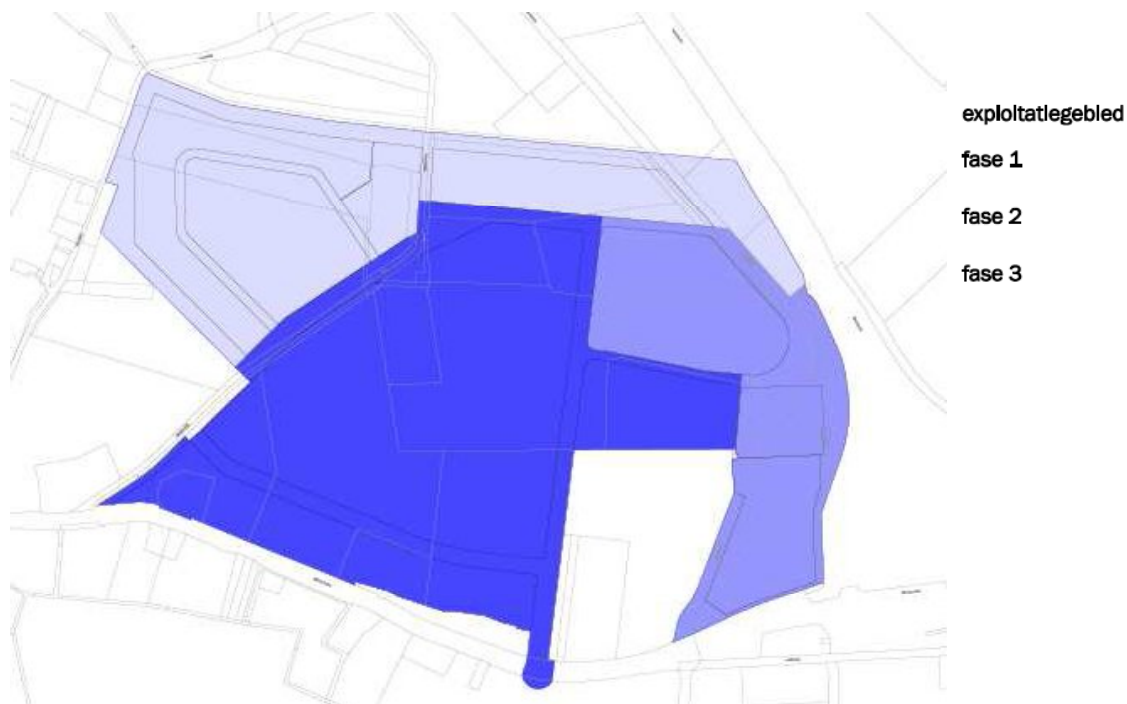
Bovenstaande afbeelding toont het grondprijsniveau binnen het exploitatieplangebied. De grondprijzen zijn op basis van taxatie (comparatieve methode) marktconform bepaald en zijn conform het binnen de gemeente Cuijk gehanteerde grondprijnsbeleid.

Bestemming	Oppervlakte	Prijs per m ²	Bedrag (€*1.000)	NCW (€*1.000)
Bedrijven	115.955 €	100 €	11.596 €	9.436
Bedrijven	290.440 €	110 €	31.948 €	25.999
Bedrijven	95.020 €	125 €	11.878 €	9.666
Bedrijven	16.105 €	150 €	2.416 €	1.966
	- €	- €	- €	-
Totaal	517.520	€	57.837 €	47.067

3.4.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden art. 6.2.7.c Bro)

Het plan kent een positief exploitatieresultaat. Er is (derhalve) geen sprake van bijdragen en subsidies.

3.5 Fasering



De fase-indeling geeft de volgende uitgiftefasering:

Fase	Uitgifte
Fase 1	2010-2015
Fase 2	2016-2018
Fase 3	2018-2025

Bovenstaande fase-indeling geeft de hoofdlijn - in tijd gezien - van de ontwikkeling weer. De exploitatie-opzet vereist een hoger detailniveau. De fasering van de werken en werkzaamheden is gerelateerd aan het in fasen aangeduide uitgifteplanning.

3.6 Resultaat

Het resultaat van de exploitatie-opzet betreft het saldo van de binnen de wetgeving op te voeren kosten en opbrengsten. Dit dus vanuit de fictie van exploitatie door de gemeente en met de beperkingen, normeringen en maximeringen vanuit de grondexploitatie wetgeving.

Investerings	
Omschrijving	Bedrag (NCW)
Kosten verwerving/inbreng	€ 21.740.230
Tijdelijk beheer	€ 366.849
Kosten bouw-/bedrijfsgeredmaken	€ 13.486.616
Planschade	€ 375.109
Plankosten/V&T	€ 6.579.055
Overige investeringen	€ -
Gerealiseerde kosten	€ 1.089.567
Nog te realiseren kosten	€ 41.458.292

Opbrengsten	
Omschrijving	Bedrag (NCW)
Opbrengsten gronduitgifte	€ 47.066.690
Bijdragen/subsidies derden	
Bijdragen/subsidies gemeente	
Overige opbrengsten	
Gerealiseerde opbrengsten	
Nog te realiseren opbrengsten	€ 47.066.690

3.6.1 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie of Rijk) en subsidies hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten. Dit wordt macro aftopping genoemd. Voor dit plan luidt de toets aan de macroaftopping als volgt:

Macro-aftopping	
Maximaal te verhalen kosten per 1-1-2010	€ 42.547.859
Netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 2010	€ 47.066.690
Subsidies en bijdragen derden per 1-1-2010	€ -
Bijdragen andere grondexploitaties	€ -
Te verhalen kosten per 1-1-2009	€ 42.547.859

De conclusie voor het exploitatieplan Laarakker is dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten en dat daarmee kostenverhaal tot maximaal het niveau van de kosten (conform GEW) mogelijk is. Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1-1-2010 € 1.089.576 van de kosten zijn gerealiseerd (exclusief verwerving).

3.6.2 Wijze van toerekening (art. 6.18 Wro)

De wijze van toerekening van kosten naar een exploitatiebijdrage per exploitant dient volgens de wet (artikel 6.18 Wro) te geschieden middels basiseenheden. Het te realiseren programma en bijbehorende opbrengsten zijn de grondslag voor het aantal basiseenheden en daarmee het aandeel in de kosten voor iedere exploitant. Onderstaand wordt achtereenvolgens inzichtelijk gemaakt welk opbrengstenaandeel⁶ iedere partij heeft en welke exploitatiebijdrage per exploitant geldt. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken.

EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Opbrengspotentie (NCW per 1-1-2009)	Aandeel van totale opbrengst	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgeefbaar)	Te betalen per bouwvergunning	Inbrengwaarde (openbaar)	Saldo per eigenaar
Gemeente	16.163.279	34,34%					
Eigenaar A	808.867	1,72%	731.208	957.000	225.792-	-	225.792-
Eigenaar B	292.809	0,62%	264.697	73.000	191.697	-	191.697
Eigenaar C	158.465	0,34%	143.251	20.405	122.846	118.595	4.251
Eigenaar D	1.816.637	3,86%	1.642.223	642.475	999.748	102.525	897.223
Eigenaar E	5.349.213	11,37%	4.835.640	1.510.269	3.325.370	637.731	2.687.640
Eigenaar F	1.835.505	3,90%	1.659.279	570.040	1.089.240	149.460	939.779
Eigenaar G	7.768.886	16,51%	7.023.002	3.058.545	3.964.457	251.455	3.713.002
Eigenaar H	174.145	0,37%	157.426	937.066	779.640-	107.934	887.574-
Eigenaar I	222.318	0,47%	200.974	54.615	146.358	87.385	58.974
Eigenaar J	5.009.037	10,64%	4.528.124	1.528.098	3.000.025	221.902	2.778.124
Eigenaar K	349.679	0,74%	316.106	491.099	174.992-	9.901	184.894-
Eigenaar L	105.280	0,22%	95.172	473.000	377.828-	-	377.828-
Eigenaar M	1.398.766	2,97%	1.264.472	343.296	921.176	79.204	841.972
Eigenaar N	5.613.805	11,93%	5.074.829	1.469.957	3.604.871	572.043	3.032.829
Eigenaar O	-	0,00%	-	-	-	28.320	28.320-
TOTAAL	47.066.690	100,00%	27.936.402	12.128.866	15.807.536	2.366.454	13.441.082

⁶ Opbrengstenaandeel is aandeel in de opbrengsten op contante waarde per 1-1-2009. Middels de contante-waardemethode is het verschil in tijdstip van mogelijke realisatie in de opbrengstwaarde verdisconteerd. Per (gedeeltelijk) perceel is de fase conform faseringstekening (zie ook hoofdstuk 4) bepaald.

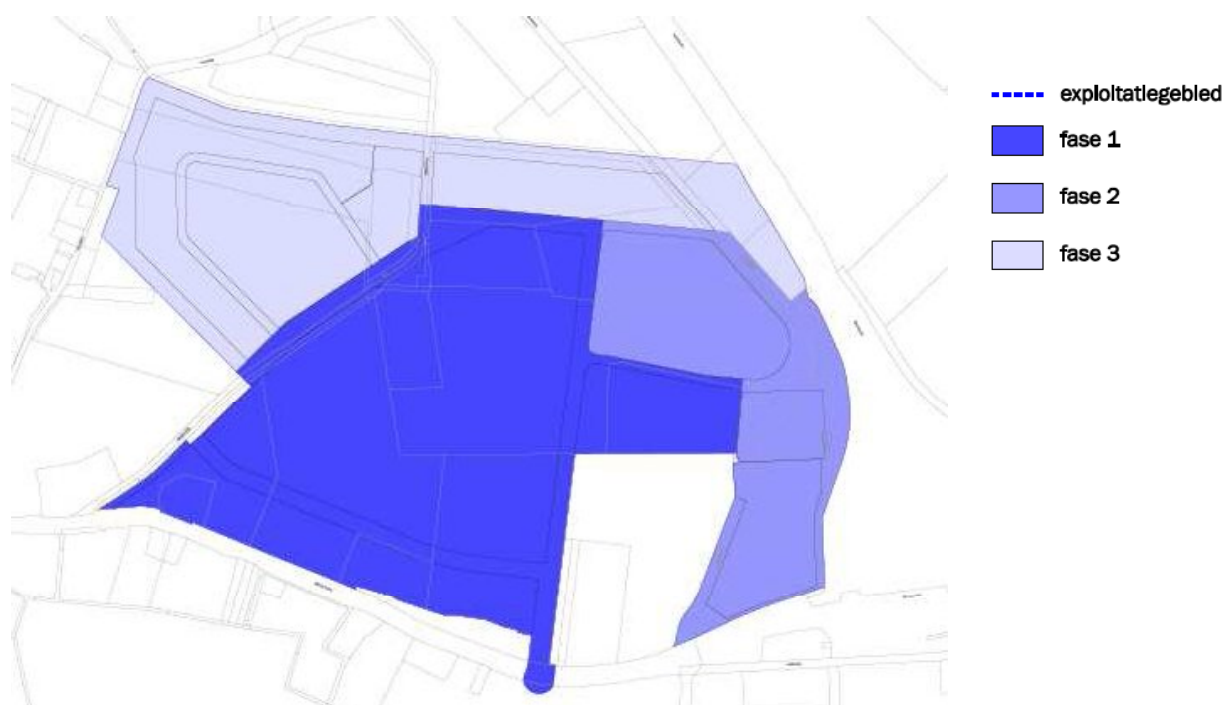
4. Fasering en koppeling uitvoering werkzaamheden (art 6.13 lid 1 c 5 Wro)

Voor de ontwikkeling van Laarakker is een fasering in de werkzaamheden voorzien. Deze fasering wordt opgenomen in de voorschriften. Dit betekent dat de volgende onderdelen pas in ontwikkeling kunnen komen als eerdere werkzaamheden zijn verricht. Dit betekent een bouwverbod en een ontwikkelverbod.

Kaart faseringen en koppelingen

Het regionaal bedrijvenpark Laarakker wordt verdeeld in drie fases.

In onderstaande kaart is de fasering aangegeven:



De gemeente Cuijk gaat er van uit dat het totale bedrijventerrein in 2025 gereed is. Hierbij wordt uitgegaan van een uitgiftetempo van circa 5,5 hectare per jaar, aflopend naar ruim 1 ha per jaar in fase 3.

De fasering is als volgt:

- Fase 1: 2010-2015
- Fase 2: 2016-2018
- Fase 3: 2019-2025

5. Facultatieve onderdelen (art. 6.13 Wro lid 2 Wro)

De Grondexploitatiewet maakt onderscheid tussen verplichte en facultatieve onderdelen. Dit hoofdstuk gaat in op de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan (art. 6.13 lid 2 Wro). De regels komen terug in de voorschriften in hoofdstuk 9.

De volgende onderdelen zullen worden toegelicht:

- Kaart grondgebruik en kaart grondgebruik per eigenaar (6.13 lid 2a)
- Regels omtrent aanbesteding van werken

5.1 Kaart grondgebruik per eigenaar

Als bijlage 3 is toegevoegd een kaart met het toekomstig grondgebruik en als bijlage 5 een kaart met het toekomstig grondgebruik uitgeefbaar/niet-uitgeefbaar. Het toekomstig ruimtegebruik laat zien met welk toekomstig gebruik de eigenaren te maken hebben. Hierdoor kan onder meer worden opgemaakt wat het te verwachten opbrengspotentieel per eigenaar is.

5.2 Regels omtrent aanbesteding van werken

In de regels bij dit plan zijn de aanbestedingsregels van de gemeente Cuijk van toepassing verklaard. Dat wil zeggen dat ook eigenaren die tot zelfrealisatie over wensen te gaan, de werken conform deze aanbestedingsregels dienen aan te besteden.

6. Bouwvergunning, exploitatiebijdrage en handhaving

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

Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde kosten meerdere mogelijkheden.

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een **overeenkomst tot minnelijke verwerving**.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een **anterieure overeenkomst**.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan een **posterieure overeenkomst**.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de bouwvergunning een **exploitatiebijdrage** (zie hiervoor).

Handhaving eisen en voorwaarden

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

7. Vaststelling en actualisatie exploitatieplan en eindafrekening

Vaststelling

Op de vaststelling van het exploitatieplan Laarakker is afdeling 3.4 Awb (algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Na vaststelling van het exploitatieplan is er voor belanghebbenden gedurende 6 weken na de tervisielegging van het vaststellingsbesluit een beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als het exploitatieplan na behandeling van de beroepschriften in stand blijft, is er sprake van een (al dan niet gewijzigd) onherroepelijk exploitatieplan.

Herziening

In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan (waarmee het exploitatieplan is verbonden), geldt voor het exploitatieplan de verplichting tot jaarlijkse actualisatie (ingande 1 jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan). Als er sprake is van structurele wijzigingen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (dus start met ter visie leggen en zienswijzen inwinnen) en staat tegen de vaststelling van de wijziging wederom beroep open bij de Raad van State. Bij niet structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van de ramingen aan de uitputting, wijzigingen van ondergeschikt belang, bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een besluit van de raad tot herziening van het exploitatieplan. Herziening kan dus leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor al een bouwvergunning is verleend.

Eindafrekening

De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd. De raad stelt dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en doet de eindafrekening plaats vinden zoals is bedoeld in art 6.20 Wro. Geen bijbetaling is mogelijk maar wel terugbetaling, van hetgeen meer dan 5% is verrekend.

8. Voorschriften exploitatieplan

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsregels: Inkoop- en aanbestedingsprocedure gemeente Cuijk, zoals laatstelijk vastgesteld op 2009

Plan: het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' van de gemeente Cuijk.

Bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en bijlagen.

Aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Archeologisch onderzoek: inventariserend veldonderzoek uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Archeologische begeleiding: begeleiding uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Archeologische waarde: de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

ASVV 2004: de publicatie 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom' - ASVV 2004 van CROW.

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

Bebouwingspercentage: een aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bedrijfsgebouw: een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO): de gezamenlijke oppervlakte van vaste vloeren in gebouwen die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, waaronder niet begrepen verharde oppervlakten zoals toegangswegen, reinigingsplaatsen, weegbruggen en andere erfverhardingen.

Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

Bestaand: bij bouwwerken: ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit exploitatieplan aanwezig; bij gebruik: ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan aanwezig.

Bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.

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

Bouwgrens: de grens van een bouwvlak.

Bouwmarkt: een al dan niet geheel overdekt detailhandelsbedrijf met een overdekt vloeroppervlak van minimaal 1.000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad wordt aangeboden.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwrijpmaken: het terrein vrij maken, egaliseren en ophogen waar nodig dan wel geforceerde zetting, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van een groenbuffer en grondwal, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. (nagaan welke werkzaamheden van toepassing zijn en zo nodig aanvullen)

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

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

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

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

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geurgevoelig object (binnen de bestemming Bedrijventerrein): een bedrijf of een samenhangend deel van een bedrijf, dat is aan te merken als geurgevoelig (voor de nadere bepaling: zie artikel 2).

Netto-bedrijfsvloeroppervlak: de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte, inclusief de etalageruimte(n), bestemd en gebruikt voor het en detail verkopen en leveren van roerende goederen, welke niet ter plaatse worden geconsumeerd en/of verbruikt.

Overkapping: een bouwwerk zonder eigen wanden dat aan ten minste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

Perifere detailhandel: detailhandel in volumineuze goederen en tuincentra in een daarop afgestemde verkoopruimte. Onder volumineuze goederen worden verstaan: bouw- en doe-het-zelf-producten, grove bouwmaterialen, kampeer- en caravanartikelen, auto's, keukens, sanitaire artikelen, meubelen, woningstoffering en -inrichting, motoren en automotieve (fietsen, fiets- en autoaccessoires; onder een bouwmarkt wordt verstaan: een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats met een (overdekt) netto-verkoopvloeroppervlakte van minimaal 1000 m², waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelf-producten wordt aangeboden aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker (in de vorm van detailhandel).

Permanente bewoning: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.

Peil:

a voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Regionaal bedrijf: een bedrijf dat hetzij uit oogpunt van werkgelegenheid, hetzij in verband met afzet en verwerking van diensten en/of producten, geheel of overwegend gericht is op de regio Land van Cuijk.

Stedenbouwkundige waarde: de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's en de ter plaatse door de infrastructuur, natuurlijke waarde en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Wet ruimtelijke ordening: wet van 1 Juli 2008, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan;

Woonrijpmaken: het aanleggen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de aanleg van wegen, straten en pleinen, en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. (aangeven welke van toepassing zijn en zo nodig aanvullen)

Artikel 2: Fasering en koppelingen (art. 6.13 lid 1 onder 4 en 5 Wro)

Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken

Voor de uitvoering van de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten dient de volgorde van de fasering zoals aangegeven op bijlage 5 met bijbehorende tijdvakken volgens onderstaande tabel in acht te worden gehouden:

Activiteit	Startjaar	Eindjaar
Verwerving (inbreng)	2009	2009
Bouw- en bedrijfsgeraad maken	2010	2016
Plankosten	<2009	2025
Uitgifte	2010	2025
Totaal	2009	2025

Artikel 2.2 Koppelingen

- De fasering van de ontwikkelingen in het exploitatiegebied vindt plaats in opeenvolgende fasen zoals aangegeven op de kaart in bijlage 5.
- Er mogen niet eerder bouwvergunningen worden afgegeven en er mag niet eerder worden aangevangen met de bouw van woningen alvorens de bouwwegen ten behoeve van desbetreffend bouwterrein zijn aangelegd.
- Het is verder verboden anders dan via de voorgeschreven bouwwegen het werkterrein te benaderen en te verlaten.
- Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.
- Bij het verlenen van ontheffing dient de procedurebepaling opgenomen in artikel 5 in acht te worden genomen.

Artikel 3 Kostentoerekening

De toerekening van te verhalen kosten aan de verschillende eigenaren geschiedt naar rato van de ramingen van het opbrengspotentieel van de in het plangebied gelegen eigendommen.

Artikel 4 Aanbesteding

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing. Verwijzen naar het document

Artikel 5 Verbodsbepaling

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsvoorschriften
2. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.

Ontheffing

3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 indien het voldoen aan de eisen en regels, niet uitvoerbaar blijkt te zijn
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan
5. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing van regels van dit plan is de volgende procedure van toepassing:
6. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste 4 weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
7. burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging van het ontwerp-besluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws-of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
8. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder 1 genoemde termijn;
9. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daarover mede.

Artikel 6 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als “Voorschriften exploitatieplan Regionaal bedrijventerrein Laarakker Cuijk”.

Bijlagen

Bijlage 1 Plankaart bestemmingsplan - Regionaal bedrijvenpark Laarakker

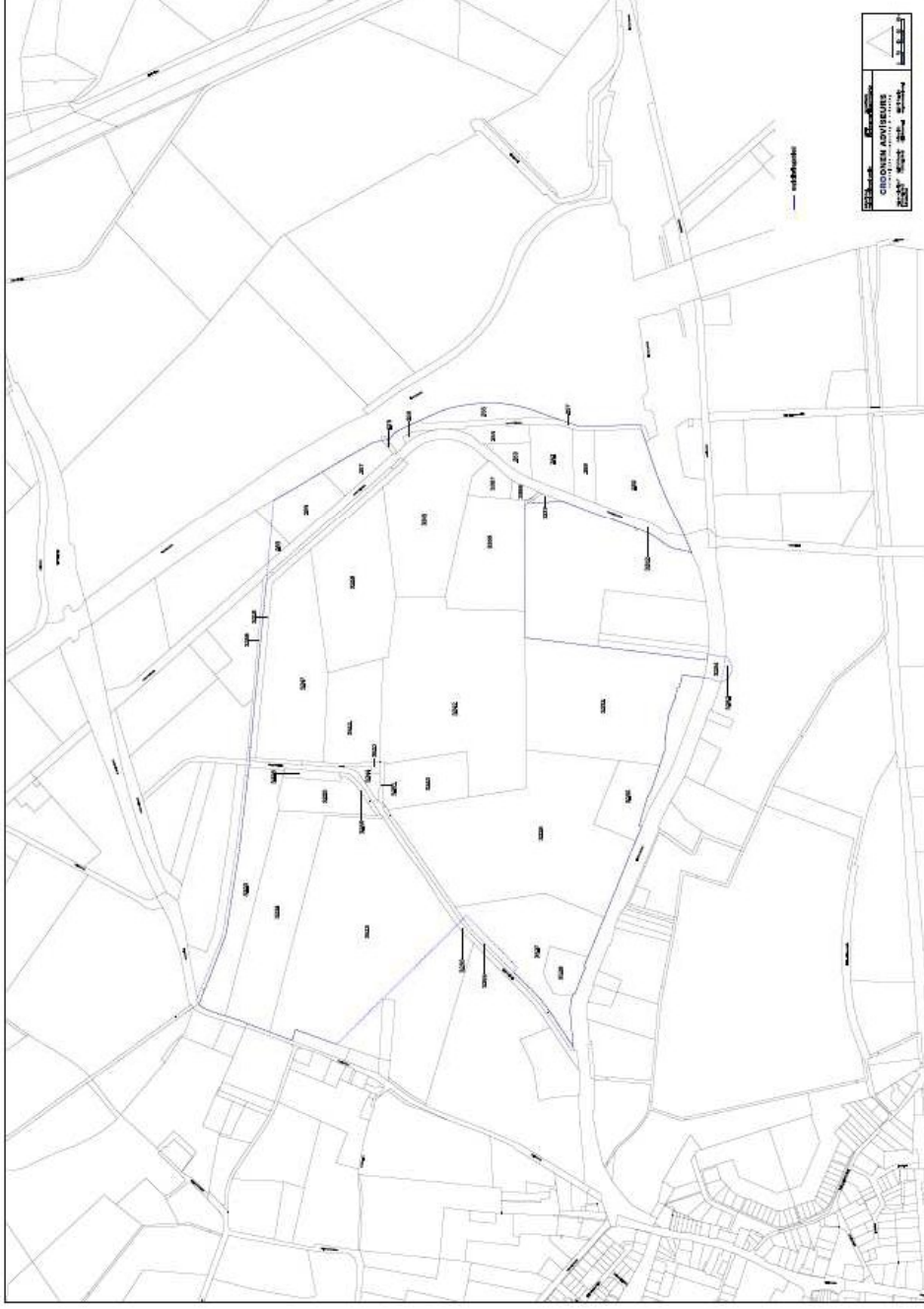
Bijlage 2 Kaart van het exploitatieplan gebied

Bijlage 3 Kaart met het toekomstige grondgebruik

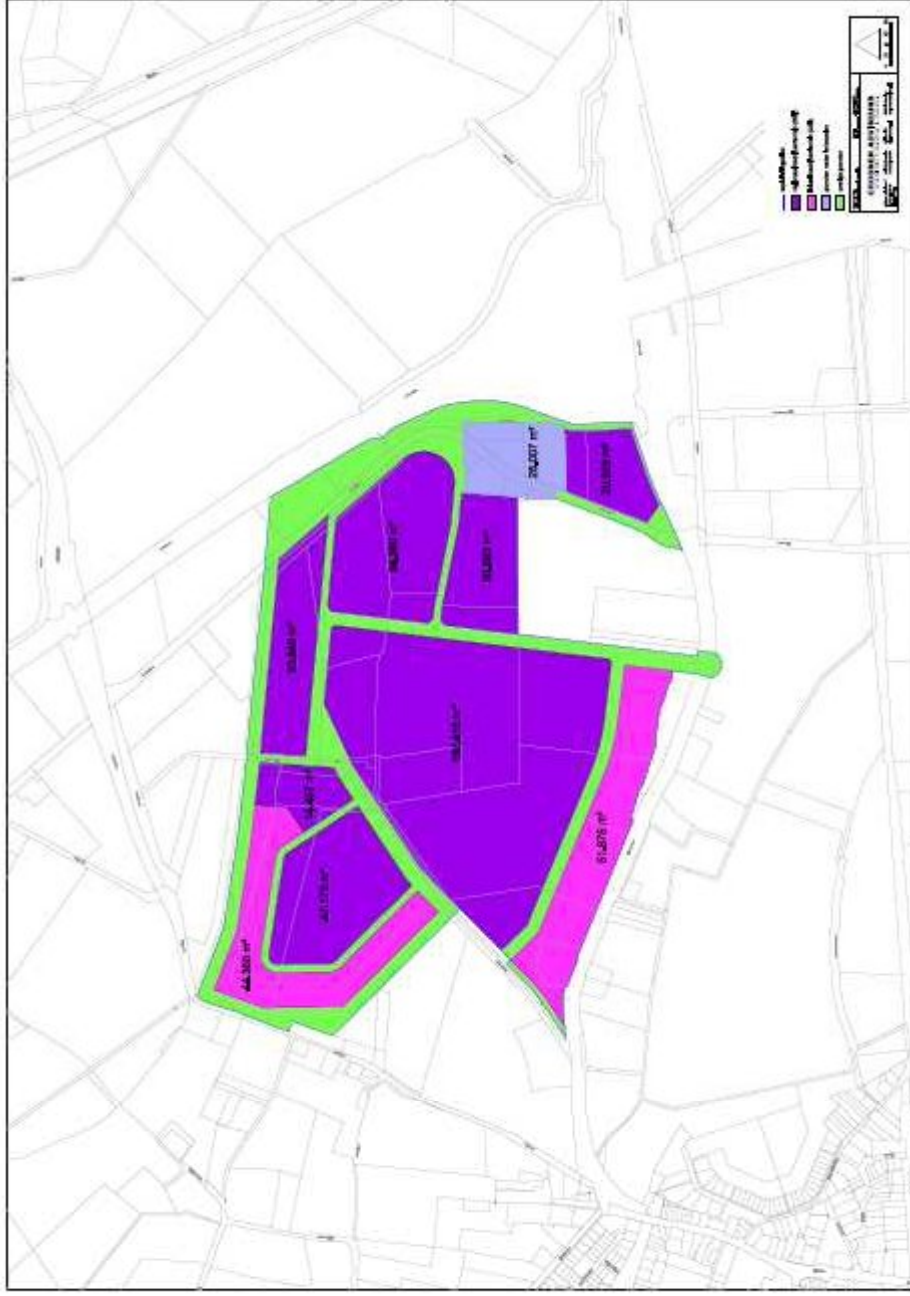
Bijlage 4 Kaart waarop de fasering en koppeling van werkzaamheden zijn aangegeven

Bijlage 5 Kaart met het toekomstige grondgebruik

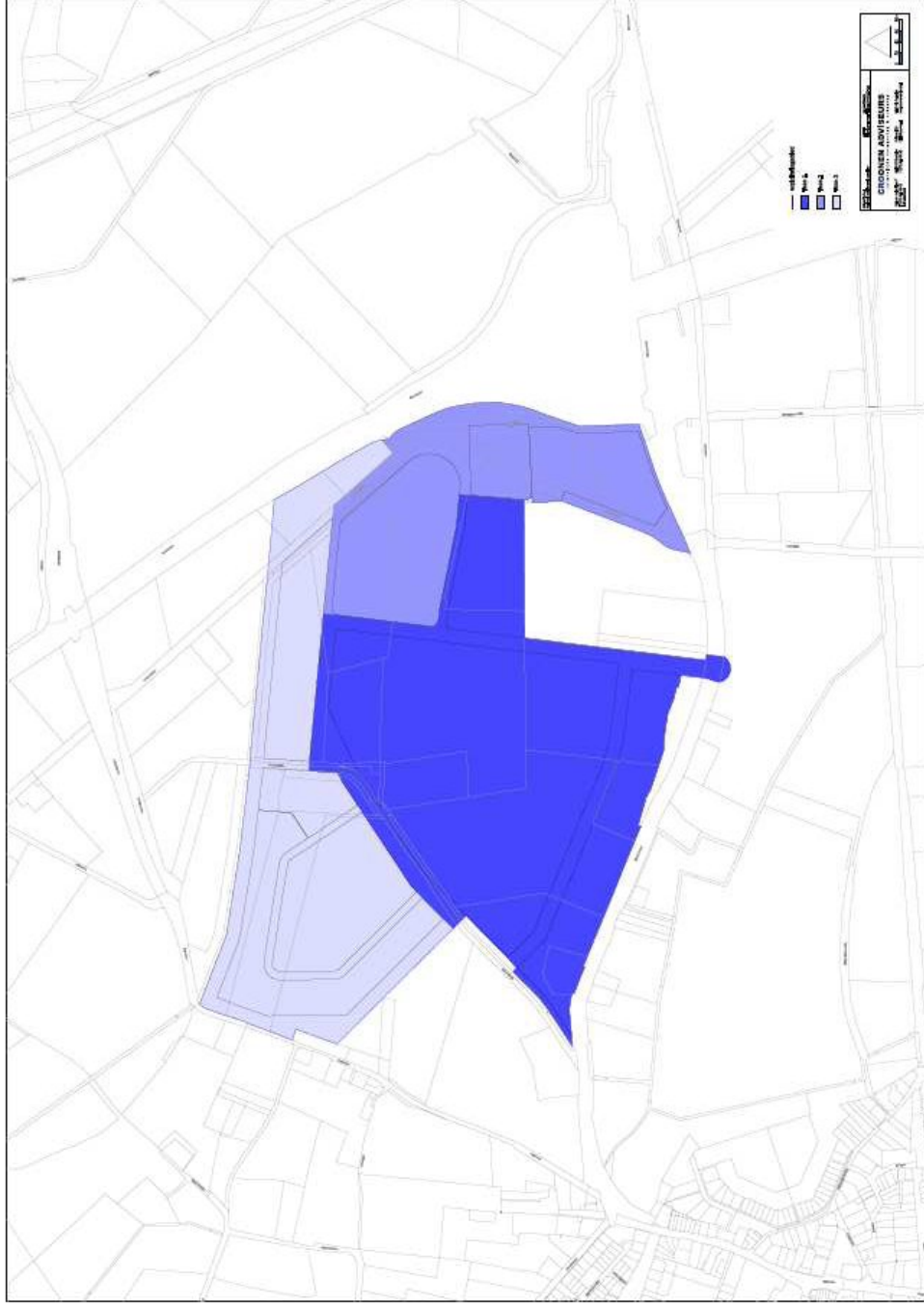
Bijlage 2: kaart van het exploitatiegebied



Bijlage 3 Toekomstig grondgebruik



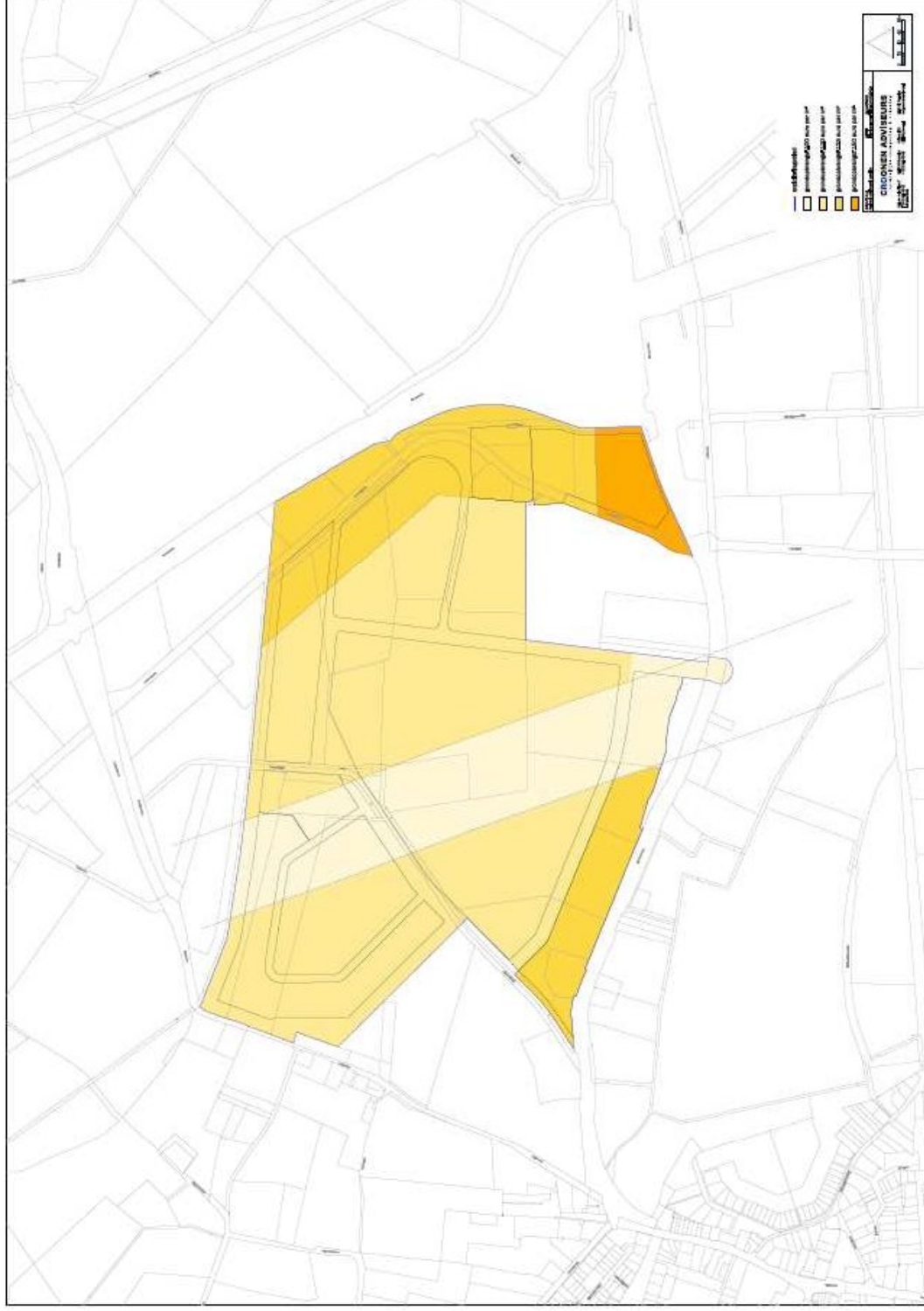
Bijlage 4 Fasering



Er wordt uitgegaan van de volgende fasering:

- Fase 1: 2010-2015
- Fase 2: 2016-2018
- Fase 3: 2018-2025

Bijlage 4 Grondprijngsten per uitgiftecategorie



Bijlage 5 Toekomstig ruimtegebruik – uitgeefbaar/ niet-uitgeefbaar

