



# Exploitatieplan Geerpark 6e herziening



[www.heusden.nl](http://www.heusden.nl)

Status: concept

## Verantwoording

|                 |  |
|-----------------|--|
| Titel           | Exploitatieplan Geerpark 6 <sup>e</sup> herziening |
| Kenmerk         | OEPDGB20180315Geerpark                             |
| Projectleider   | Celine op de Laak                                  |
| Intern adviseur | projectgroep Geerpark                              |
| Auteur          | Debbie Gronnak-Beset                               |
| Aantal pagina's | 26   |
| Datum           | 16 juli 2019                                       |

## Inhoudsopgave

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1      | Aanleiding.....  | 5  |
| 2      | Status en inhoud van het besluit tot 6 <sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan ..... | 5  |
| 3      | Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 6 <sup>e</sup> herziening.....             | 5  |
| 4      | Herziening hoofdstuk 3 .....   | 6  |
| 4.1.   | Paragraaf 3.1.: Ligging en begrenzing exploitatiegebied .....                                | 6  |
| 4.2.:  | Paragraaf 3.3.: Ruimtegebruik.....   | 6  |
| 5      | Herziening hoofdstuk 4 .....   | 7  |
| 5.1.   | Paragraaf 4.1.: Uit te voeren werken en werkzaamheden .....                                  | 7  |
| 5.2.   | Paragraaf 4.1.4.: Parkkamer .....  | 7  |
| 5.3.   | Paragraaf 4.1.5.: Woonrijp maken .....   | 7  |
| 5.4.   | Paragraaf 4.1.6.: Procedure voor werken en werkzaamheden.....                                | 8  |
| 5.5.   | Paragraaf 4.2.1.: Woningbouwcategorieën en differentiatie in het BP.....                     | 8  |
| 5.6.   | Paragraaf 4.2.1.2.: Overzicht aantallen per bouwfase .....                                   | 8  |
| 5.7.   | Paragraaf 5.2.: Fasering en koppelingen .....  | 9  |
| 5.8.   | Paragraaf 5.2.1.: Algemeen .....   | 9  |
| 5.9.:  | Paragraaf 5.2.2.1.: Fase 1a .....  | 11 |
| 5.10.: | Paragraaf 5.2.2.2.: Fase 1b .....  | 11 |
| 5.11.: | Paragraaf 5.2.2.3.: Fase 1c.....   | 12 |
| 5.12.: | Paragraaf 5.2.3.1.: Fase 2a .....  | 13 |
| 5.13.: | Paragraaf 5.2.3.2.: Fase 2b .....  | 13 |
| 5.14.: | Paragraaf 5.2.3.2.2.: Fase 2b-2 .....  | 14 |
| 5.15.: | Paragraaf 5.2.3.3.: Fase 2c.....   | 14 |
| 5.16.: | Paragraaf 5.2.5.: Fase 3a .....  | 14 |
| 5.17.: | Paragraaf 5.2.6.: Fase 3b .....  | 14 |
| 6      | Herziening hoofdstuk 6 .....   | 15 |
| 6.1.   | Paragraaf 6.1.1.: Peildatum en rente .....   | 15 |
| 6.2.   | Paragraaf 6.1.2.: Kostensoorten.....   | 15 |
| 6.3.   | Paragraaf 6.1.3.: Inbrengwaarde gronden en opstallen .....                                   | 15 |
| 6.4.   | Paragraaf 6.1.5.: Sloop en sanering.....   | 15 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 6.5.   | Paragraaf 6.1.7.: Bodemsanering en milieuhygiënische contouren .....                | 16 |
| 6.6.   | Paragraaf 6.1.8.: Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied ..... | 16 |
| 6.7.   | Paragraaf 6.1.9.: Buitenplanse kosten (art. 6.2.4.e Bro) .....                      | 17 |
| 6.8.   | Paragraaf 6.1.9.1.: Geluidsschermen langs de A59 .....                              | 19 |
| 6.9.   | Paragraaf 6.1.9.2.: Verkeersvoorziening aanpassing Wolput en aanleg rotondes .....  | 19 |
| 6.10.  | Paragraaf 6.1.11.: Kosten tijdelijk beheer .....                                    | 19 |
| 6.11.  | Paragraaf 6.1.12.: Overzicht van de kosten .....                                    | 19 |
| 6.12.: | Paragraaf 6.3: Exploitatiebijdrage per eigenaar .....                               | 20 |
| 6.13.: | Paragraaf 6.4.1.: Opbrengsten gronduitgifte .....                                   | 20 |
| 7      | Herziening hoofdstuk 7 .....  | 21 |
| 7.1.:  | Paragraaf 7.2.2.: Resultaat .....   | 21 |
| 7.2.:  | Paragraaf 7.2.3.: Parameters .....  | 22 |
| 7.3.:  | Paragraaf 7.2.4: Fasering .....   | 22 |
| 7.4.:  | Paragraaf 7.2.5.: Resultaat in netto contante waarde .....                          | 23 |
| 7.5.:  | Paragraaf 7.2.6: Berekening exploitatiebijdrage .....                               | 23 |
| 7.6.:  | Paragraaf 7.2.7.: Gerealiseerde kosten .....  | 25 |
| 8      | Herziening hoofdstuk 10 .....   | 25 |
| 9      | Inwerkingtreding en citeertitel .....   | 25 |

## 1 Aanleiding

Op 26 maart 2013 is het exploitatieplan Geerpark door de gemeenteraad vastgesteld en op 26 september 2013 onherroepelijk geworden. Ingevolge artikel 6.15, eerste lid, Wro moet een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar worden herzien.

## 2 Status en inhoud van het besluit tot 6<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan

De 6<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan Geerpark bevat zowel structurele als niet-structurele wijzigingen. De niet-structurele wijzigingen, zoals bedoeld in artikel 6.15, derde lid, Wet ruimtelijke ordening, hebben betrekking op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexerings;
- een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
- andere niet-structurele onderdelen.

De structurele wijziging heeft betrekking op de eerdere realisatie van fase 3b. Om meer ruimte te creëren voor bebouwing is de fasering voor deze fase geschrapt, zodat reeds in 2020 met de bebouwing begonnen kan worden.

Op een herziening, die een structurele wijziging bevat, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 6.14, eerste lid, Wro). Dat houdt in dat de herziening ter inzage moet worden gelegd en dat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen en beroep kunnen instellen. Binnen vier weken na vaststelling van de herziening dient mededeling van de vaststelling te volgen aan de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied.

## 3 Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 6<sup>e</sup> herziening

In het onderstaande overzicht zijn per hoofdstuk en per paragraaf de wijzigingen opgenomen. In dit overzicht zijn opgenomen zowel de onderdelen van de toelichting als van het bindende gedeelte van het exploitatieplan. Hoewel slechts het bindende gedeelte van het exploitatieplan in direct juridische zin van belang is, is ervoor gekozen om ook de wijzigingen in de toelichting op te nemen in dit besluit. De reden daarvan is dat deze onderdelen van de toelichting van groot belang zijn voor het exploitatieplan als geheel en bepaalde onderdelen in het bijzonder. Ook heeft de toelichting voor sommige onderdelen een bindend karakter.

## 4 Herziening hoofdstuk 3

### 4.1. Paragraaf 3.1.: Ligging en begrenzing exploitatiegebied

In de derde alinea wordt de vijfde zin gewijzigd.

Zin oud: 'Twee gedeelten daarvan worden nu echter naar voren gehaald'.

Zin nieuw: 'Één gedeelte daarvan wordt nu echter naar voren gehaald'.

De zesde zin van de derde alinea wordt als volgt aangepast.

Zin oud: 'Dat betreft fase 3A in de zuidoost hoek en het zuidelijk deel van fase 2B'.

Zin nieuw: 'Dat betreft fase 3b in de zuidoost hoek'.

De zesde zin van de derde alinea wordt als volgt aangepast.

Zin oud: 'In verband met de aankoop van grond voor de realisatie van het zuidoostelijke gedeelte van de waterslinger zijn nadere afspraken gemaakt met de eigenaar van de gronden van fase 3a over realisatie van circa 48 woningen'.

Zin nieuw: 'In verband met de aankoop van grond voor de realisatie van het zuidoostelijke gedeelte van de waterslinger zijn nadere afspraken gemaakt met de eigenaar van de gronden van fase 3a over realisatie van 52 woningen'.

De laatste zin van de derde alinea wordt geschrapt.

Geschrapte zin: 'Het zuidelijke deel van fase 2b betreft een gecombineerde ontwikkeling voor Betaalbaar Wonen Heusden (een nieuw initiatief), voor Van de Ven Bouw- en ontwikkeling B.V. (compensatie bij aankoop gronden voor de waterslinger) en Woonveste (sociale huurwoningen), waar 54 woningen worden gerealiseerd'.

### 4.2.: Paragraaf 3.3.: Ruimtegebruik

In de vierde alinea wordt de laatste zin aangepast.

Zin oud: 'Het uitwerkingsplan voor het zuidelijk deel van fase 2b wordt binnenkort opgepakt'.

Zin nieuw: 'Het uitwerkingsplan voor het zuidelijk deel van fase 2b is inmiddels opgepakt'.

## 5 Herziening hoofdstuk 4

### 5.1. Paragraaf 4.1.: Uit te voeren werken en werkzaamheden

Bij het kopje 'Inrichting Openbare Ruimte' wordt in de tweede zin van de tweede alinea een stuk tekst toegevoegd ter verduidelijking.

Tekst oud: 'Het DIOR beschrijft het ontwerp op materiaal niveau'.

Tekst nieuw: 'Het DIOR (Duurzame inrichting openbare ruimte) beschrijft het ontwerp op materiaal niveau'.

### 5.2. Paragraaf 4.1.4.: Parkkamer

In de derde alinea worden de derde en tweede zin van onderen als volgt aangepast.

Zinnen oud: 'Voor de parkkamer wordt een inrichtingsplan opgesteld. De inrichting met laag opgaande vegetatie en open plekken wordt hier op afgestemd'.

Zinnen nieuw: 'Voor de parkkamer is een inrichtingsplan opgesteld. De inrichting met laag opgaande vegetatie en open plekken is hier op afgestemd'.

### 5.3. Paragraaf 4.1.5.: Woonrijp maken

In de eerste alinea wordt de laatste zin als volgt aangepast.

Zin oud: 'Conform de fasering vindt het woonrijp maken plaats wanneer ongeveer 80% van de desbetreffende fase bebouwd is'.

Zin nieuw: 'Conform de fasering vindt het woonrijp maken plaats wanneer 90 tot 95% van de desbetreffende fase bebouwd is'.

In de tweede alinea wordt bij de op een na laatste bullit een stuk tekst toegevoegd.

Tekst oud: 'aanleg bruggen'

Tekst nieuw: 'aanleg bruggen of grotere duikers'

#### 5.4. Paragraaf 4.1.6.: Procedure voor werken en werkzaamheden

De eerste zin wordt als volgt aangepast.

Zin oud: 'De gemeente is voornemens om het (toekomstige) gebied zelf bouw- en woonrijp te maken'.

Zin nieuw: 'De gemeente maakt het (toekomstige) gebied zelf bouw- en woonrijp'.

#### 5.5. Paragraaf 4.2.1.: Woningbouwcategorieën en differentiatie in het BP

In de tweede alinea wordt na de eerste zin een nieuwe tweede zin toegevoegd.

Nieuwe zin: 'Met Stichting Woonveste is de afspraak gemaakt dat er maximaal 231 sociale huurwoningen in het plangebied worden gebouwd'.

#### 5.6. Paragraaf 4.2.1.2.: Overzicht aantallen per bouwfase

De tabel wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tabel.

| Jaar/fase       | 1a  | 1b | 1c  | 2a | 2b deel I | 2b deel II | 2c  | 3a | 3b | Totaal per jaar |
|-----------------|-----|----|-----|----|-----------|------------|-----|----|----|-----------------|
| 2014            | 88  |    |     |    |           |            |     |    |    | 88              |
| 2015            | 4   |    |     |    |           |            |     |    |    | 4               |
| 2016            | 10  | 44 |     |    |           |            |     |    |    | 54              |
| 2017            |     | 19 | 105 | 1  |           |            |     |    |    | 125             |
| 2018            | 15  | 9  | 60  | 16 | 54        |            |     |    |    | 154             |
| 2019            |     |    | 40  | 8  |           | 51         |     |    |    | 99              |
| 2020            |     |    |     | 7  |           | 50         |     | 52 | 23 | 132             |
| 2021            |     |    |     |    |           |            | 80  |    |    | 80              |
| 2022            |     |    |     |    |           |            | 64  |    |    | 64              |
| 2023            |     |    |     |    |           |            |     |    |    | 0               |
| 2024            |     |    |     |    |           |            |     |    |    | 0               |
| Totaal per fase | 117 | 72 | 205 | 32 | 54        | 101        | 144 | 52 | 23 | 800             |



## 5.7. Paragraaf 5.2.: Fasering en koppelingen

De eerste zin wordt als volgt aangepast.

Zin oud: 'In de onderstaande tabel is de aangepaste fasering opgenomen; de tabel heeft een bindende status voor zover het het startjaar betreft'.

Zin nieuw: 'In de onderstaande tabel is de aangepaste fasering opgenomen; de tabel heeft een bindende status voor zover dit het startjaar betreft'.

De tabel wordt vervangen door onderstaande tabel.

| Fase       | Bouwrijp maken | Omgevingsvergunning | Woonrijp maken |
|------------|----------------|---------------------|----------------|
| 1a         | 2013           | 2014                | 2015           |
| 1b         | 2014           | 2014                | 2016           |
| 1c         | 2015           | 2016                | 2017           |
| 2a         | 2016           | 2017                | 2018           |
| 2b deel I  | 2018           | 2018                | 2020           |
| 2b deel II | 2020           | 2020                | 2021           |
| 2c         | 2021           | 2021                | 2022           |
| 3a         | 2019           | 2020                | 2020           |
| 3b         | 2020           | 2020                | 2021           |

## 5.8. Paragraaf 5.2.1.: Algemeen

Zin acht en negen van de eerste alinea worden geschrapt.

Geschrapte zinnen: 'Met uitzondering van fase 3 zijn alle deelfasen direct verbonden met de infrastructuur (zogenaamde wijkontsluiting). Deze fase vormt in principe een extra onderdeel, dat ook als groene kamer ingericht zou kunnen worden'.

Aan de tiende zin van de eerste alinea wordt een zinsgedeelte toegevoegd.

Zin oud: 'Over de gronden, die gelegen zijn in fase 1 en 2, is met de grondeigenaar overeenstemming bereikt en is een overeenkomst gesloten'.

Zin nieuw: 'Over de gronden, die gelegen zijn in fase 1 en 2, is met grondeigenaar Stichting Woonveste overeenstemming bereikt en is een overeenkomst gesloten'.

De eerste zin van de tweede alinea wordt als volgt gewijzigd.

Zin oud: 'Fase 1a kan ontwikkeld worden vanuit de bestaande infrastructuur aan de Priemsteeg en de Wolput'.

Zin nieuw: 'Fase 1a is ontwikkeld vanuit de bestaande infrastructuur aan de Priemsteeg en de Wolput'.

De tweede en derde zin van de tweede alinea wordt als volgt gewijzigd.

Zinnen oud: 'Vervolgens zal in de fasen 1b tot en met 2c de ontwikkeling van het gebied opgepakt worden langs de aan te leggen hoofdinfrastructuur, van de weg van de Abt van Engelenlaan door het gebied langs het park naar de Tuinbouwweg. Fase 2B-1 wordt in 2018 ontwikkeld'.

Zinnen nieuw: 'Vervolgens is/zal in de fasen 1b tot en met 2c de ontwikkeling van het gebied opgepakt worden langs de aan te leggen hoofdinfrastructuur, van de weg van de Abt van Engelenlaan door het gebied langs het park naar de Tuinbouwweg. Fase 2B-1 wordt in 2019 ontwikkeld'.

Zin zeven en acht van de tweede alinea worden als volgt gewijzigd.

Zinnen oud: 'Desondanks wordt fase 3a nu naar voren gehaald. Daarmee wordt realisatie van de aansluiting van de waterslinger met de overige waterhuishouding mogelijk en wordt een eerste deel (circa 48 woningen) van de hier beoogde woningbouw mogelijk'.

Zinnen nieuw: 'Desondanks is fase 3 nu naar voren gehaald. Daarmee wordt realisatie van de aansluiting van de waterslinger met de overige waterhuishouding mogelijk en wordt de hier boogde woningbouw mogelijk'.

In de vierde alinea wordt de eerste zin aangepast.

Zin oud: 'Het woonrijp maken van de fasen vindt plaats als ongeveer 80% van een fase bebouwd is'.

Zin nieuw: 'Het woonrijp maken van de fasen vindt plaats als 90 tot 95% van een fase bebouwd is'.

De vierde zin van de vierde alinea wordt als volgt aangepast.

Zin oud: 'De aanleg van de definitieve bruggen geschiedt op het moment dat het bouwverkeer de waterslinger niet meer hoeft te kruisen'.

Zin nieuw: 'De aanleg van de definitieve bruggen of grote duikers geschiedt op het moment dat het bouwverkeer de waterslinger niet meer hoeft te kruisen'.

### 5.9.: Paragraaf 5.2.2.1.: Fase 1a

De tweede alinea wordt als volgt aangepast.

Alinea oud: 'De woningen zullen worden ontsloten via de Priemsteeg en de Wolput. Het bouwverkeer dient gebruik te maken van de bestaande wegen, te weten van de Wolput en de Priemsteeg. Hiervoor dient een tijdelijke maatregel te worden getroffen in de vorm van de aanleg van een tweetal duikers'.

Alinea nieuw: 'De woningen worden ontsloten via de Priemsteeg en de Wolput. Het bouwverkeer maakt gebruik van de bestaande wegen, te weten de Wolput en de Priemsteeg. Hiervoor is een tijdelijke maatregel getroffen in de vorm van de aanleg van een tweetal duikers'.

De derde alinea wordt geschrapt.

Geschrapte alinea: 'De ontsluiting van de vrije kavels ten zuiden van het sportpark Haarsteeg en van het bouwverkeer vindt plaats via een tijdelijke bouwstraat over de parkeercoffer naar de Priemsteeg'.

In de vierde alinea wordt het laatste deel van de zin geschrapt.

Zin oud: 'Ten behoeve van de waterhuishouding van de vrije kavels ten zuiden van het sportpark Haarsteeg, de kavels aan de noordkant langs de Priemsteeg en van het gebied achter het pand Mommersteeg, is een definitieve waterberging aangelegd op de locatie van de toekomstige waterslinger'.

Zin nieuw: Ten behoeve van de waterhuishouding van de vrije kavels ten zuiden van het sportpark Haarsteeg, de kavels aan de noordkant langs de Priemsteeg en van het gebied achter het pand Mommersteeg, is een definitieve waterberging aangelegd'.

### 5.10.: Paragraaf 5.2.2.2.: Fase 1b

De tweede alinea wordt geschrapt.

Geschrapte alinea: 'De woningen onder het sportpark zullen worden ontsloten via een bouwstraat met een tijdelijke aansluiting op de Mortelweg. De aan en afvoer van het bouwverkeer dient plaats te vinden via de bouwstraat in de richting van de bestaande weg respectievelijk het bestaande pad van de Tuinbouwweg. Hiervoor moet tijdelijk een tweetal

duikers worden aangelegd. Vóór tot realisatie van de woningen aan de Mortelweg kan worden overgegaan, dienen aan de bestaande Mortelweg riolering, kabels en leidingen te worden aangelegd’.

De eerste en tweede zin van de derde alinea worden als volgt aangepast.

Zinnen oud: ‘Ten behoeve van de waterhuishouding zal het resterende gedeelte waterslinger rondom het noordelijke gedeelte van deze fase worden aangelegd. Daarnaast zal het gedeelte waterslinger achter de woningen aan de Mortelweg worden aangelegd’.

Zinnen nieuw: ‘Ten behoeve van de waterhuishouding is het resterende gedeelte waterslinger rondom het noordelijke gedeelte van deze fase aangelegd. Het gedeelte waterslinger achter de woningen aan de Mortelweg is inmiddels aangelegd’.

### 5.11.: Paragraaf 5.2.2.3.: Fase 1c

In de eerste alinea wordt de derde zin aangepast.

Zin oud: ‘Om te kunnen starten met deze fase dient de leggerwatergang van het Waterschap te worden omgelegd door middel van het aanleggen van het laatste gedeelte van de zuidelijke waterslinger’.

Zin nieuw: ‘Om te kunnen starten met deze fase is de leggerwatergang van het Waterschap omgelegd door middel van het aanleggen van het laatste gedeelte van de zuidelijke waterslinger’.

De eerste en tweede zin van de tweede alinea worden als volgt aangepast.

Zinnen oud: ‘De hoofdontsluiting wordt uitgebreid richting de Abt van Engelenlaan. Hiervoor wordt de bestaande Mortelweg verbreed naar het toekomstige profiel’.

Zinnen nieuw: ‘De hoofdontsluiting is uitgebreid richting de Abt van Engelenlaan. Hiervoor is de bestaande Mortelweg verbreed naar het toekomstige profiel’.

De derde alinea wordt als volgt gewijzigd.

Alinea oud: ‘Ten behoeve van de waterhuishouding, dat wil zeggen waterafvoer en van de benodigde waterberging, dient voorafgaand aan deze fase de waterberging ten noordwesten (nabij Mariënkroon) aangelegd te worden. Ook zal de waterslinger via een sloot verbonden worden met deze waterberging. Een deel van deze sloot zal in fase 2a onderdeel gaan uitmaken van de waterslinger’.

Alinea nieuw: 'Ten behoeve van de waterhuishouding, dat wil zeggen waterafvoer en van de benodigd waterberging, is voorafgaand aan deze fase een gedeelte van de waterberging ten noordwesten (nabij Mariënkroon) aangelegd. Tevens is de waterslinger via een sloot verbonden met deze waterberging. Een deel van deze sloot is in fase 2a onderdeel gaan uitmaken van de waterslinger'.

### 5.12.: Paragraaf 5.2.3.1.: Fase 2a

De tweede alinea wordt als volgt gewijzigd.

Alinea oud: 'De ontsluiting van het gebied vindt plaats door middel van twee aan te leggen bouwstraten over de grond, gelegen in fase 2c, richting het bestaande pad. Hiervoor dient tijdelijk een tweetal duikers te worden aangelegd. Het bouwverkeer wordt ontsloten via de Tuinbouwweg aan de noordzijde; de ontsluiting van de woningen vindt plaats via de zuidzijde, op de reeds gerealiseerde hoofdinfrastructuur uit de fasen 1b en 1c'.

Alinea nieuw: 'De ontsluiting van het gebied vindt plaats door middel van twee bouwstraten over de grond, gelegen in fase 2c, richting het bestaande pad. Hiervoor is tijdelijk een tweetal duikers aangelegd. Het bouwverkeer is ontsloten via de Tuinbouwweg aan de noordzijde; de ontsluiting van de woningen vindt plaats via de zuidzijde, op de reeds gerealiseerde hoofdinfrastructuur uit de fasen 1b en 1c'.

De derde alinea wordt als volgt aangepast.

Alinea oud: 'Ten behoeve van de waterhuishouding wordt ten zuiden van het gebied een stuk waterslinger aangelegd en de in fase 1c aangelegde sloot, gelegen ten oosten van het gebied, wordt ingericht als waterslinger'.

Alinea nieuw: "Ten behoeve van de waterhuishouding is ten zuiden van het gebied een stuk waterslinger aangelegd en de in fase 1c aangelegde sloot, gelegen ten oosten van het gebied, is ingericht als waterslinger'.

### 5.13.: Paragraaf 5.2.3.2.: Fase 2b

In de tweede zin wordt het aantal woningen aangepast.

Zin oud: 'In deze fasen zullen in totaal 139 woningen gerealiseerd worden'.

Zin nieuw: 'In deze fasen zullen in totaal 155 woningen gerealiseerd worden'.

#### 5.14.: Paragraaf 5.2.3.2.2.: Fase 2b-2

De laatste zin van de tweede alinea wordt geschrapt.

Geschrapte zin: 'Op de kruising van de bouwstraten en de waterslinger dient op één plaats een duiker met bouwweg te worden aangelegd'.

#### 5.15.: Paragraaf 5.2.3.3.: Fase 2c

De laatste zin van de derde alinea wordt geschrapt.

Geschrapte zin: 'Tevens zal het centrale park definitief worden ingericht'.

Er wordt een vierde alinea toegevoegd.

Toegevoegde alinea: 'Om beter in te kunnen spelen op de marktontwikkelingen wordt de mogelijkheid geboden om binnen een fase het bouw- en woonrijp maken gefaseerd aan te pakken'.

#### 5.16.: Paragraaf 5.2.5.: Fase 3a

In de zin wordt een woord geschrapt en het aantal wordt bijgesteld.

Zin oud: 'In deze deelfase worden ongeveer 48 woningen gerealiseerd'.

Zin nieuw: 'In deze deelfase worden 52 woningen gerealiseerd'.

#### 5.17.: Paragraaf 5.2.6.: Fase 3b

De zin wordt als volgt aangepast.

Zin oud: 'In deze fase worden ongeveer 27 woningen gerealiseerd'.

Zin nieuw: 'In deze fase worden 23 woningen gerealiseerd'.

## 6 Herziening hoofdstuk 6

### 6.1. Paragraaf 6.1.1.: Peildatum en rente

De prijspeildatum wordt gewijzigd van 1 januari 2018 in 1 januari 2019. De contante waarde datum wordt gewijzigd van 1 januari 2018 in 1 januari 2019. Bij de opbrengststijging per jaar wordt de tekst '1,5% in 2018' geschrapt. Bij rente per jaar wordt de tekst na 1,75% geschrapt.

### 6.2. Paragraaf 6.1.2.: Kostensoorten

In de derde zin van de eerste alinea wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Alle kosten hebben het prijspeil 1 januari 2018, behalve daar waar dat anders wordt aangegeven'.

Zin nieuw: 'Alle kosten hebben het prijspeil 1 januari 2019, behalve daar waar dat anders wordt aangegeven'.

### 6.3. Paragraaf 6.1.3.: Inbrengwaarde gronden en opstallen

De eerste zin van de derde alinea wordt als volgt gewijzigd:

Zin oud: 'Voor één perceel dat niet in eigendom is van de gemeente, is het noodzakelijk dat hier ontwikkeling plaatsvindt'.

Zin nieuw: 'Voor percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente, is het noodzakelijk dat hier ontwikkeling plaatsvindt'.

De tweede zin van de derde alinea wordt als volgt gewijzigd:

Zin oud: 'Het gaat hierbij om de realisatie van maximaal 27 woningen, en een klein beperkt deel van de waterslinger'.

Zin nieuw: 'Het gaat hierbij om de realisatie van maximaal 75 woningen'.

### 6.4. Paragraaf 6.1.5.: Sloop en sanering

In de tweede zin wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Hiervan is per 1 januari 2018 100% gerealiseerd'.

Zin nieuw: 'Hiervan is per 1 januari 2019 100% gerealiseerd'.

### **6.5. Paragraaf 6.1.7.: Bodemsanering en milieuhygiënische contouren**

In de tweede alinea wordt in de derde zin het bedrag gewijzigd.

Zin oud: 'Om de milieuhygiënische contouren te beperken is € 125.368,72 uitgegeven'.

Zin nieuw: 'Om de milieuhygiënische contouren te beperken is € 125.369 uitgegeven'.

### **6.6. Paragraaf 6.1.8.: Kosten bouw- en woonrijp maken binnen het exploitatiegebied**

In de tweede alinea wordt in de eerste zin het bedrag aangepast.

Zin oud: 'De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 21.557.890'.

Zin nieuw: 'De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op € 20.787.120'.

In de tweede zin van de tweede alinea wordt het percentage aangepast.

Zin oud: 'Van de totale kosten voor bouw- en woonrijp maken is ongeveer 19% gerealiseerd'.

Zin nieuw: 'Van de totale kosten voor bouw- en woonrijp maken is ongeveer 30% gerealiseerd'.

In de laatste zin van de tweede alinea wordt een 's' toegevoegd aan het woord 'parkeerkoffer'.

Zin oud: 'Het bestede bedrag aan woonrijp maken betreft met name de kosten voor de waterslinger, aanleg parkeerkoffer, voetpaden, verharding, verlichting, straatmeubilair en speelvoorzieningen in de fasen 1a en 1b'.

Zin nieuw: 'Het bestede bedrag aan woonrijp maken betreft met name de kosten voor de waterslinger, aanleg parkeerkoffers, voetpaden, verharding, verlichting, straatmeubilair en speelvoorzieningen in de fasen 1a en 1b'.

De tabel onder de tweede alinea wordt vervangen door de volgende tabel.



| Kosten Bouw- en Woonrijp maken binnen het exploitatiegebied |  | €                 |
|---|--|-------------------|
| <b>Bouwrijp maken</b>                                       |  |                   |
| Reeds gerealiseerd  |  | 5.389.320         |
| Bouwrijp maken  |  | 3.703.874         |
| Kabels en leidingen   |  | 1.290.537         |
| <b>Totaal Bouwrijp maken</b>                                |  | <b>10.383.731</b> |
| <b>Woonrijp maken</b>                                       |  |                   |
| Reeds gerealiseerd  |  | 895.770           |
| Woonrijp maken  |  | 7.774.951         |
| Groen   |  | 1.732.668         |
| <b>Totaal Woonrijp maken</b>                                |  | <b>10.403.389</b> |
| <b>Totaal Bouw- en Woonrijp maken in expl.geb.</b>          |  | <b>20.787.120</b> |

De tekst onder de tabel wordt geschrapt.

Geschrapte tekst: 'In dit bedrag is een bedrag van € 160.555 opgenomen om beeldende kunst te kunnen realiseren. Tevens is een bedrag gereserveerd om duurzame maatregelen in het openbaar gebied te kunnen realiseren, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen'.

### 6.7: Paragraaf 6.1.9.: Buitenplanse kosten (art. 6.2.4.e Bro)

In de tweede alinea wordt de eerste zin als volgt aangepast.

Tekst oud: 'Geerpark wordt op bestaande ontsluitingswegen aangesloten door middel van twee rotondes'.

Tekst nieuw: 'Geerpark wordt op bestaande ontsluitingswegen aangesloten (Tuinbouwweg en Abt van Engelenlaan)'.

In de tweede zin van de tweede alinea wordt een woord geschrapt en het bedrag aangepast.

Zin oud: 'De geraamde contante kosten bedragen € 367.002'.

Zin nieuw: 'De geraamde kosten bedragen € 200.000'.

De derde zin van de tweede alinea wordt als volgt aangepast.

Zin oud: 'De kosten voor de aanleg van de rotondes worden voor 100% aan Geerpark toegerekend'.

Zin nieuw: 'De kosten voor de aanleg van deze aansluitingen worden voor 100% aan Geerpark toegerekend'.

In de derde zin van de derde alinea wordt een woord toegevoegd en het bedrag gewijzigd.

Zin oud: 'Na aftrek van de kosten resteert een bedrag van € 4.266.149 dat benodigd is voor de aanpassing van de waterstructuur'.

Zin nieuw: 'Na aftrek van de kosten resteert een bedrag van ongeveer € 4.270.000 dat benodigd is voor de aanpassing van de waterstructuur'.

In de vierde alinea wordt in de eerste zin een woord toegevoegd en wordt het bedrag aangepast.

Zin oud: 'Het Waterschap Aa en Maas doet een bijdrage van € 309.917 ten behoeve van verbetering van de bestaande waterhuishouding'.

Zin nieuw: 'Het Waterschap Aa en Maas doet een bijdrage van ongeveer € 310.000 ten behoeve van verbetering van de bestaande waterhuishouding'.

In de laatste zin van de vierde alinea wordt het bedrag aangepast.

Zin oud: 'Samen is dat € 1.209.917'.

Zin nieuw: 'Samen is dat € 1.210.000'.

In de eerste zin van de vijfde alinea wordt een woord toegevoegd en wordt het bedrag aangepast.

Zin oud: 'Wat resteert (€ 3.056.232) is evenredig toe te rekenen aan Geerpark als aan de nieuwbouwwijk aan de oostzijde van Vlijmen, De Grassen'.

Zin nieuw: 'Wat resteert (ongeveer € 3.060.000) is evenredig toe te rekenen aan Geerpark als aan de nieuwbouwwijk aan de oostzijde van Vlijmen, De Grassen'.

In de laatste zin van de vijfde alinea wordt het bedrag gewijzigd.

Zin oud: 'Ongeveer 50% van deze € 3.056.232, wordt dan ook toegerekend aan Geerpark'.

Zin nieuw: 'Ongeveer 50% van deze € 3.060.000 wordt dan ook toegerekend aan Geerpark'.

In de zesde alinea wordt de laatste zin geschrapt.

Geschrapte zin: 'De totale kosten buiten het plangebied die zijn toe te rekenen aan Geerpark bedragen contant € 2.568.850'.

## 6.8. Paragraaf 6.1.9.1.: Geluidsschermen langs de A59

In de tweede zin van de tweede alinea wordt het bedrag gewijzigd.

Zin oud: 'De kosten voor deze maatregel bedragen € 125.368,72 exclusief Btw'.

Zin nieuw: 'De kosten voor deze maatregel bedragen € 125.369 exclusief Btw'.

## 6.9. Paragraaf 6.1.9.2.: Verkeersvoorziening aanpassing Wolput en aanleg rotondes

In de tweede alinea worden de derde tot en met zesde zin als volgt aangepast.

Zinnen oud: 'Op beide locaties zijn ten gunste van de verkeersveiligheid, afwikkelingscapaciteit en de uniformiteit op de gebiedsontsluitingswegen rotondes geprojecteerd. Deze rotondes worden uitsluitend ten behoeve van Geerpark aangelegd. Indien Geerpark niet gerealiseerd zou worden, zou de aanleg van de rotondes niet nodig zijn. De kosten van de rotondes dienen derhalve in het geheel worden toegeschreven aan Geerpark'.

Zinnen nieuw: 'Op beide locaties zijn ten gunste van de verkeersveiligheid, afwikkelingscapaciteit en de uniformiteit op e gebiedsontsluitingswegen aansluitingen geprojecteerd. Deze aansluitingen worden uitsluitend ten behoeve van Geerpark aangelegd. Indien Geerpark niet gerealiseerd zou worden, zou de aanleg van deze rotondes niet nodig zijn. De kosten van deze rotondes dienen derhalve in het geheel worden toegeschreven aan Geerpark'.

## 6.10. Paragraaf 6.1.11.: Kosten tijdelijk beheer

De laatste zin wordt geschrapt.

Geschrapte zin: 'De raming van deze kosten bedraagt € 302.015,-'.

## 6.11. Paragraaf 6.1.12.: Overzicht van de kosten

De tabel wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tabel.

| Kosten            | Bedragen in €     |
|-------------------|-------------------|
| Verwerving        | 18.688.544        |
| Sloop en sanering | 461.691           |
| Bouwrijp maken    | 10.307.657        |
| Woonrijp maken    | 10.276.244        |
| Plankosten        | 8.365.208         |
| Beheerskosten     | 232.166           |
| Overige kosten    | 194.796           |
| Rente             | 948.472           |
| <b>Totaal</b>     | <b>49.474.778</b> |

### 6.12.: Paragraaf 6.3: Exploitatiebijdrage per eigenaar

In de tweede zin van de eerste alinea worden het jaargetal en het bedrag gewijzigd.

Zin oud: 'De totale inbrengwaarde van de gronden per 1 januari 2018 is verhoogd met 1,75% en bedraagt € 18.368.027'.

Zin nieuw: 'De totale inbrengwaarde van de gronden per 1 januari 2019 is verhoogd met 1,75% en bedraagt € 18.689.467'.

De tabel 'Inbrengwaarde per eigenaar' wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tabel.

| Inbrengwaarde per eigenaar | Aantal m2      | Waarde            |
|----------------------------|----------------|-------------------|
| Gemeente                   | 171.110        | 5.257.343         |
| Woonveste                  | 278.668        | 12.246.466        |
| DKM / Meijer Jongen BV     | 18.860         | 599.891           |
| DKM Projecten BV           | 12.420         | 395.049           |
| Gronden Waterschap         | 5.996          | 190.718           |
| <b>Totaal</b>              | <b>487.054</b> | <b>18.689.467</b> |

### 6.13.: Paragraaf 6.4.1.: Opbrengsten gronduitgifte

In de tweede alinea wordt een deel van de zin geschrapt en een nieuw zinsgedeelte toegevoegd.

Zin oud: 'De geraamde opbrengsten zijn bepaald conform het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Nota Grondprijzen 2016 en de actualisatie van de grondprijzen in 2018'.

Zin nieuw: 'De geraamde opbrengsten zijn bepaald conform het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de door de raad vastgestelde verkoopprijzen voor 2019'.

In de veertiende zin van de tweede alinea wordt een deel van de zin geschrapt en een nieuw zinsgedeelte toegevoegd.

Zin oud: 'Voor de projectmatig te ontwikkelen woningen is bij het ontbreken van concrete bouwplannen de grondquote aangehouden en een nadere relatie gelegd tussen kavelafmeting en VON prijs of gekapitaliseerde huurwaarde om de grondwaarde per kavel te kunnen bepalen'.

Zin nieuw: 'Voor de projectmatig te ontwikkelen woningen worden frequent taxaties verricht om zo een grondwaarde te bepalen'.

De alinea's drie en vier worden geschrapt en vervangen door een nieuw alinea drie.

Tekst oud: 'Conform de Uitvoeringsregeling verkoop en verhuur van grondstroken, zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 24 september 2013, wordt als verkoopprijs voor de verkoop van groenstroken aan nutsbedrijven de gemiddelde verkoopprijs voor bouwkavels voor bedrijven gehanteerd. De verkoopprijs voor deze bouwkavels voor bedrijven wordt jaarlijks door de raad vastgesteld. Voor 2018 geldt dat de gemiddelde prijs € 194 per m2 bedraagt'.

Tekst nieuw: 'Conform de door de raad vastgestelde grondprijzen 2019 wordt voor de verkoop van groenstroken aan nutsbedrijven een prijs van € 195 per m2 in rekening gebracht'.

In de vijfde alinea wordt het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'Voor de nog te realiseren of nog te contracteren grondopbrengsten gelden de volgende grondprijzen in 2018'.

Zin nieuw: 'Voor de nog te realiseren of nog te contracteren grondopbrengsten gelden de volgende grondprijzen in 2019'.

## **7 Herziening hoofdstuk 7**

### **7.1.: Paragraaf 7.2.2.: Resultaat**

In de laatste zin wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2018'.

Zin nieuw: 'Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2019'.

### 7.2.: Paragraaf 7.2.3.: Parameters

In de eerste zin wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2018'.

Zin nieuw: 'Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2019'.

In de vijfde zin wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2018'.

Zin nieuw: 'Zowel de kosten als de opbrengsten hebben als peildatum 1 januari 2019'.

In de zesde zin wordt het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'Verwacht wordt dat de kosten vanaf 2018 jaarlijks met 2% stijgen'.

Zin nieuw: 'Verwacht wordt dat de kosten vanaf 2019 jaarlijks met 2% stijgen'.

In de zevende zin wordt een deel van de zin geschrapt en een nieuw zinsgedeelte toegevoegd.

Zin oud: 'De opbrengsten zullen in 2018 stijgen met 1,5% en vanaf 2019 met 2%'.

Zin nieuw: 'De opbrengsten zullen naar verwachting vanaf 2019 met 2% stijgen'.

### 7.3.: Paragraaf 7.2.4: Fasering

In de vierde tot en met zesde zin worden de bedragen aangepast.

Zinnen oud: 'De totale kostenstijging over de gehele planperiode is € 689.646. De opbrengstenstijging is geraamd op € 1.236.043. De nog te maken rentekosten bedragen € 603.300'.

Zinnen nieuw: 'De totale kostenstijging over de gehele planperiode is € 380.170. De opbrengstenstijging is geraamd op € 706.461. De nog te maken rentekosten bedragen € 302.518'.

#### 7.4.: Paragraaf 7.2.5.: Resultaat in netto contante waarde

In de tweede zin van de eerste alinea worden het bedrag en het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien positief saldo laat zien van € 5.514.872 op contante waarde per 1 januari 2018'.

Zin nieuw: 'Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien positief saldo laat zien van € 5.950.686 op contante waarde per 1 januari 2019'.

De tabel 'Macro-aftopping' wordt vervangen door onderstaande tabel.

| Macro-aftopping (art. 6.16 Wro)                          | 6e herziening |
|--|---------------|
| Contante waarde kosten                                   | 49.474.779    |
| Contante waarde opbrengsten                              | 55.425.464    |
| Het ten hoogste verhaalbare bedrag per € 1,- grondwaarde | 89,26%        |
| Gerealiseerde kosten                                     | 70%           |

In de eerste zin onder de tabel worden het bedrag en het jaargetal aangepast.

Zin oud: 'In totaal wordt € 49.305.942 verhaald op contante waarde peildatum 1 januari 2018'.

Zin nieuw: 'In totaal wordt € 49.474.779 verhaald op contante waarde peildatum 1 januari 2019'.

#### 7.5.: Paragraaf 7.2.6: Berekening exploitatiebijdrage

In de eerste zin wordt het bedrag aangepast.

Zin oud: 'In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op € 49.305.942 wordt berekend'.

Zin nieuw: 'In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op € 49.474.779 wordt berekend'.

De tabel 'Basiseenheid' wordt vervangen door onderstaande tabel.

| 6e herziening Basiseenheid is € 1,-        | Contante waarde |
|--|-----------------|
| Gerealiseerde verkopen 1a/1b/1c/2a         | 17.508.661      |
| Nog te realiseren verkopen 1a/1b/1c        | 9.985.380       |
| Nog te realiseren verkopen 2a/2b-1/2b-2/2c | 24.138.721      |
| Nog te realiseren verkopen 3a              | 2.567.060       |

|   |                   |
|---|-------------------|
| Nog te realiseren verkopen 3b                         | 1.225.641         |
| <b>Totaal gerealiseerde en nog te real. Inkomsten</b> | <b>55.425.463</b> |

De tabel 'Gronden De Kleine Meierij / Meijer Jongen BV' wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tabel.

| <b>Gronden De Kleine Meierij / Meyer Jongen BV</b>     |           | <b>6e herziening</b> |
|--|-----------|----------------------|
| Gewogen eenheden door derden te realiseren             | (a)       | 2.567.060            |
| Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid | (b)       | 89,26%               |
| Bruto exploitatiebijdrage                              | (c) (a*b) | 2.291.451            |
| af: inbrengwaarde en eigen kosten                      | (d)       | 599.891              |
| Resteert netto te verhalen kosten                      | (e) (c-d) | 1.691.560            |

De tabel 'Gronden DKM Projecten BV' wordt geschrapt en vervangen door onderstaande tabel.

| <b>Gronden DKM Projecten BV</b>                        |           | <b>6e herziening</b> |
|--|-----------|----------------------|
| Gewogen eenheden door derden te realiseren             | (a)       | 1.225.641            |
| Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid | (b)       | 89,26%               |
| Bruto exploitatiebijdrage                              | (c) (a*b) | 1.094.052            |
| af: inbrengwaarde en eigen kosten                      | (d)       | 395.050              |
| Resteert netto te verhalen kosten                      | (e) (c-d) | 699.002              |

In de tweede alinea onder de tabellen wordt in de tweede zin het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2018'.

Zin nieuw: 'De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2019'.

Aan de vierde zin van de tweede alinea wordt een stuk tekst toegevoegd.

Zin oud: 'Op deze bruto exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd in mindering gebracht'.

Zin nieuw: 'Op deze bruto exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde van de grond en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd in mindering gebracht'.

In de vierde alinea worden in de eerste zin het bedrag en het jaargetal gewijzigd.



Zin oud: 'Per 1 gewogen eenheid (€ 1 grondwaarde), dient € 0,8994 exploitatiebijdrage te worden betaald per 1-1-2018'.

Zin nieuw: 'Per 1 gewogen eenheid (€ 1 grondwaarde), dient € 0,8926 exploitatiebijdrage te worden betaald per 1-1-2019'.

De tabel onder de vierde alinea wordt vervangen door onderstaande tabel.

|  |     |            |
|--|-----|------------|
| Maximaal te verhalen kosten                            | NCW | 49.474.779 |
| Som der gewogen eenheden                               | NCW | 55.425.463 |
| Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid |     | 0,8926     |

### 7.6.: Paragraaf 7.2.7.: Gerealiseerde kosten

In de eerste zin wordt het jaargetal gewijzigd.

Zin oud: 'Per 1 januari 2018 is een deel van de kosten reeds gemaakt'.

Zin nieuw: 'Per 1 januari 2019 is een deel van de kosten reeds gemaakt'.

In de laatste zin wordt het percentage aangepast.

Zin oud: 'In totaal gaat het hier om 63% van de totale kosten op contante waarde'.

Zin nieuw: 'In totaal gaat het hier om 70% van de totale kosten op contante waarde'.

## 8 Herziening hoofdstuk 10

De volgende bijlagen worden door nieuwe bijlagen vervangen.

- 10.33 Exploitatieberekening exploitatieplan
- 10.34 Grondprijzen

## 9 Inwerkingtreding en citeertitel

Het besluit tot 6<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking. Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het

herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Het herzieningsbesluit kan worden aangeduid als '6<sup>e</sup> herziening exploitatieplan Geerpark'.