

EXPLOITATIEPLAN 'LINNE ZUIDOOST, 3E HERZIENING' (GECONSOLIDEERD)

GEMEENTE MAASGOUW

Status: vastgesteld

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening'

Identificatiecode: NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG

Versie: 2.0

Status: vastgesteld

Datum: 16 april 2024

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Leeswijzer	5
1.2.	Aanleiding oorspronkelijke vaststelling exploitatieplan en herzieningen van het exploitatieplan	5
1.3.	De planologisch besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	14
1.4.	Doel en functie van het exploitatieplan	20
1.5.	Begrenzing exploitatiegebied	22
1.6.	Eigendomssituatie	23
1.7.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	24
2.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	26
2.1.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	27
2.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	27
2.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte	27
3.	TOELICHTING OP DE REGELS EN DE BIJLAGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN	29
3.1.	Inleiding en begrippen	29
3.2.	Toelichting bij artikel 2 Fasering	33
3.3.	Toelichting bij artikel 3 Koppelingen	36
3.4.	Toelichting bij artikel 4 Ruimtegebruik	37
3.5.	Toelichting bij artikel 5 Eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte	38
3.6.	Toelichting bij artikel 6 Bestekken	38
3.7.	Toelichting bij artikel 7 Aanbesteding	39
3.8.	Toelichting bij artikel 8 Eindinspecties en tussentijdse inspecties	41
3.9.	Toelichting bij artikel 9 Verbodsbepaling	41
3.10.	Toelichting bij artikel 10 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels	41
3.11.	Slotbepalingen	42
3.12.	Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	42
4.	DE EXPLOITATIEOPZET	46
4.1.	Inleiding	46
4.2.	Aanleiding herziening exploitatieopzet	46
4.3.	Rekentechnische uitgangspunten	51
4.4.	Ruimtegebruik	52
4.5.	Eigendomssituatie	53

4.6.	Programma	55
4.7.	De verhaalbare kosten van de grondexploitatie	55
4.8.	De opbrengsten	60
4.9.	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten	63
4.10.	De omslagmethode en de exploitatiebijdrage per eigenaar en per eigendom.....	64
4.11.	Percentage gerealiseerde kosten.....	68
5.	REGELS	69
6.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOM	75
7.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	77

1. INLEIDING

1.1. Leeswijzer

Voor u ligt het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening'.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is de derde herziening van het in 2010 oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Linne Zuidoost', en heeft betrekking op de woonlocatie Linne Zuidoost.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening', is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de toelichting op de aanleiding tot vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan en de herzieningen van het exploitatieplan, de relatie met de planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, het doel en de functie van het exploitatieplan, de begrenzing van het exploitatiegebied en de eigendomssituatie. Voorts is een toelichting opgenomen over de jaarlijkse herziening en eindafrekening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2, omschrijving van de werken en werkzaamheden. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 3, toelichting op de regels en de bijlagen. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en de status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 4, de exploitatieopzet. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort de exploitatieopzet. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 5, regels. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 6, grondverwerving en eigendom. In dit hoofdstuk wordt het gevoerde verwervingsbeleid toegelicht.
- Hoofdstuk 7, bijlagen bij het exploitatieplan. Tot het exploitatieplan behoren 17 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 2, 4 en 5. De hoofdstukken 1, 3, en 6 hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen (hoofdstuk 7) is in paragraaf 3.12 aangegeven.

1.2. Aanleiding oorspronkelijke vaststelling exploitatieplan en herzieningen van het exploitatieplan

Oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplan 'Linne Zuidoost' (2010)

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair

gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen over onder meer ruimtegebruik en over eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

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

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

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' op 28 oktober 2010 is het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' vastgesteld.

Op 24 oktober 2008 was met een marktpartij een overeenkomst gesloten gericht op realisatie van de locatie Linne Zuidoost. Ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst had deze marktpartij een gedeelte van de gronden in de te ontwikkelen locatie in eigendom verworven. Daarnaast had zij gronden van derden aangekocht. Daarnaast beschikte de gemeente over een grondpositie binnen de te ontwikkelen locatie. In deze overeenkomst werden afspraken vastgelegd over het door de marktpartij aankopen van de gemeentegronden en het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van de woonlocatie. In de overeenkomst waren onder meer afspraken vastgelegd over de aanleg van de openbare ruimte, de woningbouwprogrammering en de fasering.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is de raad bevoegd om, ook indien vooraf een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten, gelijktijdig bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn opgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. Van deze bevoegdheid is door de gemeenteraad gebruikgemaakt door de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' op 28 oktober 2010. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan was een geschil ontstaan over de uitvoering van de overeenkomst. Ter zekerstelling van het publiek belang met betrekking tot het kostenverhaal en de te stellen regels over locatie-eisen is besloten tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost'.

Een exploitatieplan bestaat uit de volgende verplichte bestanddelen:

1. een kaart van het exploitatiegebied;
2. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
3. een exploitatieopzet.

Daarnaast kunnen in een exploitatieplan de volgende bestanddelen worden opgenomen:

- a. een ruimtegebruikskaart;
- b. beschrijving van de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- c. regels over het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;

- Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Linne Zuidoost’ opgenomen.



Op 18 februari 2016 is het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad.

Ten tijde van de bij de vaststelling van de 1^e herziening van het exploitatieplan gehanteerde peildatum van 1 januari 2015 was een beperkt gedeelte van de woonwijk Linne Zuidoost gerealiseerd. De nieuwe vervangende sportveldaccommodatie was op dat moment gerealiseerd en aan de gemeente opgeleverd. Voorts waren 14 woningen gebouwd gelegen aan een deels aangelegde Sportveldstraat (als bouwweg) en was een maatschappelijke voorziening gerealiseerd op de hoek met de Maasbrachtweg. Verder was een beperkt gedeelte van de openbare ruimte bouwrijp gemaakt.

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

1. De realisatie van de locatie Linne Zuidoost was gestagneerd doordat de marktpartij waarmee de gemeente een overeenkomst had gesloten, op 7 april 2014 door de rechtbank Limburg failliet is verklaard. Dit heeft in juli 2014 geleid tot (partiële) ontbinding van de gesloten realisatieovereenkomst. De op dat moment ontstane situatie gaf aanleiding het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' te herzien. Er was sprake van een versnipperde eigendomssituatie, waarin het overgrote deel van de gronden bestemd voor woningbouw in handen was van derden. Ook was een substantieel deel van de gronden bestemd voor de inrichting van de openbare ruimte in handen van derden. Ten tijde van de vaststelling van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan was de afwikkeling van het faillissement nog niet voltooid, waardoor onduidelijk was of, en zo ja, welke partijen de bestemmingen binnen het exploitatiegebied zouden gaan realiseren.
De ontstane situatie maakte dat er sprake was van verschillende eigendomsposities van particuliere eigenaren, voor welke eigendommen geldt dat er geen sprake was van het anderszins verzekerd zijn van kostenverhaal of waarvoor een exploitatiebijdrage met de gemeente was overeengekomen. Evenmin was voor die eigendommen sprake van gemaakte afspraken over de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan. Een en ander noodzaakte tot herziening van het exploitatieplan, gericht op het actualiseren van de exploitatieopzet alsmede op het toevoegen en aanpassen van regels over locatie-eisen.
2. Ook de invloed van de economische crisis gaf aanleiding het exploitatieplan te herzien. Als gevolg van de crisis waren de uitgifteprijsen en inbrengwaarden onder druk komen te staan. Ook was sprake van een vertraging van de geplande looptijd van de gebiedsontwikkeling. Daarbij is de exploitatieopzet van het exploitatieplan geactualiseerd naar de op dat moment actuele stand van zaken en de peildatum verlegd naar 1 januari 2015.
3. Bij raadsbesluit van 18 december 2014 is het bestemmingsplan 'Linne' vastgesteld. Dit bestemmingsplan ziet op nagenoeg de gehele kern Linne en is conserverend van karakter. De gronden in het exploitatiegebied die betrekking hebben op de alsdan gerealiseerde nieuwe sportveldaccommodatie, de gerealiseerde maatschappelijke voorzieningen op de hoek met de Maasbrachterweg en de 14 gerealiseerde woningen aan de Sportveldstraat, zijn vanaf dat moment in het bestemmingsplan 'Linne' opgenomen. Dit geldt eveneens voor de gronden waar de openbare ruimte (deels) is gerealiseerd, i.c. de straat nabij de gerealiseerde maatschappelijke voorzieningen op de hoek van de Maasbrachterweg, de Sportveldstraat en een gedeelte van de Akkerweg. Voorts is daarin opgenomen de op dat moment nog te realiseren rotonde naar de N271, alsmede de aan de Sportveldstraat te realiseren openbare parkeerplaats. De bestemmingsregeling voor deze gronden in het bestemmingsplan 'Linne' is ten opzichte van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' niet gewijzigd.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' had hiermee tot doel:

- a. om, voor de toepassing van de op de gemeente rustende wettelijke plicht tot kostenverhaal in geval van particuliere exploitatie, te kunnen beschikken over actuele cijfers en ramingen van verhaalbare kosten van de grondexploitatie;

- b. de in het vigerende exploitatieplan opgenomen regels over de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan (zogenaamde locatie-eisen), een en ander als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, aan te vullen respectievelijk te wijzigen, voor de volgende onderwerpen:
1. de fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte per deelgebied;
 2. de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen per deelgebied;
 3. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
 4. regels voor ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid van aan te leggen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen, water en verharding;
 5. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
 6. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
 7. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen 1 tot en met 6;
 8. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een besluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander bracht mee dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing was (uniforme openbare voorbereidings-procedure). Voorts gold het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kon worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' is, na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 oktober 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2643) naar aanleiding van ingesteld beroep, onherroepelijk geworden op 5 oktober 2016.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'

Op 15 december 2020 is het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' vastgesteld door de gemeenteraad.

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

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

1. In november 2018 werd een marktpartij eigenaar van de gronden van de in 2014 failliet verklaarde ontwikkelaar. Deze marktpartij is vervolgens gestart met de ontwikkeling en realisatie van de woonwijk Linne Zuidoost, dit met inachtneming van de hiervoor geldende regels in onder meer het vigerende bestemmings- en exploitatieplan. Dit ontwikkelinitiatief noodzaakte, naast de in artikel 6.15 Wro in algemene zin opgenomen verplichting tot jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, tot herziening van het exploitatieplan, gericht op het actualiseren van onder meer de exploitatieopzet als juridische basis voor de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht.
2. De gemeenteraad had in zijn vergadering van 18 januari 2018 het 'Beleid 2018-2019 Uitvoering Structuurvisie Wonen, zorg en Woonomgeving Midden-Limburg 2014-2024' vastgesteld. Met de

vaststelling van de genoemde structuurvisie was beleid vastgesteld, gericht op het terugdringen van de plancapaciteit woningbouw binnen de gemeente. In het daarbij door de gemeenteraad vastgestelde uitvoeringsbeleid werd per plan inzichtelijk gemaakt en afgewogen hoe (nadere) invulling zou worden gegeven aan de structuurvisie. Voor het woningbouwplan Linne Zuidoost werd daarbij door de gemeenteraad besloten dat in de voorafgaande twee jaren niet tot realisatie was gekomen. Besloten werd dat moest worden gezien of, met inachtneming van het toepasselijke wettelijke instrumentarium, tot planafbouw moest worden gekomen. Deze nadere afweging werd opgedragen aan burgemeester en wethouders.

Bij besluit van 25 juni 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders het beleid 'Planafbouw Linne Zuidoost' vastgesteld. De vaststelling van dit planafbouwbeleid voorzag erin dat, indien in de periode na 2018 niet tijdig de fasegewijze ontwikkeling tot stand zou komen, op dat moment de mogelijkheid bestond het bestemmingsplan fasegewijs te wijzigen, waarbij dan woningbouwtitels in nader aangegeven deelgebieden kwamen te vervallen. De uitwerking zou geschieden in de vorm van een bestemmingsplanherziening (waarbij opname plaatsvond van regels over de toepassing van wijzigingsbevoegdheden) alsmede via een herziening van het vigerende exploitatieplan. In de herziening van het exploitatieplan zou worden voorzien in het aanpassen van de faseringsregeling, in die zin dat de volgorde van een deelgebiedsgewijze ontwikkeling zou worden gehandhaafd maar de per fase/deelgebied geldende startkalenderjaren, als gevolg van de gekoppelde bestemmingsplanherziening, zouden komen te vervallen. Voorts zou, vanwege stedenbouwkundige aspecten, de omvang van deelgebied 4-A worden uitgebreid met een gedeelte van deelgebied 3-A, en de exploitatieopzet worden geactualiseerd.

Als gevolg van het initiatief onder 1 en de op dat moment inmiddels in gang gezette realisatie van Linne Zuidoost werd de uitwerking van het besluit van burgemeester en wethouders van 25 juni 2018, in de vorm van het in procedure brengen van de bedoelde bestemmingsplanherziening, opgeschort. Het gevolg hiervan was dat de aangekondigde aanpassing van de faseringsregeling van het exploitatieplan eveneens werd opgeschort. Wel werd uitvoering gegeven aan de (beperkte) aanpassing van de indeling van de deelgebieden 2-B, 3-A en 4-A als gevolg van stedenbouwkundige inzichten. Zoals reeds in onderdeel 1 is aangegeven, is in de 2^e herziening van het exploitatieplan eveneens de exploitatieopzet geactualiseerd.

3. Gelijktijdig met de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' vastgesteld. De vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan hadt tot gevolg dat de regels van het exploitatieplan daarop dienden te worden afgestemd.
4. In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' was in deelgebied 3-B voorzien in de realisatie van een openbare vrachtwagenparkeerplaats. Dit deelgebied was gelegen in fase 3. De ontwikkelingen brachten met zich dat er belang was de aanleg van deze parkeerplaats naar voren te trekken in de tijd. Met de herziening van het exploitatieplan werd de fasering aangepast, zodat de aanleg van deze parkeerplaats onderdeel werd van fase 1 (deelgebied 1-D).
5. In het verlengde van punt 4 is van belang dat de tijdige aanleg van de vrachtwagenparkeerplaats zou worden geborgd. Om die reden werd voorzien in een aanpassing van de koppelingsregeling van het exploitatieplan (artikel 3 regels exploitatieplan), inhoudende dat met het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 3 respectievelijk een deelgebied in een latere fase niet mocht worden begonnen dan nadat het deelgebied van de vrachtwagenparkeerplaats bouw- en woonrijp was gemaakt.
6. In de regels van het exploitatieplan was reeds bepaald dat het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de eisen zoals opgenomen in de tot het exploitatieplan behorende kwaliteitsomschrijving.

De kwaliteitsomschrijving is bij herziening van het exploitatieplan aangevuld met de kwalitatieve en inrichtingseisen voor een tweetal openbare groensingels, die zijn gelegen in de deelgebieden 1-A, 2-A en 2-B. Het betreft de op dat moment nog herin te richten openbare groensingels die de begrenzing vormen tussen de nieuw te ontwikkelen woonlocatie Linne Zuidoost en de bestaande woningbouw ten (noord)westen en oosten van het exploitatiegebied.

7. De ruimtegebruikskaat werd aangepast naar de in 2015 gerealiseerde rotonde en de daarop aangesloten Sportveldstraat. De omvang en omtrek van de op dat moment te realiseren openbare vrachtwagenparkeerplaats is vervolgens aangepast op het alsdan inmiddels gerealiseerde tracé van de Sportveldstraat.
8. De exploitatieopzet werd geactualiseerd naar de peildatum 1 januari 2020. Er was sprake van een lopende (in uitvoering zijnde) grondexploitatie. De actualisatie van de exploitatieopzet betrof onder meer de volgende onderdelen:
 - a. verwerking van de financiële gevolgen van de aanpassing van de indeling in deelgebieden, genoemd in onderdeel 2;
 - b. verwerking van de financiële gevolgen van de aanpassing van het ruimtegebruik en de fasering voor de aanleg van de openbare vrachtwagenparkeerplaats (zie onderdeel 4 en 5);
 - c. verwerking van de financiële gevolgen van de aanpassing van het ruimtegebruik naar de in 2015 gerealiseerde rotonde met aansluiting van de Sportveldstraat (zie onderdeel 7);
 - d. actualisatie van de eigendomssituatie per 1-1-2020;
 - e. (her)taxatie van de inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied per 1-1-2020;
 - f. verwerking van het verkregen deskundigenadvies voor de te hanteren uitgifteprijs per 1-1-2020;
 - g. verwerking van een geactualiseerde kostenraming van het bouw- en woonrijp maken van de per 1 juli 2017 nog uit te voeren werken en werkzaamheden;
 - h. actualisatie van de kosten van gerealiseerde werken en werkzaamheden (mede) als gevolg van verlegging van de peildatum;
 - i. verwerking van de toepassing van de (ministeriële) Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze in werking is getreden per 1 april 2017;
 - j. aanpassing van de looptijd voor de resterende ontwikkeling van het exploitatiegebied naar 31 december 2029;
 - k. actualisatie van de spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd, op basis van de op dat moment verkregen inzichten in het tempo van de ontwikkeling;
 - l. aanpassing van de rente vanaf 2016, op basis van de gewijzigde regelgeving ingevolge het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening'

Het voorliggende exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' kan eveneens worden getypeerd als een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

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

- a. Aan de gemeenteraad is een voorstel voorgelegd tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023'. Laatstgenoemd bestemmingsplan heeft het karakter van een partiële herziening van de bestemmingsplannen 'Linne Zuidoost', 'Linne' en 'Parkeernormen Linne Zuidoost'. Met het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' wordt de maximale bouwhoogte voor de binnen het exploitatiegebied voorziene appartementengebouwen teruggebracht van vier naar drie bouwlagen. Voorts is de plancapaciteit van het aantal te bouwen woningen binnen het bestaande exploitatiegebied verhoogd met 18. Hierbij wordt 2/3 van het toe te voegen aantal woningen gerealiseerd in het betaalbare segment. Verder wordt voorzien in het vastleggen van het maximaal aantal woningen per (deel)bestemmingsvlak en in

regels om verdichting van woningen te voorkomen. Daarnaast is voor drie aan de rand van het exploitatiegebied gelegen percelen duidelijk geworden dat deze niet meer in de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Linne Zuidoost zullen worden betrokken, zodat voor deze drie eigendommen de bestemming is aangepast. Verder zijn enkele kleine (stedenbouwkundige) correcties (onder meer ten aanzien van het bestemmingsplan 'Linne') hierin verwerkt. Voor het overige heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is hiermee gekoppeld aan deels het bestemmingsplan 'Linne' en deels het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023'.

- b. In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is in deelgebied 5-A voorzien in de realisatie van een appartementencomplex. Dit deelgebied is gelegen in fase 5. De ontwikkelingen brengen met zich dat er belang is de realisatie van dit appartementencomplex naar voren te trekken in de tijd. Met de herziening van het exploitatieplan wordt de fasering aangepast, zodat de realisatie van het appartementencomplex onderdeel wordt van fase 3 (deelgebied 3-B).
- c. In verband met de verhoging van de plancapaciteit met 18 woningen is de fasering aangepast. Het in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' opgenomen deelgebied voor fase 4-A, tezamen met het gedeelte van deelgebied 3-A dat is gelegen tussen fase 2-B en 4-A, wordt onderdeel van fase 4. Daarbij wordt fase 4 opgedeeld in een deelgebied 4-A en 4-B. De fasering is daarbij vervolgens aangepast als volgt:
 1. Het startjaar 2024 zoals dat in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' was opgenomen voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen voor het daarin opgenomen deelgebied 4-A, is nu van toepassing op zowel deelgebied 4-A als 4-B.
 2. Het startjaar voor de verlening van omgevingsvergunningen in het nieuwe deelgebied 4-A is gehandhaafd op 2024. Het startjaar voor de verlening van omgevingsvergunningen in het nieuwe deelgebied 4-B is 2025.
 3. Het startjaar voor de uitvoering van het woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 4-A en 4-B is aangepast van 2024 naar 2026.
- d. Er is verder aanleiding de regels van het exploitatieplan te wijzigen voor de volgende onderdelen:
 1. In artikel 1 (begrippen) is de omschrijving van de functies zoals opgenomen in het begrip 'openbare ruimte', aangepast aan de indeling op de gewijzigde ruimtegebruikskaart.
In genoemd artikel is de omschrijving van de functies in het begrip 'uitgeefbaar gebied' voorts gewijzigd in de relatie met de in de gekoppelde bestemmingsplannen opgenomen bestemmingen. Voorts is in genoemd artikel het begrip 'zone terras' toegevoegd. Deze zone is opgenomen op de gewijzigde ruimtegebruikskaart.
 2. In artikel 2 (fasering) heeft een tekstuele verbetering plaatsgevonden, die erop ziet dat de regeling die betrekking heeft op de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, beperkt is tot het bouwen van gebouwen. Dit uitgangspunt was reeds vastgelegd in de toelichting op de regels van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'.
 3. In artikel 3 (koppelingen) is de regeling die betrekking heeft op de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, aangescherpt tot het bouwen van gebouwen. Voorts is voor de toepassing van het criterium in artikel 3.2 sub a voor een deelgebied in fase 4 de wijziging doorgevoerd, dat voor de bepaling van het uitgeefbaar gebied in de deelgebieden van fase 3 het deelgebied 3-B buiten beschouwing wordt gelaten.
 4. In artikel 4.1 (ruimtegebruik) is de regeling voor het uitgeefbaar gebied beperkt tot de oprichting van gebouwen. Voorts is de beschrijving van de functies binnen de openbare ruimte aangepast aan de indeling op de gewijzigde ruimtegebruikskaart.

5. In artikel 10 (regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels) is in artikel 10.2 de beschrijving van de functies binnen de openbare ruimte aangepast aan de indeling van de gewijzigde ruimtegebruikskaart. Voorts is toegevoegd een derde lid, op grond waarvan de bevoegdheid ontstaat te voorzien in wijziging van de functie groen (als onderdeel van de openbare ruimte) in uitgeefbaar gebied voor de gronden die op de ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als 'zone terras'.
 6. De regels zijn ten slotte op onderdelen aangepast ten behoeve van aan te brengen redactionele verbeteringen.
- e. De kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan, is aangevuld met de eisen die verband houden met de inrichting van de openbare groenzones in deelgebied 0-A en 4-B. Daarnaast zijn de bij de 2^e herziening van het exploitatieplan opgenomen kwalitatieve en inrichtings-eisen voor een tweetal openbare groensingels, die zijn gelegen in de deelgebieden 1-A, 2-A en 2-B, op ondergeschikte punten aangepast.
- f. Toegevoegd is hoofdstuk 6 Grondverwerving en eigendom. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan in een exploitatieplan ook een kaart over het verwervingsbeleid worden opgenomen. Deze kaart is opgenomen als bijlage 10 bij het exploitatieplan. In het genoemde hoofdstuk wordt het verwervings-beleid nader toegelicht.
- g. De exploitatieopzet is geactualiseerd naar de peildatum 1 juli 2023. Er is sprake van een lopende (in uitvoering zijnde) grondexploitatie. De actualisatie van de exploitatieopzet betreft onder meer de volgende onderdelen:
1. Uitgegaan wordt van de eigendomssituatie per 1 juli 2023.
 2. De (her)taxatie van de inbrengwaarden binnen het exploitatiegebied per 1 juli 2023 is verwerkt.
 3. De begrenzing van het exploitatiegebied is gecontroleerd op basis van de actuele situatie en de voorziene bestemmingsregeling. Daaruit volgt onder meer dat een beperkt aantal grondstukken niet langer onderdeel dient uit te maken van het exploitatiegebied. Dit leidt tot een daling van de digitaal ingemeten oppervlakte van het exploitatiegebied met 484 m² (daling van 0,3%).
 4. De financiële gevolgen van de gewijzigde bestemmingsregeling met betrekking tot de bouwhoogte van de appartementengebouwen en de verhoging van de plancapaciteit met 18 woningen (zie hiervoor onder a) zijn verwerkt.
 5. De financiële gevolgen van de beperkte aanpassingen van het ruimtegebruik en de aanpassing van de fasering en resterende looptijd van de exploitatie (zie onderdeel b en c) zijn verwerkt.
 6. Het verkregen deskundigenadvies voor de te hanteren uitgifteprijs voor de vanaf de peildatum van 1 juli 2023 nog uit te geven gronden, inclusief de daarop betrekking hebbende indexering, is verwerkt.
 7. De werkelijke kosten van het bouw- en woonrijp maken van de verschillende deelgebieden per 1 juli 2023 zijn verwerkt.
 8. Een geactualiseerde kostenraming van het bouw- en woonrijp maken van de per 1 juli 2023 nog uit te voeren werkzaamheden, inclusief de daarop betrekking hebbende indexering, is verwerkt.
 9. De looptijd voor de resterende exploitatieduur is aangepast. Uitgegaan wordt van een looptijd die eindigt op 31 december 2026.
 10. De toepassing van de Regeling plankosten exploitatieplan, als gevolg van de wijzigingen genoemd onder g.1 tot en met g.9, is verwerkt.
 11. De rente en discontovoet op basis van de werkelijke rentekosten alsmede de te verwachten rente- en indexeringsontwikkeling zijn aangepast.
 12. De kosten van niet-terugvorderbare en/of niet-gecompenseerde compensabele belastingen in verband met de oplevering en eigendomsverkrijging van de openbare groenvoorzieningen en wadi's in deelgebied 1-B zijn opgenomen.

13. De aanvankelijk opgenomen raming voor mogelijke planschaderisico's is vervallen.
- h. De onderdelen a tot en met g hebben tot gevolg dat de bijlagen bij het exploitatieplan zijn aangepast en aangevuld.

Het ontwerp van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is voor de duur van zes weken ter inzage gelegd, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023'. Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is ten opzichte van het ontwerp (ambtshalve) gewijzigd vastgesteld. De wijziging ten opzichte van het ontwerp betreft een aanvulling van de als bijlage 17 bij het exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving. De kwaliteitsomschrijving bevat de (kwaliteits)eisen voor de werken en werkzaamheden die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte. De aanvulling ziet op de invoeging van een nieuwe paragraaf 1.5, waarin is voorzien in de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de in de kwaliteitsomschrijving opgenomen situering van inritten en ontsluitingen van bouw kavels naar de openbare weg.

Het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' is ten opzichte van het ontwerp eveneens gewijzigd vastgesteld. De wijziging in het bestemmingsplan ziet op een aanpassing in de regels. Deze aanpassing in de regels van het bestemmingsplan heeft geen doorwerking naar het exploitatieplan.

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

Waarna hierna gesproken wordt van 'exploitatieplan', wordt bedoeld het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening', tenzij anders is aangegeven.

1.3. De planologisch besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Bij de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' in 2010 was het exploitatieplan gekoppeld aan het gelijktijdig vastgestelde bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Nadien heeft planologische besluitvorming plaatsgevonden, die (deels) betrekking had/heeft op gronden binnen het werkingsgebied van het exploitatieplan. Aan deze planologische besluitvorming was en is steeds de herziening van het exploitatieplan verbonden. In deze paragraaf is een chronologisch overzicht van deze planologische besluitvorming opgenomen. In paragraaf 1.3.5 is aangegeven aan welke planologische besluiten het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is gekoppeld.

1.3.1. Bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' (2010)

Op 28 oktober 2010 zijn het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en het daaraan verbonden exploitatieplan 'Linne Zuidoost' vastgesteld. Het bestemmingsplan is opgesteld voor de realisering van maximaal 238 woningen, waaronder maximaal 42 gestapelde woningen alsmede de realisatie van een nieuwe buiten-sportaccommodatie, dit alles met inbegrip van bijbehorende openbare voorzieningen (zoals wegen, groen, waterberging et cetera).

Met de in het bestemmingsplan opgenomen sportveldaccommodatie werd voorzien in een verplaatsing van een bestaande sportveldaccommodatie, die gelegen was in het noordelijke gedeelte van het bestemmingsplangebied. Deze realisatie van de beoogde woningbouw is voorzien in het noordelijke gedeelte van het bestemmingsplangebied.

In genoemd bestemmingsplan was voor de ontwikkelde sportveldaccommodatie en de woningen voorzien in een directe bouwtitel.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost' had betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Het exploitatieplan voorzag en voorziet onder meer in regels die zien op een gefaseerde ontwikkeling van het bestemmingsplangebied.

In paragraaf 1.2 is een afdruk van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' uit 2010 opgenomen.

1.3.2. Bestemmingsplan 'Linne' (2014)

Bij besluit van 18 december 2014 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Linne' vastgesteld. Laatstgenoemd bestemmingsplan ziet op nagenoeg de gehele kern Linne en haar directe omgeving en is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenprogramma Ruimtelijke ordening. Doel van het meerjarenprogramma was het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente te verminderen, waarbij het aantal van (destijds) circa 95 bestemmingsplannen is teruggebracht naar circa 12 bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Linne' heeft tot doel de verouderde vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Genoemd bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt.

Voor het onderhavige exploitatiegebied betekent dit dat de ten tijde van de vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan gerealiseerde sportveldaccommodatie, de gerealiseerde maatschappelijke voorzieningen op de hoek van de Maasbrachterweg met een gedeelte van de woonstraat, de gerealiseerde 14 woningen aan de Sportveldstraat, de bouwrijp aangelegde Akkerweg/Sportveldstraat, de woonstraat nabij de gerealiseerde maatschappelijke voorziening op de hoek naar de Maasbrachterweg en voorts de op dat moment nog te realiseren rotonde en openbare vrachtwagenparkeerplaats in het conserverende bestemmingsplan 'Linne' zijn opgenomen, zonder dat daarbij de voorheen bestaande bestemmingsregeling ingevolge het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' is gewijzigd. Het op dat moment nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatiegebied werd niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Linne'.

Het bestemmingsplan 'Linne' is onherroepelijk in werking getreden op 12 maart 2015.

Hieronder is een afdruk opgenomen van het gedeelte van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Linne' voor zover dat betrekking heeft op het exploitatiegebied, waarbij is uitgegaan van de begrenzing ten tijde van de vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan. Hieronder is het exploitatiegebied aangeduid met een blauwe belijning. Het ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne' nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatiegebied is hierop in witte kleur aangegeven (en maakt op dat moment geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Linne').



Plangebied				
 Bestemmingsplan Linne		 M Markt		Grens 1e herziening exploitatieplan Linne Zuidoost
Enkelbestemmingen		 N Natuur		
 A Agrarisch		 S Sport		
 AW Agrarisch met waarden		 V Verkeer		
 B Bedrijf		 V-RV Verkeer - Railverkeer		
 CO-SE Cultuur en ontspanning - Seksuïfiteit en escortbedrijf		 W Wonen		
 G Groen		 WG Woongebied		

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', zoals dat is vastgesteld op 18 februari 2016, is door middel van onder meer een aanpassing van de regels van het exploitatieplan voorzien in de koppeling tussen het exploitatieplan met op dat moment deels het bestemmingsplan 'Linne' en deels het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'.

1.3.3. Bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' (2020)

Bij besluit van 15 december 2020 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' vastgesteld. Gelijktijdig met deze vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'.

Eerder heeft door de gemeente de verankering van de parkeernormen in de verschillende bestemmingsplannen van de gemeente plaatsgevonden. Daarbij heeft abusievelijk deze verwerking van de parkeernormen niet plaatsgevonden in het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' uit 2010. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' zijn deze parkeernormen alsnog toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' uit 2010 voor het nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatiegebied.

De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat in de regels van het gelijktijdig vastgestelde exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' de koppeling met eveneens het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' is vastgelegd.

1.3.4. *Bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' (2023)*

Gelijktijdig met de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is voorzien in de vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023'.

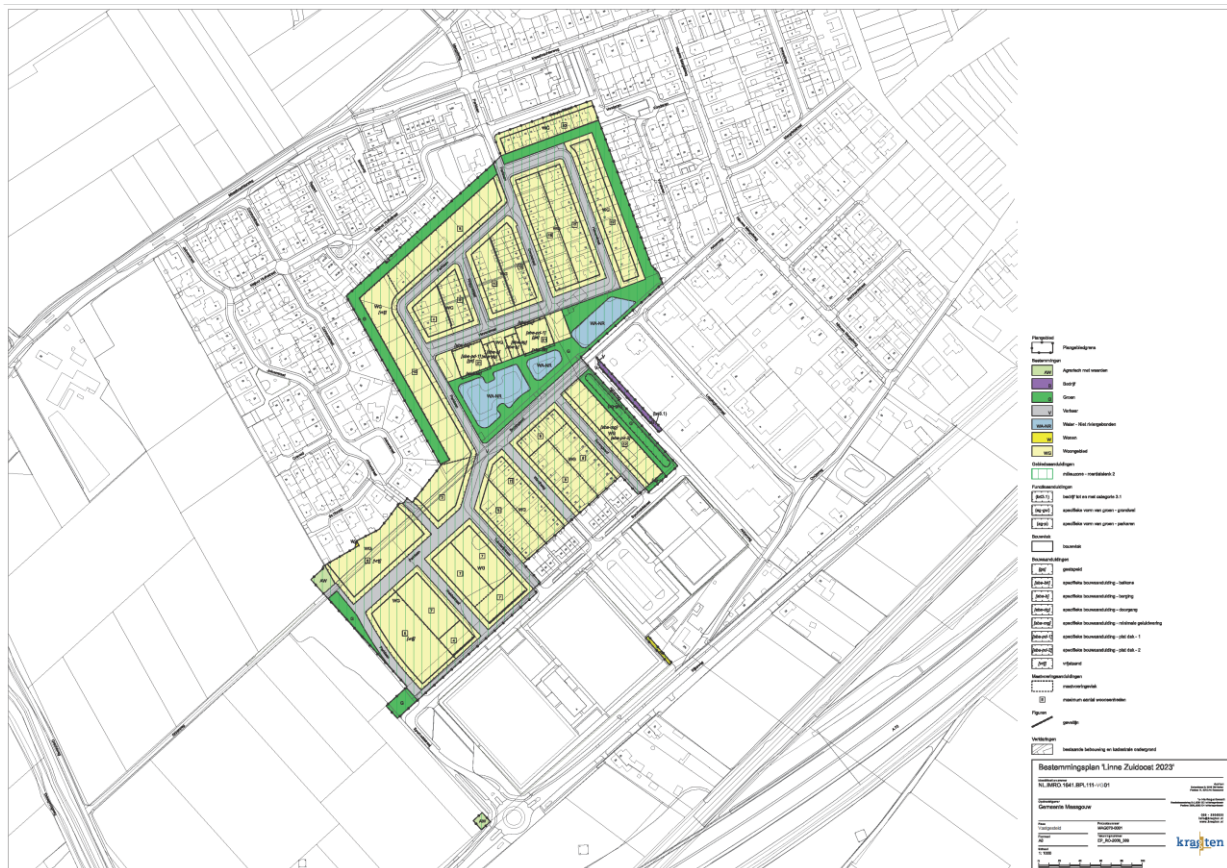
Laatstgenoemd bestemmingsplan heeft het karakter van een partiële herziening van de bestemmingsplannen 'Linne Zuidoost' (2010), 'Linne' (2014) en 'Parkeernormen Linne Zuidoost' (2020). Met het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' wordt de maximale bouwhoogte voor de binnen het exploitatiegebied voorziene appartementengebouwen teruggebracht van vier naar drie bouwlagen. Voorts is de plancapaciteit van het aantal te bouwen woningen binnen het bestaande exploitatiegebied verhoogd met 18. Hierbij wordt 2/3 van het toe te voegen aantal woningen gerealiseerd in het betaalbare segment.

Verder wordt voorzien in:

- a. het vastleggen van het maximaal aantal woningen per (deel)bestemmingsvlak en in regels om verdichting van woningen te voorkomen;
- b. het aanpassen van de respectievelijke bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Sport' naar 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen' (zonder bouwvlak) voor een drietal aan de rand van het exploitatiegebied gelegen percelen. Voor deze grondstukken is duidelijk geworden dat deze niet meer in de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Linne Zuidoost zullen worden betrokken, zodat voor deze drie eigendommen de bestemming is aangepast;
- c. het verwerken van enkele kleine (stedenbouwkundige) correcties.

Voor het overige heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter.

Hieronder is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' opgenomen.



Noodzaak herziening exploitatieplan

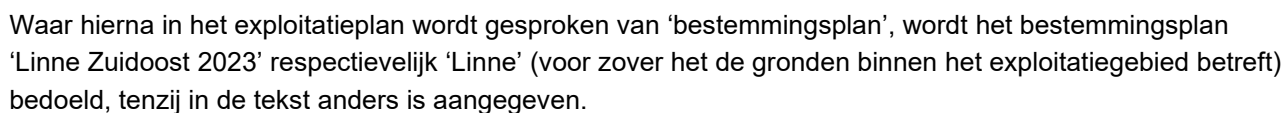
De vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' heeft tot gevolg dat met analoge toepassing van artikel 6.15 lid 2 Wro, gelijktijdig het exploitatieplan dient te worden herzien. Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is gelijktijdig met laatstgenoemd bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.3.5. De aan het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' gekoppelde planologische besluiten

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

- deels het bestemmingsplan 'Linne';
- deels het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023'.

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



1.4. Doel en functie van het exploitatieplan

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

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied.
Het uitgeefbaar gebied kent de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' en 'Sport'. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte.
De ontsluitingsstructuur voor locatie Linne Zuidoost is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3). Daarin is voorzien in een hoofdontsluiting in het noorden naar de bestaande Maasbrachterweg en in het zuiden via de reeds aangelegde rotonde naar de Rijksweg. Voorts is voorzien in de aanleg van een aantal woonstraten, van openbaar groen, van water (wadi's) en een openbare vrachtwagenparkeerplaats.

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

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

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

De indeling van het exploitatiegebied, onderscheiden naar de hoofdfuncties uitgeefbaar gebied (groep a) en openbare ruimte (groep c) is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaart, zoals deze als bijlage 3 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden (waarbij de onder b en c bedoelde werken kunnen worden gezien als voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4 onder c Bro) worden geacht te zijn c.q. te worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen *fictie* dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft c.q. kan de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken (krijgen) met:

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

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

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten wordt, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien. In de exploitatieopzet (zie hoofdstuk 4 van het exploitatieplan) is aangegeven welke kostensoorten in de onderhavige toepassing in de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht zijn begrepen.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Maasgouw toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie ingevolge dit exploitatieplan kan plaatsvinden op twee manieren:

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

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent bijvoorbeeld, dat als er sprake is van marktconforme gronduitgifte van bouwpercelen (als onderdeel van uitgeefbaar gebied) door de gemeente Maasgouw, er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente).

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' respectievelijk 'Linne'. Het gaat hierbij om regels:

- over de fasering;

- over koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en/of woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen;
- over het ruimtegebruik;
- over eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte (bestekken, aanbesteding, inspecties);
- over verbodsbepalingen'
- waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

1.5. Begrenzing exploitatiegebied

In bijlage 1 (kaart exploitatiegebied) is de begrenzing van het exploitatiegebied weergegeven. In bijlage 2 is de verbeelding opgenomen van de aan het exploitatieplan verbonden bestemmingsplannen, zoals genoemd in paragraaf 1.3.5. De grens van het exploitatiegebied is eveneens aangegeven op bijlage 2.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' is een controle gedaan van de begrenzing van het exploitatiegebied. Deze controle heeft ertoe geleid dat drie eigendommen niet langer in het exploitatiegebied worden opgenomen, omdat de betreffende gronden niet meer in de ontwikkeling van de woonlocatie Linne Zuidoost worden betrokken. Dit betreft de volgende percelen:

- Perceel, kadastraal bekend gemeente Linne, sectie E 3190 gedeeltelijk, met een oppervlakte van circa 314 m². Dit perceel kende aanvankelijk de bestemming 'Groen'. In het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' wordt de bestemming gewijzigd in 'Agrarisch met waarden', conform het huidige gebruik.
- Perceel, kadastraal bekend gemeente Linne, sectie E 2945 gedeeltelijk, met een oppervlakte van circa 106 m². Dit perceel kende aanvankelijk de bestemming 'Sport'. In het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen' zonder bouwplanmogelijkheid, conform het huidige gebruik.
- Perceel, kadastraal bekend gemeente Linne, sectie E 198 gedeeltelijk, met een oppervlakte van circa 137 m². Dit perceel kende aanvankelijk de bestemming 'Verkeer'. In het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' wordt de bestemming gewijzigd in 'Agrarisch met waarden', conform het huidige gebruik.

Voorts heeft de controle uitgewezen dat er sprake is van geringe digitale meetverschillen ten opzichte van de meting die is uitgevoerd bij de totstandkoming van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'.

Het vorenstaande leidt ertoe dat de omvang van het exploitatiegebied zoals dat was opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' daalt met circa 484 m². Dit betreft een aanpassing van de totale oppervlakte van 0,3%.

Het exploitatiegebied van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' wordt globaal begrensd door de Maasbrachterweg en de bestaande woonbebouwing aan de Majoor Huthstraat aan de noordzijde, de bestaande woonbebouwing aan het Vonderen en de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Leppingtonstraat aan de oostzijde, de bestaande woonbebouwing aan de Joinerstraat en bestaande akkerbouw aan de westzijde en de Rijksweg aan de zuidzijde.

Het exploitatiegebied van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' kent een oppervlakte van circa 160.935 m², als volgt verdeeld:

- circa 68.028 m² voor gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied met de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied';
- circa 35.411 m² voor gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied met de bestemming 'Sport';
- circa 413 m² voor gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied met de bestemming 'Maatschappelijk';
- circa 350 m² voor gerealiseerd c.q. nieuw uitgeefbaar gebied met de bestemming 'Bedrijf';
- circa 56.733 m² voor gerealiseerde/aangepaste c.q. nog te ontwikkelen openbare ruimte (groen, water, vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden).

1.6. Eigendomssituatie

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is uitgegaan van de kadastrale eigendomssituatie per 1 juli 2023. Dit betreft een actualisatie van de eigendomssituatie per 1 januari 2020, zoals deze was aangehouden in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'.

Op de als bijlage 5 bijgevoegde eigendommenkaart is de eigendomssituatie per 1 juli 2023 weergegeven.

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

De verhaalbare kosten van de grondexploitatie worden gedekt door gronduitgifte dan wel, als er sprake is van gronden van derden, door exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren.

Op de peildatum van 1 juli 2023 zijn voor alle gronden in het uitgeefbaar gebied van de deelgebieden 0-A, 1-A (met uitzondering van het uitgeefbaar gebied aan de noordzijde nabij de Maasbrachterweg), 2-A, 2-B en 3-A omgevingsvergunningen voor het bouwen voor aangewezen bouwplannen verleend. De indeling van deze deelgebieden is weergegeven op de faseringskaart (bijlage 4).

In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie door particuliere eigenaren, zijn er voor de toepassing van het kostenverhaal ter uitvoering van een exploitatieplan, in algemene zin, twee verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar heeft gesloten c.q. sluit met de gemeente na vaststelling van het exploitatieplan Linne Zuidoost een overeenkomst over grondexploitatie (een zogenoemde *posterieure overeenkomst*).
- De houder van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is, op grond van een *financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning* voor de activiteit bouwen, een exploitatiebijdrage verschuldigd in het geval de exploitatiebijdrage niet anderszins is verzekerd of niet (tijdig) een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden is overeengekomen en verzekerd.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te voldoen aan onder meer de regels van het exploitatieplan. Een particuliere eigenaar dient bij de realisatie rekening te houden met de regels over locatie-eisen die zijn opgenomen in het exploitatieplan, en met een financieel voorschrift als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen, waarin de verplichting tot betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden geweigerd indien er sprake is van strijd met het exploitatieplan.

Voorts geldt dat bij de uitvoering van werken en werkzaamheden betreffende de inrichting van de openbare ruimte de regels over locatie-eisen in acht dienen te worden genomen.

In de kaart eigendom en kostenverhaal (bijlage 7) is de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de wettelijke kostenverhaalsplicht per 1 juli 2023 aangegeven. Daarop is inzichtelijk gemaakt voor welke gronden die onderdeel zijn van het uitteefbaar gebied, de toepassing van de kostenverhaalsplicht per 1 juli 2023 is geëffectueerd via gemeentelijke gronduitgifte, via een gesloten overeenkomst over grondexploitatie respectievelijk via een financieel voorschrift verbonden aan verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Ook maakt deze kaart zichtbaar voor welke gronden die onderdeel zijn van het uitteefbaar gebied, per 1 juli 2023 het kostenverhaal nog dient te worden toegepast.

Na vaststelling van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost is het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening', zowel waar het gaat om de toepassing van kostenverhaal als om de werking van de regels over locatie-eisen, bindend van toepassing op nadien te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen (zie artikel 3.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

1.7. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

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

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

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

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

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

met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt dus niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

2. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

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

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

Bij de hierna opgenomen beschrijving van de werken en werkzaamheden is uitgegaan van de indeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan, en verder uitgewerkt in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3 bij het exploitatieplan) alsmede van de kwaliteitsomschrijving (bijlage 17 bij het exploitatieplan).

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

Het exploitatiegebied kent elf deelgebieden, die zijn aangeduid op onder meer de ruimtegebruikskaart (bijlage 3). De omschrijving van de werken en werkzaamheden als omschreven in de paragrafen 2.1 tot en met 2.3 hebben betrekking op het geheel van de genoemde deelgebieden.

De indeling tussen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied in de deelgebieden is aangegeven op de ruimtegebruikskaart.

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

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

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

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

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

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

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

Het betreft hier de uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied (lees: de bouwpercelen en de uitgeefbare achterpaden) in de verschillende deelgebieden. Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikkaart. In het exploitatiegebied zijn in elk geval de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied voorzien:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbaar gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbaar gebied;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbaar gebied (via gronddepots);
- het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbaar gebied;
- overige voorkomende werkzaamheden.

2.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden worden verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

Wat betreft de aanleg van gasleidingen en bijbehorende voorzieningen wordt opgemerkt dat als gevolg van de wijziging van de wetgeving per 1 juli 2018, nieuwbouwwoningen vanaf dat moment gasloos moeten worden gebouwd. Een en ander betekent dat de voor de laatstgenoemde datum gerealiseerde woningen, maatschappelijke voorzieningen en het sportcomplex voorzien zijn van gasvoorzieningen. Dit betreft deelgebied 0-A van het exploitatiegebied. Voor de deelgebieden gelegen in fase 1 tot en met 5 geldt dat de daarbinnen op de peildatum van 1 juli 2023 gerealiseerde c.q. te realiseren woningbouw aardgasvrij is c.q. dient te zijn.

2.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting van de openbare ruimte

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

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

De openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3) en kan worden onderverdeeld naar werken/werkzaamheden voor aan te brengen functies groen, water, vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden.

Ad 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de verschillende deelgebieden. Onder de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, voor zover betrekking hebbende op een deelgebied, wordt in ieder geval verstaan:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte (via gronddepots);
- het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;

- het uitvoeren van bodemsanering in de openbare ruimte;
- het aanbrengen van de riolering (verbeterd gescheiden stelsel) met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte;
- het aanbrengen van wadi's;
- het aanleggen van rioolafvoergemaal (met persleiding) naar het gemeentelijk rioolstelsel;
- het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
- de aanleg van de rotonde voor de aansluiting aan de N271;
- de aanleg van openbare wegen als bouwwegen;
- de aanleg van openbare verlichting;
- de aanleg van de vrachtwagenparkeerplaats in bouwrijpe staat;
- overige voorkomende werkzaamheden.

Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied, die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 17).

Ad 2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben eveneens betrekking op de verschillende deelgebieden. Onder de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, voor zover betrekking hebbende op een deelgebied, wordt in ieder geval verstaan:

- de definitieve aanleg van openbare wegen, openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- het aanbrengen van inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen (indien nodig met duiker);
- het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaaronderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het aanleggen van de definitieve openbare verlichting;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen en belijning;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen;
- de definitieve aanleg van de openbare vrachtwagenparkeerplaats;
- overige voorkomende werkzaamheden.

3. TOELICHTING OP DE REGELS EN DE BIJLAGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Inleiding en begrippen

Inleiding

Het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Linne Zuidoost' (2010)

De realisatie van de wijk Linne Zuidoost omvat maximaal 238 woningen, enkele maatschappelijke voorzieningen en een vervangende sportaccommodatie voor voetbal- en tennissport, dit alles met inbegrip van bijbehorende openbare ruimte. Het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' met bijbehorend exploitatieplan zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 28 oktober 2010 en onherroepelijk in werking getreden op 21 januari 2011.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' was met een marktpartij een (anterieure) realisatieovereenkomst gesloten, gericht op het door en voor rekening van die marktpartij realiseren van het integrale plangebied. De verdere afspraken over onder meer fasering, de aanleg van de openbare ruimte, het woningbouwprogramma en de realisatie van de vervangende sportaccommodatie waren vastgelegd in een met die marktpartij gesloten overeenkomst.

De inhoud van het vastgestelde exploitatieplan was, waar het gaat om de inhoud en omvang van daarin opgenomen regels, afgestemd op de situatie dat voor verschillende onderwerpen over locatie-eisen (bedoeld wordt het overzicht genoemd in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 en 5 Wro alsmede 6.13 lid 2 Wro) op dat moment sprake was van gemaakte privaatrechtelijke afspraken. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan waren, ter zekerstelling van het publiek belang van de gemeente, regels opgenomen over:

- fasering;
- de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte van het exploitatiegebied (bestekken, inspecties en aanbesteding);
- verbodsbepalingen;
- regels met inachtneming waarvan burgemeester en wethouders van bij het exploitatieplan aan te geven regels ontheffing kunnen verlenen.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' (2016)

De betreffende marktpartij is op 7 april 2014 door de rechtbank Limburg in staat van faillissement verklaard, waarna de gesloten overeenkomst (partieel) is ontbonden in juli 2014. De realisatie van de wijk is op dat moment nog maar voor een zeer beperkt deel gerealiseerd. Zo zijn 14 woningen gebouwd en is de bouw van een maatschappelijke voorziening en de vervangende sportveldaccommodatie gerealiseerd. Voorts is de aan te leggen woonstraat (Sportveldstraat) voor de genoemde 14 woningen deels bouwrijp gemaakt.

Bij raadsbesluit van 18 december 2014 is het bestemmingsplan 'Linne' vastgesteld. Het betreft een conserverend bestemmingsplan voor een groot gedeelte van de woonkern Linne, waarin ook een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied is betrokken. Het betreft de gronden voor:

- de alsdan gerealiseerde vervangende sportveldaccommodatie;
- de alsdan gerealiseerde 14 woningen;

- de alsdan gerealiseerde maatschappelijke voorziening op de hoek naar de Maasbrachterweg;
- de alsdan deels gerealiseerde Sportveldstraat, een gedeelte van de gerealiseerde Akkerweg nabij de sportveldaccommodatie en de gerealiseerde woningen;
- de alsdan deels gerealiseerde woonstraat nabij de maatschappelijke voorziening op de hoek naar de Maasbrachterweg;
- de alsdan nog te realiseren rotonde naar de N271 en de aan de Sportveldstraat te realiseren vrachtwagenparkeerplaats.

Hierbij is de bestemmingsregeling ten opzichte van de voorheen voor deze gronden geldende bestemmingsregeling vanuit het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' niet gewijzigd.

De aldus ontstane situatie gaf aanleiding tot herziening van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost'. Er was sprake van een versnipperde eigendomssituatie, waarin het overgrote deel van de eigendommen bestemd voor de realisatie van woningen in handen was van derden. Ook was een meer dan substantieel deel van de gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte in handen van derden. De afwikkeling van het faillissement was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan niet voltooid, waardoor onduidelijk was welke partij of partijen de bestemmingen zouden gaan realiseren.

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

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

- a. de fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte per deelgebied;
- b. de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen per deelgebied;
- c. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
- d. regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen, water en verharding;
- e. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- f. regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- g. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met f;
- h. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 februari 2016 en onherroepelijk in werking getreden op 5 oktober 2016.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' (2020)

De aanleiding voor de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is beschreven en toegelicht in paragraaf 1.1.

De verschillende oorzaken die de aanleiding vormden voor de 2^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost maakten het noodzakelijk de bestaande regels in het exploitatieplan op onderdelen aan te passen c.q. aan te vullen. Het betrof hier de volgende onderwerpen:

- a. In de regels is toegevoegd dat het exploitatieplan mede is gekoppeld aan het gelijktijdig met het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost'.
- b. In artikel 1 (begrippen) zijn begripsbepalingen toegevoegd van 'exploitatieplan' en 'kaart exploitatiegebied'.
- c. In artikel 1 (begrippen) heeft een inhoudelijke aanpassing van het begrip 'werk' plaatsgevonden.
- d. In artikel 3 (koppelingen) is de koppelingsregeling toegevoegd, inhoudende dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 1-D (openbare vrachtwagenparkeerplaats) dient te zijn voltooid voordat met het bouwrijp maken van de openbare ruimte in een deelgebied behorende tot fase 3 respectievelijk een latere fase mag worden aangevangen. Het belang voor de gemeente was gelegen in de tijdige realisatie van de nieuwe openbare vrachtwagenparkeerplaats, dit mede om reden dat tot aan de start van de ontwikkeling van deelgebied 1-A vrachtwagens werden gestald in laatstgenoemd deelgebied. Omdat op dat moment de ontwikkeling van deelgebied 1-A in volle gang was, was het van belang dat tijdig over de definitieve vrachtwagenparkeerplaats diende te kunnen worden beschikt.
- e. In artikel 6 (bestekken) is een flexibiliteitsbepaling opgenomen, inhoudende dat onder voorwaarden van de gestelde eis van de minimumschaalgrootte van een bestek kan worden afgeweken.
- f. In artikel 7.6 (aanbesteding) was abusievelijk de verwijzing naar artikel 7.5 niet opgenomen. Dit is aangepast.
- g. In artikel 10.2 (binnenplanse afwijking) is toegevoegd dat bij de toepassing van de onderhavige afwijkingsregeling aan de regels van het bestemmingsplan dient te worden voldaan.
- h. De regels zijn op onderdelen aangepast ten behoeve van aan te brengen redactionele verbeteringen.

Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening'

De aanleiding voor de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is eveneens beschreven en toegelicht in paragraaf 1.1.

De verschillende oorzaken die de aanleiding vormen voor de voorliggende 3^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost maken het noodzakelijk de bestaande regels in het exploitatieplan op onderdelen aan te passen c.q. aan te vullen. Het betreft hier de volgende onderwerpen:

- a. In de regels is toegevoegd dat het exploitatieplan mede is gekoppeld aan het gelijktijdig met het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023'. Gelijktijdig is de koppeling van het exploitatieplan met respectievelijk het voorheen geldende bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en het bestemmingsplan 'Parkeernormen Linne Zuidoost' vervallen.
- b. In artikel 1 (begrippen) is de omschrijving van de functies zoals opgenomen in het begrip 'openbare ruimte', aangepast aan de indeling op de gewijzigde ruimtegebruikskaart.
- c. In artikel 1 (begrippen) is de omschrijving van de functies in het begrip 'uitgeefbaar gebied' gewijzigd in de relatie met de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.
- d. In artikel 1 (begrippen) is het begrip 'zone terras' toegevoegd. Deze zone is opgenomen op de gewijzigde ruimtegebruikskaart.
- e. In artikel 2 (fasering) heeft een tekstuele verbetering plaatsgevonden, die erop ziet dat de regeling die betrekking heeft op de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, beperkt is tot het bouwen van gebouwen. Dit uitgangspunt was reeds vastgelegd in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'.

De faseringskaart (bijlage 4) is aangepast. Het in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' opgenomen deelgebied voor fase 4-A, tezamen met het gedeelte van deelgebied 3-A, dat is gelegen tussen fase 2-B en 4-A, wordt onderdeel van fase 4. Daarbij wordt fase 4 opgedeeld in een deelgebied

4-A en 4-B.

Voorts is de faseringstabel op de volgende onderdelen aangepast:

1. Het in de faseringstabel van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' in fase 5 opgenomen deelgebied 5-A wordt verschoven naar fase 3 en wordt daarin opgenomen als deelgebied 3-B. Het startjaar voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de verlening van omgevingsvergunningen is daarbij gewijzigd van 2027 naar 2023.
 2. Het startjaar 2024 zoals dat in de faseringstabel behorende bij het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' was opgenomen voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte alsmede de aanleg van nuts voorzieningen voor het daarin opgenomen deelgebied 4-A, is nu van toepassing op zowel deelgebied 4-A als 4-B.
 3. Het startjaar voor de verlening van omgevingsvergunningen in het nieuwe deelgebied 4-A is gehandhaafd op 2024. Het startjaar voor de verlening van omgevingsvergunningen in het nieuwe deelgebied 4-B is 2025.
 4. Het startjaar voor de uitvoering van het woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 4-A aangepast van 2024 naar 2026. Dit startjaar is ook van toepassing voor deelgebied 4-B.
- f. In artikel 3 (koppelingen) is de regeling die betrekking heeft op de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, aangescherpt tot het bouwen van gebouwen. Voorts is voor de toepassing van het criterium in artikel 3.2 sub a voor een deelgebied in fase 4 de wijziging doorgevoerd, dat voor de bepaling van het uitgeefbaar gebied in de deelgebieden van fase 3 het deelgebied 3-B buiten beschouwing wordt gelaten. Laatstgenoemd deelgebied was in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' nog opgenomen als onderdeel van fase 5.
 - g. In artikel 4.1 (ruimtegebruik) is de regeling voor het uitgeefbaar gebied beperkt tot de oprichting van gebouwen.
 - h. In artikel 4.2 (ruimtegebruik) is de beschrijving van de functies binnen de openbare ruimte aangepast aan de indeling op de gewijzigde ruimtegebruikskaart.
 - i. In artikel 10 (regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan opgenomen regels) is in artikel 10.2 de beschrijving van de functies binnen de openbare ruimte aangepast aan de indeling van de gewijzigde ruimtegebruikskaart. Voorts is toegevoegd een derde lid, op grond waarvan de bevoegdheid ontstaat te voorzien in wijziging van de functie groen (als onderdeel van de openbare ruimte) in uitgeefbaar gebied voor de gronden die op de ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als 'zone terras'.
 - j. De regels zijn op onderdelen aangepast ten behoeve van aan te brengen redactionele verbeteringen.
 - k. De kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan, is aangevuld met de eisen die verband houden met de inrichting van de openbare groenzones in deelgebied 0-A en 4-B. Daarnaast zijn de bij de 2^e herziening van het exploitatieplan opgenomen kwalitatieve en inrichtings-eisen voor een tweetal openbare groensingels, die zijn gelegen in de deelgebieden 1-A, 2-A en 2-B, op ondergeschikte punten aangepast.

Opbouw hoofdstuk 3

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld: paragraaf 3.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder tot en met paragraaf 3.11 (toelichting bij artikel 11)).

Vervolgens is in hoofdstuk 3, paragraaf 3.12 een toelichting opgenomen bij de inhoud en de juridische status van de verschillende tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende functie.

Toelichting bij artikel 1. Begrippen

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

Voor het begrip 'bestemmingsplan' wordt verwezen naar het voor een gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' respectievelijk naar het voor eveneens een gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Linne'.

Het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan 'Linne Zuidoost' was gekoppeld aan het gelijktijdig met dat exploitatieplan vastgestelde bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'.

Het bestemmingsplan 'Linne' omvat een conserverende bestemmingsregeling voor nagenoeg de gehele woonkern Linne en is vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 2014. In dit bestemmingsplan is ook de binnen het exploitatiegebied gelegen inmiddels gerealiseerde sportveldaccommodatie, de gerealiseerde 14 woningen, het gerealiseerde gedeelte van de maatschappelijke voorzieningen, en een gedeelte van de op dat moment (deels gerealiseerde) openbare ruimte opgenomen. Deze gronden waren aanvankelijk ook betrokken in het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Met de opname van deze gronden in het bestemmingsplan 'Linne' is de bestemmingsregeling ter plaatse niet gewijzigd.

Het gelijktijdig met het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' in procedure gebrachte bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' heeft het karakter van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost'. Met het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' wordt voorzien in verlaging van het maximumaantal bouwlagen voor de binnen het exploitatiegebied voorziene ontwikkeling van twee appartementengebouwen. Voorts is de plancapaciteit van het aantal te bouwen woningen verhoogd met 18. Hierbij wordt 2/3 van het toe te voegen aantal woningen gerealiseerd in het betaalbare segment. Verder wordt voorzien in het vastleggen van het maximaal aantal te bouwen woningen per bestemmingsvlak en in regels om verdichting van woningen te voorkomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.1 van de toelichting van laatstgenoemd bestemmingsplan.

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

3.2. Toelichting bij artikel 2 Fasering

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

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

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

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

In relatie tot de voor de gemeente geldende woningbehoefte wordt uitgegaan van een resterende looptijd voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied van, te rekenen vanaf 1 juli 2023, 3,5 jaar (i.c. tot en met 31 december 2026). Deze meerjarige ontwikkeling van Linne Zuidoost vraagt om een heldere en gestructureerde fasegewijze uitvoering en realisatie. Het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' omvatte reeds een faseringsregeling. Deze was opgesteld naar de ten tijde van de vaststelling van het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' ontstane situatie en verkregen inzichten met betrekking tot een gefaseerde marktconforme uitgifte met een evenwichtige spreiding in de tijd van het woningbouwprogramma, de afstemming tussen de aan te leggen voorzieningen als inrichting van de openbare ruimte, investeringsmomenten, civieltechnische mogelijkheden en beperkingen en bestaande locatietekenen.

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is de faseringsregeling ongewijzigd gehandhaafd, met dien verstande dat bij de indeling naar deelgebieden een aantal aanpassingen is doorgevoerd:

- De begrenzing van deelgebied 3-A en 4-A is aangepast, waarbij de omvang van deelgebied 4-A is vergroot en de omvang van deelgebied 3-A gelijktijdig is verkleind, dit om te komen tot een verbeterde stedenbouwkundige afronding per fase.
- De aanvankelijk in deelgebied 3-B geprojecteerde openbare vrachtwagenparkeerplaats is aangepast naar deelgebied 1-D, dit vanwege het belang om te komen tot versnelde realisatie.

Met de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is de faseringsregeling opnieuw gehandhaafd, met dien verstande dat de aanvankelijk in deelgebied 5-A voorziene ontwikkeling van een appartementencomplex is gewijzigd naar deelgebied 3-B, dit vanwege het belang om te komen tot versnelde ontwikkeling van dit deelgebied. Met de herziening van het exploitatieplan wordt de fasering aangepast, zodat de realisatie van het appartementencomplex onderdeel wordt van fase 3 (i.c. deelgebied 3-B). Fase 5 komt hiermee te vervallen.

In verband met de verhoging van de plancapaciteit met 18 woningen is de faseringskaart (bijlage 4) aangepast. Het in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' opgenomen deelgebied voor fase 4-A, tezamen met het gedeelte van deelgebied 3-A dat is gelegen tussen fase 2-B en 4-A, wordt onderdeel van fase 4. Daarbij wordt fase 4 opgedeeld in een deelgebied 4-A en 4-B.

Het exploitatiegebied kent elf deelgebieden, die in vijf fasen (i.c. fase 0 tot en met 4) worden ontwikkeld. Een fase omvat een tijdvak waarin een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor de drie onderscheiden hoofdgroepen alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van het/de binnen die fase geplande deelgebied(en) is begrepen.

Op de peildatum 1 juli 2023 is de ontwikkeling van het exploitatiegebied in een vergevorderd stadium gekomen. Voor de deelgebieden in fase 0 tot en met 2 geldt dat het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied is voltooid en de verlening van omgevingsvergunning voor het bouwen van de daarbinnen voorziene woningen heeft plaatsgevonden. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deze deelgebieden is voltooid en een groot gedeelte van de woningen binnen deze fasen is gerealiseerd. Voor bepaalde gedeelten van deze deelgebieden is ook het woonrijp maken van de openbare ruimte voltooid. Voor de resterende delen van deze deelgebieden is het woonrijp maken van de openbare ruimte in uitvoering. Voor deelgebied 3-A in fase 3 geldt dat het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte is voltooid en de vergunningverlening voor de woningbouw in laatstgenoemd deelgebied heeft plaatsgevonden.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de kaart realisatie openbare ruimte (bijlage 9).

Op deze wijze wordt onderscheid gemaakt in vijf fasen, aangeduid als fase 0 tot en met fase 4. Binnen een fase kan sprake zijn van een of meerdere deelgebieden. De aanduiding van een deelgebied bestaat uit een cijfer, gevolgd door een letter A, B of C. De cijferaanduiding ziet op de fase waarbinnen de ontwikkeling van het deelgebied is voorzien. De letteraanduiding ziet op de aanduiding van een deelgebied binnen een fase. De fasering met aanduiding van de deelgebieden is aangegeven op de als bijlage 4 opgenomen faseringskaart.

Een en ander leidt tot de volgende faseringstabel:

Fase	Deelgebied	Start: bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken openbare ruimte, aanleg nuts- voorzieningen	Start: woonrijp maken openbare ruimte	Verlening omgevings- vergunningen voor het bouwen
0	Deelgebied 0-A	2010	2010	2010
1	Deelgebied 1-A	2015	2015	2015
	Deelgebied 1-B	2015	2015	2015
	Deelgebied 1-C	2015	2015	2015
	Deelgebied 1-D	2020	2020	2020
2	Deelgebied 2-A	2018	2018	2018
	Deelgebied 2-B	2018	2018	2018
3	Deelgebied 3-A	2021	2021	2021
	Deelgebied 3-B	2023	2023	2023
4	Deelgebied 4-A	2024	2026	2024
	Deelgebied 4-B	2024	2026	2025

Met het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is de faseringstabel gewijzigd op de volgende onderdelen:

- De verschuiving van de fasering van het deelgebied waarbinnen de realisatie van het appartementencomplex is voorzien (van fase 5 naar fase 3), heeft tot gevolg dat dit deelgebied in de faseringstabel is opgenomen als deelgebied 3-B. Het startjaar voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen is daarbij gewijzigd van 2027 naar 2023.
- Het startjaar 2024 zoals dat in de faseringstabel behorende bij het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' was opgenomen voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen voor het daarin opgenomen deelgebied 4-A, is ingevolge deze herziening van toepassing op zowel deelgebied 4-A als 4-B.
- Het startjaar voor de verlening van omgevingsvergunningen in het nieuwe deelgebied 4-A is gehandhaafd op 2024. Het startjaar voor de verlening van omgevingsvergunningen in het nieuwe deelgebied 4-B is 2025.
- Het startjaar voor de uitvoering van het woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 4-A is aangepast van 2024 naar 2026. Dit startjaar is ook van toepassing voor het woonrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied 4-B.

Zie voorts de toelichting in paragraaf 3.1.

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

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

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

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

3.3. Toelichting bij artikel 3 Koppelingen

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

Het bestemmingsplan kent met de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Bedrijf' en 'Woongebied' een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat voor het gehele nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatiegebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen et cetera zouden kunnen worden ingediend. Dit is niet gewenst. Om die reden is allereerst de in artikel 2 opgenomen fasering opgenomen.

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

Deze koppelingsregeling was reeds in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' opgenomen en vervolgens in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' (gewijzigd) gehandhaafd.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de oprichting van een gebouw in de deelgebieden in fase 1 of een volgende fase is vereist dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte van dat deelgebied (als onderdeel van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte') is voltooid.

Hiermee wordt bereikt dat elk bouwperceel in een deelgebied in fase 1 tot en met 4 direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate ontsluiting in de vorm van een bouwweg naar de hoofdontsluiting van de woonwijk Linne Zuidoost en voorts is voorzien in een aansluitmogelijkheid van het te realiseren hoofgebouw op de aldan aangelegde openbare riolering.

Verder is het van belang dat met de start van het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied behorende tot fase 2 of een latere fase eerst wordt begonnen, nadat aan de volgende cumulatieve eisen is voldaan:

- a. Voor 80% van het uitgeefbaar gebied van het totaal van de deelgebieden van de daaraan voorafgaande fase zijn omgevingsvergunningen voor het bouwen van de op het uitgeefbaar gebied in die deelgebieden op te richten bebouwing verleend en die vergunningen zijn onherroepelijk in werking getreden. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling als opgenomen in artikel 3.2 onder a. Hiermee wordt bereikt dat een gestructureerde ontwikkeling van deelgebieden binnen een fase en tussen de fasen ontstaat. Zodra voor ten minste 80% van het totale uitgeefbaar gebied van deelgebieden behorende tot fase 1 (i.c. de uitgeefbare gronden van het totaal van deelgebied 1-A tot en met 1-D) omgevingsvergunningen voor het bouwen voor de daarbinnen op te richten bebouwing zijn verleend en die vergunningen ook onherroepelijk in werking zijn getreden, kan, met inachtneming van de faseringsregeling van artikel 2, met het bouwrijp maken van een deelgebied in fase 2 worden gestart. Ditzelfde geldt voor de overgang van fase 2 naar 3 en van 3 naar 4.
Voor de toepassing van deze regeling in een deelgebied behorend tot fase 4 wordt voor de bepaling van het uitgeefbaar gebied in deelgebieden behorende tot fase 3, de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied in het deelgebied 3-B buiten beschouwing gelaten. Reden is dat laatstgenoemd deelgebied in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' nog onderdeel uitmaakte van fase 5. Met de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is dit deelgebied onderdeel gaan uitmaken van fase 3. Het ongewijzigd toepassen van het 80%-criterium zou leiden tot een verzwaring van de koppelingsregeling voor de ontwikkeling van deelgebied 4-A, welke verzwaring niet is beoogd. Deze uitzondering is vastgelegd in artikel 3.3.
- b. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-B is voltooid. In deelgebied 1-B is geen sprake van uitgeefbaar gebied. Wel is binnen dit gebied geprojecteerd de aanleg en instandhouding van wadi's (als functie voor regenwateropvang). Het is van belang dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-B is voltooid voordat ontwikkeling en bebouwing in deelgebieden van fasen 2 en verder plaatsvindt. Dit is vastgelegd in artikel 3.2 onder b.

Onverminderd de koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 2, is van belang dat met het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 3 of een latere fase niet wordt gestart dan nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte én het woonrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-D (openbare vrachtwagenparkeerplaats) is voltooid. Dit is vastgelegd in artikel 3.4.

3.4. Toelichting bij artikel 4 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. Op die kaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling is het van belang het onderscheid aan te geven tussen het uitgeefbaar gebied enerzijds en de openbare ruimte anderzijds. Deze ruimtegebruikskaart is als bijlage 3 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 4.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen bestemd voor de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Bedrijf', 'Sport' en 'Maatschappelijk' dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als uitgeefbaar gebied aangeduide gronden.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskartaat onderscheiden naar de functies groen, water, vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden (artikel 4.2). Met het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is de ruimtegebruikskartaat aangepast naar de alsdan gerealiseerde c.q. in uitvoering zijnde aanleg van de openbare ruimte.

3.5. Toelichting bij artikel 5 Eisen voor de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte

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

In artikel 5 van de regels is vastgelegd dat wat betreft de inrichting van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen als opgenomen in de als bijlage 17 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving. Met het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is de voorheen geldende kwaliteitsomschrijving aangevuld met de kwaliteits- en inrichtingseisen voor een tweetal openbare groenstroken die zijn gelegen in de deelgebieden 0-A en 4-B. Daarnaast zijn de bij de 2^e herziening van het exploitatieplan opgenomen kwalitatieve en inrichtingseisen voor een tweetal openbare groensingels die zijn gelegen in de deelgebieden 1-A, 2-A en 2-B, op ondergeschikte punten aangepast.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 6 vastgelegd dat voor de inrichting van de openbare ruimte een bestek dient te worden opgemaakt dat de instemming behoeft van burgemeester en wethouders. In dit bestek vindt uitwerking plaats van de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Wat betreft de eisen die per deelgebied gesteld worden aan de inrichting van de openbare ruimte, geldt dat niet alleen moet worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, maar ook aan de eisen die zijn opgenomen in de ter uitwerking van de kwaliteitsomschrijving op te maken bestekken waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 6.4, waarbij dat bestek voldoet aan de in artikel 6.4. bedoelde eisen (zie verder artikel 6 van de regels).

3.6. Toelichting bij artikel 6 Bestekken

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

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

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor de inrichting van de openbare ruimte in een deelgebied steeds een bestek wordt opgesteld, dat dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 17). Een bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt begonnen, een toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen.

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

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

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

Als basisregel geldt dat het schaalniveau van een bestek betrekking dient te hebben op minimaal de schaal van een deelgebied. Voorts is voorzien in een bepaling waarbinnen het mogelijk is af te wijken van dit minimumschaalniveau, mits een doelmatige uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied is gewaarborgd. Reden is dat zich in de praktijk situaties kunnen voordoen waarbij het gewenst is dat het daarvoor op te stellen bestek op een later moment plaatsvindt.

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden begonnen dan nadat het betreffende bestek de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 6.2).

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat een bestek wordt opgemaakt dat voldoet aan de kwaliteitsomschrijving en het gestelde schaalniveau (artikel 6.4).

3.7. Toelichting bij artikel 7 Aanbesteding

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

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

1. Het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 2 juni 2020 en zoals dat als bijlage 16 bij dit exploitatieplan is opgenomen. De paragrafen 2.2, 2.3, en de hoofdstukken 3 en 6, paragraaf 6.4.2 daarvan uitgezonderd, van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020' hebben daarbij een bindend karakter. De overige paragrafen van genoemd document hebben een toelichtend karakter.
2. Onderhavige paragraaf 3.7 van de toelichting op dit exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in paragraaf 6.4.2 van de nota 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020' wordt de toepassing van de daarin onderscheiden

aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw):

Aanbestedingsprocedure	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	≤ € 50.000,00	≤ € 25.000,00
Meervoudig onderhandse procedure	> € 50.000,00 en ≤ € 1.000.000,00	> € 25.000,00 en ≤ € 100.000,00
Nationaal openbaar	> € 1.000.000,00 en < EU-drempel werken	> € 100.000,00 en < EU-drempel leveringen/diensten
Europees	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

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

Het aanbestedingskader als bedoeld in artikel 1 van de regels wordt gevormd door de hiervoor aangehaalde paragrafen van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020', tezamen met de toelichting in paragraaf 3.7 van dit exploitatieplan.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen voor de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien dit in strijd is met het bepaalde in artikel 7.1 (artikel 7.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 7.4). De instemming wordt geweigerd indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden begonnen dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 7.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 7.1 eerste volzin: de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit, in de zin van de in het exploitatieplan bedoelde regels, van burgemeester en wethouders vereist over een aanbestedingsprotocol, een aanbestedingsverslag of voorgenomen besluit tot gunning (artikel 7.6).

3.8. Toelichting bij artikel 8 Eindinspecties en tussentijdse inspecties

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

Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

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

3.9. Toelichting bij artikel 9 Verbodsbepaling

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

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

3.10. Toelichting bij artikel 10 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels

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

Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 10.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om onder voorwaarden geringe afwijkingen (tot 10 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaat opgenomen situeringen van openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen, water, vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden) en uitgeefbaar gebied mogelijk te maken (artikel 10.2).

Een derde afwijkingsregeling is opgenomen voor het kunnen wijzigen van de functie groen, als onderdeel van de openbare ruimte, naar uitgeefbaar gebied binnen de op de ruimtegebruikskaart aangeduide 'zone terras'. De 'zone terras' is gelegen binnen deelgebied 1-B. Binnen dit deelgebied is voorzien in de aanleg van openbare ruimte voor de functies water en groen. Aan de noordzijde van dit deelgebied is, in deelgebied 3-B, voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van twee appartementengebouwen. In artikel 5.2.1 sub b van de regels van het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' is voorzien in de mogelijkheid dat binnen het daarvoor aangegeven aanduidingsgebied op de begane grond een terras voor deze appartementen wordt aangelegd. Indien van deze toepassing gebruik wordt gemaakt, heeft dit tot gevolg dat gronden met een groenfunctie niet langer onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Om die reden is voorzien in de mogelijkheid dat bij omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken de functie groen, als onderdeel van de openbare ruimte, kan worden gewijzigd in uitgeefbaar gebied. Voorwaarde voor de verlening van deze vergunning is dat de gronden binnen de zone terras worden gebruikt ten behoeve van het gebruik van een (op te richten) appartementengebouw in deelgebied 3-B en voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan en het bestemmingsplan (artikel 10.3).

3.11. Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

3.12. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat zeventien bijlagen, aangeduid als bijlage 1 tot en met bijlage 17. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van die bijlage toegelicht.

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

bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

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

bijlage 2. Kaart bestemmingsplansituatie

Deze kaart bevat de analoge versie van de verbeelding van het binnen het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' respectievelijk het bestemmingsplan 'Linne'. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Linne' respectievelijk 'Linne Zuidoost 2023' heeft, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

bijlage 3. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indeling aangegeven van de toekomstige openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Binnen de openbare ruimte vindt indeling plaats naar de functies water (openbaar water/wadi's), groen (openbaar groen), vrachtwagenparkeerplaats (openbare vrachtwagenparkeerplaats) en openbare wegen, fiets- en voetpaden.

Binnen het uitgeefbaar gebied is voorzien in de uit te geven gronden voor de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' en 'Sport'. Voorts is op deze kaart de indeling naar de deelgebieden zichtbaar. Voor de indeling in het ruimtegebruik heeft de kaart een bindende werking, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

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

bijlage 4. Faseringskaart

Op deze kaart is de visualisatie van de gefaseerde uitvoering van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden, weergegeven, een en ander ter uitvoering van de faserings tabel (paragraaf 3.2 toelichting op de regels). Deze kaart heeft een bindend karakter.

bijlage 5. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 juli 2023 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 6. Kaart uitgiftecategorieën

Op deze kaart is de op de ruimtegebruikskaat opgenomen aanduiding van het uitgeefbaar gebied verder uitgewerkt naar de in de exploitatieopzet van het exploitatieplan gehanteerde uitgifteprijs categorieën voor de op de peildatum reeds ontwikkelde en nog te ontwikkelen bouwpercelen en uitgeefbare achterpaden (als onderdeel van uitgeefbaar gebied), naar de categorieën:

- vrijstaande woningen;
- gestapelde woningen;
- rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen;
- bedrijven;
- sport;
- maatschappelijk;
- achterpaden.

De kaart heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet, waar het gaat om de uitwerking van de visualisatie van de per 1 juli 2023 gerealiseerde uitgifteprijs van de betreffende gedeelten van het uitgeefbaar gebied en de geraamde marktconforme uitgifteprijs van de per 1 juli 2023 nog te realiseren gedeelten van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan.

bijlage 7. Kaart eigendom en kostenverhaal

Op deze kaart is weergegeven de stand van zaken van de toepassing van het kostenverhaal c.q. het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal naar de peildatum 1 juli 2023. Onderscheid wordt gemaakt naar eigendommen derden (door gemeente verkochte uitgeefbare gronden), eigendommen derden (anterieure overeenkomsten), eigendommen derden (kostenverhaal als financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen) en eigendommen derden (waar op de peildatum nog geen kostenverhaal is geëffectueerd). De kaart heeft een toelichtend karakter.

bijlage 8. Kaart uitgiftefasering

Deze kaart heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet, waar het gaat om de voor de deelgebieden gehanteerde fasering voor de (fictieve) uitgifte van uitgeefbaar gebied. Voor de op de peildatum van 1 juli 2023 alsdan grotendeels gerealiseerde deelgebieden in de fasen 0, 1, 2 en deelgebied 3-A is op de kaart het jaar van de gerealiseerde gemeentelijke gronduitgifte respectievelijk verleende omgevingsvergunning voor het bouwen weergegeven dan wel het jaartal van de na 1 juli 2023 te verwachten gemeentelijke gronduitgifte c.q. verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen weergegeven.

bijlage 9. Kaart realisatie openbare ruimte

Deze kaart heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet, waarbij inzicht wordt geboden van de stand van zaken van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden per 1 juli 2023.

bijlage 10. Verwervingskaart

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

bijlage 11. Toelichting exploitatieopzet

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Hierin komen achtereenvolgens aan de orde:

- bijlage 11.1 Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet
- bijlage 11.2 Detailuitwerking ramingen opbrengsten exploitatieopzet
- bijlage 11.3 Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet
- bijlage 11.4 Overzicht macroaftopping
- bijlage 11.5 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
- bijlage 11.6 Overzicht gewogen eenheden per eigendom
- bijlage 11.7 Overzicht ruimtegebruik per eigendom
- bijlage 11.8 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar
- bijlage 11.9 Overzicht kosten bouw- en woonrijp maken

bijlage 12. Taxatierapport inbrengwaarden Linne Zuidoost

Deze bijlage bevat het rapport van de taxateur voor de waardering van de inbrengwaarden van de eigendommen per eigenaar, gebaseerd op de peildatum 1 juli 2023. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 13. Prijsadvies uitgifte gronden exploitatieplan Linne Zuidoost

Opgenomen is het door een onafhankelijke deskundige verstrekte prijsadvies over de uitgifteprijsen betreffende de per 1 juli 2023 nog te ontwikkelen uitgeefbare gronden. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 14. Kostenramingen Linne Zuidoost

Opgenomen zijn de geactualiseerde ramingen voor de kosten van het bouwrijp maken en het woonrijp maken van de openbare ruimte. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 15. Plankostenscan

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ministeriële 'Regeling plankosten exploitatieplan', zoals deze in werking is getreden op 1 april 2017 (*Stcrt.* 2017, 6470). Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie onderdelen zijn opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 16. Aanbestedingskader

Deze bijlage bestaat uit het document, getiteld 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020' (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2020). Dit document bevat een beschrijving van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding. De paragrafen 2.2, 2.3, en de hoofdstukken 3 en 6 (uitgezonderd paragraaf 6.4.2) van deze bijlage hebben een bindend karakter gelet op artikel 7 van de regels van het exploitatieplan (zie hoofdstuk 5 van het exploitatieplan). De overige hoofdstukken en paragrafen van deze bijlage hebben een toelichtende functie.

De genoemde onderdelen van deze bijlage vormen samen met paragraaf 3.7 van de toelichting op dit exploitatieplan het aanbestedingskader. Ook paragraaf 3.7 van het exploitatieplan heeft daardoor een bindend karakter.

bijlage 17. Kwaliteitsomschrijving

Ter onderbouwing van de inrichting van de openbare ruimte is gebruikgemaakt van een beschrijving van de (kwaliteits)eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van het exploitatiegebied. Deze bijlage heeft een bindend karakter in relatie tot de toepassing van artikel 5, 6 en 8 van de regels van het exploitatieplan.

Behalve een bindend karakter heeft de kwaliteitsomschrijving ook een toelichtende functie in relatie tot de beschrijving van de werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2) en de opgenomen ramingen voor de uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

4. DE EXPLOITATIEOPZET

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de herziene exploitatieopzet opgenomen en toegelicht. De exploitatieopzet vormt een verplicht bestanddeel van een exploitatieplan. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het bepalen van de exploitatiebijdrage die via de omgevingsvergunning voor het bouwen of een door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomst bij een particuliere grondeigenaar in het exploitatiegebied in rekening wordt gebracht. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de bruto- en netto-exploitatiebijdrage berekend.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de uitvoering van de 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.

Op grond van artikel 6.13 lid 4 Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet uitgewerkt. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- aanleiding herziening exploitatieopzet (paragraaf 4.2);
- rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 4.3);
- het ruimtegebruik (paragraaf 4.4);
- de eigendomssituatie (paragraaf 4.5);
- het programma (paragraaf 4.6);
- de kosten (paragraaf 4.7);
- de opbrengsten (paragraaf 4.8);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 4.9);
- de omslagmethode en de exploitatiebijdrage per eigenaar en per eigendom (paragraaf 4.10);
- percentage gerealiseerde kosten (paragraaf 4.11).

4.2. Aanleiding herziening exploitatieopzet

Oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplan 'Linne Zuidoost' (2010)

Het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost' en het daarbij behorende exploitatieplan 'Linne Zuidoost' zijn op 28 oktober 2010 vastgesteld en onherroepelijk in werking getreden op 21 januari 2011. Het bestemmingsplan voorzag in de realisatie van een woonwijk van maximaal 238 woningen, enkele maatschappelijke voorzieningen en de verplaatsing van een bestaande sportveldaccommodatie naar een andere locatie binnen het plangebied, dit alles met inbegrip van bijbehorende openbare ruimte.

De eigendomssituatie voorafgaand aan de start van de bestemmings- en exploitatieplanprocedure was dat de gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro waren voorzien, ten oosten van de Akkerweg aangekocht c.q. verworven waren door een marktpartij. De gronden ten westen van de Akkerweg, waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen waren voorzien, waren in handen van de gemeente. Daarnaast was sprake van enkele kleinere grondpercelen in handen van andere particuliere eigenaren.

Voorafgaand aan de start van de bestemmings- en exploitatieplanprocedure is met de betreffende marktpartij een realisatieovereenkomst gesloten, gericht op het door en voor rekening en risico van deze marktpartij ontwikkelen en realiseren van deze woonwijk. De afspraken behelsden onder meer:

- a. de verkoop van een groot gedeelte van de gemeentelijke grondpositie aan de marktpartij;
- b. het door en voor rekening van de marktpartij realiseren van de nieuwe sportveldaccommodatie;
- c. het door en voor rekening van de marktpartij bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het inrichten van de openbare ruimte;
- d. het door en voor rekening van de marktpartij realiseren van de woningbouw binnen het plangebied, dit volgens in de overeenkomst neergelegde afspraken over de woningbouwprogrammering en fasering.

Exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' (2016)

De betreffende marktpartij is op 7 april 2014 door de rechtbank Limburg in staat van faillissement verklaard, waarna de met die marktpartij gesloten overeenkomst (partieel) is ontbonden in juli 2014. Op dat moment is een beperkt gedeelte van de woonwijk gerealiseerd:

- a. De vervangende sportveldaccommodatie is gebouwd/aangelegd en aan de gemeente geleverd.
- b. Een beperkt gedeelte van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte (waaronder de aanleg van de Sportveldstraat en de straat nabij de maatschappelijke voorziening op de hoek van de Maasbrachterweg) was op dat moment (deels) bouwrijp gerealiseerd.
- c. Aan de in uitvoering zijnde aanleg van de Sportveldstraat zijn 14 woningen gebouwd.
- d. Op de hoek van de Maasbrachterweg is een bouwperceel verkocht waarop een maatschappelijke voorziening is gerealiseerd.

De aanleiding voor de 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost is beschreven in paragraaf 1.2 van het exploitatieplan.

Onderdeel van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost vormde de herziening van de van het exploitatieplan deel uitmakende exploitatieopzet. In de herziene exploitatieopzet zijn de volgende (gewijzigde) uitgangspunten en wijzigingen verwerkt:

- De startdatum van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2008 naar 1 januari 2010.
- De einddatum van het tijdvak van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2016 naar 31 december 2028.
- De stand van zaken van de uitvoering van de grondexploitatie per 1 januari 2015 is in de exploitatieopzet verwerkt (de in uitvoering zijnde aanleg openbare ruimte en gerealiseerde bouwplanontwikkelingen zijn daarbij vastgelegd in fase 0-A).
- In de exploitatieopzet is zowel in kosten als in opbrengsten (uitgaande van de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant) rekening gehouden met de stand van zaken per 1 januari 2015.
- Het rentepercentage van 5% is aangepast naar de op dat moment actuele rente van 4% per jaar.

- De indexering van de gronduitgifteopbrengsten van 1% per jaar, zoals opgenomen in het eerst vastgestelde exploitatieplan, is gehandhaafd, zij het dat de indexering eerst plaatsvindt vanaf 2015. De reeds eerder in het exploitatieplan opgenomen kostenindexering van 2% per jaar is gehandhaafd, zij het dat die indexering eerst plaatsvindt vanaf 2010.
- De hoogte van de gronduitgifteprijs van het uitgeefbaar gebied is aangepast op basis van de inzichten verkregen uit de feitelijke situatie in de achterliggende jaren en de inzichten zoals die zijn vastgelegd in het taxatierapport inbrengwaarden, zoals dat door een onafhankelijke deskundige is opgesteld.
- In verband met de in 2013 ingevoerde digitaliseringsplicht is het exploitatiegebied digitaal ingemeten. Daaruit volgde een afwijking in de oppervlaktegegevens van het exploitatiegebied ten opzichte van het eerst vastgestelde exploitatieplan. Dit is aangepast. Daarbij is voorts uitgegaan van de eigendomsituatie per 10 december 2015.
- De inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn aangepast op basis van een hertaxatie, uitgebracht door een onafhankelijke deskundige.
- De raming van de verhaalbare plan- en apparaatskosten is aangepast aan de actuele situatie, waarbij gebruik is gemaakt van de ontwerpregeling plankosten exploitatieplan uit 2010.
- De verhaalbare kosten en exploitatiebijdragen zijn berekend op basis van de netto contante waarde op 1 januari 2015.

De doorgevoerde aanpassingen leidden ertoe dat het in de exploitatieopzet van het eerst vastgestelde exploitatieplan nog opgenomen overschot in de grondexploitatie (de opbrengsten uit uitgifte overstijgen de verhaalbare kosten) omsloeg in een tekort in de grondexploitatie (de opbrengsten uit uitgifte zijn lager dan de verhaalbare kosten). De omvang van dit tekort bedroeg € 976.870 (netto contante waarde per 1-1-2015). Een en ander had tot gevolg dat de omvang van het kostenverhaal op basis van de herziene exploitatieopzet zoals opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening', was beperkt tot het niveau van de opbrengsten uit uitgifte.

Exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' (2020)

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost is beschreven in paragraaf 1.2 van het exploitatieplan.

In het kader van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is tevens de exploitatieopzet geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met de volgende wijzigingen/aanpassingen:

- De einddatum van het tijdvak van de grondexploitatie is aangepast van 31 december 2028 naar 31 december 2029.
- De indeling naar de deelgebieden in de fasen 2 tot en met 4 is (beperkt) aangepast in verband met stedenbouwkundige motieven.
- De fasering van het deelgebied voor de openbare vrachtwagenparkeerplaats is aangepast van 3-B naar 1-D, zodat realisatie binnen korte termijn kon plaatsvinden.
- De indeling van het ruimtegebruik in deelgebied 0-A en 1-D is aangepast naar de stand van zaken van de feitelijke realisatie naar de peildatum 1 januari 2020. Het gerealiseerde tracé van de Sportveldstraat met aansluiting op de alsdan inmiddels gerealiseerde rotonde is ingepast, wat tot gevolg had dat de omvang en omtrek van deelgebied 1-D wijzigde.
- De peildatum is geactualiseerd naar 1 januari 2020.
- Uitgegaan werd van de eigendomssituatie per 1 januari 2020.
- Er heeft een (her)taxatie van de inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied plaatsgevonden naar de peildatum 1 januari 2020.

- Het ontvangen advies van een onafhankelijke deskundige voor de te hanteren marktconforme uitgifteprijs ten behoeve van de toepassing van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, is verwerkt.
- De geactualiseerde kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van de per 1 juli 2017 nog uit te voeren werken en werkzaamheden is verwerkt.
- De kosten van gerealiseerde werken en werkzaamheden zijn geactualiseerd, (mede) als gevolg van verlegging van de peildatum naar 1 januari 2020.
- De toepassing van de (ministeriële) Regeling plankosten exploitatieplan 2017, zoals deze in werking is getreden per 1 april 2017, is verwerkt.
- De spreiding van de kosten en opbrengsten in de tijd zijn op basis van de op dat moment verkregen inzichten in de ontwikkeling en met inachtneming van de toepassing van de faseringsregeling geactualiseerd.
- De rente vanaf 2016 is aangepast op basis van de gewijzigde regelgeving ter uitvoering van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

De doorgevoerde aanpassingen leidden ertoe dat het in de exploitatieopzet van exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' opgenomen tekort in de grondexploitatie (de opbrengsten uit uitgifte zijn lager dan de verhaalbare kosten) omsloeg in een overschot in de grondexploitatie (de opbrengsten uit uitgifte zijn hoger dan de verhaalbare kosten). De omvang van dit overschot bedroeg € 821.779 (netto contante waarde per 1-1-2020).

Exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' (2023)

De aanleiding voor de 3^e herziening van het exploitatieplan Linne Zuidoost is beschreven in paragraaf 1.2 van het exploitatieplan.

In het kader van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is tevens de exploitatieopzet geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met de volgende wijzigingen/aanpassingen:

- De einddatum van het tijdvak van de grondexploitatie is aangepast van 31 december 2029 naar 31 december 2026;
- De peildatum is geactualiseerd naar 1 juli 2023.
- Uitgegaan wordt van de eigendomssituatie per 1 juli 2023.
- De fasering is aangepast. De fase waarin het appartementencomplex is gelegen, is daarbij aangepast van fase 5 (deelgebied 5-A) naar 3 (deelgebied 3-B).
- Gelijktijdig met het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is het bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan heeft het karakter van een partiële herziening van de vigerende bestemmingsregeling. Met dit bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte van het te realiseren appartementencomplex teruggebracht van vier naar drie bouwlagen. Voorts is de plancapaciteit binnen het plangebied verhoogd met 18 woningen. De doorwerking hiervan naar de exploitatieopzet is verwerkt.
- In verband met de verhoging van de plancapaciteit met 18 woningen is de fasering aangepast. Het in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' opgenomen deelgebied voor fase 4-A, tezamen met het gedeelte van deelgebied 3-A dat is gelegen tussen fase 2-B en 4-A, wordt onderdeel van fase 4. Daarbij wordt fase 4 opgedeeld in een deelgebied 4-A en 4-B.
- De (her)taxatie van de inbrengwaarden binnen het exploitatiegebied per 1 juli 2023 is verwerkt.
- De begrenzing van het exploitatiegebied is gecontroleerd op basis van de actuele situatie en de voorziene bestemmingsregeling. Daaruit volgt onder meer dat een beperkt aantal grondstukken niet

langer onderdeel dient uit te maken van het exploitatiegebied. Dit leidt tot een daling van de digitaal ingemeten oppervlakte van het exploitatiegebied met 484 m² (daling van 0,3%).

- De financiële gevolgen van de beperkte aanpassingen van het ruimtegebruik en de aanpassing van de fasering en resterende looptijd van de exploitatie zijn verwerkt.
- Het verkregen deskundigenadvies voor de te hanteren uitgifteprijs voor de vanaf de peildatum van 1 juli 2023 nog uit te geven gronden, inclusief de daarop betrekking hebbende indexering, is verwerkt.
- De werkelijke kosten van het bouw- en woonrijp maken van de verschillende deelgebieden per 1 juli 2023 zijn verwerkt.
- Een geactualiseerde kostenraming van het bouw- en woonrijp maken van de per 1 juli 2023 nog uit te voeren werkzaamheden, inclusief de daarop betrekking hebbende indexering, is verwerkt.
- De gevolgen van de toepassing van de Regeling plankosten exploitatieplan, als gevolg van de in deze opsomming genoemde wijzigingen, zijn verwerkt.
- De kosten van niet-terugvorderbare en/of niet-gecompenseerde compensabele belastingen in verband met de oplevering en eigendomsverkrijging van de openbare groenvoorzieningen en wadi's in deelgebied 1-B zijn opgenomen.
- De rente en discontovoet op basis van de werkelijke rentekosten alsmede de te verwachten rente- en indexeringsontwikkeling zijn aangepast.
- De in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' opgenomen raming voor mogelijke planschaderisico's is vervallen.

Stand van zaken ontwikkeling woningbouw en andere functies binnen het uitgeefbaar gebied per 1 juli 2023

Per 1 juli 2023 kan de stand van zaken van de ontwikkeling van de grondexploitatie van het exploitatiegebied, onderverdeeld naar gerealiseerde en nog te realiseren woningbouw respectievelijk overige functies binnen het uitgeefbaar gebied, onderscheiden naar aantallen woningen en omvang uitgeefbaar gebied, als volgt op hoofdlijnen worden beschreven.

A. Gerealiseerd						
	2011	2020	2021	2022	2023-I	Totaal
Woningbouw						
Gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen	14	36	49	53	-	152
Gronden vrijstaande woningen	-	8	4	6	-	18
Gronden gestapelde woningen	-	-	-	-	-	-
Totaal aantal woningen (stuks)	14	44	53	59	-	170
Totaal aantal m² uitgeefbaar gebied	2.913	11.284	14.919	16.606	963	46.685
Overige functies uitgeefbaar gebied (m² uitgeefbaar)						
Gronden bedrijven	-	-	350	-	-	350
Gronden sport	35.411	-	-	-	-	35.411
Gronden maatschappelijk	238	-	-	-	-	238
Totaal aantal m² uitgeefbaar gebied overige functies	35.649	-	350	-	-	35.999
Totaal aantal m² uitgeefbaar gebied woningbouw + overige functies	38.562	11.284	15.269	16.606	963	82.684

B. Nog te realiseren					A+B
	2023-II	2024	2025	Totaal	Totaal
Woningbouw					
Gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen	-	22	-	22	174
Gronden vrijstaande woningen	-	7	17	24	42
Gronden gestapelde woningen	42	-	-	42	42
Totaal aantal woningen (stuks)	42	29	17	88	258
Totaal aantal m² uitgeefbaar gebied	3.643	10.245	7.455	21.343	68.028
Overige functies uitgeefbaar gebied (m² uitgeefbaar)					
Gronden bedrijven	-	-	-	-	350
Gronden sport	-	-	-	-	35.411
Gronden maatschappelijk	-	-	175	175	413
Totaal aantal m² uitgeefbaar gebied overige functies	-	-	175	175	36.174
Totaal aantal m² uitgeefbaar gebied woningbouw + overige functies	3.643	10.245	7.630	21.518	104.202

4.3. Rekentechnische uitgangspunten

In de geactualiseerde exploitatieopzet van het exploitatieplan worden de volgende rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 juli 2023
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2010
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2026
rente (debet)	0,70%
rente (credit)	0,70%
rente disconteringsvoet	0,70%
kostenstijging 2023-II	3,75%
kostenstijging vanaf 2024	7,50%
opbrengstenstijging 2023-II	2,90%
opbrengstenstijging 2024	3,20%
opbrengstenstijging vanaf 2025	2,20%
faserings in jaar:	1 juli
faserings tweede helft 2023:	1 oktober

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 juli 2023.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2010.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2026.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 17 jaar.
- Rente- en disconteringsvoet. Vanaf de startdatum is een rente gehanteerd van 4% per jaar. Door de commissie BBV is in maart 2016 de notitie 'Faciliterend grondbeleid' vastgesteld. De daarin opgenomen richtlijnen hebben ertoe geleid dat vanaf 1 januari 2016 de gehanteerde rente (op basis van samengestelde intrest) als volgt is gewijzigd:

- 2016: 0,82% per jaar;
- 2017: 0,97% per jaar;
- 2018: 0,63% per jaar.

In 2019 is vervolgens door de commissie BBV de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' vastgesteld. Deze notitie vervangt de in 2016 vastgestelde notitie 'Faciliterend grondbeleid'. De vanaf 2019 geldende richtlijnen hebben tot gevolg dat de rente- en disconteringsvoet vanaf 1 januari 2019 tot aan het einde van de looptijd als volgt is gewijzigd (op basis van samengestelde intrest):

- 2019: 0,65% per jaar;
- 2020: 0,67% per jaar;
- 2021: 0,68% per jaar;
- 2022: 0,67% per jaar;
- 2023 (tot peildatum 1 juli 2023): 0,70% per jaar.
- Voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet vanaf 1 juli 2023 wordt uitgegaan van 0,70% per jaar.
- De kostenstijging voor de tweede helft van 2023 (2023-II) bedraagt 3,75%. Vanaf jaar 2024 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse kostenstijging van 7,50%.
- De opbrengstenstijging voor de tweede helft van 2023 (2023-II) bedraagt 2,90%. Voor jaar 2024 bedraagt de opbrengststijging 3,20%. Vanaf jaar 2025 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse opbrengstenstijging van 2,20%.
- Kosten en opbrengsten in enig kalenderjaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Kosten en opbrengsten gefaseerd in de tweede helft van jaar 2023 (2023-II) worden (rekenkundig) gemaakt op 1 oktober 2023.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

4.4. Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied is circa 16,09 ha groot. De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart exploitatiegebied (bijlage 1).

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

Het hieronder opgenomen overzicht is gebaseerd op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3) en kan als volgt worden toegelicht.

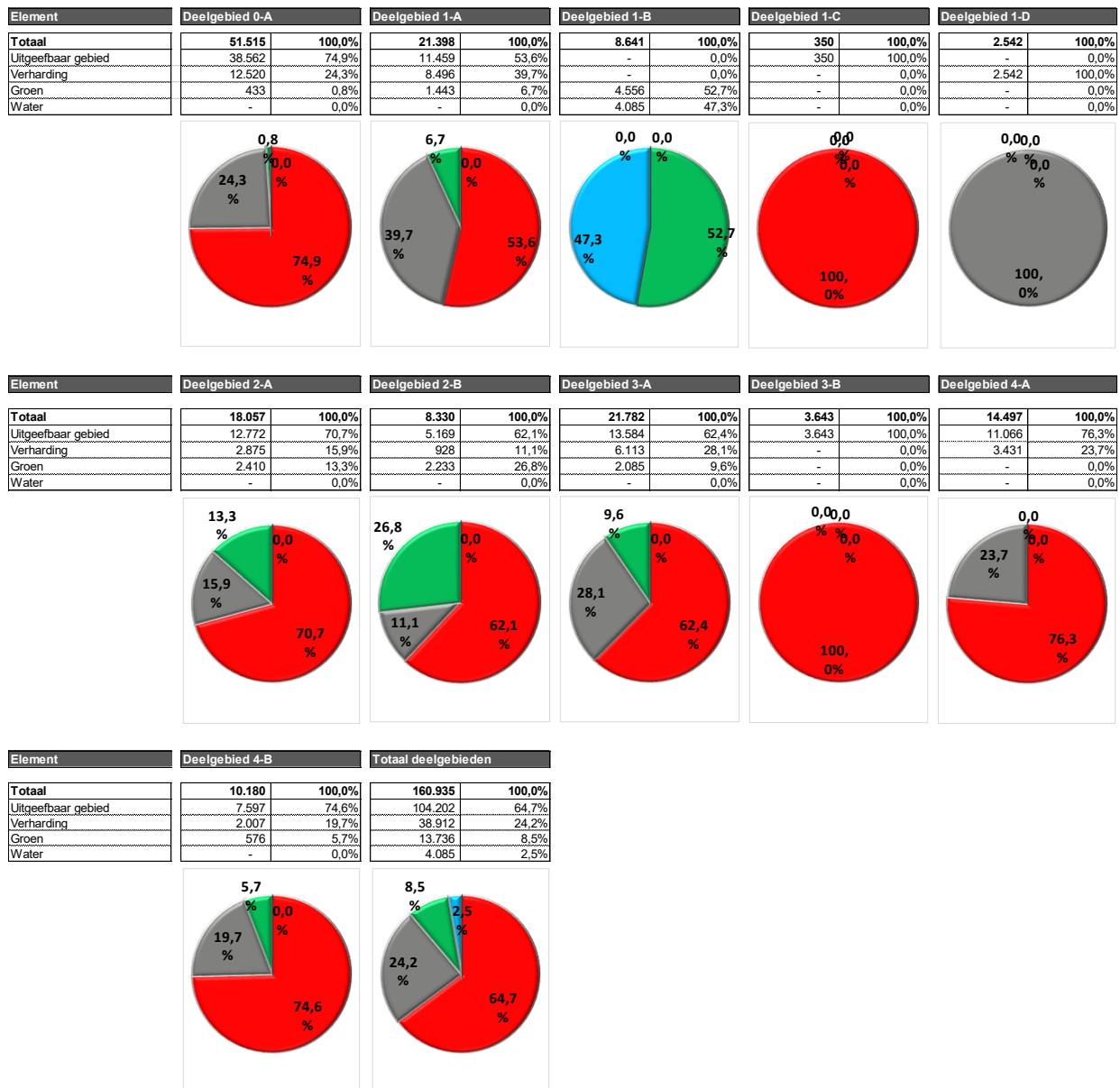
Het uitgeefbaar gebied als opgenomen in onderstaande tabel is onderverdeeld op basis van de uitgifte-categorieën, zoals deze zijn opgenomen in de kaart uitgifte-categorieën (bijlage 6):

- gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen
- gronden vrijstaande woningen
- gronden gestapelde woningen
- gronden bedrijven
- gronden sport
- gronden maatschappelijk
- gronden achterpaden

De openbare ruimte is voor de toepassing in de exploitatieopzet ingedeeld naar drie categorieën:

- verharding (dit omvat de functies vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden, zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart);
- groen (dit omvat de functie groen zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart);
- water (dit omvat de functie water zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart).

Het ruimtegebruik per deelgebied kan als volgt worden weergegeven:



Het ruimtegebruik per eigendom is inzichtelijk gemaakt in bijlage 11.7 (overzicht ruimtegebruik per eigendom).

4.5. Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 juli 2023, 151 eigendommen onderscheiden. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale

percelen van eenzelfde eigenaar Op de eigendommenkaart (bijlage 5) is het volledige overzicht van eigendommen zichtbaar gemaakt.

Het grote aantal eigendommen is vooral het gevolg van de stand van zaken van de realisatie van de grondexploitatie. Per 1 juli 2023 zijn in totaal voor 170 woningen (verdeeld over diverse woningcategorieën) omgevingsvergunningen voor het bouwen verleend en is 35.999 m² uitgeefbaar gebied voor overige functies in deelgebied 0-A tot en met 3-A gerealiseerd.

Bezien naar de toepassing van kostenverhaal per 1 juli 2023 kan het onderstaande overzicht worden verstrekt. Daarbij is in onderdeel A de totale oppervlakte opgenomen van het uitgeefbaar gebied, waarvoor per 1 juli 2023 de toepassing van kostenverhaal heeft plaatsgevonden door respectievelijk gemeentelijke gronduitgifte, een gesloten anterieure overeenkomst en via het verbinden van een financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. In onderdeel B is de oppervlakte uitgeefbaar gebied met de bijbehorende eigendommen opgenomen, waarvoor het kostenverhaal per 1 juli 2023 nog dient te worden geëffectueerd.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m ²)	
Eigendom	uitgeefbaar
A. Totaal oppervlakte gerealiseerd kostenverhaal per 1-7-2023	82.684
B. Totaal oppervlakte nog te effectueren kostenverhaal per 1-7-2023	21.518
Eigendom 1.2	-
Eigendom 1.3	-
Eigendom 1.4	-
Eigendom 1.5	-
Eigendom 1.7	-
Eigendom 1.6	-
Eigendom 2.1	17.700
Eigendom 2.2	3.643
Eigendom 2.5	175
Totalen A + B	104.202

Voor de stand van zaken van de realisatie van de openbare ruimte per 1 juli 2023 geldt, dat de ondergrond van de openbare ruimte inclusief de op genoemde datum aangelegde voorzieningen in de fasen 0 tot en met 2 in eigendom is van de gemeente. Voor wat betreft de stand van zaken van de realisatie van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte wordt verwezen naar de kaart realisatie openbare ruimte (bijlage 9). Voor de ondergrond van de (aan te leggen) openbare ruimte in de fasen 3 en 4 geldt dat het overgrote deel daarvan in eigendom is van derden. In hoofdstuk 6 (Grondverwerving en eigendom) wordt het door de gemeente gevoerde verwervingsbeleid nader toegelicht.

In bijlage 11.7 (overzicht ruimtegebruik per eigendom) is het ruimtegebruik voor alle afzonderlijke eigendommen genummerd en is de digitaal ingemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

De nummering van de eigendommen in de hierboven opgenomen tabel correspondeert met de nummering op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 5. Voor wat betreft de nog te realiseren gronden in de

deelgebieden vanaf 1 juli 2023 zijn de eigendommen, naast die van de gemeente, in handen van één andere eigenaar.

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

4.6. Programma

Het uitgeefbaar gebied binnen het exploitatiegebied kent een oppervlakte van ca. 10,4 ha. Het daarbinnen gerealiseerde/nog te realiseren programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen
- gronden vrijstaande woningen
- gronden gestapelde woningen
- gronden bedrijven
- gronden sport
- gronden maatschappelijk
- gronden achterpaden

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 6).

In onderstaande tabel is het productieprogramma per uitgiftecategorie weergegeven in m² uitgeefbaar gebied. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd vanaf de start van de grondexploitatie. Deze fasering bevat de weergave van het tot 1 juli 2023 gerealiseerde gedeelte en de geplande realisatie van het programma vanaf 1 juli 2023. binnen het uitgeefbaar gebied. De uitgiftefasering is per jaar gevisualiseerd op de kaart uitgiftefasering, zoals deze als bijlage 8 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

Productieprogramma uitgezet in de tijd									
	2011	2020	2021	2022	2023-I	2023-II	2024	2025	Totaal
Gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen	2.913	7.521	12.772	13.584	-	-	8.318	-	45.108
Gronden vrijstaande woningen	-	3.763	2.147	3.022	963	-	1.828	7.455	19.178
Gronden gestapelde woningen	-	-	-	-	-	3.643	-	-	3.643
Gronden achterpaden	-	-	-	-	-	-	99	-	99
Gronden bedrijven	-	-	350	-	-	-	-	-	350
Gronden sport	35.411	-	-	-	-	-	-	-	35.411
Gronden maatschappelijk	238	-	-	-	-	-	-	175	413
TOTAAL	38.562	11.284	15.269	16.606	963	3.643	10.245	7.630	104.202

De resterende looptijd voor de te verwachten (fictieve) uitgifte van gronden vanaf 1 juli 2023 bedraagt naar verwachting 2,5 jaar (tot ultimo 2025). In 2026 is voorzien in het woonrijp maken van de openbare ruimte voor de daarvoor in aanmerking komende deelgebieden.

4.7. De verhaalbare kosten van de grondexploitatie

De ingevolge het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatiegebied. Het gaat deels om gerealiseerde en deels om geraamde kosten. Wat betreft de resterende ontwikkelperiode vanaf 1 juli 2023 geldt dat de kosten van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte zijn afgestemd

op het in paragraaf 4.6 beschreven ontwikkelprogramma en de faseringstabel, zoals opgenomen in de regels van het exploitatieplan.

De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten per 1 juli 2023 bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	w aarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	7.272.405
6.2.3 b)	w aarde van de te slopen opstallen	€	-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	60.140
6.2.3 a) +b)	bijkomende schadeloosstelling	€	-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	-
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	-
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	5.180.833
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	-
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	735.695
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	156.114
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparatuurkosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	750.526
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	-
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	52.500
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	702.745
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	<i>14.910.958</i>
	Kostenstijgingen	€	139.499
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	354.449
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2026	€	15.404.906
Totaal kosten op netto contante waarde per 01-07-2023		€	15.033.355
-/-	kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4.f)	€	-
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-07-2023		€	15.033.355

Voor alle kostenposten geldt dat het exploitatiegebied geheel of gedeeltelijk profijt heeft van de werken, werkzaamheden en/of maatregelen. Voorts is er een causaal verband tussen de uit te voeren werken, werkzaamheden en maatregelen, en de realisatie van het exploitatiegebied (toerekenbaarheid) en zijn er geen andere locaties waar sprake is van profijt van de in het kostenverhaal betrokken werken, werkzaamheden en maatregelen (proportionaliteit is 100%).

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

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

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het 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.

Uit de jurisprudentieontwikkeling volgt dat de inbrengwaarden van gronden, mede gelet op artikel 6.13 lid 1 onder c sub 1 Wro en artikel 6.2.3 Bro, worden aangemerkt als geraamde kosten van de grondexploitatie. Zolang een kostenpost het karakter heeft van een raming, kan en dient deze raming in voorkomende gevallen te worden herzien. De inbrengwaarde vormt daarop geen uitzondering (zie onder meer ABRvS 13 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:827 (Amsterdam)).

In dat kader is door de gemeente aan Van der Horst Taxateurs te Roermond en Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters te Echt verzocht de gronden in het exploitatiegebied te (her)taxeren naar de peildatum 1 juli 2023. De taxatie is uitgevoerd door de onafhankelijke deskundigen, de heer ing. M.A.J. van der Horst, registertaxateur, en de heer ing. M.J. Kakkenberg, registertaxateur. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 12 bij het exploitatieplan.

In de hertaxatie zijn de gronden (met opstallen) betrokken, zoals die zijn gelegen binnen het exploitatiegebied.

De taxatie heeft plaatsgevonden op de grondslag van artikel 6.13 lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro. De gronden en (voorheen aanwezige) opstallen zijn gewaardeerd met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f onteigeningswet. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het taxatierapport.

De totale inbrengwaarde van de gronden met opstallen en bijkomende schaden binnen het exploitatiegebied bedraagt per 1 juli 2023, na hertaxatie, in totaal € 7.332.545, welk bedrag als volgt kan worden gespecificeerd.

Onderdeel	Art. Wro	Taxatiewaarde 1-jul-23
Inbrengw aarden gronden	(6.2.3.a)	€ 7.272.405
Inbrengw aarde opstallen met ondergrond	(6.2.3.b)	€ -
Bijkomende schadeloostelling	(6.2.3.a+b)	€ -
Afkoop zakelijke rechten	(6.2.3.c)	€ -
Sloopkosten	(6.2.3.d)	€ 60.140
Totaal		€ 7.332.545

Een overzicht van de inbrengwaarde per eigendom binnen het exploitatiegebied is in het hiervoor genoemde taxatierapport opgenomen. Voorts is dit overzicht eveneens opgenomen in bijlage 11.1 (detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet).

Onderdeel van de inbrengwaarde vormen de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied. Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om de kantine en het kleedlokaal van de voormalige buitensportaccommodatie. In het overzicht in bijlage 11.1 (detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet) is dit aangeduid in de kolom 'sloopkosten'. De raming van de kosten voor de in 2011 gesloopte opstallen ad € 60.140 per 1 juli 2023 is eveneens opgenomen in genoemd taxatierapport.

4.7.2. *Grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatiegebied*

Voor de raming van de kosten van grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 6.2.4.b juncto c juncto 6.2.5 Bro is gebruikgemaakt van de geactualiseerde kostenraming zoals die in oktober 2022 door Ducot Engineering & Advies te Roermond is opgesteld (prijspeildatum 1 juli 2022). Deze kostenraming betreft een actualisatie van de door Ducot Engineering & Advies opgestelde raming van juli 2020, zoals deze was opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'.

Deze kostenraming is opgesteld op basis van de omschrijving van de werken en werkzaamheden, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van het exploitatieplan, de indeling van functies zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3) en de kwaliteitsomschrijving voor de uit te voeren werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte (bijlage 17). Deze geactualiseerde kostenraming is opgenomen als bijlage 14 bij dit exploitatieplan en heeft betrekking op de vanaf juli 2017 nog uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte van de verschillende deelgebieden. In bijlage 14 is voorts, in aanvulling op de geactualiseerde raming van Ducot Engineering & Advies, het volgende opgenomen:

- Een analyse waarbij bijstelling van de door Ducot Engineering & Advies opgestelde geactualiseerde raming plaatsvindt, dit in relatie tot de vanaf 2017 tot 1 juli 2023 inmiddels werkelijk gemaakte kosten. Deze werkzaamheden zijn ook opgenomen in de door Ducot Engineering & Advies opgestelde raming, maar zijn inmiddels gerealiseerd. Dit leidt tot een bijstelling van de kosten.
- Een aanvulling betreffende de kosten van:
 1. inrichting en beheer van gronddepots; de hiermee gepaard gaande kosten worden geraamd op € 63.840 (nominaal);
 2. inrichting openbare groenzones fase 0 en 4 ad € 15.654 nominaal op basis van aanvullende raming van Kragten.

Onderscheiden naar de verschillende deelgebieden is daarvan, voor de tot 1 juli 2023 uitgevoerde respectievelijk de vanaf 1 juli nog uit te voeren werken van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte, in bijlage 11.9 (overzicht kosten bouw- en woonrijp maken) een overzicht opgenomen.

Voor de tot 1 juli 2023 uitgevoerde werken en werkzaamheden in verband met het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte is gebruikgemaakt van opgestelde budgetramingen. Het betreft werkzaamheden die deels in 2011, 2015 en vervolgens vanaf 2020 hebben plaatsgevonden. Verwezen wordt voorts naar het overzicht jaarschijven kosten en opbrengsten exploitatieopzet, dat als bijlage 11.3 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

4.7.3. *Plankosten*

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' was een raming voor de plan- en apparaatskosten, zoals bedoeld in artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro, opgenomen. Voor deze raming is op dat moment aansluiting gezocht bij de ontwerp-ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze in januari

2010 door het ministerie van VROM is gepubliceerd. De toepassing van deze ontwerpregeling leidde ertoe dat de omvang van de te verhalen plankosten zou uitkomen op een bedrag van € 3.070.449. Op basis van de uitkomsten van de ontwerpplankostenregeling heeft op dat moment een nadere analyse van de ramingen van de onderdelen van de werkzaamheden voor plankosten plaatsgevonden. Een en ander heeft ertoe geleid dat de uitkomst van de toepassing van de ontwerpregeling plankosten in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening' neerwaarts is bijgesteld naar een bedrag van € 1.510.868.

De op deze wijze vastgestelde forfaitaire raming voor plan- en apparaatskosten heeft betrekking op de gehele looptijd van de exploitatieperiode, inclusief een forfaitair bepaalde periode voor de voorbereiding. De uitkomst is, conform de ontwerpregeling, opgenomen in het jaar van vaststelling van het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan (2010).

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is voor de raming van de plan- en apparaatskosten toepassing gegeven aan de (ministeriële) Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze inmiddels op 1 april 2017 in werking was getreden (*Stcrt.* 2017, 6470). De toepassing van deze regeling leidde ertoe dat de omvang van de te verhalen plan- en apparaatskosten zou uitkomen op een bedrag van € 2.907.186. Op basis van de uitkomsten van de Regeling plankosten exploitatieplan heeft in het kader van de voorbereiding van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' een nadere analyse van de ramingen van de onderdelen van de werkzaamheden voor plankosten plaatsgevonden. Een en ander heeft ertoe geleid dat de uitkomst van de toepassing van de ontwerpregeling plankosten in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' naar analogie van de toepassing bij de 1^e herziening neerwaarts is bijgesteld naar een bedrag van € 1.692.441. Ook voor deze toepassing geldt dat de forfaitaire raming voor plan- en apparaatskosten betrekking heeft op de gehele looptijd van de exploitatieperiode, inclusief een forfaitair bepaalde periode voor de voorbereiding. Ingevolge artikel 6 van de Regeling plankosten exploitatieplan dient de raming in zijn geheel te worden opgenomen in het jaar van vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan (2010).

Er bestond voor de gemeente bij de 2^e herziening van het exploitatieplan in 2020 geen verplichting toepassing te geven aan de Regeling plankosten exploitatieplan uit 2017, dit gezien het daarin opgenomen overgangsrecht. Uit het door het ministerie van BZK gepubliceerde overzicht 'FAQ-regeling plankosten exploitatieplan 2017' volgt dat hoewel er geen sprake is van een wettelijke verplichting de definitieve regeling in deze situatie toe te passen bij een herziening van een exploitatieplan, de toepassing ervan desalniettemin wordt aanbevolen (zie beantwoording vraag 9 van laatstgenoemd overzicht). Met de vaststelling van het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening' is uitvoering gegeven aan deze aanbeveling.

In het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' is voor de raming van de plan- en apparaatskosten wederom toepassing gegeven aan de (ministeriële) Regeling plankosten exploitatieplan. De toepassing van de regeling leidt ertoe dat de omvang van de geactualiseerde forfaitaire raming van te verhalen plan- en apparaatskosten zou uitkomen op € 2.740.521. De nadere toelichting van de toepassing van de regeling is opgenomen in de plankostenscan, die is opgenomen als bijlage 15 van dit exploitatieplan.

Op basis van de uitkomsten van de regeling heeft wederom een nadere analyse van de ramingen van de onderdelen van de werkzaamheden inzake plan- en apparaatskosten plaatsgevonden. Dit heeft ertoe geleid dat de uitkomst van de toepassing van de regeling in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' naar analogie van de toepassing bij de 1^e en 2^e herziening neerwaarts is bijgesteld naar een bedrag van € 1.642.335 (nominaal per 1 juli 2010). Onderstaande tabel geeft de uitkomst weer van de toegepaste regeling en de neerwaartse bijstelling van de uitkomst op onderdelen.

Product plankosten	Uitkomst Regeling plankosten exploitatieplan	Opmerking	Bedrag in 2010, zoals opgenomen exploitatieplan 3e herziening
verwerving	€ 56.734		€ 56.734
stedenbouw	€ 223.296		€ 223.296
ruimtelijke ordening	€ 156.114		€ 156.114
civiele en cultuurtechniek	€ 930.804		€ 930.804
landmeten /vastgoedinformatie	€ 77.242		€ 77.242
communicatie	€ -		€ -
gronduitgifte	€ -	Is vervallen in definitieve regeling	€ -
management	€ 900.042	Uitgegaan wordt van 0% van de kosten	€ -
planeconomie	€ 396.287	Uitgegaan wordt van 50% van de kosten	€ 198.144
totaal	€ 2.740.521		€ 1.642.335

Zoals aangegeven dienen ingevolge artikel 6 van de regeling de plankosten in de exploitatieopzet te worden opgenomen in het jaar van eerste vaststelling van het exploitatieplan. In de exploitatieopzet zijn de plankosten op basis van de uitkomsten van de plankostenscan opgenomen in jaarschijf 2010. Zie voor een nadere toelichting bijlage 11.1 (detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet).

Over deze kosten wordt rente over de periode 2010 tot en met 2023-II toegevoegd. Deze rente maakt onderdeel uit van de totale renteberekening in de exploitatieopzet (zie paragraaf 4.7.5 en bijlage 11.3 (jaarschijven overzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet)).

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

Het betreft de voor de gemeente niet-gecompenseerde compensabele omzetbelasting, die verbonden is aan de kosten van aanleg van de openbare ruimte in deelgebied 1-B. Dit deelgebied ziet op de aanleg van openbare groenvoorzieningen en wadi's. In het voorjaar 2023 heeft oplevering van deze werkzaamheden en de eigendomsoverdracht aan de gemeente plaatsgevonden. Daarbij is geconstateerd dat de door de gemeente verschuldigde omzetbelasting niet voor compensatie in aanmerking komt.

Ingevolge artikel 6.2.4.m Bro behoort de niet-terugvorderbare omzetbelasting, niet-gecompenseerde compensabele omzetbelasting en andere niet-terugvorderbare belastingen over verhaalbare kosten eveneens tot de verplicht te verhalen kosten. Het betreft hier een bedrag van € 52.500 (zijnde 21% van de gerealiseerde kosten ad € 250.000). Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 11.1 (detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet).

4.7.5. Rentekosten (6.2.4.n Bro)

De totale rentekosten over de gerealiseerde verhaalbare kosten tot en met 1 juli 2023 bedragen € 702.745. Voor de geraamde kosten vanaf 1 juli 2023 geldt dat de verhaalbare kosten per 1 juli 2023 zijn berekend op basis van netto contante waarde.

4.8. De opbrengsten

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

Opbrengsten		
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€ 15.235.012
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€ -
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€ -
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€ 15.235.012
	Opbrengstenstijgingen	€ 212.756
	Rentebaten (excl. rentelasten)	€ 743.304
	Totaal opbrengsten op eindw aarde per 31-12-2026	€ 16.191.072
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-07-2023		€ 15.800.559

In de volgende paragraaf wordt de opbrengstsoort gronduitgifte nader omschreven en toegelicht.

4.8.1. Opbrengsten uit gronduitgifte (6.2.7.a Bro)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de (fictieve) uitgifte van uitgeefbaar gebied. De toepassing van kostenverhaal ingevolge het exploitatieplan wordt voor het overgrote deel geëffectueerd door het verbinden van een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van aangewezen bouwplanmogelijkheden. Voor een beperkt gedeelte is sprake van feitelijke gemeentelijke grondverkoop van gedeelten uitgeefbaar gebied, dit als gevolg van de voorheen bestaande beperkte grondpositie van de gemeente.

Op 1 juli 2023 is er sprake van een in uitvoering zijnde lopende grondexploitatie, waarbij de uitgifte in de deelgebieden 0-A tot en met 3-A (in de toepassing van kostenverhaal) grotendeels is gerealiseerd. Binnen deelgebied 1-A is nog sprake van een beperkt uit te geven grondstuk voor de functie maatschappelijk. Voorts heeft voor een beperkt grondstuk in deelgebied 4-A en 4-B de gronduitgifte reeds plaatsgevonden. Het betrof hier voormalig gemeentelijk eigendom, dat vóór 1 juli 2023 door de gemeente is uitgegeven.

Vanaf 1 juli 2023 dient de uitgifte van gronden (in de toepassing van kostenverhaal) nog plaats te vinden door de deelgebieden 3-B, 4-A (resterende gedeelte) en 4-B (resterende gedeelte).

Zie de kaart eigendom en kostenverhaal (bijlage 7), waarop de stand van zaken van de toepassing van kostenverhaal per 1 juli 2023 is weergegeven.

In paragraaf 4.6 is een toelichting gegeven op het ontwikkelprogramma. Binnen het exploitatiegebied is in totaal ca. 10,4 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in de volgende uitgiftecategorieën:

- gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen
- gronden vrijstaande woningen
- gronden gestapelde woningen
- gronden bedrijven
- gronden sport
- gronden maatschappelijk
- gronden achterpaden

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 6). Het overzicht van het uitgeefbaar gebied per eigendom is opgenomen in het overzicht ruimtegebruik per eigendom (bijlage 11.7).

Voor de vastlegging van de opbrengsten uit (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte wordt onderscheid gemaakt tussen de gerealiseerde (fictieve) gronduitgiften tot 1 juli 2023 en de geraamde te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 juli 2023.

Op de kaart uitgiftefasering (bijlage 8) is zichtbaar gemaakt in welke jaren de gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte heeft plaatsgevonden c.q. naar verwachting zal plaatsvinden.

Gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften tot 1 juli 2023

Onder gerealiseerde opbrengsten wordt verstaan de (fictieve) uitgifteopbrengsten van de bouwpercelen waarvoor, in geval van particulier eigendom, in de periode van 1 januari 2010 tot en met 1 juli 2023 een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Voorts worden tot de gerealiseerde opbrengsten gerekend de opbrengsten uit feitelijke gemeentelijke grondverkoop van (delen van) bouwkvavels, voor zover sprake is van gemeentelijk eigendom.

In concreto betekent dit, dat per 1 juli 2023 is uitgegaan van gerealiseerde gronduitgifte voor de volgende onderdelen van het uitgeefbaar gebied:

- de gronden voor de functie sport (deelgebied 0-A);
- de gronden voor de functie bedrijven (deelgebied 1-C);
- de gronden voor de functie maatschappelijk (deels) (deelgebied 0-A);
- de gronden voor de functie woningbouw (170 woningen in de deelgebieden 0-A tot en met 3-A);
- gronden voor de functie woningbouw in deelgebied 4-A en 4-B voor zover het gaat om de voormalige gemeentelijke grondpositie.

De totale oppervlakte van het uitgeefbaar gebied waarvoor geldt dat op 1 juli 2023 de gronduitgifte (in de toepassing van kostenverhaal) heeft plaatsgevonden, bedraagt circa 82.684 m².

Voor de hoogte van de gronduitgifteopbrengsten is, bij de toepassing van kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen en de feitelijke gemeentelijke gronduitgifte, steeds aangesloten bij de actuele prijsadviezen, afkomstig van onafhankelijke deskundigen, zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan en de achtereenvolgende exploitatieplanherzieningen.

Nog te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 juli 2023

Onder nog te realiseren opbrengsten wordt verstaan de (fictieve) uitgifteopbrengsten van de bouwpercelen waarvoor wordt verwacht dat daarvoor in de periode vanaf 1 juli 2023 een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. De vanaf 1 juli 2023 (in relatie tot de toepassing van kostenverhaal) nog te realiseren deelgebieden betreffen de functie woningbouw in de deelgebieden 3-B, 4-A (deels) en 4-B (deels) en de functie maatschappelijk in deelgebied 1-A. De gemeente beschikt niet over een grondpositie in het uitgeefbaar gebied in deze deelgebieden.

De totale oppervlakte van het uitgeefbaar gebied waarvoor geldt dat vanaf 1 juli 2023 de gronduitgifte (in de toepassing van kostenverhaal) nog dient plaats te vinden, bedraagt circa 21.518 m².

Voor de nog te realiseren gronduitgifte per 1 juli 2023 is aan Van der Horst Taxateurs te Roermond en Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters te Echt verzocht een prijsadvies voor de te hanteren marktconforme uitgifteprijsen uit te brengen. Dit prijsadvies is uitgebracht door de onafhankelijke deskundigen, de heer ing. M.A.J. van der Horst, registertaxateur, en de heer ing. M.J. Kakkenberg, registertaxateur. Het prijsadvies is opgenomen als bijlage 13 bij dit exploitatieplan.

Voorts is door de genoemde deskundigen een advies uitgebracht over de te verwachten indexering van de uitgifteopbrengsten vanaf 1 juli 2023. Ook dit advies is opgenomen in bijlage 13 van dit exploitatieplan.

De resultaten van dit prijsadvies zijn voorts zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 6). De te verwachten uitgiftefasering is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftefasering (bijlage 8). De laatste gronduitgifte is voorzien in 2025.

Het totale overzicht van het uitgeefbaar gebied, onderscheiden naar gerealiseerde respectievelijk nog te realiseren (fictieve) gronduitgiften, is opgenomen in bijlage 11.5 (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied) en bijlage 11.6 (overzicht gewogen eenheden per eigendom).

De totale opbrengsten uit gronduitgifte bedragen € 15.235.012 nominaal. De netto contante waarde van de gronduitgifteopbrengsten per 1 juli 2023 bedraagt € 15.800.559. Voor een nadere toelichting wordt voorts verwezen naar bijlage 11.2 (detailuitwerking ramingen opbrengsten exploitatieopzet).

4.9. Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenoemde macroaftopping. In het geval de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal begrensd door het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. In het geval de omvang van de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies, lager is dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, is de omvang van het kostenverhaal begrensd tot de volledige verhaalbare kosten. Deze regeling wordt de macroaftopping genoemd (artikel 6.16 Wro). Voor het voorliggende exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten (na aftrek kosten toekomstige grondexploitaties)	€	15.033.355
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-07-2023)</i>	€	<i>15.033.355</i>
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-07-2023)</i>	€	<i>15.800.559</i>
Maximum te verhalen kosten	€	15.033.355

Voor een nadere toelichting wordt voorts verwezen naar bijlage 11.4 (overzicht macroaftopping).

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Er is sprake van een overschot in de macroaftopping van € 767.205 (netto contante waarde per 1 juli 2023).

De omvang van de verplicht te verhalen kosten bedraagt € 15.033.355 (netto contante waarde per 1 juli 2023).

4.10. De omslagmethode en de exploitatiebijdrage per eigenaar en per eigendom

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

Uitgiftecategorieën (6.18 lid 1 Wro)

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

- gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen
- gronden vrijstaande woningen
- gronden gestapelde woningen
- gronden bedrijven
- gronden sport
- gronden maatschappelijk
- gronden achterpaden

De indeling van het uitgeefbaar gebied naar deze uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 6).

Met de indeling naar deze zeven uitgiftecategorieën kan voor de uitwerking van de omslagmethode niet worden volstaan. Dit zou wel het geval zijn geweest, indien voor elke uitgiftecategorie één standaard uniforme uitgifteprijs zou hebben gegolden gespreid in de tijd. Deze situatie doet zich evenwel niet voor. De bij de achtereenvolgende herzieningen van het exploitatieplan ontvangen prijsadviezen van de onafhankelijke deskundigen hebben tot gevolg dat er binnen een uitgiftecategorie sprake kan zijn van verschillende uitgifteprijzen per bouwperceel of per m² uitgeefbaar gebied. Dit heeft onder meer te maken met de omvang van het bouwperceel, de ligging, de spreiding in de tijd en de ontwikkelingen in de markt.

Een en ander heeft tot gevolg dat per onderscheiden uitgiftecategorie een verdere onderverdeling is gemaakt om de verschillen binnen een uitgiftecategorie nader tot uitdrukking te brengen. Zoals aangegeven in paragraaf 4.8.1, is daarbij onderscheid gemaakt tussen de gerealiseerde (fictieve) gronduitgiften tot 1 juli 2023 en de geraamde te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 juli 2023.

Op de kaart uitgiftefasering (bijlage 8) is zichtbaar gemaakt in welke jaren de gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte heeft plaatsgevonden c.q. naar verwachting zal plaatsvinden.

Gerealiseerde (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften tot 1 juli 2023

Voor gerealiseerde gronduitgifte is, in geval van particuliere exploitatie, per onderscheiden uitgiftecategorie een subindeling gehanteerd, waarbij is uitgegaan van de uitgifteprijs zoals deze voor het betreffende uitgeefbaar gebied is opgenomen in het ten tijde van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen vastgestelde exploitatieplan. Waar sprake is van feitelijke gemeentelijke gronduitgifte, is uitgegaan

van de uitgifteprijs zoals deze voor het betreffende uitgeefbare gebied is opgenomen in het ten tijde van de verkoop vastgestelde exploitatieplan.

Op deze wijze is, per uitgiftecategorie, voor de gerealiseerde gronduitgifte een nadere onderverdeling gehanteerd, die is voorzien van een cijferaanduiding op de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 6). De cijferaanduiding verwijst naar de status van het van toepassing zijnde exploitatieplan:

- 0 = oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan
- 1 = exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 1^e herziening'
- 2 = exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 2^e herziening'

In bijlage 8 (kaart uitgiftefasering) is per bouwperceel het jaar van gerealiseerde uitgifte zichtbaar gemaakt.

Op deze wijze kan het volgende overzicht van de uitgiftecategorieën voor de gerealiseerde gronduitgiften worden opgesteld:

Uitgiftecategorieën gerealiseerde gronduitgifte	
Uitgiftecategorie met onderverdeling (cijferaanduiding)	uitgifteprijs per m² uitgeefbaar gebied
Gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-0	€ 150,00
Gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-1	€ 150,00
Gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-2	€ 185,00
Gronden vrijstaande woningen-1	€ 150,00
Gronden vrijstaande woningen-2	€ 210,00
Gronden sport -0	€ 20,00
Gronden maatschappelijk -0	€ 150,00
Gronden bedrijven -0	€ 95,00

Nog te realiseren (fictieve) gemeentelijke gronduitgiften vanaf 1 juli 2023

De voor de gerealiseerde gronduitgifte gehanteerde subindeling is doorgezet voor de raming van de te verwachten gronduitgifteopbrengsten na 1 juli 2023. Dit betekent dat voor de te verwachten gronduitgiften wordt uitgegaan van de nadere cijferaanduiding '3', die staat voor de uitgifteprijs zoals deze is opgenomen in het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening'.

In bijlage 8 (kaart uitgiftefasering) is voor het uitgeefbaar gebied in de verschillende deelgebieden het jaar van de te verwachten uitgifte zichtbaar gemaakt.

Zoals hiervoor is aangegeven voor de nog te realiseren gronduitgifte per 1 juli 2023, is aan Van der Horst Taxateurs te Roermond en Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters te Echt verzocht een prijsadvies voor de te hanteren marktconforme uitgifteprijzen uit te brengen. Dit prijsadvies is uitgebracht door de onafhankelijke deskundigen, de heer ing. M.A.J. van der Horst, registrertaxateur, en de heer ing. M.J. Kakkenberg, registrertaxateur. Het prijsadvies is opgenomen als bijlage 13 bij dit exploitatieplan.

Uit het prijsadvies volgt dat de deskundigen adviseren om voor de volgende uitgiftecategorieën een nadere onderverdeling te hanteren:

- gronden rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen
- gronden vrijstaande woningen

Het prijsadvies leidt tot uitgifteprijzen per kavel binnen de beide genoemde uitgiftecategorieën. De nadere onderverdeling leidt tot, gebaseerd op de uitgifteprijzen per kavel, verschillende uitgifteprijzen per m² uitgeefbaar gebied binnen de genoemde uitgiftecategorie. Deze nadere onderverdeling is zichtbaar gemaakt met een letteraanduiding op de kaart uitgiftecategorieën. Dit leidt tot het volgende overzicht:

Uitgiftecategorieën nog te realiseren gronduitgifte	
Uitgiftecategorie	uitgifteprijs per m ² uitgeefbaar
Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-3A	€ 250,00
Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-3B	€ 239,44
Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-3C	€ 245,19
Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-3D	€ 240,00
Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-3E	€ 248,82
Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-3F	€ 240,60
Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-3G	€ 244,68
Rij-, geschakelde-, halfvrijstaande- of vrijstaande woningen-3H	€ 248,94
Vrijstaande woningen-3A	€ 279,80
Vrijstaande woningen-3B	€ 280,42
Vrijstaande woningen-3C	€ 280,90
Vrijstaande woningen-3D	€ 272,73
Vrijstaande woningen-3E	€ 279,78
Vrijstaande woningen-3F	€ 295,02
Vrijstaande woningen-3G	€ 290,24
Vrijstaande woningen-3H	€ 291,95
Vrijstaande woningen-3I	€ 292,11
Vrijstaande woningen-3J	€ 292,72
Vrijstaande woningen-3K	€ 291,61
Vrijstaande woningen-3L	€ 291,45
Vrijstaande woningen-3M	€ 287,75
Vrijstaande woningen-3N	€ 295,37
Gestapelde woningen-3A	€ 359,04
Achterpaden-3A	€ 0,04
Achterpaden-3B	€ 0,01
Maatschappelijk-3A	€ 150,00

Basiseenheden (6.18 lid 2 Wro)

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

Gewichtsfactoren (6.18 lid 3 Wro)

De gewichtsfactor betreft de verhouding tussen de voor de verschillende (sub)uitgiftecategorieën, met inachtneming van de onder het kopje 'uitgiftecategorieën' beschreven onderverdeling, geldende uitgifteprijzen per basiseenheid.

Totaalaantal gewogen eenheden (6.18 lid 4 Wro)

De uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met inachtneming van de in onder het kopje 'uitgifte-categorieën' beschreven nadere onderverdeling, wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per (sub)uitgiftecategorie. Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering voor de nog te realiseren bouwpercelen), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2023 komt uit op 85.408. Verwezen wordt naar bijlage 11.5 (overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied) en naar bijlage 11.6 (overzicht gewogen eenheden per eigendom), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen. Daarbij is de indeling zichtbaar gemaakt tussen de gerealiseerde uitgifte tot 1 juli 2023 en de te realiseren uitgifte vanaf 1 juli 2023.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (6.18 lid 5 Wro)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 juli 2023 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 juli 2023.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid			
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)			85.408
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	15.033.355	
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)		€	176,02

Bepaling van de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde 1 juli 2023 van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto-exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 juli 2023, op basis van een rente van 0,70% per jaar (samengestelde intrest). In onderstaande tabel is een voorbeeld-berekening voor een gedeelte van het uitgeefbaar gebied van eigendom 2.5 uitgewerkt.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 2.5

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	148	176,02	26.065,53
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	96,15%	€ 8.190	€ 7.875
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 18.191

In bijlage 11.6 (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt.

De netto-exploitatiebijdrage (ncw per 1 juli 2023) ontstaat door op de bruto-exploitatiebijdrage de getaxeerde inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied zoals opgenomen in dit exploitatieplan, in mindering te brengen. In bijlage 11.8 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar) is voor alle eigendommen de berekening van de bruto-exploitatiebijdrage en de netto-exploitatiebijdrage (i.c. de bijdrage die als financiële voorwaarde is verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen) inzichtelijk gemaakt.

4.11. Percentage gerealiseerde kosten

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

Per 1 juli 2023 is een bedrag van € 4.072.787 (exclusief inbrengwaarden, plankosten en kosten toekomstige grondexploitaties) van de totale verhaalbare kosten ter grootte van € 5.936.078 (de inbrengwaarde, de plankosten en de kosten toekomstige grondexploitaties daarvan uitgezonderd), als gerealiseerde kosten aan te merken. Dit komt neer op 68,6% van de totale nominale geraamde kosten.

Uit deze vergelijking van de gerealiseerde kosten ten opzichte van de totale verhaalbare kosten volgt dat de inbrengwaarde van de gronden niet is aangemerkt als (gerealiseerde) kosten per 1 juli 2023. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek waarbij de inbrengwaarde als raming wordt ingebracht op een vastgestelde peildatum (i.c. 1 juli 2023). Ook de verhaalbare plankosten zijn niet in deze vergelijking opgenomen. De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de Regeling plankosten exploitatieplan. Tot de gevolgen van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, dat in zijn geheel wordt ingebracht in het jaar van vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan (i.c. in 2010). Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten. Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ministeriële regeling) buiten beschouwing te laten.

Wordt uitgegaan van de verhouding van de gerealiseerde kosten per 1 juli 2023 van € 4.072.787 (exclusief inbrengwaarden, plankosten en kosten toekomstige grondexploitaties) ten opzichte van de totale verhaalbare kosten inclusief inbrengwaarde en plankosten (en exclusief kosten toekomstige grondexploitaties) ter grootte van € 14.910.958, dan bedraagt dit percentage 27,3%.

Wordt ten slotte uitgegaan van de totale gerealiseerde kosten per 1 juli 2023 inclusief inbrengwaarden en plankosten (en exclusief kosten toekomstige grondexploitaties) ter grootte van € 13.047.667 ten opzichte van de totale verhaalbare kosten van € 14.910.958 (inclusief inbrengwaarden en plankosten maar exclusief kosten toekomstige grondexploitaties), dan bedraagt dit percentage 87,5%.

De gerealiseerde opbrengsten (inclusief rente) bedragen per 1 juli 2023 € 9.626.015. In bijlage 11.3 (jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet) is een overzicht weergegeven van de per 1 juli 2023 gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf.

5. REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen, die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan "Linne Zuidoost 2023"' en in de 'Regels van het bestemmingsplan "Linne"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "Linne Zuidoost, 3^e herziening"', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Maasgouw voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
 1. paragraaf 2.2, 2.3, en de hoofdstukken 3 en 6 (paragraaf 6.4.2 daarvan uitgezonderd) van het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Maasgouw 2020', zoals dat in bijlage 16 bij dit exploitatieplan is opgenomen; en
 2. paragraaf 3.7 van dit exploitatieplan.
 - b. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - c. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.2 van het exploitatieplan.
 - d. Bestemmingsplan:
 1. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Linne Zuidoost 2023' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL111-VG01, respectievelijk:
 2. het voor het betreffende gedeelte van het exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'Linne' met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL027-VG01.
 - e. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
 - f. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 2.1 van dit exploitatieplan.
 - g. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Maasgouw.
 - h. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatiegebied, als zodanig aangeduid op de faseringskaart.
 - i. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
 - j. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid op de kaart exploitatiegebied.
 - k. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'Linne Zuidoost, 3^e herziening' met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.1641.BPL111-EPVG.
 - l. Fase: een tijdvak waarbinnen een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen, bouwrijp maken van de openbare ruimte en woonrijp maken van de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen betrekking hebbend op een of meerdere deelgebieden is voorzien, als zodanig aangeduid in de faseringstabel.
 - m. Faseringskaart: de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende kaart, waarin een visualisatie is opgenomen van de gefaseerde uitvoering, ingevolge de faseringstabel, van de onderdelen

- bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen, bouwrijp maken van de openbare ruimte en woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden.
- n. Faseringstabel: de tabel, opgenomen in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan, waarin een beschrijving is opgenomen van de fasegewijze uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden.
 - o. Gemeente: de gemeente Maasgouw.
 - p. Inrichting van de openbare ruimte: het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte als omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
 - 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 - 2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.
 - q. Kaart exploitatiegebied: de als bijlage 1 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - r. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen in bijlage 17 van het exploitatieplan.
 - s. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatiegebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies groen, water, vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden, zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - t. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "Linne Zuidoost, 3^e herziening"'.
 - u. Ruimtegebruikskaat: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
 - v. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatiegebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte voor de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' en 'Sport', als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
 - w. Voorzieningen: de werken bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied worden gerealiseerd.
 - x. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.
 - y. Woonrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 2.3 van het exploitatieplan.
 - z. Zone terras: de op de ruimtegebruikskaat als zodanig aangeduide zone.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Fasering

- 2.1. Voor de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het woonrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het uitgeefbaar gebied geldt de fasering zoals aangegeven in de faseringstabel.
- 2.2. Met de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied per deelgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied en het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied mag niet worden

begonnen voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied daartoe genoemde kalenderjaar.

- 2.3. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een in het uitgeefbaar gebied van een deelgebied op te richten gebouw wordt geweigerd, indien de aanvraag wordt ingediend voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar in de kolom 'Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen'.

Artikel 3. Koppelingen

- 3.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een in uitgeefbaar gebied van een deelgebied in fase 1 respectievelijk een latere fase, zoals aangeduid op de faseringskaart, op te richten gebouw mag niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, van het betreffende deelgebied is voltooid.
- 3.2. Met het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 2 respectievelijk een deelgebied in een latere fase, zoals aangeduid op de faseringskaart, mag niet worden begonnen dan nadat:
- a. voor ten minste 80% van de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied van het totaal van de deelgebieden behorende tot de daaraan voorafgaande fase, omgevingsvergunningen voor het bouwen voor binnen dit uitgeefbaar gebied op te richten gebouwen zijn verleend en die omgevingsvergunningen onherroepelijk in werking zijn getreden, en;
 - b. het bouwrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-B is voltooid, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3.
- 3.3. Voor de toepassing van artikel 3.2 onder a in een deelgebied behorende tot fase 4 wordt voor de bepaling van de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied van het totaal van de deelgebieden behorende tot de daaraan voorafgaande fase, de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied in deelgebied 3-B buiten beschouwing gelaten.
- 3.4. Onverminderd het bepaalde in artikel 3.2 en 3.3 mag met het bouwrijp maken van de openbare ruimte behorende tot een deelgebied in fase 3, respectievelijk een deelgebied in een latere fase, zoals aangeduid op de faseringskaart, niet worden begonnen dan nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte én het woonrijp maken van de openbare ruimte van deelgebied 1-D is voltooid.

Artikel 4. Ruimtegebruik

- 4.1. De oprichting van gebouwen ten behoeve van respectievelijk de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' en 'Sport' dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 4.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, water, vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden, dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' voor de respectievelijke functies groen, water vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden aangeduide gronden.

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

- 5.1. De inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig het in artikel 6 bedoelde bestek waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6.2 is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 6.4, waarbij het bestek voldoet aan de in artikel 6.4 bedoelde eisen.

Artikel 6. Bestekken

- 6.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen een deelgebied voor de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Een bestek dient, wat betreft de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, ten minste de omvang te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin mag een bestek een omvang hebben van werken en werkzaamheden voor een gedeelte van een deelgebied, mits een doelmatige uitvoering van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en/of het woonrijp maken van de openbare ruimte van een deelgebied is gewaarborgd. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving.
- 6.2. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 6.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming op het bestek als bedoeld in artikel 6.1 heeft plaatsgevonden.
- 6.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 6.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
- 6.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 tot en met 6.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1, tweede tot en met vierde volzin van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 7. Aanbesteding

- 7.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied voor de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing.
- 7.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 7.1.
- 7.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 7.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het aanbestedingsprotocol waarmee ingevolge artikel 7.2 is ingestemd. Het bepaalde in artikel 7.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit over instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 7.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 7.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.

- 7.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 tot en met 7.5 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 7.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 8. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

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

Artikel 9. Verbodsbepaling

- 9.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 8 opgenomen regels en eisen.
- 9.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 9.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 10. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels

- 10.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 8, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb, ter inzage is gelegd.
- 10.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, openbare ruimte (en de daarbinnen voor de respectievelijke functies water, groen, vrachtwagenparkeerplaats en openbare wegen, fiets- en voetpaden onderscheiden gronden) en uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 10 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.
- 10.3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2, waar het gaat om wijziging van de functie groen, als onderdeel van de openbare ruimte, in uitgeefbaar gebied binnen de zone terras. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien sprake is van gebruik van de gronden binnen de zone terras ten behoeve van het gebruik van een (op te richten) gebouw op het uitgeefbaar gebied in deelgebied 3-B en voor het overige wordt voldaan aan de regels van dit exploitatieplan en aan het bestemmingsplan.

Artikel 11. Slotbepalingen

11.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "Linne Zuidoost, 3^e herziening"'.

6. GRONDVERWERVING EN EIGENDOM

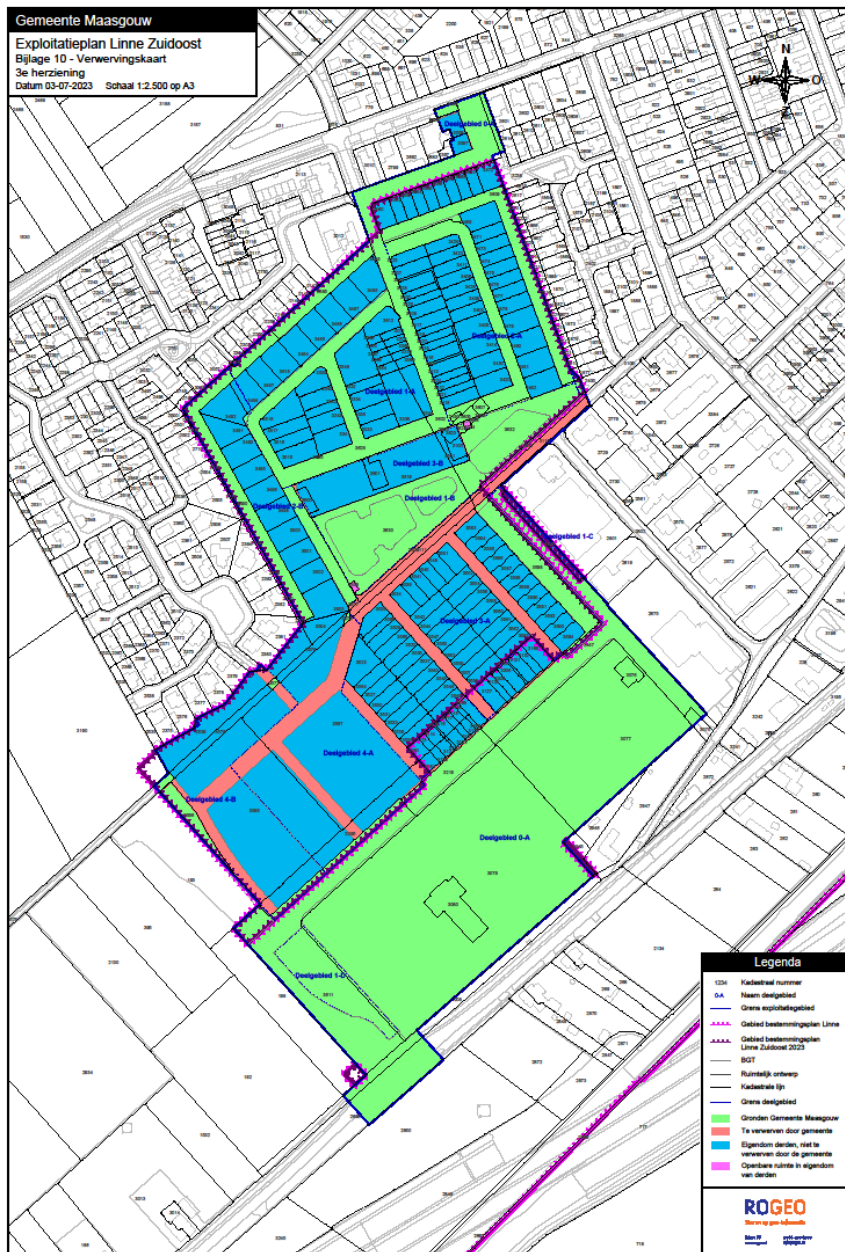
Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 160.931 m².

Eigendomssituatie

Per 1 juli 2023 is sprake van een lopende grondexploitatie. De ontwikkeling van de woonlocatie Linne Zuidoost is nog in volle gang. Op de genoemde datum is de eigendomssituatie als volgt:

- a. De gronden binnen de openbare ruimte in de deelgebieden 0-A, 1-A, 1-B, 1-D, 2-A en 2-B (zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart) zijn in eigendom van de gemeente. Dit met uitzondering van een drietal grondstukken, waar sprake is van gerealiseerde transformatorhuisjes. Laatstgenoemde gronden met opstallen zijn in eigendom van de elektriciteitsbedrijven.
- b. De gemeente beschikt over een beperkte grondpositie voor delen van de nog te realiseren openbare ruimte in de deelgebieden 4-A en 4-B.
- c. De gronden in het uitgeefbaar gebied binnen de bestemming 'Wonen', 'Woongebied', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf' van de deelgebieden 0-A, 1-A, 1-C, 2-A, 2-B en 3-A zijn op de genoemde datum nagenoeg geheel in eigendom van de bewoners en/of verhuurders van woningen respectievelijk gebruikers van de gronden met een bedrijfs- of maatschappelijke functie. Voor een beperkt gedeelte van de uitgeefbare gronden geldt dat deze nog in eigendom zijn van de ontwikkelaar die doende is met de realisatie van de woonlocatie Linne Zuidoost.
- d. De gronden in het uitgeefbare gebied binnen de bestemming 'Sport' in deelgebied 0-A zijn op de genoemde datum in eigendom van de gemeente.
- e. De gronden binnen de openbare ruimte in de deelgebieden 4-A en 4-B, met uitzondering van de gronden onder b, zijn op de genoemde datum in eigendom van de ontwikkelaar die doende is met de realisatie van de woonlocatie Linne Zuidoost.
- f. De gronden in het uitgeefbaar gebied binnen de bestemming 'Woongebied' van de deelgebieden 3-B, 4-A en 4-B zijn op de genoemde datum in eigendom van de ontwikkelaar die doende is met de realisatie van de woonlocatie Linne Zuidoost.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de eigendommenkaart (bijlage 5) en de verwervingskaart (bijlage 10). De verwervingskaart is hieronder in verkleinde vorm ingevoegd.



Verwervingsbeleid gemeente

Het verwervingsbeleid van de gemeente is erop gericht om de openbare ruimte in de deelgebieden 3-A, 4-A en 4-B, zoals aangeduid op de verwervingskaart, in eigendom te verkrijgen. Dit nadat openbare ruimte en de daarvan onderdeel uitmakende voorzieningen in de genoemde deelgebieden in hun geheel bouw- en woonrijp zijn gemaakt overeenkomstig de eisen en voorwaarden die daarvoor in het exploitatieplan zijn opgenomen.

Hierbij wordt onder meer rekening gehouden met gefaseerde uitvoering van de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte in de verschillende deelgebieden, zoals opgenomen in de faseringstabel (zie paragraaf 3.2).

7. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

bijlage 1.	Kaart exploitatiegebied
bijlage 2.	Kaart bestemmingsplansituatie
bijlage 3.	Ruimtegebruikskaart
bijlage 4.	Faseringskaart
bijlage 5.	Eigendommenkaart
bijlage 6.	Kaart uitgiftecategorieën
bijlage 7.	Kaart eigendom en kostenverhaal
bijlage 8.	Kaart uitgiftefasering
bijlage 9.	Kaart realisatie openbare ruimte
bijlage 10.	Verwervingskaart
bijlage 11.	Toelichting exploitatieopzet
bijlage 11.1.	Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 11.2.	Detailuitwerking ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 11.3.	Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 11.4.	Overzicht macroaftopping
bijlage 11.5.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
bijlage 11.6.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom
bijlage 11.7.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 11.8.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar
bijlage 11.9.	Overzicht kosten bouw- en woonrijp maken
bijlage 12.	Taxatierapport inbrengwaarden Linne Zuidoost
bijlage 13.	Prijsadvies uitgifte gronden exploitatieplan Linne Zuidoost
bijlage 14.	Kostenramingen Linne Zuidoost
bijlage 15.	Plankostenscan
bijlage 16.	Aanbestedingskader
bijlage 17.	Kwaliteitsomschrijving