



Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0469349.101
definitief revisie 01
8 december 2023

Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam

projectnummer 0469349.101
definitief revisie 01
8 december 2023

Auteurs

E.J. Grootenhuis MSc

Opdrachtgever

Gemeente Boekel
T.a.v. mevr. H.M. Keijzers-Smeehuijzen
Postbus 99
5427 ZH Boekel

Gecontroleerd

mr. M. Rebel

datum

8 december 2023

beschrijving

vrijgave


mr. M. Rebel

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel exploitatieplan	6
1.3	Actualisering exploitatieplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Status exploitatieplan	7
2.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	7
2.2	Begrenzing exploitatiegebied	7
2.2.1	Toelichting	7
2.3	Voorgenomen grondgebruik	7
2.4	Eigendomssituatie	7
2.5	Citeertitel	8
3.	Omschrijving werken en werkzaamheden	9
3.1	Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4. Bro)	9
3.2	Aanleg nutsvoorzieningen en inrichten openbare ruimte (art. 6.2.5. Bro)	9
4.	Eisen en regels	11
4.1	Artikel 1: begripsbepalingen	11
4.2	Artikel 2: regels uitvoering werken en werkzaamheden	11
4.2.1	Toelichting	13
4.3	Artikel 3: fasering	14
4.3.1	Toelichting	14
4.4	Artikel 5: verbods- en strafbepaling	14
4.4.1	Toelichting	14
4.5	Artikel 7: slotbepaling	14
5.	Exploitatieopzet	15
5.1	Uitgangspunten en parameters	15
5.2	Ruimtegebruik	16
5.3	Raming inbrengwaarde gronden	17
5.3.1	Toelichting	17
5.4	Raming van andere kosten	17
5.4.1	Sloop	18
5.4.2	Bodemsanering	18
5.4.3	Bouw- & woonrijp maken	19
5.4.4	Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht (micro-aftopping)	19
5.4.5	Tijdelijk beheer	19
5.4.6	Planschade	19
5.4.7	Totale investeringskosten	20
5.5	Raming van opbrengsten	20
5.6	Resultaat	21
5.7	Exploitatiebijdrage	21
5.7.1	Wijze van toerekening	22
6.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	24
6.1	Jaarlijkse herziening	24
6.2	Eindafrekening	24
7.	De procedure	25

7.1 De procedure 25

8. Bijlagen 26

Bijlage 1 Kaart plangebied

Bijlage 2 Exploitatieopzet

Bijlage 3 Inbrengwaardetaxatie

Bijlage 4 Plankostenplan

Bijlage 5 Planschaderisicoanalyse

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel heeft in de loop der jaren verschillende verzoeken gekregen over het uitbreiden van bedrijventerreinen. Mede naar aanleiding van deze verzoeken heeft de gemeente de Ontwikkelingsvisie Dorpsmantel Noordwest' opgesteld, dit betreft een uitwerking van de 'Structuurvisie Boekel'.

In de ontwikkelingsvisie van de gemeente Boekel is reeds aangegeven dat het bedrijventerrein 'De Vlonder' in noordwestelijke richting uitgebreid dient te worden. De gemeente Boekel heeft in de nieuwe visiekaart het nieuw bedrijventerrein opgenomen aan de noordwestzijde van Boekel. Het bedrijventerrein wordt gefaseerd mogelijk gemaakt, voorliggend plan beschrijft de eerste fase van het nieuwe bedrijventerrein.



Figuur 1: Uitsnede exploitatiegebied

1.2 Doel exploitatieplan

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden in een bestemmingsplan waarin een nieuw “bouwplan” is opgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie 'anderszins' verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Indien de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van binnen het exploitatiegebied gelegen gronden of de gemeente eigenaar is van alle gronden, is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd.

Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Lage Raam’ voorziet op de binnen de exploitatieplangrens opgenomen percelen in een directe bedrijventerreinbestemming. Er is hierdoor sprake van “een bouwplan” als bedoeld in de Wro jo. 6.2.1. Bro. Dit exploitatieplan verzekert het kostenverhaal bij de uitvoering van het betreffende bestemmingsplan. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen omtrent kostenverhaal (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). De gronden in het exploitatiegebied zijn thans in eigendom van de provincie Noord-Brabant, de gemeente Boekel en particulieren. Om ten aanzien van het kostenverhaal voldoende zekerheid te verkrijgen en de afdwingbaarheid te borgen, heeft de gemeente besloten om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door de eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten die na vaststelling van dit exploitatieplan worden gesloten;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden dienen te worden verricht voor het bouw- en woonrijp maken van de grond, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- c. vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw-, woon- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
- d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw-, woon- en aanlegactiviteiten.

1.3 Actualisering exploitatieplan

Een exploitatieplan dient na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd.

In beginsel is op de voorbereiding van een exploitatieplan is, op grond van artikel 6.14, eerste lid Wro, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Dit is ingevolge artikel 6.15, derde lid Wro slechts anders indien de herziening geen structurele wijzigingen betreft.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de status van het exploitatieplan. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 4 waarbij na de beschrijving van de eisen en regels steeds een toelichting is opgenomen. De exploitatieopzet is opgenomen in hoofdstuk 5.

2. Status exploitatieplan

2.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Onderhavig exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam', hetgeen door de gemeenteraad van de gemeente Boekel gelijktijdig wordt vastgesteld met dit exploitatieplan. De uitgangspunten en planregels van het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.2 Begrenzing exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart 'TEK01-0469349-01A' die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2.1 Toelichting

Op grond van de Wro moeten de grenzen van het exploitatiegebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied 'Bedrijventerrein Lage Raam' geldt als uitgangspunt dat de begrenzing van dit exploitatiegebied gelijk is aan de grens van het bestemmingsplangebied.

2.3 Voorgenomen grondgebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een directe bedrijventerreinbestemming, de bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.

2.4 Eigendomssituatie¹

De gronden binnen dit exploitatieplan zijn in handen van diverse (particuliere) eigenaren (tabel 1). De eigendomssituatie is uiteraard een momentopname. Gronden in het gebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop.

Tabel 1: Eigendomssituatie (bron: Kadaster)

Gemeente	Secctie	Nummer	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte in plangebied (m ²)	Oppervlakte totaal (m ²)	Aandeel	Eigenaar
Boekel	M	1649	14.591	14.591			Gemeente Boekel
Boekel	M	245	205	205			Gemeente Boekel
Boekel	M	2057	4.740	4.243			Gemeente Boekel
Boekel	M	615	810	810			Gemeente Boekel
					19.849 m²	5%	
Boekel	M	32	555	555			Particulier 1
Boekel	M	625	138	138			Particulier 1
					693 m²	1%	
Boekel	M	1748	22.824	22.824			Particulier 2
Boekel	M	1749	54.754	54.754			Particulier 2
					77.578 m²	79%	
					98.120 m²	100%	

¹ Op basis van openbare informatie van het Kadaster, peildatum 6 december 2023

datum 8 december 2023
projectnummer 0469349.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam

2.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: 'Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam'.

3. Omschrijving werken en werkzaamheden

Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Deze werken en werkzaamheden worden limitatief opgesomd in het Bro (artikel 6.2.4 en 6.2.5). Slechts de genoemde posten mogen deel uitmaken van de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan.

3.1 Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4. Bro)

De volgende werken en werkzaamheden worden genoemd in het Bro:

- a. het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grond mechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- d. maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieu hygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d en g tot en met n van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f van artikel 6.2.4 Bro, en in artikel 6.2.3 Bro, onder c en d;
- h. het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de Wro;
- m. niet-terugvorderbare btw, niet-gecompenseerde compensabele btw, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

3.2 Aanleg nutsvoorzieningen en inrichten openbare ruimte (art. 6.2.5. Bro)

In artikel 6.2.5 Bro worden de in artikel 6.2.4 onder c genoemde voorzieningen verder uitgewerkt:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;

- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

In het plangebied Bedrijventerrein Lage Raam is sprake van het verrichten van grondwerken, de aanleg van nutsvoorzieningen en riolering, de aanleg van wegen, trottoirs en fietspaden, en de aanleg van groen- en watervoorzieningen. De beschrijving van de kostenposten en bijbehorende kosten en hiervan zijn opgenomen in de exploitatieopzet in bijlage 2.

4. Eisen en regels

4.1 Artikel 1: begripsbepalingen

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. Exploitant: degene die gronden binnen het exploitatieplangebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;
- b. Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt aanbesteed;
- c. Werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied en de aanleg van nutsvoorzieningen, zoals nader omschreven in hoofdstuk 3.

De definities uit het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' zijn ook van toepassing op dit exploitatieplan, tenzij in dit exploitatieplan anders is bepaald, dan wel geconcretiseerd.

4.2 Artikel 2: regels uitvoering werken en werkzaamheden

1. Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren die de archeologische waarden verstoren, indien bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de verstoring van gronden meer dan 2.500 m² per bouwperceel bedraagt en deze verstoring dieper gaat dan 50 cm:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het oorspronkelijke maaiveld) ten behoeve van agrarisch gebruik (dieploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

2. Uitzonderingen

Bovenstaand vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. blijkens een rapport van een door van gemeentewege erkende archeologisch deskundige (voortoets) de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;

3. Afwegingskader

Een genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/ of werkzaamheden of door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

4. *Op werken en werkzaamheden zijn van toepassing:*
 - a. het Beeldkwaliteitsplan;
 - b. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Raam';

5. *Bestek:*
 - a. Voordat met de uitvoering van werken en werkzaamheden kan worden gestart dient het bestek ter goedkeuring te worden voorgelegd aan en te zijn goedgekeurd door Burgemeester en Wethouders;
 - b. Het bestek dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in de laatste versie van de Standaard RAW bepalingen, zoals uitgegeven door de CROW;
 - c. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de activiteiten.

6. *Gunning van werken en werkzaamheden:*
 - a. Voorafgaand aan de gunning van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd. Dit voor zover de werken of werkzaamheden gelijk zijn aan de drempelbedragen van de in sub b. genoemde wet- en regelgeving of deze overschrijden en zijn te beschouwen als overheidsopdracht;
 - b. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - de regels uit het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016 gemeente Boekel;
 - c. 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.

7. *Melding van gunning van werken en werkzaamheden*
 - a. Uiterlijk 10 weken voor de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders;
 - b. Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een proces-verbaal van aanbesteding;
 - een kopie van het inschrijfformulier van de winnaar.

8. *Instemming met gunning van werken en werkzaamheden*
 - a. Een aanbestedingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee;
 - b. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 2 leden 6 en 7;
 - c. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

9. *Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden*
 - a. zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding zoals bedoeld in artikel 2 lid 7 a betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders;
 - b. bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - een opleveringsrapportage/proces-verbaal van oplevering.

10. *Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden*
 - a. een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders;

- b. uiterlijk 6 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.

11. *Toezicht:*

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een gemeentelijk toezichthouder aan te stellen, belast met toezicht op de uitvoering van werken en werkzaamheden;
- b. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het uit te voeren deelgebied. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- c. De toezichthouder is bevoegd tot het geven van aanwijzingen dan wel het werk stil te leggen indien werken en werkzaamheden worden uitgevoerd afwijkend van het goedgekeurde bestek;
- d. Na afronding van de werkzaamheden dienen deze werkzaamheden gereed gemeld te worden aan de toezichthouder en zal er een opname plaatsvinden in aanwezigheid van de toezichthouder, welke opname schriftelijk wordt vastgelegd;
- e. Na herstel van de in de opnamestaat vermelde tekortkomingen en na goedkeuring hiervan door de toezichthouder kan het werk worden opgeleverd.

4.2.1 Toelichting

Deze paragraaf bevat kwalitatieve eisen voor de werken en werkzaamheden. Hierbij is aansluiting gezocht bij de eisen die gemeente voor andere projecten hanteert. De kwaliteitseisen worden gesteld om:

- de vereiste kwaliteit zoals vastgelegd in het bestemmingsplan te realiseren;
- te zorgen voor een zodanige kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen dat de duurzaamheid en veiligheid van het terrein ook op langere termijn is gewaarborgd en het toekomstige openbare gebied past binnen het onderhoudsbeleid van de gemeente;
- te voldoen aan de beleidsmatige en wettelijke regels betreffende de aanbesteding van werken.

Tevens zijn in dit artikel regels gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden, waaraan eenieder zich dient te houden bij de realisering van het bestemmingsplan.

Een toetsing en goedkeuring van het bestek voor het bouwproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om ervoor te zorgen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden hoeft te worden.

Op de aanbesteding is van toepassing:

1. de Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004;
2. het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten);
3. de nationale zoals vastgelegd in de Aanbestedingswet 2012;
4. het eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid (inkoop- en aanbestedingsbeleid 2016 gemeente Boekel);

Eén en ander met dien verstande dat:

1. indien de onder 2 en 3 genoemde regels afwijken de onder 1 genoemde regels de onder 1 genoemde regels voorgaan;
2. indien de onder 3 genoemde regels afwijken van de onder 2 genoemde regels de onder 2 genoemde regels voorgaan.

Om te waarborgen dat aanbestedingen conform de regelgeving worden uitgevoerd, is in dit artikel opgenomen dat voorgenomen gunningsbesluiten door Burgemeester en Wethouders worden getoetst op naleving van deze regelgeving.

Het niet correct uitvoeren van de regelgeving leidt tot een verbod om te starten met de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Er kan een dagelijks toezichthouder van de gemeente aanwezig zijn. Dit kan van belang zijn indien niet de gemeente de opdrachtgever voor de werken en werkzaamheden is.

4.3 Artikel 3: fasering

De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen wordt uitgevoerd in één fase, welke loopt van Q1 2024 tot en met Q4 2029.

Burgemeester en Wethouders kunnen de fasering nader aanpassen, voor zover dit niet rechtstreeks leidt tot wijzigingen van structurele aard.

4.3.1 Toelichting

Dit artikel bevat een regel over de volgorde waarin werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Voor een goed verloop van de ontwikkeling zijn afspraken over de fasering onvermijdelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie.

Het college kan deze fasering gemotiveerd aanpassen, passende binnen een actualisatie van het exploitatieplan en wanneer deze niet rechtstreeks leidt tot wijzigingen van structurele aard.

4.4 Artikel 5: verbods- en strafbepaling

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 4 gestelde eisen en regels;
2. Op grond van artikel 2.1 lid 1c Wabo is het verboden om gronden te gebruiken in strijd met het exploitatieplan;
3. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten;
4. Burgemeester en wethouders kunnen met het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de verbodsbepaling zoals opgenomen in dit artikel, mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteiten en de functie van de bouwvlekken of openbare ruimte, of indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

4.4.1 Toelichting

Dit artikel bevat enkele verbodsbepalingen. Met deze bepaling is handelen in afwijking of in strijd met de regels van het exploitatieplan te handhaven.

4.5 Artikel 7: slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam'.

5. Exploitatieopzet

5.1 Uitgangspunten en parameters

Einddatum

De einddatum van de exploitatie is voorzien op 31 december 2029.

Fasering en koppelingen

De aanduiding van de fasering en de koppeling in de berekening is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak te kunnen plaatsen. In de berekening is een aanname gedaan voor het tijdstip van de verwachte kosten en opbrengsten. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zal de fasering worden geactualiseerd naar aanleiding van de te ontvangen bouwaanvragen.

Prijspeil

Het prijspeil van de investeringen en grondopbrengsten is 1 januari 2023.

Opbrengsten- & kostenstijging

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen “Outlook Grondexploitaties 2023” van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Hier wordt een bandbreedte aangegeven voor te hanteren parameters. Er is voor gekozen om het gemiddelde van het parameteradvies te hanteren in de grondexploitaties.

Tabel 2: Gehanteerde kostenparameters

	2023	2024-2025	2026>
Verwerving	6,0%	4,0%	2,0%
GWW- kosten	6,0%	4,0%	2,0%
Plankosten & VTU	6,0%	4,0%	2,0%

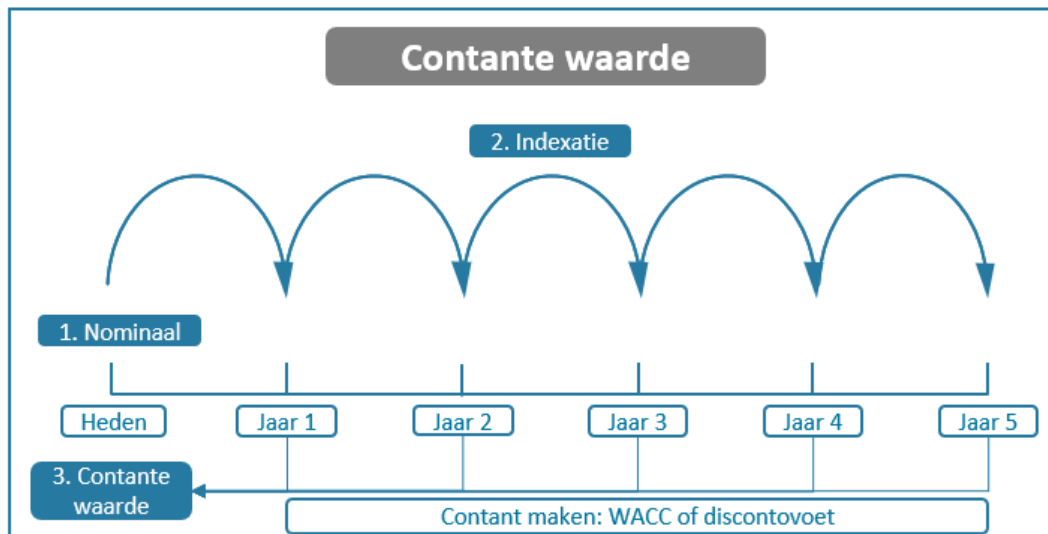
Ook voor de opbrengsten is aansluiting gezocht bij “Outlook Grondexploitaties 2023”.

Tabel 3: Gehanteerde opbrengstenparameters

	2023	2024-2025	2026>
Bedrijfskavels	0,0%	0,0%	1,0%

Netto contante waarde

In een exploitatieberekening worden kosten eerder gemaakt dan de opbrengsten. Om de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaardeberekening. Toekomstige kosten en opbrengsten wordt teruggerekend naar één prijspeildatum van 1 januari 2023.



Figuur 2: Netto contante waarde

5.2 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied bedraagt 98.120 m². Van het te ontwikkelen gebied is 60.657 m² uitgeefbaar bedrijventerrein. Het openbaar gebied bedraagt 37.463 m².

Tabel 4: Ruimtegebruik

Onderdeel	Oppervlakte (m ²)	Aandeel (%)
Exploitatiegebied	98.120 m ²	100%
Uitgeefbaar	60.657 m ²	62%
Verharding	10.122 m ²	10%
Groen	27.099 m ²	28%
Water	242 m ²	0% (0,25%)

5.3 Raming inbrengwaarde gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een inbrengwaardetaxatie van een extern bureau, vastgelegd in het rapport '1056.231-D1d1 met bijlage' van Gloudemans (bijlage 3). De totale bruto inbrengwaarde van de grond wordt geraamd op: € 5.179.000,-. Daarbij zijn de percelen Boekel M 245 en Boekel M 1649 gewaardeerd op de gebruikswaarde. Dat geldt ook voor perceel Boekel M 615. De inbrengwaarde van de percelen Boekel M 1748 en Boekel M 1749 (Lage Raam 4) is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling, dit is ook het geval voor de percelen Boekel M 32 en Boekel M 625 (Lage Raam 1). Dit omdat de gemeente voornemens is een onteigeningsbesluit te nemen voor wat betreft Lage Raam 4 en Lage Raam 1. Perceel Boekel M 50 is gewaardeerd op basis van een complexwaarde van € 30,- per m² plangebied.

Tabel 5: Inbrengwaarde (bron: Gloudemans)

Onderdeel	Bedrag (excl. btw)
Inbrengwaarde	€ 5.179.000,-
Totaal	€ 5.179.000,-

5.3.1 Toelichting

De inbrengwaarde moet op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro worden bepaald aan de hand van de systematiek van de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld volgens de waarde in het economische verkeer (artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. In het onderhavige geval wordt alleen voor Lage Raam 1 en Lage Raam 4 naar verwachting een onteigeningsbesluit genomen. De inbrengwaarde van de overige percelen dient volgens de waarde in het economische verkeer dient te worden vastgesteld.

De inbrengwaarde is door onafhankelijk taxateurs in dienst van Gloudemans vastgesteld en opgenomen in het rapport '1056.231-D1d1 met bijlage' d.d. 7 december 2023.

5.4 Raming van andere kosten

In deze paragraaf zijn de andere kosten in verband met de exploitatie opgenomen, zoals wettelijk bepaald in artikel 6.13 Wro, lid 1, onderdeel c, sub 2. In het Bro is een limitatieve kostensoortenlijst opgenomen van kostensoorten die de gemeente in het exploitatieplan kan opnemen en publiekrechtelijk op de exploitant kan verhalen. Kosten die niet op de lijst voorkomen, kunnen niet publiekrechtelijk verhaald worden. Kosten die bijvoorbeeld niet op de lijst voorkomen, zijn kosten van gemeentelijk beleid, procedurekosten planschade en de kosten van behandeling van bezwaar en beroep op het exploitatie- en bestemmingsplan.

Alle kostensoorten dienen een toets op profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit te ondergaan (ptp-toets). Dit betekent dat kosten, waarvan het exploitatiegebied (gedeeltelijk) profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Bij elke kostensoort dient te worden bepaald of de grondexploitatie nut ondervindt van de voorziening/ maatregel. Daarnaast moet er een causaal verband bestaan: de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan. Tenslotte moeten de kosten als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening/ maatregel naar rato worden verdeeld. Er bestaan drie categorieën kosten:

Categorie	Omschrijving	Toerekenbaarheid
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 één of meer exploitatiegebieden en/ of bestaand gebied	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt
-------------	--	---

De investeringskosten op basis van de kostensoortenlijst Bro is weergegeven in onderstaand overzicht.

Tabel 6: Investeringskostensoortenlijst Bro

Artikel	Omschrijving	Kosten nominaal
Artikel 6.2.3.d Bro	Sloop	€ 171.000,-
Artikel 6.2.4.a Bro	Onderzoeken	€ -
Artikel 6.2.4.b Bro	Bodemsanering	€ 42.000,-
Artikel 6.2.4.c Bro; 6.2.5.a-i Bro	Bouw- en woonrijp maken	€ 1.943.645,-
Artikel 6.2.4.d Bro	Planologische belemmeringen	€ -
Artikel 6.2.4.e-f Bro	Bovenwijkse voorzieningen	€ -
Artikel 6.2.4. g-j Bro	Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	€ 1.254.435,-
Artikel 6.2.4.k Bro	Tijdelijk beheer	€ 10.000,-
Artikel 6.2.4.l Bro	Planschade	€ 160.000,-
Artikel 6.2.4.m Bro	Niet-terugvorderbare btw	€ -
Totaal		€ 3.581.089,-

5.4.1 Sloop

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dienen opstallen gesloopt te worden. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 7: Sloopkosten; Artikel 6.2.3.d Bro

Sloopkosten	Bedrag (excl. btw)
Sloopkosten	€ 171.000,-
Totaal	€ 171.000,-

5.4.2 Bodemsanering

Voor Lage Raam 6 te Boekel is nader onderzoek gedaan naar de bodemverontreiniging. In het rapport van Bodeminzicht met kenmerk 'B3165' wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verontreiniging met minerale olie in de bovengrond. Geadviseerd wordt om de verontreinigde grond middels een plan van aanpak te sanering op het moment dat de graafwerkzaamheden plaatsvinden. De kosten hiervoor worden conform opgaven van de gemeente geraamd op € 42.000 . Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 8: Saneringskosten, Artikel 6.2.4b Bro

Saneringskosten	Bedrag (excl. btw)
Saneringskosten	€ 42.000,-
Totaal	€ 42.000,-

5.4.3 Bouw- & woonrijp maken

De post bouw- en woonrijp maken behelst de kosten voor de aanleg van ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte in het gebied. Het gaat dan onder meer om de aanleg van bouwwegen, aanleg van riolering, verwijderen en/ of (ver)plaatsen van kabels en leidingen, verwijderen van bestaande verharding, ontgraven en aanvullen van grond, de aanleg van rijbanen, parkeervakken, fietspaden en trottoirs, de aanleg van groenvoorzieningen, het planten van bomen, het plaatsen van lantaarnpalen, brandkranen, straatmeubilair, ondergrondse afvalvoorzieningen en speelvoorzieningen, en de aanleg van bruggen en/ of duikers. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 9: Bouw- en woonrijp maken; Artikel 6.2.4.c Bro; 6.2.5.a-i Bro

Bouw- en woonrijp maken	Bedrag (excl. btw)
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.943.654,-
Totaal	€ 1.943.654,-

5.4.4 Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht (micro-aftopping)

De plankosten zijn conform de methodiek van de plankostenregeling zoals geldt per 1 januari 2023 "Rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023" geraamd. De uitkomsten van de plankosten scan zijn opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan. De kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 10: Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht; Artikel 6.2.4. g-j Bro

Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht	Bedrag (excl. btw)
Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht	€ 1.254.435,-
Totaal	€ 1.254.435,-

5.4.5 Tijdelijk beheer

Gedurende de looptijd van het project dienen de gronden beheerd te worden. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 11: Tijdelijk beheer; Artikel 6.2.4.k Bro

Sloopkosten	Bedrag (excl. btw)
Tijdelijk beheer	€ 10.000,-
Totaal	€ 10.000,-

5.4.6 Planschade

Een planschaderisicoanalyse-onderzoek is door Gloudemans uitgevoerd d.d. 13 juli 2022 met rapportnummer: '1056.229-D1d1/qk/mj'. Zie ook bijlage 5. Rekening houdend de forfaitbenadering onde de Wro bedraagt de inschatting van de planschade € 160.000, dit bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet. Deze kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Tabel 12: Tijdelijk beheer; Artikel 6.2.4.l Bro

Planschade	Bedrag (excl. btw)
Planschade	€ 160.000,-
Totaal	€ 160.000,-

5.4.7 Totale investeringskosten

De raming van de kosten in verband met de exploitatie is weergegeven in onderstaand overzicht.

Tabel 13: Investeringskosten

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Inbrengwaarde	€ 5.179.000,-		€ 5.179.000,-
Sloop en sanering	€ 213.000,-		€ 213.000,-
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.943.654,-		€ 1.943.654,-
Bovenwijkse voorzieningen	€ -		€ -
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	€ 1.254.435,-	€ 120.636,-	€ 1.133.799,-
Tijdelijk beheer	€ 10.000,-		€ 10.000,-
Planschade	€ 160.000,-		€ 160.000,-
TOTALE INVESTERINGEN	€ 8.760.089,-	€ 120.636,-	€ 8.639.453,-

5.5 Raming van opbrengsten

Het Bro limiteert de ramingen van de opbrengsten tot drie soorten opbrengsten:

- opbrengsten van uitgifte van gronden;
- opbrengsten van 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.

Uitgifte

In het plan is rekening gehouden met 60.657 m² uitgifbaar. De waarde van de bedrijfskavels is bepaald op € 155,- per m², op basis van de 'Grondprijzen en fondsen voor 2023', zoals door de gemeenteraad van Boekel vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 15 december 2022.

Bijdragen en subsidies

Er zijn geen bijdragen en subsidies opgenomen.

Toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen opbrengsten uit toekomstige ontwikkelingen.

De raming van de opbrengsten in verband met de exploitatie is in onderstaand overzicht weergegeven.

Tabel 14: Totale opbrengsten

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Uitgifte bedrijfskavels	€ 9.401.835,-	€ 0,-	€ 9.401.835,-
Bijdragen en subsidies	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
Toekomstige ontwikkelingen	€ 0,-	€ 0,-	€ 0,-
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 9.401.835,-	€ 0,-	€ 9.401.835,-

5.6 Resultaat

De raming van het resultaat (NCW) in verband met de exploitatie is in onderstaand overzicht weergegeven. Zie bijlage 2 voor de uitgebreide berekening.

Tabel 15: Resultaat (NCW)

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Investerings			
Inbrengwaarde	€ 5.179.000,-		€ 5.179.000,-
Sloop en sanering	€ 213.000,-		€ 213.000,-
Bouw- en woonrijp maken	€ 1.943.654,-		€ 1.943.654,-
Bovenwijkse voorzieningen	€		€ -
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	€ 1.254.435,-	€ 120.636,-	€ 1.133.799,-
Tijdelijk beheer	€ 10.000,-		€ 10.000,-
Planschade	€ 160.000,-		€ 160.000,-
TOTALE INVESTERINGEN	€ 8.760.089,-	€ 120.636,-	€ 8.639.453
Opbrengsten			
Bedrijfskavels	€ 9.401.835,-		€ 9.401.835,-
Bijdragen en subsidies	€ 0,-		€ 0,-
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 9.401.835	€ 0,-	€ 9.401.835,-
SALDO	€ 641.746,-	-€ 120.636,-	€ 762.382-
Kostenstijging	€ 380.352,-		€ 380.352,-
Opbrengstenstijging	€ 35.830,-		€ 35.830,-
Kasstroom	€ 297.223	-€ 120.636,-	€ 417.859
Rente investeringen	€ 253.415,-		€ 253.415,-
Resultaat (NCW)	- € 306.752,-		

5.7 Exploitatiebijdrage

De totale kosten van de exploitatie worden verhaald op de aanvragers van omgevingsvergunningen voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente mag echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald, de macroaftopping (artikel 6.16 Wro). Bij de voorgenomen ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Raam zijn de opbrengsten lager dan de kosten, daarmee kunnen niet alle kosten verhaald worden.

In onderstaande tabel is gerekend met netto contante waarden (NCW), in figuur 2 is deze methodiek nader toegelicht.

Tabel 16: Macroaftopping

Macroaftopping	Bedrag excl. btw
Kosten (NCW)	€ 9.015.682,-
Bijdrage en subsidies (NCW)	€ 0,-
Netto te verhalen kosten (NCW)	€ 9.015.682,-
Opbrengsten (NCW)	€ 8.708.930,-
Maximaal te verhalen (NCW)	€ 8.708.930,-

Aan verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro) stelt het college van burgemeester en wethouders het voorschrift dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage verschuldigd is aan de gemeente. Dit, tenzij de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Bij de omgevingsvergunning stelt het college een termijn waarbinnen de betreffende exploitatiebijdrage dient te worden betaald (conform artikel 6.17 van de Wro).

5.7.1 Wijze van toerekening

De methode van toerekening vindt plaats via de opbrengstpotentie vertaald naar gewogen eenheden. Om de exploitatiebijdrage te bepalen worden uitgiftecategorieën vastgesteld en wordt per uitgiftecategorie een basiseenheid vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden bepaald. Deze gewogen eenheden worden bij elkaar opgeteld. De maximaal verhaalbare kosten gedeeld door de totale hoeveelheid gewogen eenheden vormt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. In dit exploitatieplan is er sprake van uitgeefbaar terrein in slechts één categorie: bedrijventerrein. Dit betekent dat er sprake is van één categorie met één weging. Het gewicht van de uitgifteprijs van de uitgiftecategorie 'Bedrijventerrein' is dus op '1' gezet. Het bepaalde gewicht vermenigvuldigd met het aantal vierkante meter uitgeefbaar terrein resulteert in de gewogen basiseenheid.

Door per eigenaar het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de gewogen eenheden die deze eigenaar kan realiseren, kan de exploitatiebijdrage per eigenaar berekend worden.

De exploitatiebijdrage per eigenaar wordt gecorrigeerd met de inbrengwaarde en met de kosten die een eigenaar zelf voor zijn rekening neemt (art. 6.19 Wro). Dit zijn naar verwachting de kosten voor onderzoek en sanering, de kosten voor planschade, een deel van de kosten voor bouw- en woonrijp maken en een deel van de plankosten. Deze kosten kunnen voor de berekening niet hoger zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan. De definitieve exploitatiebijdrage zal bepaald worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning; Burgemeester en Wethouders zullen een voorschrift tot betaling van de exploitatiebijdrage opnemen in de omgevingsvergunning.

In onderstaand overzicht is een berekening opgenomen van de verschuldigde exploitatiebijdrage.

Tabel 17: Berekening exploitatiebijdrage

Onderwerp	Waarde		Toelichting
Te verhalen kosten	€ 8.708.930,-	A	O.b.v. macroaftopping, zie tabel 16
Uitgeefbaar terrein (m ²)	60.657	B	
Bijdrage per m ² uitgeefbaar	€ 143,58	C = A / B	
Inbrengwaarde perceel Boekel M 615 per m ²	€ 679,01	D	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Inbrengwaarde perceel Boekel M 625 + M 32 per m ²	€ 854,26	E	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Inbrengwaarde perceel Boekel M 1748 + M 1749 per m ²	€ 41,66	F	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Inbrengwaarde perceel Boekel M 1649 + M 245 per m ²	€ 45,82	G	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Inbrengwaarde overige percelen per m ²	€ 30,00	H	Taxatiebedrag gedeeld door oppvl.
Netto bijdrage perceel Boekel M 615 per m ²	- € 535,44	I = C - D	
Netto bijdrage perceel Boekel M 625 + M 32 per m ²	- € 710,68	J = C - E	
Netto bijdrage perceel Boekel M 1748 + M 1749 per m ²	€ 101,92	K = C - F	
Netto bijdrage perceel Boekel M 1649 + M 245 per m ²	€ 97,75	L = C - G	
Netto bijdrage overige percelen per m ²	€ 113,58	M = C - H	

6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

6.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen veranderen deze kosten. Bij de berekening van de exploitatiebijdrage is een prijsontwikkeling meegenomen die gebaseerd is op de ontwikkeling in de afgelopen jaren. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

6.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en bouwwerken, 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 bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

7. De procedure

Ingevolge de Wro dient het exploitatieplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan, waarvoor het exploitatieplan is opgesteld, te worden vastgesteld. Bevoegd bestuursorgaan is de raad van de gemeente. Net als de totstandkoming van een bestemmingsplan kent het exploitatieplan een wettelijke procedure.

7.1 De procedure

Op de voorbereiding van het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Lage Raam' is ingevolge artikel 6.14 Wro afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp-exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage ligt om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen zienswijzen in te dienen. Daarnaast moeten degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van gronden in het exploitatiegebied in kennis worden gesteld.

Na de ter inzage ligging dient de gemeenteraad het exploitatieplan binnen twaalf weken vast te stellen. Binnen vier weken na vaststelling van het exploitatieplan dienen de grondeigenaren hiervan in kennis te worden gesteld.

8. Bijlagen

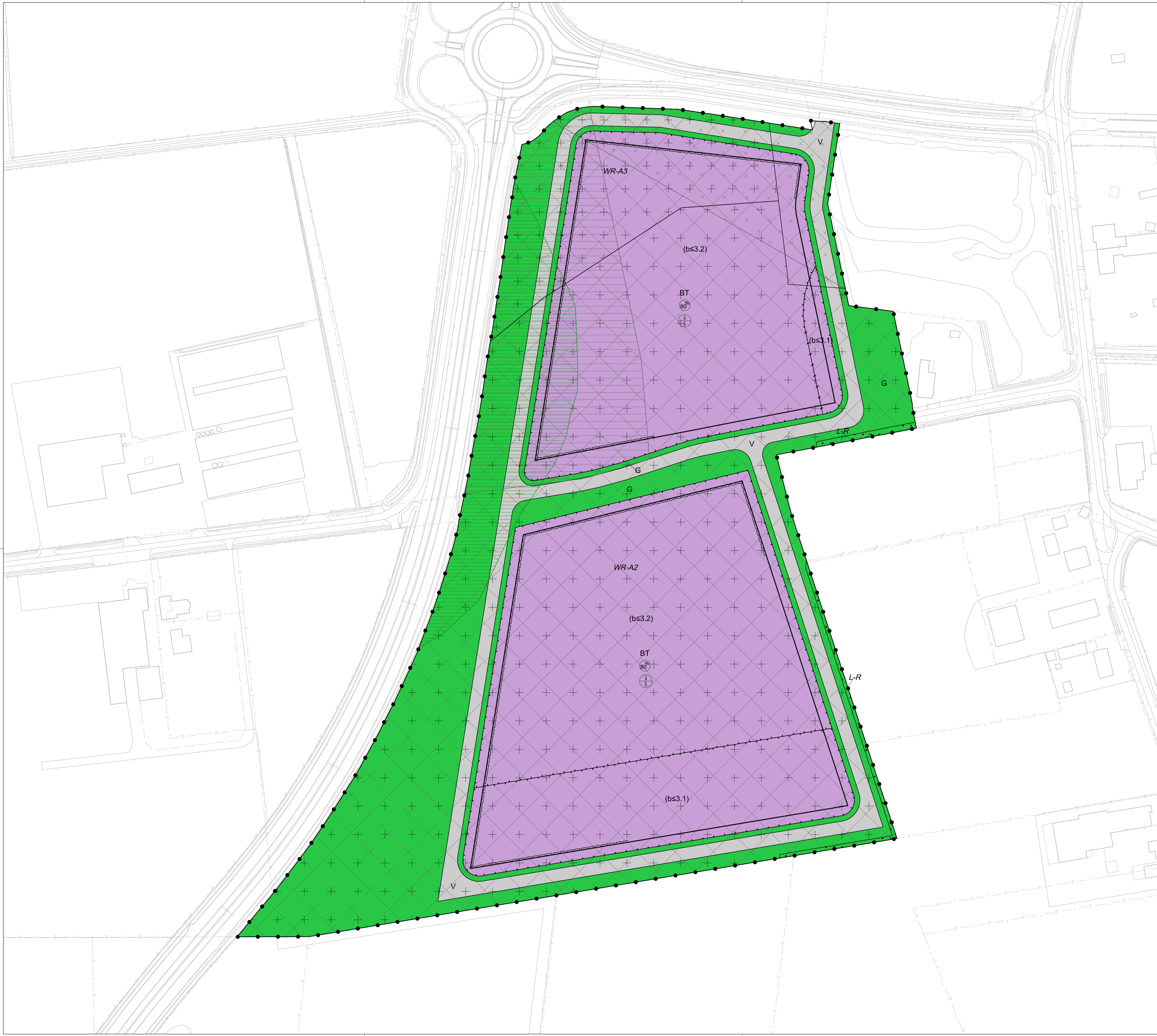
De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Kaart;
2. Exploitatieopzet;
3. Inbrengwaardetaxatie;
4. Plankostenscan;
5. Planschaderisicoanalyse.


datum 8 december 2023
projectnummer 0469349.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam



Bijlage 1 Kaart plangebied



- Plangebied**
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen**
- BT Bedrijventerrein
 - G Groen
 - V Verkeer
- Dubbelbestemmingen**
- L-R Leiding - Riool
 - WR-A2 Waarde - Archeologie 2
 - WR-A3 Waarde - Archeologie 3
- Gebiedsaanduidingen**
- milieuzone - geurzone
 - overige zone - aardkundig waardevol gebied
 - overige zone - groenblauwe mantelzone
 - overige zone - in interim omgevingsverordening te verwijderen landelijk gebied
 - overige zone - in interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied
- Funcieaanduidingen**
- (b≤ 3.1) specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijf tot en met categorie 3.1
 - (b≤ 3.2) specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijf tot en met categorie 3.2
- Bouwwlak**
- bouwwlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- maximum bebouwingspercentage (%)
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Figuren**
- gevellijn
- Verklaringen**
- Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Gemeente Boekel		Schaal	1:1000	
Ontwerpbestemmingsplan		Tekenaar	K. Wilmer	
Bedrijventerrein Lage Raam		Projectleider	K. Keijzers	Blad in bladen
Imro-idn : NLIMRO.0755.PM		Tekeningnummer	TEK01_0469349-01A	1-1
Status	Datum	www.anteagroup.nl		Formaat
Voorontwerp	2022-08-22			A1
Ontwerp	2023-08-28			
Ter vaststelling				
Vaststelling				

anteagroup

datum 8 december 2023
projectnummer 0469349.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam



Bijlage 2 Exploitatieopzet

datum 8 december 2023
projectnummer 0469349.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam



Bijlage 3 Inbrengwaardetaxatie

datum 8 december 2023
projectnummer 0469349.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam



Bijlage 4 Plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	12-12-2023	Complexiteit		94%
Gemeente	Boekel			
Projectnaam	Exploitatieplan Lage Raam	<input type="button" value="print"/>		
Projectnummer	0			
Datum prijspeil	1-1-2023			
Looptijd project in jaren	8			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
Verwerving	500	€ 70.965	6%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	92	€ 13.029	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	408	€ 57.936	5%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	222	€ 31.473	3%	
2.1 Programma van Eisen	70	€ 9.940	1%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	152	€ 21.533	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%	
Ruimtelijke Ordening	660	€ 93.740	7%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	444	€ 63.101	5%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	216	€ 30.639	2%	
Civiele en cultuur techniek	5.269	€ 632.656	50%	
4.1 Planontwikkeling	632	€ 89.678	7%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	4.638	€ 542.978	43%	
Landmeten/vastgoedinformatie	217	€ 21.965	2%	
5.1 Kaartmateriaal	217	€ 21.965	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	1.740	€ 280.109	22%	
7.1 Projectmanagement	1.740	€ 280.109	22%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	870	€ 123.526	10%	
8.1 Planeconomie	870	€ 123.526	10%	
totaal	9.478	€ 1.254.435	100%	

datum 8 december 2023
projectnummer 0469349.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Lage Raam



Bijlage 5 Planschaderisicoanalyse

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
T. 06 10 91 46 27
E. mijndert.rebel@antegroup.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.antegroup.nl