

Exploitatieplan Bleekvelden – Veld D & F

*Behorende bij het bestemmingsplan
'De Bleekvelden 30. Mierloseweg 22-26 Geldrop' te Geldrop*

Gemeente Geldrop - Mierlo

augustus 2026

NL.IMRO.1771.EXPLBleekveld-VA01

Procedureoverzicht

<i>Fase</i>	<i>Datum</i>
Ontwerp	18 december 2023
Gewijzigde vaststelling gemeenteraad	

Inhoudsopgave

Deel 1	1
Toelichting exploitatieplan Bleekvelden veld D en F	1
1 Inleiding	2
1.1 Algemeen	2
1.2 Bestemmingsplan	4
1.3 Doel exploitatieplan	5
1.4 Situatie Bleekvelden – Veld D en F	5
1.5 Omgevingswet	7
1.6 Leeswijzer	7
2 Toelichting exploitatieplangebied	8
2.1 Het plangebied	8
2.2 Relatie planologische maatregel	9
2.3 De exploitatieplangrens	9
2.3.1 Algemeen	9
2.3.2 Exploitatieplangrens De Bleekvelden veld D en F	10
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden	11
3 Omschrijving werken en werkzaamheden	13
3.1 Omschrijving bouwrijp maken uitgeefbare gronden	13
3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied	13
3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken openbare gronden	13
3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen	13
3.2.3 Omschrijving woonrijp maken / inrichting openbaar gebied (inclusief park)	13
4 De exploitatieopzet	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Parameters	15
4.3 Ruimtegebruik	16
4.4 Programma	17
4.5 Fasering	18
4.6 Kosten	18
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied	19
4.6.2 Inbrengwaarde gronden	19
4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)	20
4.6.4 Onderzoekskosten (categorie 1)	20
4.6.5 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)	20
4.6.6 Plankosten (categorie 1)	21
4.6.7 Planstructurele elementen (categorie 3)	22
4.6.8 Bovenplanse kosten (artikel 6.13, lid 7, Wro)	22
4.7 Opbrengsten	23
4.8 Exploitatieopzet	24
4.8.1 Gewogen basiseenheden	24
4.8.2 Exploitatiebijdrage	24

4.8.3 Exploitatiebijdrage per bouwperceel	24
5 Herziening en afrekening	26
5.1 Herziening	26
5.2 Eindafrekening	26
6 Rechtsbescherming exploitatieplan	27
6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan	27

DEEL 2 28

Regels exploitatieplan Bleekvelden veld D en F	28
---	-----------

BIJLAGEN

Bijlage 1. Verbeelding Bestemmingsplan ‘De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop’
Bijlage 2. Eigendomsverhouding, POU260078, d.d. augustus 2026
Bijlage 3. Ruimtestaat Bleekvelden Veld D en F, POU260078 augustus 2026
Bijlage 4. Stedenbouwkundige schets Bleekvelden Veld D en F
Bijlage 5. Taxatierapport ‘Hertaxatie inbrengwaarde ten behoeve van het exploitatieplan De Bleekvelden – Vak D&F’ d.d. 27 augustus 2026, KENDES
Bijlage 6. Regeling plankosten exploitatieplan 2023
Bijlage 7a. Exploitatieopzet Bleekvelden veld D&F PAS bv, d.d. augustus 2026
Bijlage 7b. Civieltechnische kostenraming, PAS bv, d.d. 11-08-2026
Bijlage 7c. Raming aanleg Bleekvelden, d.d. okt 2019
Bijlage 8. Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 d.d. 11-10-2022
Bijlage 9. Schetsinrichting Bleekvelden d.d. 04-10-2023
Bijlage 10. Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden, BRO, d.d. 9 november 2023
Bijlage 11. Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2025

Bijlage 12. **Staat van wijzigingen ten opzichte van
ontwerpexploitatieplan De Bleekvelden - Barrier**

Deel 1

Toelichting exploitatieplan Bleekvelden veld D en F

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit exploitatieplan ziet toe op een herstructureringsopgave van het bedrijventerrein 'Bleekvelden' te Geldrop-Mierlo. Op 17 oktober 2022 is een ruimtelijke visie door de gemeenteraad vastgesteld, met als doel het bedrijventerrein Bleekvelden te transformeren tot woongebied. Tevens heeft de gemeente de herontwikkeling van het bedrijventerrein aangewezen als locatie voor woningbouwversnelling.

Daarnaast heeft de gemeente Geldrop-Mierlo in 2020 subsidie gekregen voor de bouw van 789 woningen in het centrum van de kern Geldrop. Deze woningen worden gerealiseerd in 4 gebieden. Dit betreft de gebieden Kern, Industrieel Erfgoed, Eigenzinnig en Duurzaam, en Lommerrijk.

Bleekvelden valt onder het gebied 'Industrieel Erfgoed'. Het gaat om de transformatie van een bedrijventerrein naar ca. 285 woningen. Afbeelding 1 toont de huidige situatie van het plangebied, gelegen in de schil van het centrum van Geldrop.

Afbeelding 1: Huidige situatie Bleekvelden

Huidige situatie Bleekvelden



Het project Bleekvelden bestaat uit verschillende deelgebieden, zoals weergegeven op afbeelding 2. De deelgebieden worden los van elkaar planologisch mogelijk gemaakt. Het betreffen de volgende deelgebieden:

- a. 20 Loftwoningen
- b. Mierloseweg 40
- c. Mierloseweg 28-38
- d. Mierloseweg 22 -26
- e. Harks
- f. Gamma locatie.

Afbeelding 2: Deelgebieden Bleekvelden



Onderhavig exploitatieplan heeft betrekking op de deelgebieden D, Mierloseweg 22-26 en F, de Gamma locatie.

Het voornemen bestaat om de bestaande opstallen te slopen en 108 appartementen te realiseren in drie gebouwen. Daarnaast zal onder elk van de gebouwen een (half)verdiepte parkeergarage aangelegd worden om te voorzien in de parkeerbehoefte van de bewoners. Op het bestaande parkeerterrein van de Gamma-locatie wordt groen en een waterberging gerealiseerd. Op afbeelding 3 is een impressie van de ontwikkelingen weergegeven.

Afbeelding 3: Impressie ontwikkeling Bleekvelden



1.2 Bestemmingsplan

De deelgebieden D en F zijn gelegen in het gebied van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2008. Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

1. Detailhandel
2. Bedrijf
3. Woondoeleinden

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om 110 appartementen te realiseren. De bestemmingen Detailhandel en Bedrijf staan geen woningen toe en binnen de bestemming Woondoeleinden 2 zijn half vrijstaande woningen toegestaan, geen gestapelde. De woningbouw in het plangebied past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplannen, noch in de afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit is voorzien in het bestemmingsplan "De Bleekvelden 30. Mierloseweg 22-26 Geldrop'.

Wijziging t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan 'Bleekvelden-Barrier' was ook de verplaatsing van de bouwmarkt opgenomen. De te slopen bouwmarkt zou verhuizen naar een locatie op bedrijventerrein de Barrier. Deze verhuizing van de bouwmarkt naar de Barrier gaat niet meer door. De planologische maatregel voor de bouwmarkt op de locatie Barrier is niet meer aan de orde en maakt derhalve geen onderdeel meer uit van onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Doel exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, onderscheidenlijk 5° Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

1.4 Situatie Bleekvelden – Veld D en F

Met de grondeigenaren in plangebied (velden D en F) waarvoor het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop' op de projectlocaties De Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 te Geldrop een bouwmogelijkheid creëert, zijn tot op heden nog niet met alle grondeigenaren afspraken gemaakt met betrekking tot het kostenverhaal. Hierdoor is het kostenverhaal niet 'anderszins verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Percelen Mierloseweg 22/22A, 24 en 26

In de periode na de ter inzagelegging van het ontwerpexploitatieplan 'De Bleekvelden-Barrier' zijn de grondposities in het plangebied wel gewijzigd. De percelen Mierloseweg 22/22A, 24 en 26 zijn aangekocht door een ontwikkelaar. Vervolgens waren zij bereid hun positie met betrekking tot (een gedeelte van) deze gronden aan de gemeente over te dragen, in ruil voor het recht om, nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond en de gemeente (een deel van) het ontwikkelingsgebied bouwrijp had gemaakt, bouwrijpe grond van de gemeente af te nemen (bouwclaim). Met deze ontwikkeling heeft de gemeente Geldrop-Mierlo een aanzienlijk groter aandeel aan gronden dan ten tijde van het ontwerpexploitatieplan.

Perceel Bleekvelden 30

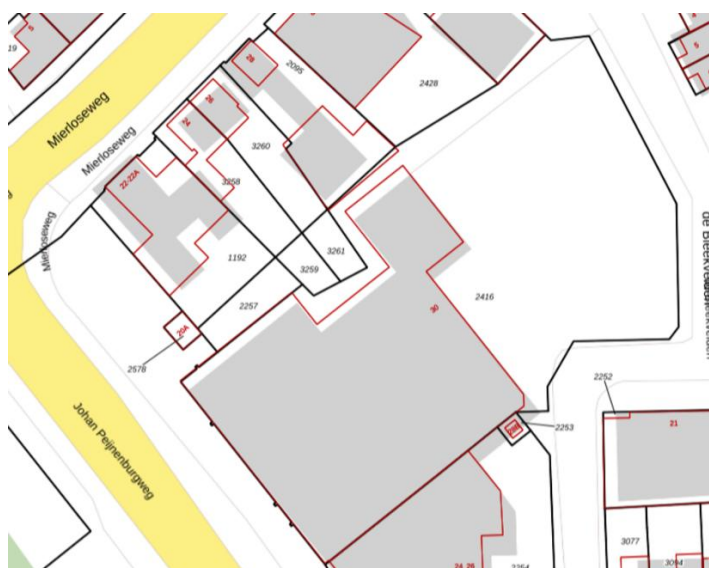
Met de eigenaar van Bleekvelden 30 (bouwmarkt en parkeerterrein) is tot op heden nog geen overeenstemming bereikt. De verplaatsing van de bouwmarkt naar de locatie Barrier is niet doorgegaan.

Met voornoemde grondtransacties zijn de kadastrale percelen in het plangebied gewijzigd ten opzichte van de kadastrale percelen in het ontwerpexploitatieplan. De kadastrale percelen in de huidige situatie zijn weergegeven in tabel 1. Op afbeelding 4 is de kadastrale situatie op kaart aangegeven.

Tabel 1: Kadastrale percelen situatie 2025

	Kadastrale aanduiding	Opp. m2
gemeentelijk perceel	Geldrop F 3263 ged.	573
Mierloseweg 20A	Geldrop F 2578	33
Mierloseweg 22-22A	Geldrop F 1192	742
Mierloseweg 24	Geldrop F 3258	345
Mierloseweg 26	Geldrop F 3260	335
De Bleekvelden 30	Geldrop F 2416	5.790
Perceel achter Mierloseweg 22-22A	Geldrop F 2257	165
Perceel achter Mierloseweg 24	Geldrop F 3259	85
Perceel achter Mierloseweg 26	Geldrop F 3261	95
		8.163

Afbeelding 4: Kadastrale kaart



Gezien het voorgaande dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen dienen te worden verricht.

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente de gehele exploitatie uitvoert. Dit betekent dat in het exploitatieplan alle kadastrale percelen zijn betrokken die binnen veld D en F zijn gelegen.

1.5 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6 lid 2 onder a sub 2o van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpexploitatieplan ter inzage is gelegd. Het oude recht blijft van toepassing totdat het exploitatieplan van kracht is geworden.

Het ontwerpexploitatieplan 'De Bleekvelden - Barrier' is gedurende zes weken ter inzage gelegd met ingang van 29 december 2023. Dat betekent dat het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing is bij de vaststelling van het exploitatieplan 'Bleekvelden Veld D en F'.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het exploitatieplangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft en de eigendomssituatie. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het exploitatieplangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening. Hoofdstuk 6 gaat in op de procedure van het exploitatieplan.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied 'Bleekvelden veld D en F' opgenomen.

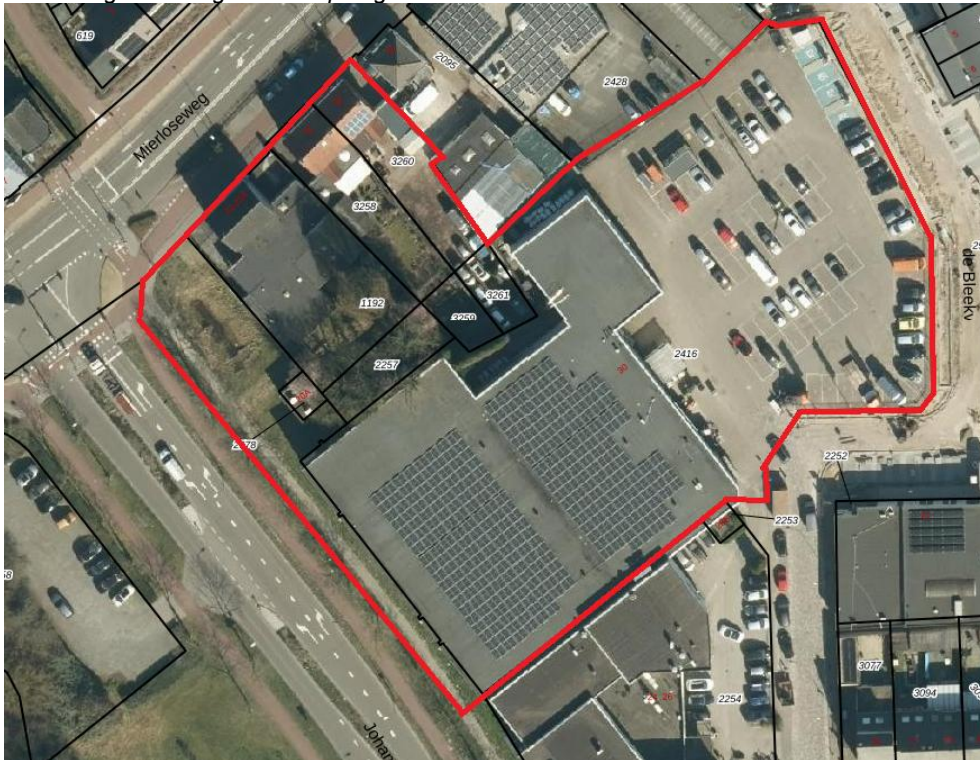
2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het plangebied

Het plangebied is gesitueerd binnen het grotere projectgebied Bleekvelden en omvat adressen De Bleekvelden 30 en Mierloseweg 22, 24 en 26 te Geldrop-Mierlo. Aan de Noordwestelijke en Zuidwestelijke kant liggen twee hoofdwegen, de Mierloseweg en de Johan Peijnenburgweg. De oostelijke zijde van het perceel wordt begrensd door De Bleekvelden, de ontsluitingsweg voor het gehele plangebied Bleekvelden.

De kadastrale percelen behorende tot het plangebied zijn: gemeente Geldrop, sectie F, nummers 3260, 3258, 1192, 3261, 3259, 2257, 2416, 2578 en een gedeelte van 3263. Dit plangebied heeft een totaal oppervlakte van circa 8.163 m².

Afbeelding 5 : Huidige situatie plangebied



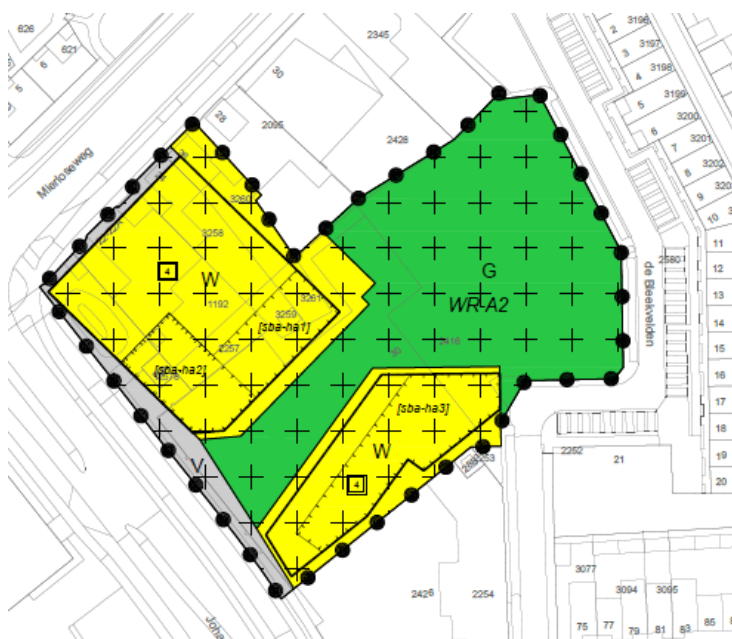
In de huidige situatie is op deze percelen een bouwmarkt, een trafo-huisje, een tandtechnisch laboratorium en een tweekapper gesitueerd. Naast de Gamma is een parkeerplaats gelegen behorende tot het terrein van de bouwmarkt. Het nieuwe woongebied Bleekvelden en daarbinnen het deelgebied D en F krijgt een sterke kwaliteitsimpuls.

Voor de inrichting van de Bleekvelden en de velden D en F geldt dat deze moet voldoen aan de uitgangspunten conform Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 d.d. 11-10-2022, de schetsinrichting Bleekvelden d.d. 04-10-2023 en het beeldkwaliteitsplan d.d. 09-11-2023 zoals opgenomen in bijlagen 8 t/m 10.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan ‘De Bleekvelden 30. Mierloseweg 22-26 Geldrop’. De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan. Op afbeelding 6 is de verbeelding van het gewijzigde bestemmingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit exploitatieplan, weergegeven.

Afbeelding 6: Verbeelding bestemmingsplan



2.3 De exploitatieplangrens

2.3.1 Algemeen

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Met betrekking tot de begrenzing van exploitatieplangebieden staat in de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie het volgende:

*"Het exploitatiegebied dient zo te worden begrensd dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen welke tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een bovenwijks karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als bovenwijkse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. Een exploitatiegebied kan uit verschillende niet-aaneengesloten delen bestaan, als er planologisch of functioneel maar een duidelijke samenhang is tussen de delen."*¹

2.3.2 Exploitatieplangrens De Bleekvelden veld D en F

Uitgaande van de toelichting memorie van toelichting is de grens van het exploitatieplangebied De Bleekvelden veld D en F is gelijk aan het bestemmingsplan De Bleekvelden.

In het ontwerpexploitatieplan was de exploitatieplangrens iets kleiner dan de bestemmingsplangrens ter hoogte van de Johan Peijnenburgweg. Dit betrof een stuk openbare ruimte waar geen werkzaamheden zouden plaatsvinden. Met het gewijzigde plan is dit gewijzigd waardoor dit deel nu wel binnen de exploitatieplangrens valt.

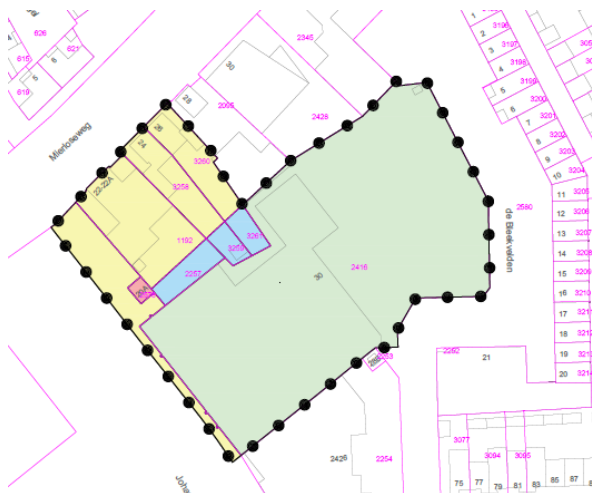
De aanpassingen en inrichting van de (ontsluitings)weg De Bleekvelden is, zoals weergegeven in bijlage 7c gelegen aan de rand van het plangebied en heeft een bovenwijks karakter. Deze weg moet worden aangepast en ingericht ten behoeve van de ontsluiting van alle deelgebieden binnen De Bleekvelden. Met andere woorden, zonder de ontwikkeling van de bouwpercelen zou de ontsluitingsweg Bleekvelden niet worden aangepast. Dit gegeven maakt dat er een causaal verband bestaat tussen de voorziene bouwpercelen en de herinrichting van de Bleekvelden.

Daarnaast is er sprake van een bovenwijks element binnen het exploitatieplangebied. Dit park heeft een causaal verband met de ontwikkeling. Het park fungeert namelijk (ook) als waterberging voor de deelgebieden van het herstructureringsproject De Bleekvelden. Daarnaast heeft het park een recreatieve functie. Hier hebben alle deelgebieden binnen De Bleekvelden zoals weergegeven op afbeelding 2 profijt van.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op afbeelding 7. De exploitatieplangrens is met gesloten stippellijn aangegeven op de tekening 'Eigendomsverhouding' welke is opgenomen als bijlage 2, welke onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

¹ Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17

Afbeelding 7: Exploitatieplangrens (2026)



2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals aangegeven in paragraaf 1.4 is de eigendomssituatie ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan gewijzigd. Dit neemt niet weg dat het overgrote deel van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van particuliere grondeigenaren. In tabel 2 is de verhouding tussen de gronden in particulier eigendom en in eigendom van de gemeente weergegeven ten tijde van het ontwerpexploitatieplan.

Tabel 2: Eigendomssituatie (2023)

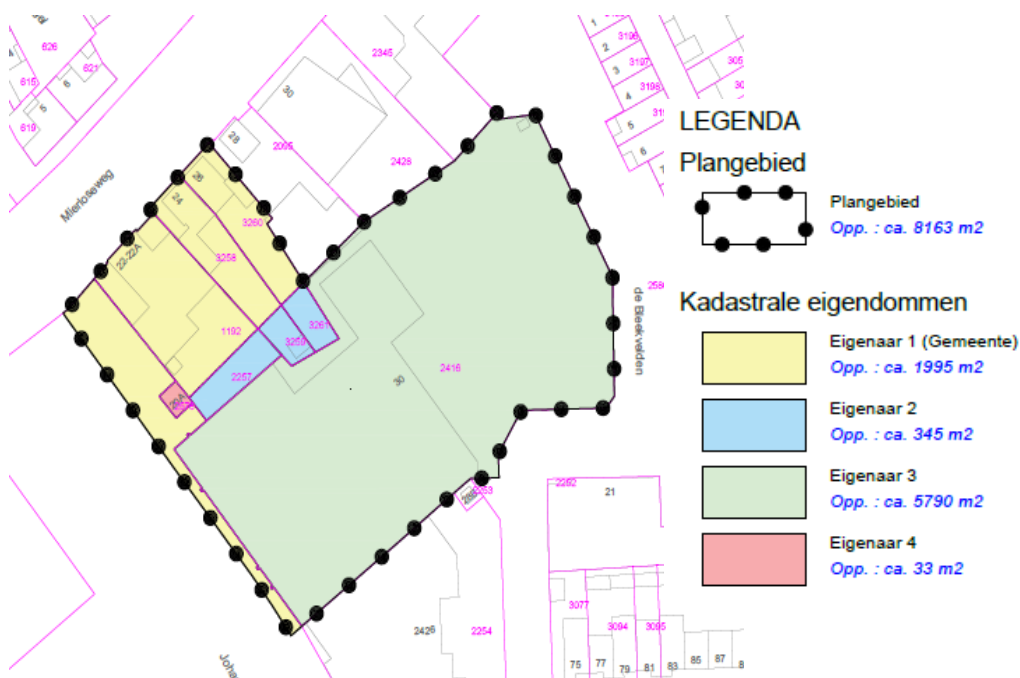
Eigenaar	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Aandeel
Gemeente	Geldrop F 3220 gedeeltelijk	267	3,4%
Eigenaar 1	Geldrop F 2578	33	0,4%
Eigenaar 2	Geldrop F 1192 & 2257	907	11,5%
Eigenaar 3	Geldrop F 1193	427	5,4%
Eigenaar 4	Geldrop F 1194	433	5,5%
Eigenaar 5	Geldrop F 2416	5.790	73,7%
Totaal		7.857	100,0%

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld verwerving) en/of verkoop aan de gemeente of derden. Zoals toegelicht in paragraaf 1.4 zijn de percelen F1192, F2257, F1193 en F1194 met grondtransacties van eigendom gewijzigd en kadastraal gesplitst. De eigendomssituatie anno 2026 is weergegeven in tabel 3 en op de afbeelding 8 'Eigendomssituatie' die tevens als bijlage 2 is bijgevoegd.

Tabel 3: eigendomssituatie 2026

Eigenaar	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Aandeel
Gemeente	Geldrop F 3263 gedeeltelijk, 3260, 3258 en 1192	1.995	24,5%
Eigenaar 1	Geldrop F 2578	33	0,4%
Eigenaar 2	Geldrop F 3261, 3259 en 2257	345	4,2%
Eigenaar 3	Geldrop F 2416	5.790	70,9%
Totaal		8.163	100,0%

Afbeelding 8: Eigendomsverhouding Bleekvelden veld D&F



3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken uitgeefbare gronden

Voor het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden dienen op hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Het verwijderen van bestaande bebouwing en verhardingen
- Het verzetten van groot grondwerk
- Het eventueel verleggen van kabels en leidingen
- Egaliseren van het terrein
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater

3.2 Werken en werkzaamheden openbaar gebied

3.2.1 Omschrijving bouwrijp maken openbare gronden

Voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, ten behoeve van de voorziene bouwpercelen in het exploitatieplangebied, worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Opbreken en afvoeren van bestaande verhardingen, kantopsluitingen, goten, kolken en het verwijderen/verplaatsen van beplantingen en openbare verlichting
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren.
- Inrichten van bouwterrein, voorafgaand aan het starten met bouwactiviteiten op de bouwpercelen.
- Aanleg vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.

3.2.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere riolering, (tijdelijke) leidingen voor water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.

3.2.3 Omschrijving woonrijp maken / inrichting openbaar gebied (inclusief park)

Voor de inrichting van het openbaar gebied (woonrijp maken) worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Planten bomen en struiken, inclusief straat- meubilair en speelvoorzieningen; aanbrengen bebording, bebakening en belijning.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en wadi's.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden.
- Aanleg ontsluitingen van de bouwpercelen in het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de openbare weg naar de bouwpercelen.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij deze methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2026. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatieplangebied (Veld D en F) in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. Ingevolge de Wro is het uitgangspunt bij het opstellen van het exploitatieplan dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn in tabel 4 de financiële

parameters weergegeven die gebruikt worden in de exploitatieplanopzet. De nominale bedragen in de berekening zijn op prijspeil 01-01-2026.

Tabel 4: Parameters

	2026 e.v.
Rente	1,1%
Inflatiecijfer kosten	2,00%
Inflatiecijfer opbrengsten	2,00%

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het exploitatieplangebied gekenmerkt door verschillende functies. Een groot deel van het gebied bestaat uit een bouwmarkt en aangrenzend parkeerterrein. Aan de Mierloseweg zijn een aantal woningen met tuinen gevestigd. Bovenstaande functies vertegenwoordigen ca. 85% van de omvang van het exploitatieplangebied. Het restant is aan te merken als openbare ruimte (groen en verharding).

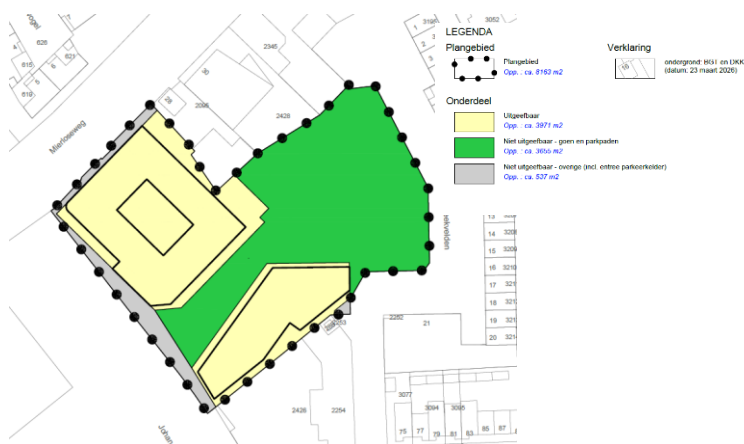
In de nieuwe situatie wordt het exploitatieplangebied heringericht tot woongebied met 3 appartementengebouwen met verdiepte parkeergarages en een centraal gelegen park tussen het exploitatieplangebied en de omringende ontwikkelvelden van het herstructureringsproject Bleekvelden zoals te zien op afbeelding 9.

Het voorgenomen ruimtegebruik voor de gronden is aangegeven op de bij dit exploitatieplan onderdeel uitmakende kaart 'Ruimtestaat'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 3. Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig grondgebruik de eigenaren in het exploitatieplangebied te maken krijgen.

Tabel 5: Toekomstig ruimtegebruik

	Oppervlakte	Aandeel
Uitgeefbaar	3.971	48,6%
Groen en parkpaden	3.655	44,8%
Niet uitgeefbaar – overig (incl. entree parkeerkelder)	537	6,6%
Totaal	8.163	100,0%

Afbeelding 9: Ruimtestaat Bleekvelden veld D & F



Het ruimtegebruik is gebaseerd op de voorlopige stedenbouwkundige schets van veld D en F (bijlage 4) zoals weergegeven op onderstaande afbeelding 10.

Afbeelding 10: Voorlopige stedenbouwkundige opzet veld D en F



4.4 Programma

Als basis bij de bepaling van het programma is uitgegaan van het ruimtegebruik en de voorlopige stedenbouwkundige opzet. Het programma is gewijzigd ten opzichte van het programma in het ontwerpexploitatieplan, waarin alle woningen onder de betaalbaarheidsgrens (prijspeil 2024: € 390.000,-) vielen.

Op basis van het gewijzigde plan zijn er drie typen woningen te onderscheiden. Het gaat om appartementen van verschillende groottes. Voor de differentiatie van het programma is aangesloten bij de uitgangspunten zoals genoemd in de Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 (bijlage 8). In deze visie is het de ambitie om in Bleekvelden 60% van de woningen te bouwen in het betaalbare segment tot maximaal de NHG-grens (prijspeil 2026: € 470.000,-). Het aandeel dure segment is daarmee 40%. Het te realiseren programma is weergegeven in tabel 6.

Tabel 6: Woningbouwprogramma (naar type woning)

Type	Aantal
Type A: Betaalbaar VON < € 420.000	54
Type B: Betaalbaar VON < € 420.000 - < NHG € 470.000	12
Type C: Duur VON > €470.000	42
Totaal	108

4.5 Fasering

Het stellen van nadere eisen/regels aan de fasering van de ontwikkeling is in onderhavig exploitatieplan niet aan de orde. Dit gezien het feit dat op voorhand niet is te bepalen wanneer grondeigenaren overgaan tot aanvragen van een omgevingsvergunning, activiteit Bouwen.

4.6 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 Bro.

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

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

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 7 opgenomen.

Tabel 7: Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Bleekvelden veld D & F, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 8. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2026. De kosten zijn, met uitzondering van de inbrengwaarde van de gronden, plankosten en fondsbijdragen, ten opzicht van het ontwerpexploitatieplan (prijspeil 2024) geïndexeerd naar prijspeil 2026.

Tabel 8: Specificering kosten exploitatieplangebied

Kostensoort	Kosten (nominaal) 2024	Kosten (nominaal) 2026
Verwerving	€ 3.732.208	€ 4.797.902
Sloopwerken	€ 270.000	€ 281.000
Onderzoeken	€ 23.300	€ 24.000
Bouwrijp en woonrijp maken (inclusief park)	€ 781.700	€ 814.000
Plankosten	€ 495.000	€ 495.000
Planstructurele elementen (PPT bijdrage ontsluitingsweg Bleekvelden)	€ 229.049	€ 248.000
Bijdragen uit exploitatie (fondsbijdragen)	€ 217.575	€ 257.000
Rente	-	-
Totaal	€ 5.748.832	€ 6.917.000

4.6.2 Inbrengwaarde gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau Kendes Rentmeesters en Adviseurs te Veenendaal.

Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald. Bij het bepalen van de

inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is getaxeerd op € 5.078.902=, prijspeildatum mei 2026.

Het taxatierapport 'Hertaxatie inbrengwaarde ten behoeve van het exploitatieplan De Bleekvelden' – Vak D & F' d.d. 27 augustus 2026 is opgenomen in bijlage 5.

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)

In het exploitatieplangebied zijn diverse opstallen aanwezig op verschillende (bouw)percelen. Het gaat om een bouwmarkt en een aantal woningen inclusief een woning met praktijkruimte. Deze zullen gesloopt moeten worden. De kosten voor deze werkzaamheden zijn geraamd op een bedrag van € 281.000,= (nominaal).

De kostenpost sloopwerken is, op basis van artikel 6.2.3, aanhef en onder d Bro, meegenomen bij het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden en daarom hier als kostenpost buiten beschouwing gelaten.

4.6.4 Onderzoekskosten (categorie 1)

Nog te maken onderzoekskosten zijn kosten voor een verkennend milieukundig onderzoek, een archeologisch vooronderzoek. Deze kosten bedragen € 8.700,-. Daarnaast is een stelpost opgenomen van € 15.000,- voor overige te realiseren onderzoeken. Hiermee is het totaal aan onderzoekskosten € 24.000,-

4.6.5 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouwrijp maken van de bouwpercelen, binnen het exploitatieplangebied, zijn gebaseerd op een civiele raming van de civieltechnisch kostendeskundige van PAS bv, opgenomen als bijlage 7b. Omdat de bestekvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat uit het gebruikelijke werkzaamheden zoals het opbreken van verhardingen, verzetten van groot grondwerk, verleggen van kabels en leidingen en het aanleggen van riolering. Het woonrijp maken omvat het realiseren van verhardingen, openbare verlichting en het treffen van voorzieningen t.b.v. bereikbaarheid en leefbaarheid. De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken, exclusief het voorzien park, zijn geraamd op € 312.000,- (nominaal).

Voor een overzicht van de werken en werkzaamheden die onder het bouw- en woonrijp maken vallen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3.1 van dit exploitatieplan.

4.6.6 Plankosten (categorie 1)

Bij het toepassen van het exploitatieplan is voor het bepalen van de plankosten een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

De definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden. Door aanpassing van de cao voor gemeentebambtenaren gelden nieuwe tarieven voor de plankosten. In de nieuwe versie Plankostenscan (aug. 2023) zijn de tarieven verwerkt van de cao gemeenten die loopt van 1-1-2023 tot 1-1-2024.

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit heeft er ook toe geleid dat per 1 januari 2024 is de Regeling plankosten exploitatieplan (Wro) ingetrokken. De Regeling plankosten exploitatieplan (Wro) is overgezet naar de Omgevingsregeling onder de Omgevingswet. Bij deze Omgevingsregeling is ook een nieuwe plankostenscan ingevoerd

In paragraaf 1.5 is aangegeven dat voor het exploitatieplan 'De Bleekvelden' het oude recht van toepassing is. Dit betekent dat voor het vaststellen van het exploitatieplan 'Bleekvelden' de Regeling plankosten exploitatieplan (Wro) van toepassing is en niet de Omgevingsregeling (Ow).

De resultaten van de plankostenscan is weergegeven in tabel 9. De resultaten zijn, gezien het voorgaande, niet gewijzigd ten opzicht van het ontwerpexploitatieplan. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 6.

Tabel 9: Overzicht plankosten o.b.v. de plankostenscan 2023

Producten	Resultaat in €
Verwerving	37.942
Stedenbouw	120.434
Ruimtelijke ordening	59.640
Civiele techniek	189.696
Landmeten / vastgoedinformatie	4.991
Communicatie	--
Management	56.890
Planeconomie	25.088
Totaal	494.681

Na realisatie van het project zal er een nacalculatie plaatsvinden waarbij de geraamde kosten worden afgezet tegen de gerealiseerde kosten en producten.

4.6.7 Planstructurele elementen (categorie 3)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied 'Bleekvelden veld D & F).

Binnen het exploitatiegebied

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 (De exploitatieplangrens) is in het bestemmingsplangebied een centraal park opgenomen die dienstbaar is aan alle deelgebieden (A t/m F) van de herstructureringsopgave 'De Bleekvelden'. Het park is dus een bovenwijks element. Gebaseerd op een civiele raming van de civieltechnisch kostendeskundige van PAS bv bedragen de kosten voor de aanleg van het park ca. € 502.000,-. De kosten zijn als geheel opgenomen. Dat geldt ook voor de inbrengwaarde van het perceel waarop het park gerealiseerd wordt. Het deel van de kosten wat toe te rekenen is aan de overige deelgebieden wordt opgenomen als bijdrage welke in minder wordt gebracht op de te verhalen kosten. De toerekening van het park is opgenomen in bijlage 7a.

Buiten het exploitatiegebied

De huidige ontsluitingsweg Bleekvelden wordt ingepast in de herstructureringsopgave Bleekvelden maar dient heringericht te worden. Onder deze weg zal tevens de riolering en andere nutsvoorzieningen ten behoeve van de te realiseren woningen binnen én buiten het exploitatieplangebied worden aangelegd. Naast de deelvelden die onderdeel uitmaken van dit exploitatieplan (D en F), hebben ook de andere deelvelden (A,B,C en E) profijt hiervan.

Er is in dit geval sprake van een bovenwijkse voorziening buiten het exploitatiegebied. De kosten voor de herinrichting van de ontsluitingsweg zijn geraamd door de afdeling Ruimte van de gemeente Geldrop-Mierlo. De totale kosten bedragen ca. € 668.000 (prijspeil 2026),-. De raming is opgenomen in bijlage 7c. Hiervan is ca. € 248.000,- toe te rekenen aan de deelvelden D en F op basis van de woningbouwprogrammering.

4.6.8 Bovenplanse kosten (artikel 6.13, lid 7, Wro)

Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. In het exploitatieplan zijn bijdragen aan gemeentelijk fondsen meegenomen conform de vigerende nota Kostenverhaal (03-02-2015) van de gemeente Geldrop-Mierlo. Het gaat om een bijdrage aan het herstructureringsfonds woongebieden (€ 15 per m² bvo) en het leefbaarheidsfonds (€ 7,50 per m² bvo). Uitgaande van 11.400 m² bvo aan bouwprogramma betekent dit een

'bijdrage uit exploitatie' van € 257.000,-. De berekening van de bijdrage bovenplanse kosten is opgenomen in bijlage 7a.

Overgangsrecht Omgevingswet

Ook voor deze 'bovenplanse kosten' geldt op grond van artikel 4.6 lid 2 onder a sub 2o van de Invoeringswet Omgevingswet dat het oude recht van toepassing als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpexploitatieplan ter inzage is gelegd. Het oude recht blijft van toepassing totdat het exploitatieplan van kracht is geworden. Dat betekent dat artikel 6.13 lid 7 van de Wro, waarin staat dat in de exploitatieopzet een fondsbijdrage voor bovenplanse kosten kan worden opgenomen, op basis van het overgangsrecht van toepassing is bij de vaststelling van het exploitatieplan.

Onder 'recht', als bedoeld in de Invoeringswet Omgevingswet, vallen óók gemeentelijke beleidsregels², zoals de nota Kostenverhaal (03-02-2015) van de gemeente Geldrop-Mierlo.

4.7 Opbrengsten

In het exploitatieplan zijn de opbrengsten van belang om de hoogte van de te verhalen kosten. Het uitgangspunt van de Wro is dat er niet meer kosten mogen worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn; de zogenaamde 'macro-aftopping'.

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

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

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond en een bijdrage voor het park (inclusief kosten voor de ondergrond) op basis van PPT- criteria. De grondopbrengsten in het exploitatieplangebied zijn per woningtype bepaald op basis van een residuele grondwaardeberekening. Reden hiervoor is dat het gaat om gestapelde bouw / appartementengebouwen die over meerdere kadastrale percelen worden gerealiseerd.

De grondopbrengsten zijn residueel berekend door PAS bv. Deze berekening is opgenomen in bijlage 7a. De vrij-op-naam prijzen zijn ingeschat op basis van actuele marktinformatie. De bouwkosten zijn bepaald met behulp van bouwkostenkompas en het adviesrapport van STEC die hieronder ligt.

² ECLI:NL:RBOVE:2025:6571 en ECLI:NL:RBZWB:2025:2485

De totale nominale grondopbrengsten in het exploitatieplangebied zijn berekend op € 7.029.000,-.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen per woningtype.

Deze systematiek is opgenomen onder bijlage 7a in de exploitatieopzet.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt **€ 67.263,-** op contante waarde 1 januari 2026 (zie Exploitatieopzet, bijlage 7a).

Tabel 10 geeft weer hoe dit bedrag tot stand is gekomen. De kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd met inachtneming van de benoemde parameters uit paragraaf 4.2. De totale kosten, inclusief inflatie, dienen in mindering te worden gebracht met eventueel verkregen subsidies (art. 6.6 Wro). Verder mogen niet meer kosten worden verhaald dan dat er aan opbrengsten binnen komt (6.18 lid 5 Wro). In onderhavige situatie overtreffen de kosten de opbrengsten, waardoor niet alle kosten zijn te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal aan gewogen basiseenheden, waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. In de bijlage is de berekening van de exploitatieopzet opgenomen, zie bijlage 7a (tabel 10).

Tabel 10: Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 1-1-2026
Totaal kosten	€ 6.956.645
Minus subsidies / bijdragen	€ 1.394.084
Te verhalen kosten	€ 5.562.561
Drempel opbrengsten	€ 7.186.527
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 5.562.561
Gewogen basiseenheden	82,7
Exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid	€ 67.263

4.8.3 Exploitatiebijdrage per bouwperceel

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid uit de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. De exploitatiebijdrage wordt

in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. Daarbij worden de volgende kosten in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de gronden. De kosten die in verband met zelfrealisatie eventueel zelf zijn gemaakt door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Deze kosten worden berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals gehanteerd in de exploitatieopzet. De aan de aanvrager van de omgevingsvergunning toe te wijzen plankosten. Dit wordt berekend op basis van de plankostenscan zoals bijgevoegd bij deze exploitatie.

Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

De exploitatiebijdrage per particulier is niet inzichtelijk te maken voor de eigenaren van de Mierloseweg 20A, 22 en 22A, 24 en 26, omdat het ruimtebeslag van het bouwvlak van de gebouwen 1A en 1B conform bijlage 4 meerdere kadastrale percelen omvat. De eigenaar van De Bleekvelden 30 zou zich in principe kunnen beroepen op het recht van zelfrealisatie en gebouw 2 cf. bijlage 4 realiseren.

5 Herziening en afrekening

5.1 Herziening

Onder artikel 6.15, eerste lid, Wro moest een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar worden herzien totdat de daarin voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken waren gerealiseerd.

Die verplichting geldt sinds 1 januari 2024 niet meer voor exploitatieplannen die al in werking waren. Artikel 6.15 Wro is immers vervallen en er is geen overgangsbepaling die de jaarlijkse Wro-herzieningsplicht laat voortbestaan.

Bij een wijziging na 1 januari 2024 zal de gemeente aansluiten bij het stelsel van de Omgevingswet.

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan Bleekvelden veld D en F heeft van 29 december 2023 tot en met januari 2024 ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpexploitatieplan zijn zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen De Bleekvelden – Barrier opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan “De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop”.

DEEL 2

Regels exploitatieplan Bleekvelden veld D en F

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan “De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop”, vervat in de verbeelding en regels.

Bestemmingsverbeelding: Kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

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

Bouwrijp maken: slopen, bodemsanering, aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

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.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitant: Degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Exploitatieplangebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

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

Gunning: de aanvaarding van een aanbidding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Inrichtingsplan: een plan dat een uitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het exploitatieplangebied.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Voltooingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;

Werken en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaar gebied in het exploitatieplangebied.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

- 1 Exploitant die de Werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van Werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in:
 - a. Ruimtelijke visie Bleekvelden 2022 d.d. 11-10-2022 (bijlage 8)
 - b. Schetsinrichting Bleekvelden d.d. 04-10-2023 (bijlage 9)
 - c. Beeldkwaliteitsplan Bleekvelden d.d. 09-11-2023 (bijlage 10)

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

1. Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van Werken en werkzaamheden worden door exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:
 - a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
 - b. Een Plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.

2. Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de Exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.
4. Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde Werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de Exploitant een Voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
5. Het Voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
6. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.
7. De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Geldrop-Mierlo ter zake als Exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

1. Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop', en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de werken, werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
2. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de Bestekken, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.
3. Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik, zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'De Bleekvelden 30, Mierloseweg 22-26 Geldrop', en het bepaalde in artikel 2 van dit exploitatieplan.
4. De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Geldrop-Mierlo ter zake als exploitant optreedt.

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding Werken en werkzaamheden

- 1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2014/24/EU van het Europese Parlement en de Raad van 26 februari 2014
 - b. Gewijzigde Aanbestedingswet van 1 juli 2016, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.
 - c. Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2025, opgenomen in Bijlage 11.
- 3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.
- 4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het Aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 5 Na goedkeuring van het Aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt een Aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot Gunning door exploitant ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
- 6 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning, als bedoeld in lid 5.
- 7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde Aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot Gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

- 2 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van de openbare voorzieningen aan de gemeente en van de overdracht van de nutsvoorzieningen aan de gemeente vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde inrichtingsplan en bestekken.

- 3 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

Artikel 6. Regels met betrekking tot koppelingen

- 1 Een omgevingsvergunning voor in het Exploitatieplangebied (bijlage 2) op te richten Bouwwerken mag niet worden verleend voordat de Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 1 zijn voltooid.

Artikel 7 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van voorschriften en verboden in dit exploitatieplan indien dit geen (onevenredige) afbreuk doet aan de realisatie van het plan.

Artikel 8 Verbodsbepaling

1. Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 van deze regels.
2. Het is verboden Werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze regels.
3. Het College kan ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

Artikel 9 Strafbepaling

- 1 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 10 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als “**Regels exploitatieplan Bleekvelden veld D en F**”

