

Exploitatieplan de Contreie

Gemeente Oosterhout

Deel A: toelichting

Auteur:	T. Delforterie MSc
Opdrachtnummer:	2460
Status:	Definitief
Datum:	19-01-2010

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding exploitatieplan	4
2.	Wettelijke vereisten Grondexploitatiewet (art. 6.13 lid 1)	7
2.1	De kaart van het plangebied (6.13 lid 1 onder a)	7
2.2	Programma	8
2.3	Omschrijving werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1b)	11
3.	Exploitatieopzet (artikel 6.13 lid 1 c)	12
3.1	Uitgangspunten Grondexploitatie (art. 6.13 Wro lid 1 c4)	12
3.2	Ruimtegebruik en programma	13
3.3	Kosten	13
3.3.1	Inbrengwaarde (art. 6.13 lid 1 c 1)	13
3.3.2	Saneringskosten	14
3.3.3	Onderzoekskosten (art. 6.2.4.a Bro)	14
3.3.4	Kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen ten behoeve van het exploitatieplangebied	15
3.3.5	Kosten buiten het exploitatieplangebied / bovenwijkse voorzieningen (art. 6.2.4 e Bro)	15
3.3.6	Plankosten (art. 6.2.4 g Bro)	16
3.3.7	Tijdelijk beheer	17
3.3.8	Planschade (art. 6.2.4 l Bro)	17
3.4	Raming opbrengstcategorïeën en prijzen (art. 6.2.7 Bro)	18
3.4.1	Grondprijzen en grondopbrengsten	18
3.4.2	Overige opbrengsten (bijdragen en subsidies gemeente en derden art. 6.2.7 b Bro)	18
3.5	Fasering en koppeling voor de uitvoering (art. 6.13 lid 1 c 5)	19
3.6	Resultaat	22
3.7	Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten (art. 6.16 Wro)	22
3.8	Wijze van toerekening (art. 6.18 Wro)	23
4.	Facultatieve onderdelen (artikel 6.13 Wro lid 2)	26
4.1	Kaart toekomstig grondgebruik	26
4.2	Aanvullende eisen voor werken en werkzaamheden	26
4.3	Regels omtrent aanbesteding van werken	26
4.4	Regels uitvoering werken en werkzaamheden	27
4.5	Regels voor de woningbouwcategorieën (art. 6.2.10 Bro)	27

5.	Bouwvergunning, exploitatiebijdrage en handhaving	29
6.	Vaststelling en actualisatie Exploitatieplan / Eindafrekening	30
	Bijlagen.....	31
	Bijlage 1 Bestemmingsplankaart	32
	Bijlage 2 Kaart van het exploitatieplangebied	34
	Bijlage 3 Toekomstig grondgebruik per eigenaar.....	35
	Bijlage 4 Regels particulier opdrachtgeverschap (zowel CPO als vrije kavels).....	38
	Bijlage 5 Selectiecriteria voor de verkoop van bouwgrond aan particulieren.....	40

1. Aanleiding exploitatieplan

Voor u ligt het exploitatieplan de Contreie. Aan de westzijde van Oosterhout is vanaf de jaren negentig gebouwd aan de totstandkoming van het woongebied Vrachelen. De wijken Vrachelen 1, 2 en 3 zijn inmiddels volledig gerealiseerd. De komende jaren worden de 4^e en 5^e fase van het woongebied Vrachelen gerealiseerd, waarmee het gehele grondgebied Vrachelen zal worden afgerond. Deze laatste 2 fasen worden de Contreie genoemd. Het “Exploitatieplan de Contreie” heeft betrekking op het gebied ten noorden van het Markkanaal en ten westen van de stad Oosterhout in de gemeente Oosterhout.

De ontwikkeling valt onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die per 1 juli 2008 in werking is getreden. Een belangrijk onderdeel daarvan vormt afdeling 6.4 over de Grondexploitatie om kosten te verhalen en eventuele locatie-eisen te stellen.

Deze wet schrijft voor dat voor de ontwikkeling van de Contreie om de volgende redenen een exploitatieplan verplicht is:

- Het ontwerp bestemmingsplan de Contreie wordt ná 1 juli 2008 ter inzage gelegd.
- Er is sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro): er worden meerdere woningen gebouwd en er wordt een sportveld gerealiseerd met een hoofdgebouw (clubgebouw) van meer dan 1.000m².
- Het kostenverhaal is nog niet met alle grondeigenaren anderszins verzekerd, en er is geen overeenkomst gesloten omtrent de locatie-eisen (art. 6.12 Wro).

Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan (6.12 lid 4 Wro). Dit betekent dat tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan de Contreie, de gemeente Oosterhout een exploitatieplan vast moest stellen. De procedures van ontwerp naar vaststelling van het exploitatieplan en bestemmingsplan liepen parallel volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (afd. 3.4 Awb). Het ontwerp bestemmingsplan is tussen 8-10-2009 en 18-11-2009 gelijktijdig met het onderhavige ontwerp exploitatieplan voor een ieder ter inzage gelegd.

Eigendomspositie

Op het moment van het ter inzage gaan van het ontwerp exploitatieplan zijn de volgende eigenaren (per kadastraal perceel) onderdeel van het plangebied:

Eigenaar	Perceelsnr.	Sectienr.	Oppervlakte m2
Gemeente	u	170 + 200 + 203 + 204 + 760 + 761 + 897 + 924 + 1003 + 1004 + 1103 +	168.136
	q	930 + 1290 + 1330 + 1932 + 2328 + 2386 + 2414	
	n	2494	
Eigenaar a	p	1952	20.608
	n	3441	
Eigenaar b	u	823 + 824 + 825 + 826 + 827	38.728
Eigenaar c	u	923	14.952
Eigenaar d	u	885	14.873
	p	1877	
Eigenaar e	u	886	995
Eigenaar f	u	828 + 829 + 830 + 831	35.477
Eigenaar g	u	172 + 201	18.654
Eigenaar h	u	202	11.222
Eigenaar i	u	207	3.946
Eigenaar j	u	216 + 217 + 223	29.428
Eigenaar k	u	222	542
Eigenaar l	u	1028	2.655
Eigenaar m	u	206 + 220	29.735
Eigenaar n	u	212 + 697	2.120
Eigenaar o	u	221	2.044
Eigenaar p	u	1027	8.000
Eigenaar q	q	1490 + 2367	4.503
Eigenaar r	q	1291	32.043
Eigenaar s	q	2368	4.823
Eigenaar t	q	1299	8.516
Eigenaar u	u	679	10.019
Eigenaar v	q	2415	4.421
Eigenaar w	q	656 + 1203	2.765
Eigenaar x	q	1770	1.011
Eigenaar y	u	669	58.023
Eigenaar z	u	677 + 719	4.333
Totaal			532.572

Tabel 1 Lijst met eigenaren (per kadastraal perceel) in het exploitatieplangebied¹

Het uitgangspunt blijft om ook na vaststelling van dit exploitatieplan door de gemeenteraad, de gronden minnelijk te verwerven. Indien het tot minnelijke overeenstemming komen niet tijdig lukt en er vertraging in de planning van de deelgebieden gaat optreden, zal overwogen worden om tot onteigening over te gaan.

¹ De gemeten grootte van de bij dit exploitatieplan opgestelde kadastrale tekeningen kan iets afwijken van de kadastraal gehanteerde grootte.

Dit is een in heel Nederland met name in het buitengebied bekend verschijnsel, dat ontstaan is doordat de grootte van percelen in het lange verleden zijn vastgesteld, op het moment dat de technische middelen voor een nauwkeurige berekening niet beschikbaar waren.

Voor de gehanteerde berekeningen in dit plan is gerekend met de feitelijk thans berekende oppervlaktes.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De gemeenteraad van de gemeente Oosterhout heeft op 24 mei 2005 het voorkeursrecht gemeenten gevestigd op basis van artikel 8 Wvg (oude WRO).

Het voorkeursrecht gemeenten is op 17 september 2007 door de gemeenteraad bestendigd op basis van artikel 2 Wvg (oude WRO). Door het vaststellen van het bestemmingsplan de Contreie loopt het voorkeursrecht gemeenten van rechtswege door. Het besluit tot aanwijzing van het voorkeursrecht gemeenten vervalt van rechtswege tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan de Contreie.

Leeswijzer

Het exploitatieplan is onderverdeeld in deel A, de toelichting en deel B, de regels behorende bij het exploitatieplan.

In dit deel komen de volgende zaken aan de orde:

- In hoofdstuk 2 zal worden ingegaan op de kenmerken van het exploitatieplangebied. Dit zijn de kaart van het gebied, het beoogde programma en de omschrijving van werken en werkzaamheden.
- In hoofdstuk 3 wordt de exploitatieopzet nader toegelicht, die als basis dient voor de toerekening van de kosten. De verschillende kostensoorten en de opbrengsten worden nader toegelicht en ten slotte wordt de exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de aanvullende kwaliteitseisen die voor het plan de Contreie van toepassing zijn.
- In hoofdstuk 5 en 6 zal de verdere procedure van het exploitatieplan worden toegelicht
- In de bijlagen zijn de kaarten behorende bij het exploitatieplan opgenomen, en worden de facultatieve onderdelen (locatie-eisen) uit hoofdstuk 4 verder onderbouwd.

2. Wettelijke vereisten Grondexploitatiewet (art. 6.13 lid 1)

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

In bijlage 1 is de bestemmingsplankaart opgenomen waarop het exploitatieplan de Contreie betrekking heeft.

De Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan vormt de oostelijke grens van het nieuwe woongebied. Deze weg ligt binnen het plangebied. Het Markkanaal markeert de zuidgrens van het plangebied. De westgrens van het plangebied volgt globaal een ongeveer 1 km brede zone vanaf de kerk in Den Hout. Het gebied tussen Den Hout en de westgrens van het plangebied de Contreie heeft een agrarisch karakter. Op de overgang van het agrarisch gebied naar het woongebied ten westen, en het sportcomplex in het noorden van de Contreie ligt de Ecologische Verbindingszone (EVZ). Deze EVZ markeert de westelijke en noordelijke grens.

Karakter bestemmingsplan/ exploitatieplan de Contreie

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan de Contreie. Het grootste deel van het bestemmingsplan bevat een directe bouwtitel. Een deel van het bestemmingsplangebied heeft de bestemming 'wonen - uit te werken'. Dit gedeelte heeft een uitwerkingsplicht (artikel 3.6 Wro lid 1 b). Dit heeft ook invloed op het exploitatieplan. Het uit te werken gebied zal ook in dit exploitatieplan globaal zijn. Op de bestemmingsplankaart (zie bijlage 1) is te zien welke gebieden nader uit te werken zijn.

Vóórdat er een bouwvergunning afgegeven kan worden, moet tegelijkertijd met het vaststellen van het uitwerkingsplan een gedetailleerd exploitatieplan worden vastgesteld. Deze twee plannen worden tegelijkertijd opnieuw ter inzage gelegd en volgt opnieuw de procedure (afd. 3.4 Awb).

Begrenzing exploitatieplangebied

In bijlage 2 is een kaart opgenomen met de begrenzing van het exploitatieplangebied. De begrenzing van het exploitatieplangebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplan de Contreie, met uitzondering van de Ecologische Verbindingszone, en de camping. Het exploitatieplangebied is in totaal circa 53 ha groot (netto plangebied).

Uitbreiding camping

Als gevolg van de ontwikkeling van het woongebied de Contreie (aanleg EVZ) zal de agrarische functie van de gronden grotendeels komen te vervallen. Om deze reden heeft de eigenaar bij de gemeente verzocht de campingactiviteiten te kunnen uitbreiden. Het verzoek heeft betrekking op een verruiming van het aantal standplaatsen en het verbeteren van de toegankelijkheid van het perceel. De gemeente heeft ingestemd met het voorstel. De uitbreidingsplannen worden echter niet meegenomen in het exploitatieplan. Er is namelijk geen sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.4 van het Bro: er worden geen hoofdgebouwen gerealiseerd en er is geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheid met meer dan 1.000m².

Ecologische Verbindingszone (EVZ)

De gemeente Oosterhout heeft besloten om de Ecologische Verbindingszone niet mee te nemen in het exploitatieplan de Contreie, vanwege de volgende redenen:

- De provincie Noord-Brabant heeft in haar streekplan Noord-Brabant 2002 een kaart opgenomen waarin de Ecologische Verbindingszone in het gebied is ingebed. Daarmee is de gemeente Oosterhout verplicht de EVZ aan te leggen. De EVZ staat om deze reden los van de ontwikkeling van het woongebied de Contreie en wordt daarom niet meegenomen in het exploitatieplan de Contreie.
- In dit gebied is geen sprake van een bouwplan volgens artikel 6.2.1 van het Bro: er worden geen gebouwen gerealiseerd in de EVZ.
- De functieverandering van agrarisch naar natuur levert geen opbrengst op. De te maken kosten kunnen derhalve niet verhaald worden op de eigenaren van de Ecologische Verbindingszone.

De te maken kosten die worden gemaakt ten behoeve van de aanleg van de Ecologische Verbindingszone kunnen worden gezien als bovenplanse kosten. Gezien het feit dat de gemeente

Oosterhout op dit moment nog geen structuurvisie heeft die voldoet aan de eisen van de nieuwe Wro voor bovenplanse kosten (art. 6.13 lid 7), kunnen deze kosten niet worden toegerekend aan de Contreie.

Te handhaven bebouwing

Binnen de grenzen van het exploitatieplan bevinden zich enkele percelen met bestaande bebouwing die gehandhaafd blijven. Deze blijven buiten beschouwing voor het kostenverhaal via het exploitatieplan. Dit geldt (deels) voor de volgende percelen².

Gemeente	Sectie	Nummer
Gemeente Oosterhout	q	1203
Gemeente Oosterhout	q	1770
Gemeente Oosterhout	q	1930
Gemeente Oosterhout	q	1931
Gemeente Oosterhout	q	656
Gemeente Oosterhout	u	1102
Gemeente Oosterhout	u	204
Gemeente Oosterhout	u	210
Gemeente Oosterhout	u	212
Gemeente Oosterhout	u	214
Gemeente Oosterhout	u	679
Gemeente Oosterhout	u	696
Gemeente Oosterhout	u	697
Gemeente Oosterhout	u	872
Gemeente Oosterhout	u	897

Tabel 2 Kadastrale percelen die buiten beschouwing blijven

2.2 Programma

Programma Woningbouw

In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van het volgende woningbouwprogramma:

Bestemming	Omvang / aantal		Percentage
Sociale huur	160	woningen	20%
Huur middelduur	15	woningen	2%
Goedkope koop	155	woningen	19%
Koop midden	169	woningen	21%
Koop duur	171	woningen	21%
Vrije kavels	150	woningen	18%
Totaal woningen	820	woningen	100%

Tabel 3 Programma woningbouw

Daarnaast wordt het plangebied, ten behoeve van een goede stedenbouwkundige afronding voorzien van vijf woonwerk-kavels. Het programma sluit aan op het programma in het bestemmingsplan de Contreie. Wijzigingen in het programma blijven mogelijk bij de percelen met de bestemming 'wonen - uit te werken': indien de markt hier om vraagt worden aanpassingen in het programma voorgesteld.

² Binnen deze percelen blijven alleen de gronden buiten beschouwing die gehandhaafd blijven. Er zijn enkele percelen waar zowel een deel van de gronden meedoen met het exploitatieplan, als gronden die buiten beschouwing blijven.

In bijlage 3 is het woningbouwprogramma op de kaart weergegeven. De categorieën sociale huur, goedkope koop en vrije kavels zijn via dit exploitatieplan afdwingbaar, en dienen op de locatie gerealiseerd te worden zoals is aangegeven op deze bijlage.

Programma niet-woningbouw

Multifunctionele accommodatie

Er wordt een multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd met onder andere een school en een sporthal, groen en infrastructuur. De totale oppervlakte is ca. 13.000 m². De MFA voorziet in de onderwijsbehoefte in de Contreie. De schoolvoorziening wordt aangevuld met maatschappelijke, sociaal-culturele en andersoortige educatieve buitenschoolse voorzieningen. Tevens wordt een gymzaal voorzien. De MFA krijgt daarmee een belangrijke, centrale functie voor de nieuwe woonwijk.

Sportvoorziening

Tevens bevat het exploitatieplan een sportvoorziening van ca. 9,1 ha aan de noordzijde van het plangebied. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan op de Stadsvisie-plus (2000), de Structuurvisie Vrachelen, de Nota van Uitgangspunten en het Structuurplan Vrachelen 4/5. De sportvoorzieningen bieden plaats aan verschillende sportverenigingen. Thans wordt een sportvoorziening beoogd met enkele sportvelden en een clubgebouw met aanvullende breedtesport voorzieningen.

Het programma voor de sportaccommodatie omvat:

- 5 sportvelden, waarvan 2 sportvelden met kunstgras.
- 2 handbalvelden.
- Beachveld.
- Clubgebouwen.
- Breedtesport voorzieningen, waaronder een kunstgras bijveld.
- Parkeervoorzieningen.
- Waterberging.

2.3 Omschrijving werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1b)

1. Bouw-/ woonrijp maken

Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Sloop van woningen, agrarische bebouwing, verwijderen van oude wegverharding.
- Bodemsanering
- Grondwerk/verzet.
- Waterberging.
- Aanpassingen van de toegangswegen Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan ten behoeve van de Contreie.
- Het ophogen van het terrein waar nodig; o.a. het sportterrein met ca. 80 cm.
- De aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering.
- De aanleg van voorlopige straatverlichting.
- De aanleg van nutsvoorzieningen.

Woonrijp maken

Het woonrijp maken bestaat uit:

- De definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan en het planten van bomen en struiken.
- Bebording, bebakening, belijning en verkeersregel installaties.
- Aanpassingen van de toegangswegen Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan ten behoeve van de Contreie.
- De aanleg van parkeerplaatsen.
- De aanleg van straatverlichting.
- Aanleg groene wig, met een overwegend openbaar karakter (openbaar groen). In het gebied worden andere, meer private functies mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld volkstuinjes en dierenweides. Ook kan in dit gebied een wat grotere sport-spelvoorziening worden gerealiseerd.
- Realiseren van spel- en speelvoorzieningen, met eventuele kunstobjecten.
- Aanbrengen van straatmeubilair.
- De aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

2. Aanleg van Nutsvoorzieningen

De volgende nutsvoorzieningen worden aangelegd ten behoeve van het plangebied de Contreie:

- De aanleg van en zo nodig verplaatsing / aanpassing van leidingen voor onder andere: koude, warmte en/of gas, water, elektra, telefoon, centraal antennesysteem inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen zoals regelstations, transformatorhuisjes en verdeelkasten.
- Aanbrengen van de openbare verlichting door aanleg van leidingen en plaatsen van lichtmasten.

3. beschrijving openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied wordt volgens het Beeldregieplan (14 juli 2009) voorzien van een duurzaam kwaliteitsniveau. Daarnaast wordt het gebied gerealiseerd zoals beschreven in de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), mei 2008.

3. Exploitatieopzet (artikel 6.13 lid 1 c)

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens ex art. 6.13 Wro lid 1c bestaat een exploitatieopzet³ uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum).
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum).
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum).
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.
- Zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen.
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Voor het gebied de Contreie is een exploitatieberekening opgezet, d.d. september 2009. Deze vormt de basis voor de exploitatieplanberekening van het exploitatieplan.

Navolgend zullen de belangrijkste uitgangspunten, kosten en te realiseren opbrengsten worden toegelicht, zodanig dat duidelijk wordt op welke wijze de exploitatiebijdrage per exploitant is berekend. Achtereenvolgens zal worden ingegaan op:

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

3.1 *Uitgangspunten Grondexploitatie (art. 6.13 Wro lid 1 c4)*

De looptijd van het exploitatieplan bedraagt ca. 10 jaar, van 2010 tot 2019. Voor de exploitatieberekening gelden de volgende (financiële) uitgangspunten:

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

Tabel 4 uitgangspunten exploitatieplanberekening

³ In het vervolg van de rapportage te noemen exploitatieplanberekening. Dit om het onderscheid te maken met de reguliere gemeentelijke grondexploitatieberekening / exploitatieopzet.

Voor wat betreft het aspect tijd gelden de onderstaande uitgangspunten:

Uitgangspunten in tijd	
Fasering op basis	
kwartaal/ halfjaar/ jaar	jaar
Startdatum exploitatie	1 januari 2009
Einddatum exploitatie	31 december 2019

Tabel 5 uitgangspunten exploitatieplanberekening in tijd

3.2 Ruimtegebruik en programma

De bestemming van het exploitatieplangebied betreft woningbouw een multifunctionele accommodatie (MFA), en het sportterrein. Voor het exploitatieplan leidt het ruimtegebruik tot de volgende cijfermatige uitgangspunten:

Omschrijving	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte (%)
Uitgeefbaar	309.672	58%
Niet-uitgeefbaar	222.900	42%
Totaal	532.572	100%

Tabel 6 Ruimtegebruik en programma

3.3 Kosten

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

- Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook de kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.
- Profijt: De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysieke nut voor het exploitatieplangebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.
- Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten evenredig verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

3.3.1 Inbrengwaarde (art. 6.13 lid 1 c 1)

Onder inbrengwaarde wordt verstaan:

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

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

Ad a.b.c.

De inbrengwaarde in de exploitatieplanberekening dient gebaseerd te zijn op de geobjectiveerde werkelijke waarde van de grond (en, indien van toepassing, de opstallen).

Er is aangesloten bij de regeling in artikel 16, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeente (de zogenaamde verkeerswaarde); er wordt van uitgegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente.

Bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsgrondslag zijn of worden verworven mag in het exploitatieplan echter worden aangesloten op de (veelal hogere) onteigeningsschadeloosstelling. De taxaties zijn gedaan door een onafhankelijk taxateur (peildatum 18 september 2009). De totale inbrengwaarde van het gehele plangebied bedraagt ca. 37 miljoen euro.

Daar waar niet minnelijk wordt verworven en onteigening niet slaagt (kan slagen), is er sprake van zelfrealisatie. In het geval van zelfrealisatie kan de afrekening van de exploitatiebijdrage zijn afgesproken in een posterieure overeenkomst dan wel bij de verlening van de bouwvergunning.

Ad. d sloopkosten (art. 6.2.3 d Bro)

In het plangebied is rekening gehouden met:

- de sloop van een aantal woningen en agrarische bebouwing;
- het verwijderen van oude wegverharding en;
- andere opruimingswerkzaamheden.

In de sloop is uitgegaan van asbestvrije opstal.

De kosten zijn geraamd op € 322.291,-.

3.3.2 Saneringskosten

In opdracht van de gemeente Oosterhout is een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied de Contreie. Hiermee is de gemiddelde bodemkwaliteit in beeld gebracht. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn:

- Nader onderzoek naar de mate en omvang van de matige tot sterke verontreiniging met zware metalen in het grondwater wordt niet zinvol geacht.
- Als het grondwater bij nieuwbouwwerkzaamheden wordt bemalen, dient rekening te worden gehouden met zware metalen in het bemalingswater.
- Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu bij de toekomstige bestemming wonen. Wel wordt afgeraden om het grondwater privaat als beregeningswater voor moestuinen toe te passen. Hergebruik van grond is niet zonder meer mogelijk.
- De bodem wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor bestemmingsplanwijziging van de locatie.

De gemeente zal als gevolg van de zware metalen in het bemalingswater en hergebruik van de grond enkele investeringen moeten doen om de gronden conform de algemene verkoopwaarden van de gemeente Oosterhout te leveren. De totale kosten hiervoor zijn geraamd op €525.000,-. Hierbij is geen rekening gehouden met asbesthoudende grond.

3.3.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4.a Bro)

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

De volgende kosten worden in het exploitatieplan meegenomen:

- Munitieonderzoek
- Bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Onderzoek landschap en cultuurhistorische waarden
- Planschade risicoanalyse

De totale onderzoekskosten zijn geraamd op €2.246.000,-.

Van de totale onderzoekskosten is 16,7% gerealiseerd.

3.3.4 Kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen ten behoeve van het exploitatieplangebied

De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op de civiele ramingen van een extern bureau, juli 2009 (prijspeil 1-1-2009).

De totale kosten voor bouwrijp maken bedragen € 6.041.858,- (startwaarde)

De werkzaamheden bestaan o.a. uit:

- Sloop van woningen, agrarische bebouwing, verwijderen van oude wegverharding.
- asbestverwijdering.
- Grondwerk/verzet.
- Het ophogen van het terrein waar nodig; o.a. het sportterrein met ca. 80 cm.
- De aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering.
- De aanleg van voorlopige straatverlichting.
- De aanleg van nutsvoorzieningen. Ter uitvoering van de in de energievisie bepaalde EPL-doelstelling van 8,0, is door middel van een marktscan onderzocht op welke manier dit het beste bereikt kan worden. Uit deze scan is gebleken dat een collectieve voorziening een belangrijke bijdrage levert om de doelstelling te bereiken. De aanleg van een conventioneel systeem behoort overigens nog steeds tot de mogelijkheden. Een definitieve keuze zal na vaststelling van dit plan, bij voorkeur in overleg met exploitanten, worden gemaakt door het College van Burgemeester en Wethouders. Indien nodig zal de exploitatieopzet op de definitieve keuze bij herziening worden aangepast.

De totale kosten voor woonrijp maken zijn € 9.287.492,- (startwaarde).

De werkzaamheden bestaan uit:

- De definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan en het planten van bomen en struiken.
- Bebording, bebakening, belijning en verkeersregel installaties.
- De aanleg van parkeerplaatsen.
- De aanleg van straatverlichting.
- Aanleg groene wig, met een overwegend openbaar karakter (openbaar groen). In het gebied worden andere, meer private functies mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld volkstuintjes en dierenweitjes. Ook kan in dit gebied een wat grotere sport-spelvoorziening worden gerealiseerd.
- Realiseren van spel- en speelvoorzieningen, met eventuele kunstobjecten.
- Aanbrengen van straatmeubilair.
- De aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

3.3.5 Kosten buiten het exploitatieplangebied / bovenwijkse voorzieningen (art. 6.2.4 e Bro)

Met bovenwijkse voorzieningen wordt bedoeld op voorzieningen die een functie hebben voor meerdere exploitatieplangebieden. Deze kunnen zowel buiten als binnen het exploitatieplangebied liggen.

De totale kosten ten behoeve van de bovenwijkse voorzieningen bedragen € 1.907.493,- (startwaarde).

De bovenwijkse voorzieningen bestaan uit:

- Wijziging van de Huijbregts-Schiedonlaan
- Opheffen milieucirkel

Aanleg wegen: Huijbregts-Schiedonlaan

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja, er is sprake van nut voor de locatie
Toerekenbaarheid	Ja, de aanpassing van de weg is ten behoeve van de ontsluiting van de Contreie
Proportionaliteit	Op basis van verkeersintensiteit wordt 31,7% van de kosten toegerekend aan de Contreie

Tabel 7 Onderbouwing kostentoerekening Huijbregts-Schiedonlaan

Op basis van toetsing naar de toename van de verkeersintensiteit als gevolg van de aanleg van de Contreie, kan worden gesteld dat 31,7% van de aanlegkosten worden toegerekend aan de Contreie.

Waterberging

Waterberging binnen het plangebied wordt met name gerealiseerd tussen deelgebied 1 en 2. De overige waterberging wordt buiten het plangebied gerealiseerd en de hieraan verbonden kosten zijn derhalve niet als kosten opgenomen in het exploitatieplan.

Opheffen milieucirkel

Op perceel sectie u, nr. 678 wordt een milieucirkel opgeven. De kosten komen voor 100% ten laste van de Contreie:

Toetsingscriterium	
Profijt:	Ja, de ontwikkeling van de Contreie wordt mogelijk door het wegnemen van de milieucirkel
Toerekenbaarheid:	Ja, de kosten worden gemaakt om de realisering van de Contreie mogelijk te maken
Proportionaliteit:	De kosten worden voor 100% toegerekend aan het plangebied. Er zijn geen andere gebieden die profijt hebben aan het wegnemen van de milieucirkel.

3.3.6 Plankosten (art. 6.2.4 g Bro)

De plankosten zullen, zoals reeds eerder is bekendgemaakt, worden begrensd in een ministeriële regeling (micro-aftopping). Vanaf dat moment moeten de plankosten, naar alle waarschijnlijkheid, worden gebaseerd op de plankostenscan en voor dat bedrag in het kostenverhaal worden betrokken. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en Voorbereiding toezicht en uitvoering (VTU). De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Deze wordt verwacht in de loop van 2010. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (d.d. 19 maart 2009). Naar verwachting zullen in de definitieve versie geen wijzigingen meer plaatsvinden ten opzichte van deze versie. Mocht dit wel het geval zijn dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zonedig aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

Produkt/activiteit	Euro's
Verwerving	261.600
Stedenbouw	727.577
Ruimtelijke Ordening	52.635
Civiele en cultuur techniek	2.036.190
Landmeten/vastgoedinformatie	84.637
Communicatie	134.425
Gronduitgifte	1.249.280
Management	1.542.073
Planeconomie	453.879
Totaal	6.542.295

Tabel 8 Resultaten plankostenscan

3.3.7 Tijdelijk beheer

Er worden geen kosten gemaakt voor tijdelijk beheer van opstallen en gronden in de Contreie. Er worden daarom geen kosten opgenomen.

3.3.8 Planschade (art. 6.2.4 I Bro)

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse, die is opgesteld door een extern bureau (augustus 2009). Het bedrag dat hiervoor is geraamd is opgenomen in de exploitatieplanberekening. Voor het totale plan van de Contreie is in de exploitatieplanberekening een bedrag van € 90.300,- ter dekking van de eventuele kosten van planschadeverzoeken opgenomen.

3.4 Raming opbrengstcategorieën en prijzen (art. 6.2.7 Bro)

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

- Uitgifte van bouwrijpe gronden in het exploitatieplangebied. De Grondexploitatiewet gaat uit van de fictie dat er sprake is van gemeentelijke uitgifte van alle uitgeefbare gronden (ook de gronden die van derden zijn). In de gemeentelijke grondexploitatie wordt van alle uitgeefbare m² grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal te berekenen per grondeigenaar.
- Bijdragen en subsidies van gemeenten en/of derden die worden verkregen of worden toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

3.4.1 Grondprijzen en grondopbrengsten

Uitgifte van gronden in de Contreie vindt plaats op basis van de door de gemeente Oosterhout gehanteerde categorie-indeling met verwijzing naar het jaarlijks vast te stellen grondprijnsbeleid. Onderstaande gegevens zijn conform vastgesteld grondprijnsbeleid 2009. Dit laatstgenoemde beleid is in onderstaande tabel weergegeven (prijspeil 2009).

Woningcategorie grondgebonden	VON-prijs (incl. BTW) / huurprijs	Grondquote / m2 prijs
Sociale huurwoning	Max huur € 535,- per maand	15%
Koop	€ 0,- tot € 175.000,-	20%
Koop	€ 175.000,- tot € 200.000,-	25%
Koop	€ 200.000,- tot € 275.000,-	27,5%
Koop	€ 275.000,- tot € 350.000,-	29%
Koop	Boven € 350.000,-	30%
Particuliere bouw kavels		€ 314,- (excl. BTW)

Woningcategorie gestapeld	VON-prijs (incl. BTW) / Huurprijs	
Huursector gestapelde bouw sociaal	Max huur € 535,- per maand	13,5%
Koopsector gestapelde bouw	€ 0,- tot € 175.000,-	18,5%
Koopsector gestapelde bouw	€ 175.000,- tot € 200.000,-	23,5%
Koopsector gestapelde bouw	€ 200.000,- tot € 275.000,-	26%
Koopsector gestapelde bouw	€ 275.000,- tot € 325.000,-	27,5%
Koopsector gestapelde bouw	Boven € 325.000,-	28,5%

Diversen	m2 prijs
Maatschappelijke doeleinden	€ 133,- (excl. BTW)

Tabel 9 Grondopbrengst op basis van de verschillende uitgifte categorieën

De uitgifte prijzen voor de CPO-kavels zijn vastgesteld op € 265,-. De uitgifte prijzen voor de CPO-kavels zijn vastgesteld op gemiddeld € 265,-. De kavels in kavelpaspoort 3 zijn vastgesteld op €145,- (excl. BTW). Dit betreffen de volgende percelen:

Perceel	Oppervlakte (m2)
1300, 1932, 2414	1592
1299	2475
totaal	4067

De uitgifte prijzen voor het sportterrein zijn vastgesteld op € 30,- per m2.

De totale opbrengst uit de gronduitgifte bedraagt ca. € 73 mln (startwaarde).

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

Naast de opbrengsten uit gronduitgifte worden de volgende bijdragen toegerekend aan de Contreie:

- Verkoop 1 bestaande woning

- Bijdrage vanuit reserve bovenwijkse voorzieningen
- Rentevergoeding
- Verkoop bestekken
- Pachtinkomsten

Deze bovengenoemde opbrengsten bedragen in totaal €2.005.484,-

3.5 Fasering en koppeling voor de uitvoering (art. 6.13 lid 1 c 5)

Fasering

De volgende fasering wordt aangehouden:

Activiteit	Startjaar	Eindjaar
Verwerving	2009	2012
Sloop	2010	2012
Sanering	2010	2012
Bouwrijp maken	2010	2016
Woonrijp maken	2013	2019
Totaal	2010	2019

Tabel 9 Fasering bouw- en woonrijp maken

Fasering woongebied

In het stedenbouwkundig plan worden negen deelgebieden onderscheiden:

1. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) de Contreie Noord
2. Vrachelsestraat (historisch lint)
3. Het Slot
4. Multifunctionele accommodatie (MFA)
5. Kanaaloever
6. De hoogte
7. De akkers 1
8. De akkers 2
9. Woonwerkkavels

De fasering van deze deelgebieden vanaf uitgifte van de grond is als volgt:

Deelgebied	Start uitgifte
Deelgebied 1	2011-2012
Deelgebied 2	2011-2013
Deelgebied 3	2017
Deelgebied 4	2011
Deelgebied 5	2014-2017
Deelgebied 6	2012-2015
Deelgebied 7	2015-2018
Deelgebied 8	2011-2015
Deelgebied 9	2011-2012

Tabel 10 fasering start uitgifte van de deelgebieden in de Contreie

Fasering sportterrein

Met het bouwrijp maken van de sportvoorzieningen zal naar verwachting in 2011 gestart worden.

Op de volgende pagina is een kaart opgenomen met de deelgebieden in de Contreie.



Figuur 1 fasering in de Contreie volgens het stedenbouwkundig plan

Koppelingen

De uitgifte van de gronden van de negen deelgebieden zijn met elkaar gekoppeld. De volgende deelgebieden mogen direct starten als het bouwrijpmaken gereed is:

- Deelgebied 1 CPO de Contreie Noord
- Deelgebied 2 Vrachelsestraat (historisch lint)
- Deelgebied 4 MFA
- Deelgebied 9 woonwerkkavels
- Het Sportterrein

De volgende deelgebieden worden met elkaar, of door middel van werkzaamheden gekoppeld. Dit betekent een bouwverbod en ontwikkelverbod. Het deelgebied komt pas in ontwikkeling als eerdere werkzaamheden zijn verricht of begonnen is met een ander deelgebied. De koppelingen in de Contreie zijn:

- De hoofdontsluiting naar de Herweg, vanaf de MFA, moet eerst aangelegd worden voordat aangevangen kan worden met het bouwrijp maken van deelgebied 6 *De hoogte* en deelgebied 8 *de Akkers 2*.
- Deelgebied 5 Kanaaloever mag pas aanvangen als er gestart is met de bouw van het uitgewerkte deel van deelgebied 7 *De Akkers 1*.
- Het uitgewerkte gedeelte van deelgebied 7 *De Akkers 1* kan pas aanvangen als de uitgifte van deelgebied 8 *De Akkers 2* is afgerond.
- Het nog uit te werken deel van Deelgebied 7 *De Akkers 1* mag pas starten als deelgebied 4 *MFA* en 8 *De Akkers 2* zijn opgestart, en de verkaveling verder is uitgewerkt in een uitwerkingsplan.
- Met Deelgebied 3 *Het Slot* kan worden gestart als deelgebied 7 *De Akkers 1* en 5 *Kanaaloever* zijn opgestart.

Ontheffing

Het is mogelijk dat Burgemeester & Wethouders ontheffing verlenen van het verbod aan te vangen met de start van de bouw. De fasering en de koppelingen zijn in dit exploitatieplan opgenomen in artikel 3 (zie deel B, de regels).

3.6 Resultaat

Het resultaat van de exploitatieplanberekening betreft het saldo van de binnen de wetgeving op te voeren kosten en opbrengsten. Dit dus vanuit de fictie van exploitatie door de gemeente en met de beperkingen, normeringen en maximeringen vanuit de grondexploitatiewetgeving. Bovenstaande kosten en opbrengsten leveren samengevat het volgende resultaat (Netto Contante Waarde per 01-01-2009):

Investerings	
Omschrijving	Bedrag
Kosten verwerving	€ 37.063.552
Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 12.894.931
Plankosten / V&T	€ 7.405.192
Overige investeringen	€ 230.684
Gerealiseerde kosten	2,8%
Nog te realiseren kosten	97,2%
Opbrengsten	
Omschrijving	Bedrag
Opbrengsten gronduitgifte	€ 57.865.873
Bijdragen / subsidies gemeente	€ 1.867.985
Bijdragen / subsidies derden	
Overige opbrengsten	
Gerealiseerde opbrengsten	0,1%
Nog te realiseren opbrengsten	99,9%

Tabel 11 Overzicht investeringen en opbrengsten (NCW 01-01-2009)

3.7 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten (art. 6.16 Wro)

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

Macro-aftopping	
Totaal investeringen per 1-1-2009	€ 57.594.359
Subsidies en bijdragen derden per 1-1-2009	€ 1.867.985
Maximaal te verhalen kosten	€ 55.726.373
Netto contante opbrengsten	€ 57.865.873
Te verhalen kosten per 1-1-2009	€ 55.726.373

Tabel 12 Macro-aftopping van de Contreie

De conclusie voor het exploitatieplan de Contreie luidt dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Dit betekent dat alle kosten verhaald kunnen worden op de eigenaren in het plangebied.

3.8 Wijze van toerekening (art. 6.18 Wro)

Uitgaande van het grondgebruik per eigenaar en de methode van het bepalen van de wegingsfactor moet hieronder de staat van toerekening van de kosten op de respectieve eigenaren in het gebied inzichtelijk worden gemaakt.

De wijze van toerekening van kosten naar een exploitatiebijdrage per exploitant dient volgens de wet (artikel 6.18 Wro) te geschieden middels basiseenheden. Het te realiseren programma en bijbehorende opbrengsten zijn de grondslag voor het aantal basiseenheden en daarmee het aandeel in de kosten voor iedere exploitant.

Er is in dit plan voor gekozen om de weging plaats te laten vinden aan de hand van de uitgifteprijs per m² uitgeefbare grond. Dit impliceert dat naarmate het uitgifte-opbrengspotentieel van een bepaald eigendom hoger is, de eigenaar ook een naar verhouding hogere exploitatiebijdrage betaalt. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op het grondprijzenbeleid van de gemeente Oosterhout.

Met bovenstaande methodiek wordt voldaan aan de in de Wro vastgelegde methode voor berekenen van het aandeel kostenverhaal per eigenaar (zie Memorie van Toelichting blz. 27 TK 30312).

Onderstaand wordt achtereenvolgens inzichtelijk gemaakt welk opbrengstenaandeel ⁴ iedere partij heeft en welke exploitatiebijdrage per exploitant geldt. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die de exploitant moet betalen wordt de inbrengwaarde van de gronden van exploitant en eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken.

In onderstaande tabellen is de bepaling van de exploitatiebijdrage samengevat. Tabel 11 laat zien op welke wijze de bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald. De bruto exploitatiebijdrage zijn de per eigenaar toegerekende totaal te verhalen kosten, zonder correctie voor door de eigenaren zelf te verrichten werkzaamheden en zonder correctie voor de inbrengwaarde van de gronden. De toerekening per eigenaar vindt plaats op basis van de opbrengstwaarde (uitgifte-opbrengspotentieel in termen van grondwaarde) bij realisatie van het plan. Het aandeel van iedere eigenaar in deze opbrengstwaarde is het aandeel (bijdrage) in de totaal verhaalbare kosten.

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

Eigenaar	Perceels nr.	Sectienr.	Oppervlakte m2	Opbrengstpotentie (NCW per 1-1-2009) €	Aandeel opbrengst	tot. Eigenaar	Bruto exploitatiebijdrage €
Gemeente	u	170 + 200 + 203 + 204 + 760 + 761 + 897 + 924 + 1003 + 1004 + 1103 + 930 + 1290 + 1330 + 1932 + 2328 + 2494	168.136	€ 8.935.784	15,44%	Gemeente	
Eigenaar a	p	1952	20.608	€ 3.982.582	6,88%	Eigenaar a	€ 3.835.332
	n	3441					
Eigenaar b	u	823 + 824 + 825 + 826 + 827	38.728	€ 7.248.653	12,53%	Eigenaar b	€ 6.980.646
Eigenaar c	u	923	14.952	€ 3.634.817	6,28%	Eigenaar c	€ 3.500.425
Eigenaar d	u	885	14.873	€ 3.010.436	5,20%	Eigenaar d	€ 2.899.130
	p	1877					
Eigenaar e	u	886	995	€ 237.804	0,41%	Eigenaar e	€ 229.012
Eigenaar f	u	828 + 829 + 830 + 831	35.477	€ 4.547.310	7,86%	Eigenaar f	€ 4.379.181
Eigenaar g	u	172 + 201	18.654	€ 3.564.302	6,16%	Eigenaar g	€ 3.432.518
Eigenaar h	u	202	11.222	€ 2.188.959	3,78%	Eigenaar h	€ 2.108.026
Eigenaar i	u	207	3.946	€ 285.447	0,49%	Eigenaar i	€ 274.893
Eigenaar j	u	216 + 217 + 223	29.428	€ 3.049.954	5,27%	Eigenaar j	€ 2.937.186
Eigenaar k	u	222	542	€ -	0,00%	Eigenaar k	€ -
Eigenaar l	u	1028	2.655	€ 581.461	1,00%	Eigenaar l	€ 559.963
Eigenaar m	u	206 + 220	29.735	€ 3.686.274	6,37%	Eigenaar m	€ 3.549.980
Eigenaar n	u	212 + 697	2.120	€ -	0,00%	Eigenaar n	€ -
Eigenaar o	u	221	2.044	€ 24.360	0,04%	Eigenaar o	€ 23.460
Eigenaar p	u	1027	8.000	€ 1.409.696	2,44%	Eigenaar p	€ 1.357.575
Eigenaar q	q	1490 + 2367	4.503	€ 1.068.564	1,85%	Eigenaar q	€ 1.029.056
Eigenaar r	q	1291	32.043	€ 4.739.810	8,19%	Eigenaar r	€ 4.564.563
Eigenaar s	q	2368	4.823	€ 1.116.044	1,93%	Eigenaar s	€ 1.074.780
Eigenaar t	q	1299	8.516	€ 1.123.852	1,94%	Eigenaar t	€ 1.082.299
Eigenaar u	u	679	10.019	€ 525.267	0,91%	Eigenaar u	€ 505.846
Eigenaar v	q	2415	4.421	€ 1.017.914	1,76%	Eigenaar v	€ 980.278
Eigenaar w	q	656 + 1203	2.765	€ -	0,00%	Eigenaar w	€ -
Eigenaar x	q	1770	1.011	€ 282.362	0,49%	Eigenaar x	€ 271.922
Eigenaar y	u	669	58.023	€ 1.533.849	2,65%	Eigenaar y	€ 1.477.137
Eigenaar z	u	677 + 719	4.333	€ 70.370	0,12%	Eigenaar z	€ 67.769
Totaal			532.572	€ 57.865.873	100%	Totaal	€ 47.120.976

Tabel 13 Overzicht exploitatiebijdrage per eigenaar

De bruto exploitatiebijdrage is niet het bedrag dat per bouwvergunning moet worden gerekend. Dit bedrag moet worden verminderd met de door betreffende grondeigenaar zelf verrichte werkzaamheden (ingeval van de Contreie is hiervan nog geen sprake) en de inbrengwaarde van de gronden voor het uitgeefbare⁵ deel. Het resultaat per eigenaar en totaal is in onderstaande tabel 12 af te lezen (kolom: te betalen per bouwvergunning). De gemeente dient vervolgens nog het openbaar gebied aan te kopen, welke actie niet wordt verrekend in de exploitatiebijdrage. Voor de volledigheid van het beeld en voor het inzicht op de ('netto') gevolgen per eigenaar zijn ook de kolommen 'Inbrengwaarde (openbaar)' en 'Saldo per eigenaar' gepresenteerd.

Eigenaar	Perceels nr.	Sectienr.	Inbrengwaarde (uitgeefbaar)	Te betalen per bouwvergunning	Inbrengwaarde (openbaar)	Saldo per eigenaar
Gemeente	u q n	170 + 200 + 203 + 204 + 760 + 761 + 897 + 924 + 1003 + 1004 + 1103 + 930 + 1290 + 1330 + 1932 + 2328 + 2494				
Eigenaar a	p n	1952 3441	€ 471.736	€ 3.363.596	€ 427.074	€ 2.936.522
Eigenaar b	u	823 + 824 + 825 + 826 + 827	€ 1.907.143	€ 5.073.503	€ 613.842	€ 4.459.661
Eigenaar c	u	923	€ 697.563	€ 2.802.862	€ 336.437	€ 2.466.425
Eigenaar d	u p	885 1877	€ 1.304.634	€ 1.594.496	€ 361.931	€ 1.232.564
Eigenaar e	u	886	€ 119.586	€ 109.426	€ 604	€ 108.822
Eigenaar f	u	828 + 829 + 830 + 831	€ 1.765.890	€ 2.613.291	€ 2.011.589	€ 601.702
Eigenaar g	u	172 + 201	€ 1.207.797	€ 2.224.721	€ 417.293	€ 1.807.428
Eigenaar h	u	202	€ 1.383.922	€ 724.104	€ 438.678	€ 285.426
Eigenaar i	u	207	€ 107.339	€ 167.554	€ 293.761	€ 126.207-
Eigenaar j	u	216 + 217 + 223	€ 1.742.127	€ 1.195.059	€ 1.060.131	€ 134.928
Eigenaar k	u	222	€ -	€ -	€ 89.674	€ 89.674-
Eigenaar l	u	1028	€ 665.524	€ 105.561-	€ 132.564	€ 238.125-
Eigenaar m	u	206 + 220	€ 1.700.625	€ 1.849.354	€ 1.158.429	€ 690.925
Eigenaar n	u	212 + 697	€ -	€ -	€ 117.920	€ 117.920-
Eigenaar o	u	221	€ 33.991	€ 10.531-	€ 210.647	€ 221.179-
Eigenaar p	u	1027	€ 351.977	€ 1.005.599	€ 164.024	€ 841.575
Eigenaar q	q	1490 + 2367	€ 366.546	€ 662.510	€ 64.859	€ 597.651
Eigenaar r	q	1291	€ 1.525.653	€ 3.038.910	€ 1.046.373	€ 1.992.537
Eigenaar s	q	2368	€ 709.884	€ 364.895	€ 146.916	€ 217.980
Eigenaar t	q	1299	€ 426.934	€ 655.365	€ 239.446	€ 415.919
Eigenaar u	u	679	€ 284.451	€ 221.395	€ 326.594	€ 105.199-
Eigenaar v	q	2415	€ 72.180	€ 908.098	€ 181.600	€ 726.498
Eigenaar w	q	656 + 1203	€ -	€ -	€ 157.575	€ 157.575-
Eigenaar x	q	1770	€ 279.463	€ 7.540-	€ -	€ 7.540-
Eigenaar y	u	669	€ 1.740.390	€ 263.253-	€ -	€ 263.253-
Eigenaar z	u	677 + 719	€ 146.410	€ 78.641-	€ 91.905	€ 170.546-
Totaal			€ 19.011.764	€ 28.109.211	€ 10.089.866	€ 18.019.346

Tabel 14 exploitatiebijdrage en saldo per eigenaar

⁵ Uitgeefbaar in de nieuwe situatie, dus conform stedenbouwkundig plan/verkevelingsplan.

4. Facultatieve onderdelen (artikel 6.13 Wro lid 2)

De Grondexploitatiewet biedt de mogelijkheid om aanvullende eisen te stellen. Deze aanvullende eisen zijn facultatief. De volgende onderdelen zijn in deel B van dit exploitatieplan opgenomen:

- Kaart toekomstig grondgebruik
- Aanvullende eisen voor werken en werkzaamheden
- Regels omtrent aanbesteding van werken
- Regels uitvoering werken en werkzaamheden
- Regels woningbouwcategorieën

4.1 Kaart toekomstig grondgebruik

Als bijlage 3 zijn kaarten toegevoegd met het toekomstige grondgebruik. Op deze kaarten is te zien wat in de toekomstige situatie wordt gebouwd in de Contreie. De stedenbouwkundige kaart geeft een overzicht van het toekomstige grondgebruik van het totale plangebied. Daarnaast is er een kaart met de situering van de woningtypologieën, en een kaart met de situering van de CPO kavels in deze bijlage opgenomen.

4.2 Aanvullende eisen voor werken en werkzaamheden

Openbare ruimte

In het Beeldregieplan en Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) is aangegeven op welke wijze het bouwrijp maken uitgesplitst is naar fasering, kwaliteit en toe te passen stramien. Ook voor het woonrijp maken gelden criteria van duurzaamheid, kwaliteit en regels van uitvoering welke zijn beschreven in het handboek aanleg openbare ruimte. Voor de uitvoering van de openbare ruimte door particuliere grondeigenaren is voorgeschreven dat er gemeentelijk toezicht moet worden gehouden.

Archeologie

Volgens de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente een zorgplicht voor de archeologie in haar grondgebied. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek hebben geleid tot een selectieadvies, waarin de contouren van de vindplaatsen die het behouden waard zijn, zijn vastgelegd. Vindplaatsen zijn daarbij gewaardeerd op criteria als belevingswaarde, gaafheid/zeldzaamheid, conservering, informatiewaarde, ensemblewaarde en representativiteit. In overleg met de regioarcheoloog is de omvang van het gebied vastgelegd dat op basis van de onderzoeken behoudenswaardig is. De omvang van het gebied is vastgesteld op 16,7 hectare, de overige 24,7 hectare is archeologisch gezien minder waardevol en wordt vrijgegeven. De gemeenteraad heeft besloten de 16,7 hectare archeologische waarden door middel van ex situ veilig te stellen. De ondiepe ligging van de archeologische waarden (circa 30 cm onder het maaiveld) bieden onvoldoende garantie voor een goed behoud in situ. De komende periode vindt een vlakdekkende opgraving plaats. In de regels (deel B, artikel 4.3) is vastgelegd dat de archeologische waarden van de te ontwikkelen percelen ex situ behouden blijven.

4.3 Regels omtrent aanbesteding van werken

Alle werken, diensten en leveringen (definitie overeenkomstig artikel 1 sub 2 richtlijn 2004/18.EG) in verband met de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig artikel 5.3 exploitatieplan de Contreie Gemeente Oosterhout Deel B: regels'. Deze verplichting geldt zowel voor de gemeente Oosterhout als voor particulieren die zelfrealiseren.

4.4 Regels uitvoering werken en werkzaamheden

Hiervoor wordt verwezen naar het Beeldregieplan (14 Juli 2009) en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (mei 2008).

Regels energievoorzieningen

Voor de Contreie wordt (bij voorkeur in samenhang met de plannen "Zwaaikom" en "Dorst") een duurzame energievoorziening beoogd waarmee een Energieprestatie op Locatie (EPL-waarde) van tenminste 8,0 wordt behaald. Ontwerp, realisatie en exploitatie ervan zullen plaatsvinden door een door de gemeente te selecteren energiepartij, binnen voorwaarden die door de gemeente worden vastgesteld. De voorwaarden en selectie geschieden bij voorkeur via een overlegproces waar de ontwikkelaars in worden betrokken. Die voorwaarden behelzen onder meer de volgende kosten:

- een eenmalige bijdrage in de aansluitkosten en;
- jaarlijks terugkerende bijdragen in de exploitatie (door de bewoners te vergoeden).

De eenmalige aansluitbijdrage komt in principe voor rekening van de ontwikkelaar die om aansluiting van een woning vraagt. De hoogte ervan volgt na afronding van de selectieprocedure. Inhoudelijk houdt de duurzame energievoorziening in dat er (voor rekening van de geselecteerde energiepartij) een of meerdere boven- of ondergrondse technische ruimtes binnen het plangebied worden gerealiseerd, van waaruit ondergrondse leidingen worden aangelegd naar de woningen. Ontwerp hiervan wordt binnen de selectieprocedure getoetst aan de voorwaarden die door gemeente al dan niet in overleg met ontwikkelaars zijn gesteld. Aldus wordt in het exploitatiegebied geen aardgasvoorziening aangelegd; er kan dus ook niet op aardgas gekookt worden. Wanneer onverhoopt geen partij kan worden gegund binnen de gestelde voorwaarden, wordt een aardgasvoorziening aangelegd. Daarbij wordt gestreefd - al dan niet door andere en/of aanvullende maatregelen - naar een gelijkwaardige EPL-waarde.

4.5 Regels voor de woningbouwcategorieën (art. 6.2.10 Bro)

In dit exploitatieplan zijn aanvullende regels opgesteld voor de woningbouwcategorieën sociale woningbouw (sociale huur/ goedkope koop) en particulier opdrachtgeverschap.

Aantal en situering woningen

Het exploitatieplan biedt de mogelijkheid om het aantal en de situering van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en percelen voor particulier opdrachtgeverschap op te nemen (art. 6.2.10 Bro onder a). Voor de Contreie betreft dit de volgende woningen:

- Sociale huurwoningen: 160 woningen
- Goedkope koopwoningen: 155 woningen
- Particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels): 150 kavels
- Particulier opdrachtgeverschap (CPO): 120 woningen

De situering van bovenstaande woningen is in bijlage 3 op de kaart weergegeven.

Regels particulier opdrachtgeverschap

Voor wat betreft de regels ten aanzien van particulier opdrachtgeverschap wordt onderscheid gemaakt tussen vrije kavels en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

In bijlage 3 is een kaart opgenomen met het toekomstige grondgebruik. Op de kaart staan de vrije kavels (particulier opdrachtgeverschap) aangegeven. Tevens is een kaart opgenomen met daarop de situering van het CPO.

In het exploitatieplangebied de Contreie zijn de regels over categorieën en toewijzing van vrije kavels door middel van de wachtlijst van toepassing. Deze regels zijn in bijlage 5 opgenomen.

De regels voor het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zijn als bijlage in deel B van het exploitatieplan opgenomen in de verschillende kavelpaspoorten. Deze kavelpaspoorten zijn onderdeel van het stedenbouwkundig plan (d.d. 27 augustus 2009).

Regels goedkope koop en vrije sector

Voor wat betreft de goedkope koopsector en de vrije sector kavels is de toewijzing en verdeling via de gemeentelijke (inschrijf- en verdelingsmethodiek en) wachtlijst, verplicht. Deze zijn tevens opgenomen in bijlage 5.

Voor zowel het CPO als de vrije kavels zijn de “Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken gemeente Oosterhout 2009” van toepassing. De artikelen 4.2 en 4.5 uit dit document zijn in bijlage 4 opgenomen.

Regels sociale woningbouw

In hoofdstuk 2 van dit exploitatieplan is het programma van de Contreie toegelicht. Voor sociale huur en goedkope koop zijn deze in het exploitatieplan opgenomen als locatie-eisen. In bijlage 3 is de locatie van de twee woningbouwcategorieën aangegeven. Bij zelfrealisatie dient de eigenaar zich te houden aan het realiseren van deze woningen op deze locatie.

Antispeculatiebeding CPO

In hoofdstuk 3 is aangegeven dat in dit exploitatieplan de percelen in kavel 3 van het CPO collectief de Contreie, de gemeente een vastgestelde grondprijs hanteert van € 145,- per m2. Personen die een starterswoning kopen in het CPO collectief de Contreie kavel 3 zijn bij verkoop binnen 5 jaren na datum van eerste bewoning verplicht (een deel van) de korting op de getaxeerde grondprijs af te dragen aan de gemeente. De korting wordt berekend over het verschil tussen de getaxeerde grondprijs van € 265, per m2 excl. BTW en de voor deze starterswoningen vastgestelde grondprijs van € 145,- per m2 excl. BTW, zijnde € 120,- per m2 excl. BTW, met de volgende, aflopende percentages:

- Verkoop binnen 2 jaar: 100%
- Na 2 jaar tot 3 jaar: 80%
- Na 3 jaar tot 4 jaar: 60%
- Na 4 jaar tot 5 jaar : 40%
- Na 5 jaar : 0%

5. Bouwvergunning, exploitatiebijdrage en handhaving

Hiervoor is al aangegeven op welke wijze de exploitatiebijdrage per eigenaar is bepaald. Mochten er geen anterieure en/of posterieure overeenkomsten zijn gesloten, dan wel posterieure overeenkomsten zijn gesloten waarin geen afspraken zijn vervat over de betaling van de exploitatiebijdrage, dan houdt dit in dat bij de verlening van de bouwvergunning de betaling als voorwaarde aan de bouwvergunning is verbonden. Binnen een zekere termijn na de afgifte van de bouwvergunning geldt de verplichting om naast de voldoening van de verschuldigde leges tevens de exploitatiebijdrage te voldoen.

Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde exploitatiebijdrage meerdere mogelijkheden:

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

Handhaving eisen en voorwaarden

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

- Burgemeester en Wethouders kunnen na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan (art. 6.21 lid 1).
- Burgemeester en Wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van het betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is het inclusief de met de op invordering vallende kosten (art. 6.21 lid 2).
- Na drie maanden van het verstrijken van het besluit kunnen Burgemeester en Wethouders de bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 lid 3).

Het niet voldoen aan de voorwaarde tot tijdige betaling kan ten slotte worden ondersteund door een aanvullende voorwaarde in de bouwvergunning van de zekerheidsstelling (d.m.v. een bankgarantie, hypotheek).

6. Vaststelling en actualisatie Exploitatieplan / Eindafrekening

Vaststelling

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

Herziening

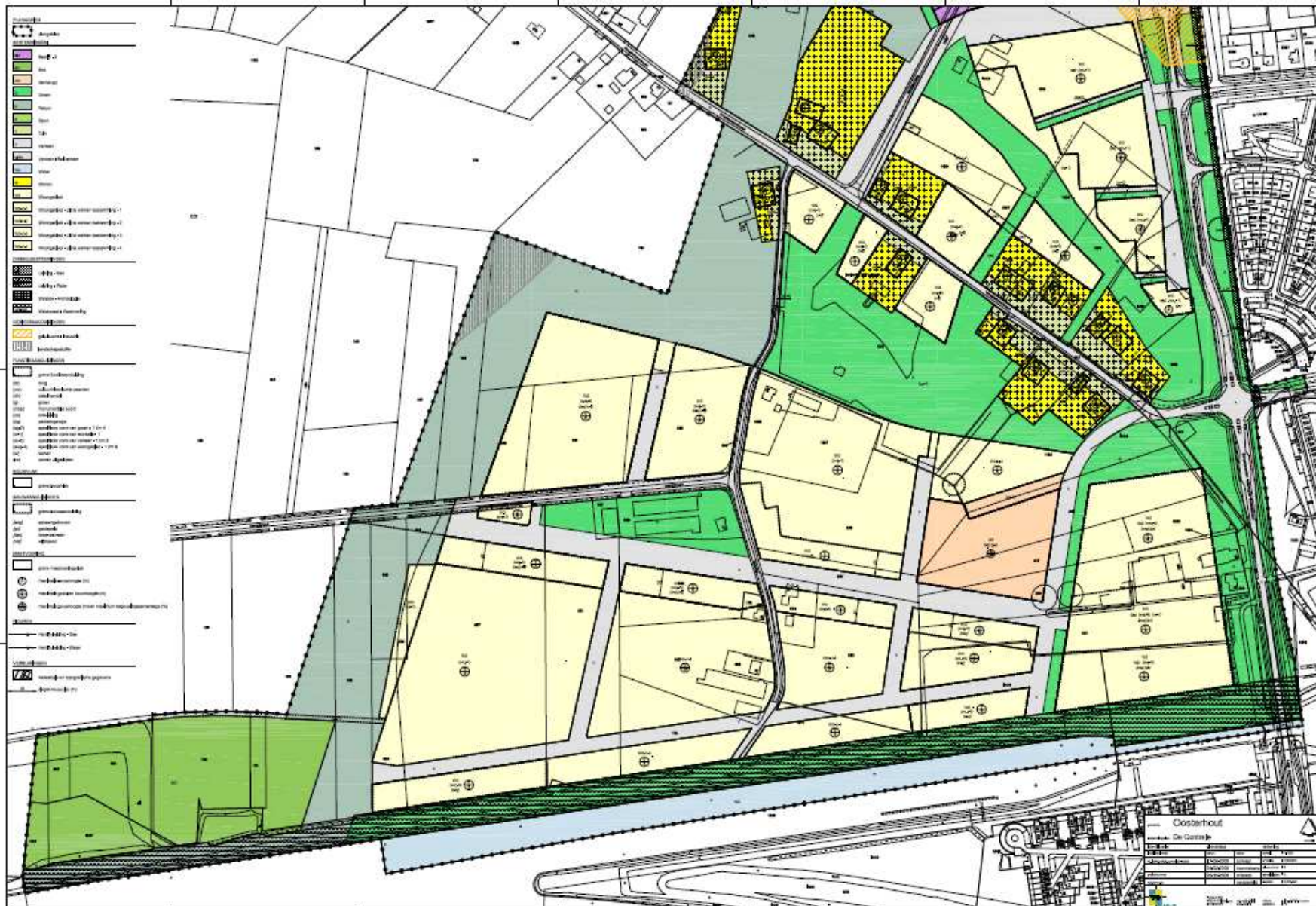
In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan (waarmee het exploitatieplan is verbonden), geldt voor het exploitatieplan de verplichting tot jaarlijkse actualisatie (ingande 1 jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan). Als er sprake is van structurele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

Eindafrekening

De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd. De raad stelt dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en doet de eindafrekening plaats vinden zoals is bedoeld in art 6.20 lid 2. Geen bijbetaling is mogelijk maar wel terugbetaling.

Bijlagen

Bijlage 1 Bestemmingsplankaart





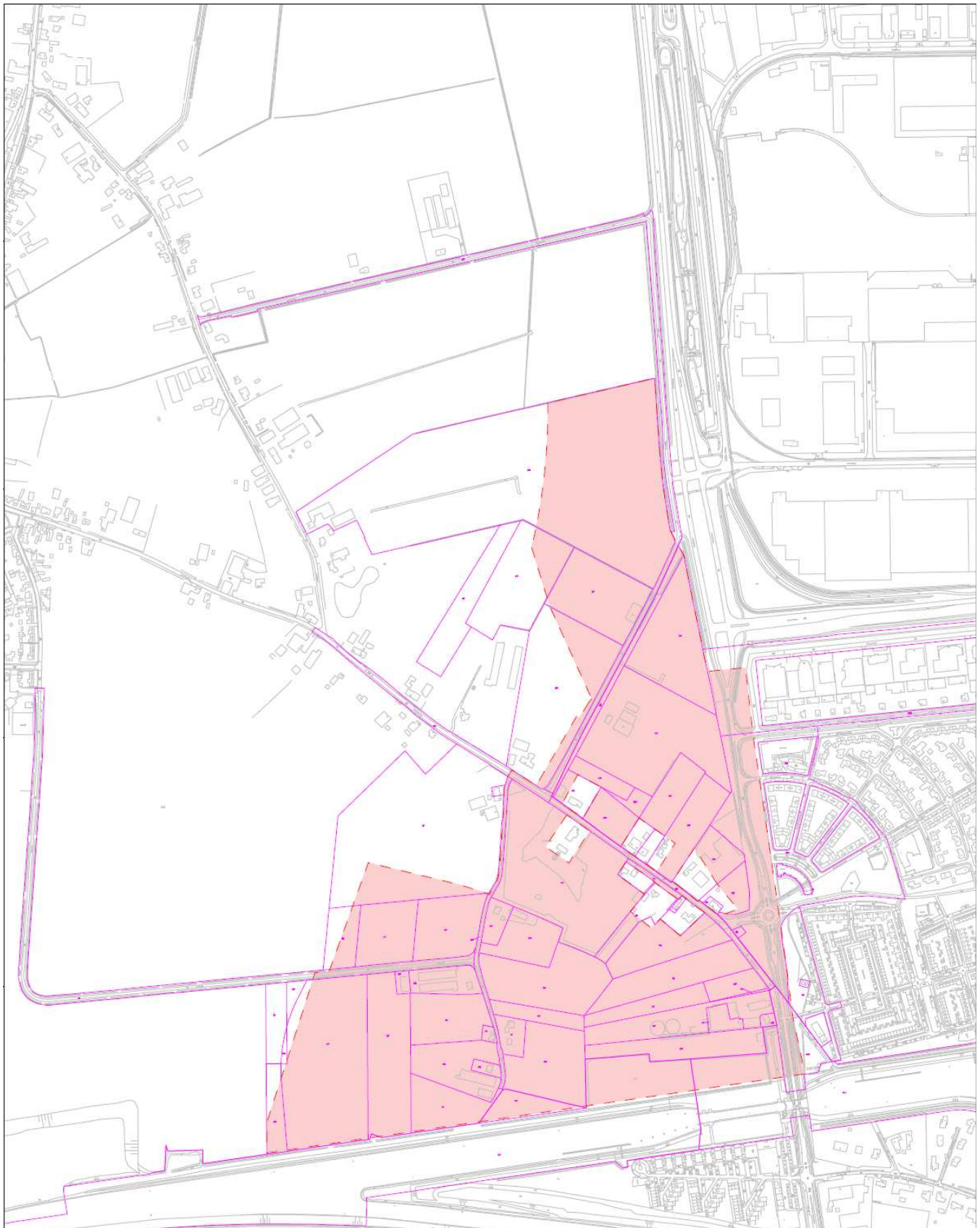
- PLANNING**
- Overgebleef
 - Bestemmingsplan
 - Best. 2
 - Stu
 - Overweg
 - Over
 - Natuur
 - Sport
 - Tuin
 - Verkeer
 - Verkeer + Rijsnelweg
 - Over
 - Water
 - Wonen
 - Woongebied
 - Woongebied + LB in wonen bestemming 1
 - Woongebied + LB in wonen bestemming 2
 - Woongebied + LB in wonen bestemming 3
 - Woongebied + LB in wonen bestemming 4
- DUBBEL BESTEMMINGEN**
- Lidlig + Gas
 - Lidlig + Water
 - Water + Archeologie
 - Waterwet + Waterwet
- GEREGULEERDE BESTEMMINGEN**
- publieke + huize
 - landschapstuf
- FUNCTIEAANDUIDINGEN**
- groen landschap
 - spg
 - publieke huize
 - publieke
 - spg
 - monumentale boom
 - publieke
 - spg
 - publieke vorm van groen - 1 str 1
 - publieke vorm van groen - 1 str 2
 - publieke vorm van groen - 1 str 3
 - water
 - water afgeleid
- BOUWLEK**
- groen bouwen
- BOUWLEK + BOUW**
- groen bouwen
 - spg
 - overwegend
 - publieke
 - publieke
 - publieke
- MAATVOERING**
- groen maatvoering
 - publieke bouwtoege (M)
 - publieke bouwen bouwtoege (M)
 - publieke bouwtoege (M) en maatvoering bouwtoege (M)
- FIGUREN**
- publieke + Gas
 - publieke + Water
- VERKLARINGEN**
- publieke en overwegend
 - groen bouwen (M)

Oosterhout

De Controle

Bestemmingsplan	Bestemming	Bestemming	Bestemming	Bestemming
1745B-2008	overwegend	publieke	publieke	publieke
1745C-2008	overwegend	publieke	publieke	publieke
1745D-2008	overwegend	publieke	publieke	publieke
1745E-2008	overwegend	publieke	publieke	publieke

Bijlage 2 Kaart van het exploitatieplangebied



Legenda:

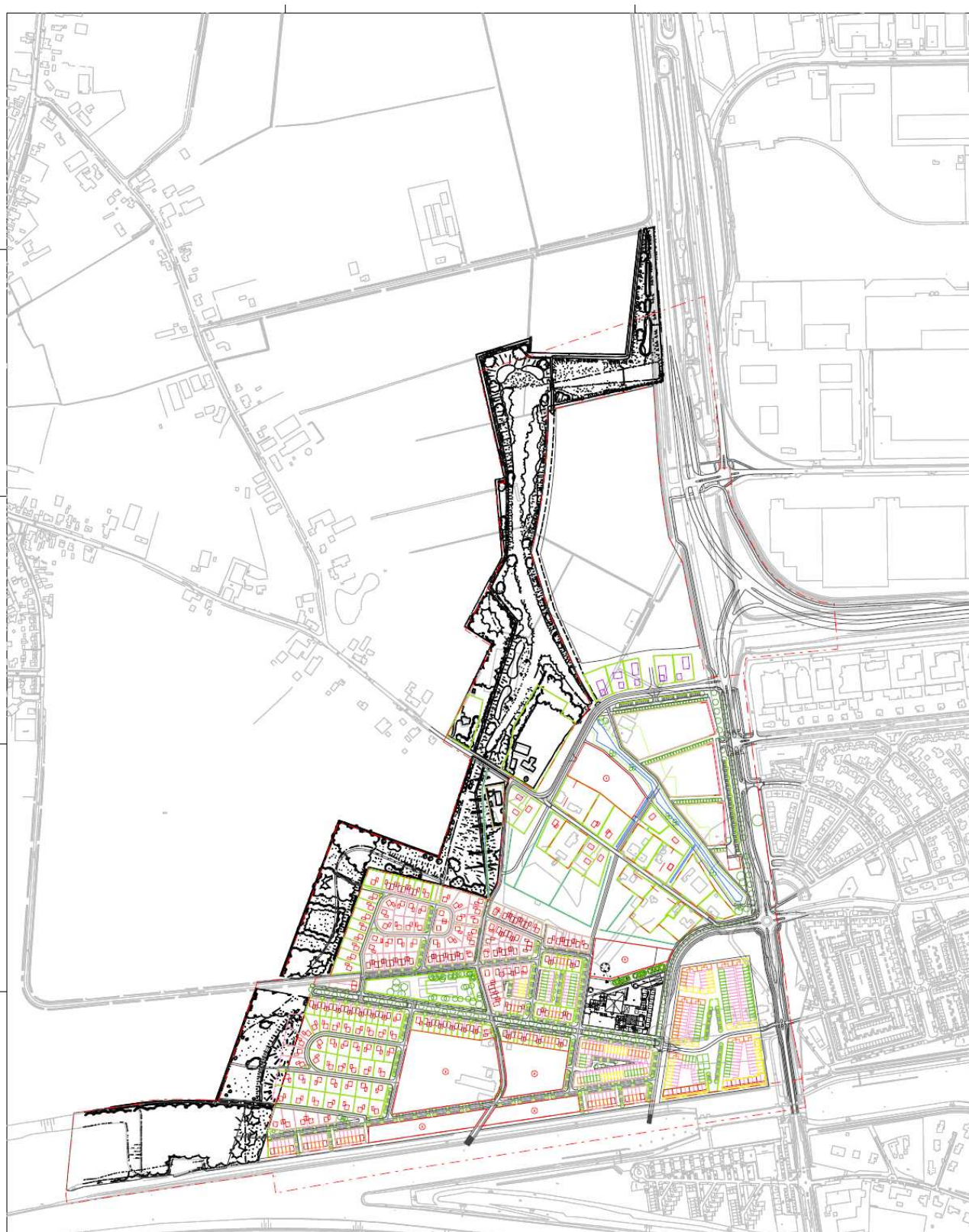
Gebiedsaanduidingen:

- Exploitatiegrens
- Exploitatiegebied
- Ondergrond (GBO)
- Perceelgrenzen
- Perceelnummering

		Gemeente Oosterhout		Stedelijke Ontwikkeling	
project: <i>De Contreie</i>		Status: Voorbereiding		datum: 05-09-2009	
onderdeel: <i>Themakaart C</i>		(naam: M-Projecten) De Contreie		vers.: A3 cli.: M.B proj.nr.: 001	
Overzicht kadastrale percelen		Datum:		Ont.: Aard wijziging	
SCHAALBALK 0 50 100 150 200 mtr					



Bijlage 3 Toekomstig grondgebruik per eigenaar

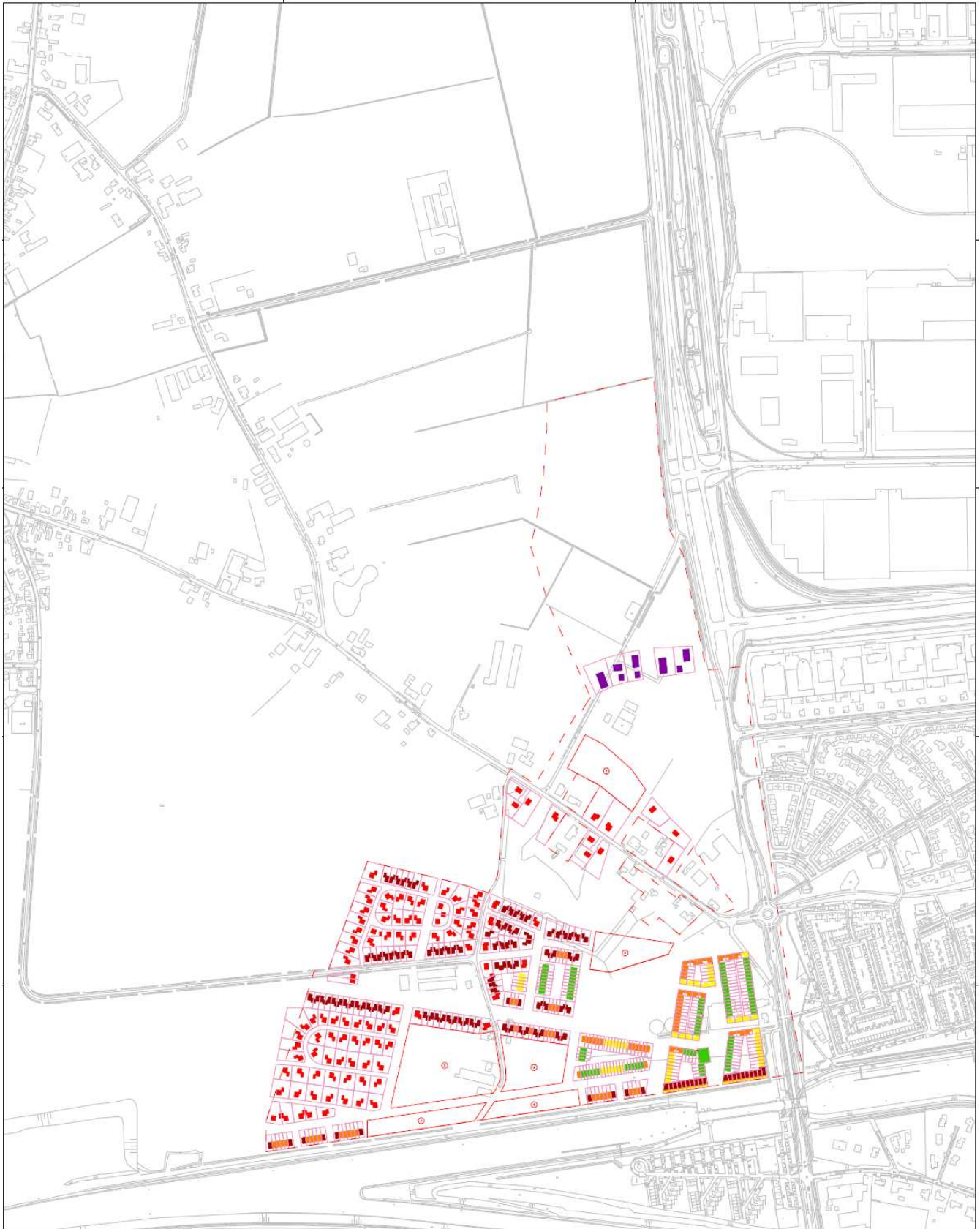


Legenda:

Gebiedsaanduidingen:




-  Plangrens
-  Exploitatiegrens
-  Woongebied, uit te werken bestemming
-  Ondergrond (GBO)

		project Perfus 10130, 4900 CB Oosterhout Wielren (0167) 48 99 11 email maaija@oosterhout.nl leverbaar Stijgsmid 1 Oosterhout St (0167) 41 31 74 internet www.oosterhout.nl	
gemeente Oosterhout		Stedelijke Ontwikkeling	
Project <i>De Converse</i>		Status <i>Voorbereiding</i>	datum: 25-09-2009
Onderdeel <i>Themakaart F</i> <i>Stedenbouwkundig plan</i>		schim.: A3 Get.: M.B.	project: ont
Datum:	Get.:	Aard wijziging	
SCHAALBALK 			
			



Legenda:

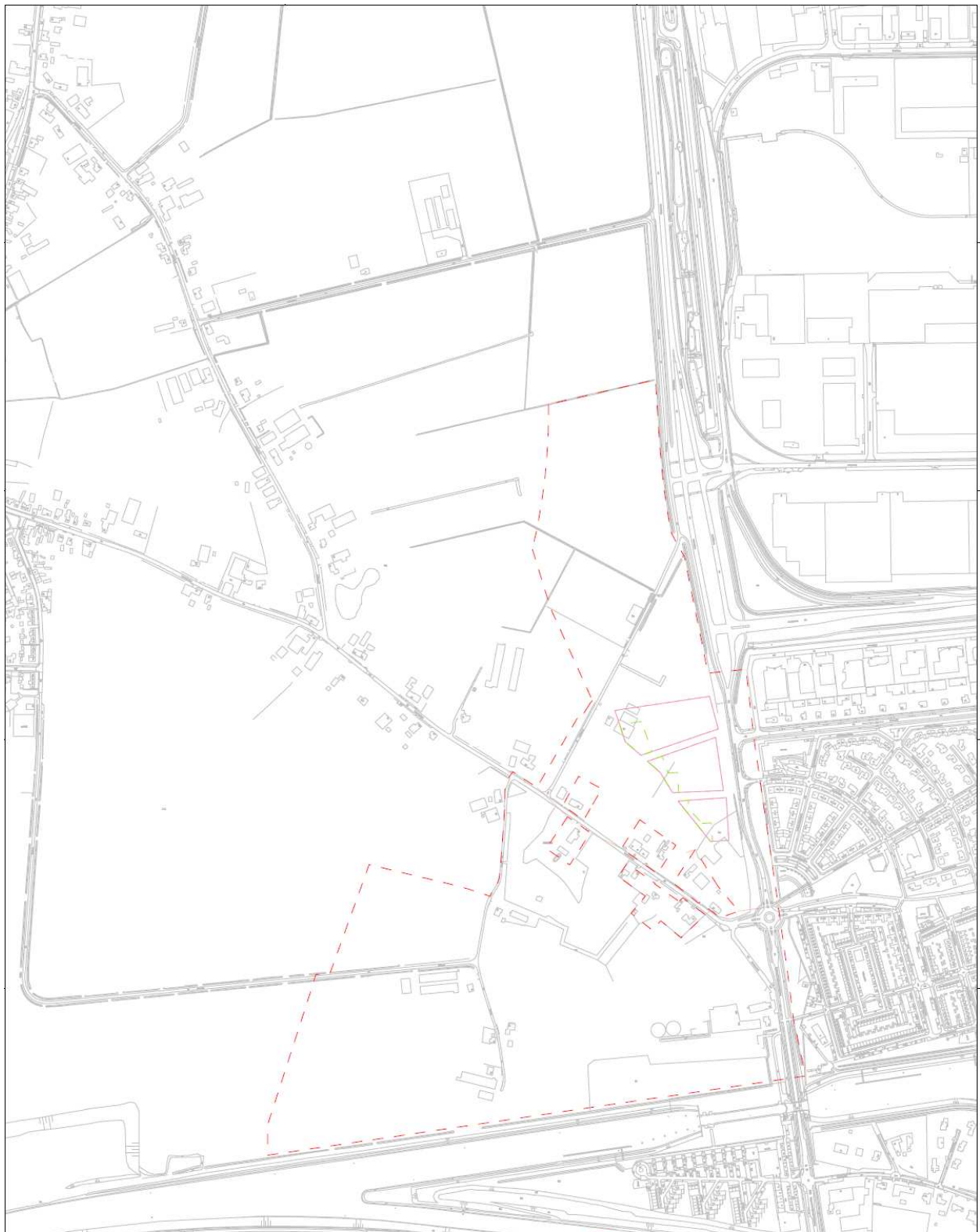
Gebiedsaanduidingen:

-  Exploitatiegrens
-  Ondergrond (GBO)
-  Woongebied, uit te werken bestemming

Woningtypologie:





-  Huur sociaal
-  Koop goedkoop
-  Koop middelduur
-  Koop duur
-  Koop vrije kavel
-  Woon-werk kavel



		postbus 10150, 4900 GB Oosterhout telefoon (0)43 48 99 11 e-mail staf@oosterhout.nl beekhuizen Sloepveld 1 Oosterhout fax (0)43 42 31 74 internet www.oosterhout.nl	
gemeente Oosterhout		Stedelijke Ontwikkeling	
Project De Contreie		Status Voorbereiding	datum 29-09-2009
Onderdeel Themakaart H		Filnaam: M:\Projecten\De Contreie	info: A3
<i>Overzicht woontypologie</i>		Get.: M.B	proj.nr.: 015
Datum:	Oec.:	Aard wijziging:	
SCHAALBALK 0 50 100 150 200 mtr			
			



Legende:

Gebiedsomschrijvingen:

-  Exploitatiegrens
-  CPO kavels
-  CPO collectief groen
-  Ondergrond (GBO)

		postbus 10150, 4000 OB Oosterhout telefoon (0167) 48 99 11 e-mail info@oosterhout.nl website www.oosterhout.nl fax (0167) 43 31 74 internet www.oosterhout.nl	
Oosterhout		Stedelijke Ontwikkeling	
Project De Centrale		Status Voorbereiding	
Onderdeel Themakaart G		Beleids M: (Vrijeren) De Centrale	
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)		Actie M: B	
Datums:		Project 2018	
Dat:	Act:		
SCHAALBALK 0 50 100 150 200 mtr			

Bijlage 4 Regels particulier opdrachtgeverschap (zowel CPO als vrije kavels)

Uit: Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken gemeente Oosterhout 2009

Voorwaarden voor verkoop bouwterreinen

Artikel 4.2 Bouwplicht

a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.

b. De koper is verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.

c. Binnen de, in de koopovereenkomst vermelde termijn, moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.

d. Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

e. Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

f. De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.

g. Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

h. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de onroerende zaak terug over te dragen, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom. Koper is een boete verschuldigd van 10% van de koopsom. Alle kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper.

i. Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 4.5 Verplichting zelfbewoning en verbod tot doorverkoop

a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:

1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
2. executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;
3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid e.

c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van twee jaren heeft bewoond.

d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. verandering van werkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

e. Bij overtreding van de in lid a genoemde verplichting is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd gelijk aan 50% van de koopsom.

Bijlage 5 Selectiecriteria voor de verkoop van bouwgrond aan particulieren

In de “Nota Grondbeleid Gemeente Oosterhout”(vastgesteld op 23 september 2008) is vastgelegd dat de verkoop van kavels voor particulier opdrachtgeverschap, verloopt via een wachtlijststelsel. Dit is een systeem waarbij belangstellenden hun belangstelling voor particulier opdrachtgeverschap kenbaar maken door zich als zodanig te laten registreren bij de gemeente. Bij inschrijving is eenmalig een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag verschuldigd. Voor het verlengen van de inschrijving is voor ieder jaar volgend op de inschrijving een eveneens door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag verschuldigd. De verkoop vindt plaats aan de hand van een wachtlijst waarbij de datum van de éénmalige betaling voor de inschrijving bepalend is; degene met de oudste inschrijfdatum wordt als eerste benaderd voor een bouw perceel.

Om in aanmerking te komen voor een aanbieding van een perceel voor particulier opdrachtgeverschap dient aan de volgende eisen te worden voldaan:

- Aanvrager(s) dient/dienen het daartoe opgestelde “Inschrijfformulier particuliere bouw perceel” volledig ingevuld en ondertekend bij de gemeente te hebben ingediend;
- Aanvrager(s) dient/dienen op moment van indiening van het inschrijfformulier de leeftijd van 18 jaar te hebben bereikt;
- Aanvrager(s) dient/dienen het op het inschrijfformulier vermelde bedrag aan inschrijfgeld (tijdig) te hebben voldaan evenals de jaarlijks
- verschuldigde bedragen voor handhaving van de inschrijving.

Inschrijving is niet mogelijk:

Binnen 5 jaar na verkoop van een perceel voor particulier opdrachtgeverschap aan de aanvrager. Bepalend voor de ingangsdatum van de termijn van vijf jaar is de datum waarop de aanvrager zich heeft ingeschreven op het adres waaraan de verkochte particuliere bouw perceel is gelegen. Met inschrijving wordt bedoeld inschrijving in het register van de Gemeentelijke Basis Administratie.

Overige voorwaarden en bepalingen:

- De inschrijving is persoonlijk en derhalve niet overdraagbaar.
- Per inschrijving (inschrijfformulier) kan slechts aanspraak worden gemaakt op één bouw perceel voor particulier opdrachtgeverschap.
- Inschrijving is een voorwaarde om in aanmerking te komen voor een aanbieding van een perceel voor particulier opdrachtgeverschap; inschrijving biedt geen garantie dat ook daadwerkelijk een perceel voor particulier opdrachtgeverschap wordt aangeboden.