

Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert

Deel B Regels

Auteurs : T. Delforterie, M. 't Hardt,
E. Linssen
Opdrachtnummer : 2728
Status : Definitief
Datum : 26 mei 2011

Inhoudsopgave

1. Regels.....	3
Bijlagen.....	9
Bijlage 1: Bestemmingsplankaart	9
Bijlage 2: Huidige situatie (luchtfoto)	10
Bijlage 3: Exploitatieplankaart	11
Bijlage 4: Faseringskaart	12
Bijlage 5: Toekomstig ruimtegebruik exploitatieplan	13
Bijlage 6: inrichtingsplan Kampershoek-Noord	14
Bijlage 7: Ruimtegebruik	15
Bijlage 8: Inbrengwaarde	16
Bijlage 9: Begroting kostensoorten	17
Bijlage 10 a t/m e: Plankosten en plankostenscan	18
Bijlage 11: Opbrengsten per eigenaar.....	19
Bijlage 12: Exploitatiebijdrage	20
Bijlage 13: Kasstromenoverzicht	21
Bijlage 14: Renteberekening.....	22

1. Regels

Artikel 1 Begrippen

Algemene inkoopvoorwaarden: Inkoop- aanbesteding gemeente Weert, vastgesteld op januari 2010, indien de Europese aanbestedingsregels niet van toepassing zijn, zoals dat luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan.

Aanbestedingsregels: Inkoop- en aanbestedingsprocedure gemeente Weert. zoals dat luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan.

Anterieuere overeenkomst: overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

Bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPXXX-VO01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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

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

Bouwterrein: terrein waarop wordt of zal worden gebouwd.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

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

Bouwgrens: de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk uitgeefbaar gebied waarvan de omvang en indeling bindend is, aangegeven op de kaart aangevende het grondgebruik, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van woning /bedrijf/ kantoor.

Bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein.

Bouwrijp maken: het terrein vrij maken, slopen, egaliseren en ophogen waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van groen en water, de aanleg van riolering inclusief wadi's, de aanleg van

voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden bij ondergrond en aanleg openbare ruimte.

Bovenwijkse (meerwijkse) voorziening: voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden.

BVO c.q. bruto vloeroppervlak: De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke als een geheel complex moeten worden beschouwd.

DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010: grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gebied Kampershoek-Noord.

Eigenaar: De zakelijk gerechtigde krachtens eigendom van een binnen de exploitatieplangrens gelegen onroerende zaak.

Exploitatiebijdrage: de door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeenteverplichtigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieplangebied: als zodanig aangewezen gebied in het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart zoals opgenomen in bijlage 3 van dit exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: De begrenzing van het exploitatieplangebied zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3 van dit exploitatieplan.

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

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

Netto contante waarde (NCW): het terugrekenen van het resultaat op eindwaarde naar een nader bepaalde datum van de exploitatie.

Nutsvoorzieningen: Het aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van het exploitatieplangebied.

Macro-aftopping: de toepassing van de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten.

Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. of 2.2. Wabo.

Inrichten van de openbare ruimte: het aanleggen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de aanleg van wegen, straten en pleinen, en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, groenvoorzieningen en aanleg waterpartijen.

Posterieure overeenkomst: overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan.

Verbeelding: de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, voor wat betreft de analoge verbeelding met nummer NL.IMRO.0988.BPKampershoekNrd-VO01.

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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

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

Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken

Voor de uitvoering van de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten gelden faseringen met bijbehorende tijdvakken volgens onderstaande tabel:

Activiteit	Startjaar	Eindjaar
Verwerving	1-1-2011	1-1-2011
Sloop	1-1-2011	1-1-2013
Sanering	1-1-2013	31-12-2015
Bouwrijp maken	1-7-2011	31-12-2017
Woonrijp maken	1-1-2014	31-12-2018
Tijdelijk onderhoud	1-1-2011	31-12-2021
Totaal	1-1-2011	31-12-2021

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord geldt de volgende fasering :

Fase	Planning
Fase 0 Hoofdstructuur	2011-2012
Fase 1 Zichtlocaties Ringbaan-Noord	2012-2021
Fase 2 Middelgrote en grote kavels	2011-2015
Fase 3 Kleinere bedrijvigheid	2012-2015
Fase 4 Kleinere bedrijvigheid Noordwesten	2016-2021
Fase 5 Torenlocatie	2011-2021
Fase 6 Zichtlocaties A2	2011-2021
Fase 7 Campus aan de A2	2014-2021

Een en ander overeenkomstig de bij deze regels behorende kaart fasering tekening nummer 11-017 (bijlage 4).

Artikel 2.2 Koppelingen

1. Zolang fase 0 niet is gerealiseerd geldt er voor het gehele plan een verbod tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
2. Tijdens de uitvoering van fase 0 en later ook bij de uitvoering van de volgende fases is het toegestaan werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die van tijdelijke aard zijn zoals de tijdelijke opslag van grond, mits de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen om te voorkomen dat de gronden die daarvoor worden gebruikt minder geschikt worden voor de realisering van de desbetreffende bestemming.
3. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en koppelingen in het exploitatieplan.

Artikel 3: Eisen voor de werken en werkzaamheden (art. 6.13 Wro lid 2b)

Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Het aanleggen van nutsvoorzieningen het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

Artikel 3.3 Inrichting openbare ruimte

Het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (Art 6.13 Wro lid 2c)

Artikel 4.1 Instemmen bouwproces

1. Het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces. Dit plan dient te voldoen aan het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het plan, als bedoeld in lid 1, is voorgelegd aan en met dit plan is ingestemd door Burgemeester en Wethouders.
3. Aan het besluit om toestemming te verlenen voor de uitvoering van de in lid 2 genoemde werken en werkzaamheden kunnen, voorzover deze niet reeds voortvloeien uit het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010, voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het bouwproces.
4. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.
5. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein.
6. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

Artikel 4.2 Instemming met ontwerp en bestek

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de instemming van ontwerp en bestek.
2. Aan het besluit tot instemming kunnen voorwaarden gebaseerd op de gemeentelijke voorschriften voor de aanleg van openbaar gebied worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.

Artikel 4.3 Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.
2. Werken en werkzaamheden, voortvloeiend uit de uitvoering van deze regels worden Europees openbaar aanbesteed volgens de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114, d.d. 30 april 2004, voorzover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.
3. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient aan Burgemeester en wethouders ter toetsing worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
4. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat Burgemeester en Wethouders kenbaar hebben gemaakt dat de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie weken na het indienen van een voorgenomen besluit over de gunning van de uitvoering, als bedoeld in lid 2.

Artikel 4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het document DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

Artikel 5 Verbodsbepaling

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsvoorschriften en de bouwpercelen anders te ontsluiten dan via de in het plan aan te leggen infrastructuur, riolering en groen etc.
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3 en 4 genoemde eisen en regels.
3. Op grond van artikel Wabo 2.1 lid 1c is het verboden om gronden te gebruiken in strijd met het exploitatieplan.
4. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.

Afwijkingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning afwijken van de verbodsbepaling in het exploitatieplan:
 - a. mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de velden of openbare ruimte;
 - b. indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de verbodsbepaling zoals opgenomen in lid 1 van dit artikel, en de afwijkingsregel onder lid 1b, indien de gemeente zelf geldt als opdrachtgever.

Artikel 6 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als “regels exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 Weert”.

Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplankaart

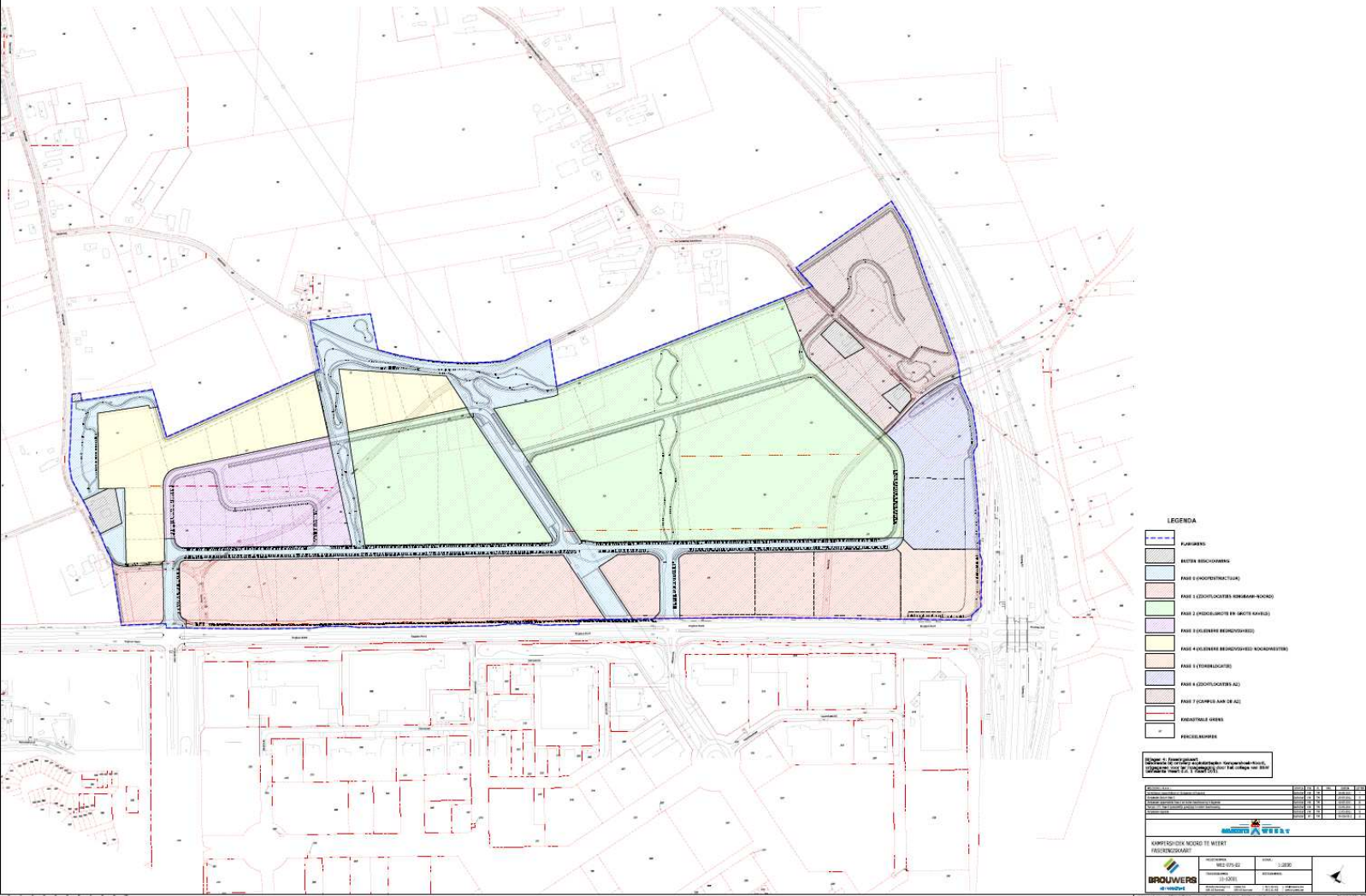


Bijlage 2: Huidige situatie (luchtfoto)



Bijlage 4: Faseringskaart

Bijlage 4: Faseringskaart Kampershoek-Noord



Bijlage 7: Ruimtegebruik

Bijlage 8: Inbrengwaarde

Bijlage 9: Begroting kostensoorten

Bijlage 10 a t/m e: Plankosten en plankostenscan

Bijlage 11: Opbrengsten per eigenaar

Bijlage 12: Exploitatiebijdrage

Bijlage 13: Kasstromenoverzicht

Bijlage 14: Renteberekening