

EXPLOITATIEPLAN Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening

Behorend bij: bestemmingsplan Bedrijventerrein Venhorst

Opdrachtgever

Gemeente Boekel

Kenmerk

1056.202-EP1d1/rb/ks/s

Deskundigen

R.A.K.M. (Robbin) Bouten

K. (Koen) Stoffers

Datum

3 juni 2020

Status

Definitief



Titel	: Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1 ^e herziening
Opdrachtgever	: Gemeente Boekel
Kenmerk	: 1056.202-EP1d1/rb/ks/s
Deskundigen	: ir. R.A.K.M. Bouten MRICS K. Stoffers BSc
Datum	: 3 juni 2020
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

1056.202-EP1d1/rb/ks/s

Inhoudsopgave

DEEL A: TOELICHTING	6
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding Exploitatieplan	6
1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venhorst'	6
1.3. Leeswijzer.....	7
2. Exploitatiegebied.....	8
2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied	8
2.2. Grondgebruik.....	9
3. Eigendomssituatie.....	10
3.1. Te verwerven gronden	10
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	11
4.1. Bouwrijp maken.....	11
4.2. Nutsvoorzieningen.....	11
4.3. Woonrijp maken.....	11
5. Eisen en regels exploitatieplan	12
5.1. Fasering en koppelingen	12
5.2. Voorgenomen grondgebruik.....	12
5.3. Werken en werkzaamheden.....	13
5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan	13
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	14
1. Exploitatieopzet.....	14
1.1. Aanduiding van het tijdvak	14
1.2. Aanduiding van de fasering.....	14
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	16
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	17
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	18
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	19
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	22
4. Herziening en afrekening exploitatieplan.....	23
4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	23
4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	23
DEEL C: REGELS.....	24
1. Begrippen.....	24

2.	Werken en werkzaamheden.....	26
3.	Slotregel.....	28

Bijlagen bij de toelichting (deel A)

1. Kaart 'Grondgebruik', 16 maart 2020 (kenmerk: 0373.1056.202.003)

Bijlage bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Taxatie inbrengwaarden
2. Exploitatieopzet
3. Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (vragenlijst, productenlijst, resultaat)

Bijlage bij de regels (deel C)

1. Kaart 'Exploitatiegebied', 16 maart 2020 (kenmerk: 0373.1056.202.001)
2. Programma van Eisen inrichting openbare ruimte Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Wro") dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venhorst'. Het Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venhorst' dat reeds is vastgesteld maakt de realisatie van bedrijventerrein planologisch mogelijk.

Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Bro") bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte) of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het Exploitatiegebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. Met deze laatste heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten, met als gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Venhorst een exploitatieplan voor het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening vast te stellen.

Het Bestemmingsplan maakt het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein in oostelijke richting planologisch mogelijk. Het exploitatieplan is op 25 februari 2010 vastgesteld. Ingevolge artikel 6.15 Wro dient het Exploitatieplan na inwerkingtreding te worden herzien, totdat de in dat Exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd.

Dit voorliggende Exploitatieplan betreft de 1^e herziening van het vastgestelde exploitatieplan "Bedrijventerrein Venhorst".

1.2. Koppeling met bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venhorst'

Het onderhavige Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening behoort bij het Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venhorst' en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het Bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening te ontwikkelen tot bedrijventerrein, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorziening.

De vaststelling van het Exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van regels te stellen.

Met inachtneming van het Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venhorst' en het onderhavige Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De percelen in het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening, die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

1.3. Leeswijzer

Het **Exploitatieplan** Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **Exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet-verplichte onderdelen in dit Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening verwerkt.

In deel A Toelichting worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het Exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de zogenoemde locatie eisen van dit Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening.

In deel B Exploitatieopzet is de Exploitatieopzet van dit Exploitatieplan opgenomen, die een raming van de inbrengwaarden van de gronden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden in het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening zal plaatsvinden. Voorts is in hoofdstuk 2 de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden in het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de Exploitatieopzet. In hoofdstuk 4 komen ten slotte de wettelijke herziening en afrekening van het Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening aan de orde.

In deel C Regels zijn in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe het Exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplangebied. Het exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Dit hoofdstuk beschrijft het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venhorst'. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de exploitatieopzet, die aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het Exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst ligt ten oosten van de kern Venhorst en kenmerkt zich door de ligging ten opzichte van de ontsluitingswegen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische percelen, aan de oostzijde door de Grote Baan (N277), aan de zuidzijde door de Statenweg, die richting de kern Venhorst leidt vanaf de Grote Baan, en aan de westzijde door het reeds bestaande bedrijventerrein van de kern Venhorst.

Het Exploitatiegebied wijkt niet af van het bestemmingsplangebied, behalve waar het de gerealiseerde delen van het bestemmingsplangebied betreft. Op de als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied weergegeven en is ook te zien welke delen van het bestemmingsplangebied reeds gerealiseerd zijn.

Op de als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan gevoegde kaart 'Exploitatiegebied' zijn zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening weergegeven. Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van het bestemmingsplangebied en tevens het Exploitatiegebied (rode begrenzing) weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied en Exploitatiegebied (rood)

Bron: Google Maps, 2020

2.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Exploitatiegebied is door Renswoude GIS kaartmateriaal opgesteld, voortkomend uit het bestemmingsplan en de huidige gerealiseerde delen van het Exploitatiegebied.

Uit dit kaartmateriaal is het (toekomstig) grondgebruik van dit gebied afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (bijv. bedrijven)
- Openbaar gebied / Openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen)

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Exploitatieopzet, als beschreven in deel B van dit Exploitatieplan.

Het ruimtegebruik is tevens weergegeven in bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan. De oppervlakten van het ruimtegebruik kunnen soms enigszins afwijken van in het kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen die in het Exploitatieplan worden opgenomen zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst is nog één perceel grond in eigendom van een particuliere eigenaar.

3.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening is weergegeven op de 'Exploitatiekaart', die als bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat in totaal 1 kadastraal perceel niet in eigendom is van de gemeente. Dit perceel is van één particulier c.q. private partij.

De gemeente beoogt deze gronden niet actief te verwerven, maar het kostenverhaal anderszins te verzekeren door middel van het Bestemmings- en Exploitatieplan.

Mocht de eigenaar een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in dit Exploitatieplan en Exploitatieopzet, in acht worden genomen. Hiermee blijft het kwaliteitsniveau voor de realisatie van het Bestemmingsplan gewaarborgd.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Venhorst moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de Uitgeefbare gronden, de aanleg van de Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken voorzien en uitgevoerd:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van rioleringen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van Nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien en uitgevoerd:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien en uitgevoerd:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

5. Eisen en regels exploitatieplan

In een exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening moeten, voor zover nodig, en kunnen nadere eisen en regels worden gesteld in het kader van de uitvoering van het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Venhorst.

Deze zogenoemde locatie-eisen hebben betrekking op:

1. voor zover nodig een fasering en zo nodig koppelingen hiertussen (artikel 6.12 lid 1 onder c Wro),
2. het voorgenomen grondgebruik (artikel 6.13 lid 2 onder a Wro),
3. eisen voor en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro),
4. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid sociale woningbouw (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
5. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid geliberaliseerde woningen voor middenhuur (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
6. de uitwerking van de regels voor uitvoerbaarheid particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro),
7. regels voor het afwijken bij een omgevingsvergunning van bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 6.13 lid 2 onder e Wro).

De bovengenoemde locatie-eisen worden onderstaand nader toegelicht. De bovengenoemde locatie-eisen 4 tot en met 6 zijn niet van toepassing voor dit Exploitatieplan, omdat geen aangewezen bouwplannen voor woningbouw in het Bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt.

5.1. Fasering en koppelingen

De exploitatieopzet moet, voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen, bevatten.

Deze fasering en koppelingen geven inzicht in tijdsaspecten voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan is weergegeven op welke wijze de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen in de Exploitatieopzet is opgenomen.

Voor dit Exploitatieplan zijn de regels voor fasering en koppelingen van het onderhavige Exploitatieplan niet van toepassing.

5.2. Voorgenomen grondgebruik

Een exploitatieplan maakt het mogelijk om het voorgenomen grondgebruik, ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke en functionele uitvoering van het bestemmingsplan, bindend voor te schrijven.

Dit voorgenomen grondgebruik geeft inzicht in de uitgeefbare gronden en in de gronden voor de toekomstige openbare ruimte in het exploitatiegebied.

In hoofdstuk 2.2 van deel A van dit Exploitatieplan is het voorgenomen ruimtegebruik van het Exploitatiegebied toegelicht.

Voor dit Exploitatieplan zijn de regels voor het voorgenomen grondgebruik van het onderhavige Exploitatieplan niet van toepassing.

5.3. Werken en werkzaamheden

Een exploitatieplan kan tevens eisen stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Ook kan het exploitatieplan regels stellen omtrent het uitvoeren van deze bedoelde werken en werkzaamheden.

Deze eisen en regels geven de kwalitatieve voorschriften weer voor de inrichting van het exploitatiegebied, waardoor in het gehele exploitatiegebied eenzelfde kwaliteit en uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt bewerkstelligd.

In hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan worden de voorziene werken en werkzaamheden omschreven.

In hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan zijn de eisen en regels voor de voornoemde werken en werkzaamheden van het onderhavige Exploitatieplan opgenomen.

5.4. Afwijken van de regels van het exploitatieplan

Ten slotte maakt een exploitatieplan het mogelijk om regels te stellen, bij de in het exploitatieplan aangegeven eisen en regels, met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

Deze regels zijn bij de desbetreffende eisen en regels in hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan opgenomen.

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan welke tot opbrengsten van de exploitatie worden gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen van dit Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening. In bijlage 1 tot en met bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan is in detail de (uitgangspunten van de) Exploitatieopzet opgenomen.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Exploitatiegebied - het bouwrijp maken van de gronden - zijn aangevangen, nadat het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Venhorst onherroepelijk is geworden.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsgevonden heeft en nog plaatsvindt (de exploitatieperiode) bedraagt 13 jaar en loopt van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2022. Dit betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2023 zal worden beëindigd en afgesloten.

1.2. Aanduiding van de fasering

De werkzaamheden zijn in 2010 gestart met het bouwrijp maken van een deel van het plangebied. Vervolgens zijn in de loop van 2010 bouwrijpe gronden door de gemeente verkocht en is de realisatie van het bedrijventerrein Venhorst gestart. Inmiddels is een groot deel van het Exploitatiegebied verkocht en in gebruik genomen. De huidige inschatting is dat de resterende gronden worden uitgegeven in de aankomende jaren en dat de laatste restant van de werkzaamheden hiermee in lijn plaatsvinden.

In onderstaande tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de Exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	Boekwaarde	2020	2021	2022	2023
<i>Kosten</i>					
Waarde van de gronden	100%				
Waarde van de opstallen					
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	100%				
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	100%				
Kosten onderzoeken					
Kosten bodemsanering en grondwerken					
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	87%			13%	
Kosten van maatregelen					
Kosten buiten het exploitatiegebied					
Kosten voor toekomstige exploitaties					
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%				
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%				
Kosten ontwerpcompetities					
Gemeentelijke apparaatskosten	100%				
Kosten tijdelijk beheer (netto)		50%	50%		
Planschadekosten					
Niet terugvorderbare belastingen					
Rentekosten / -opbrengsten	100%				
<i>Opbrengsten</i>					
Uitgifte gronden	62%		38%		
Bijdragen en subsidies van derden					
Bijdrage andere exploitaties					

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten Exploitatieopzet

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment (peildatum Exploitatieplan en Bestemmingsplan) "teruggerekend", waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2010
Einddatum exploitatie		1-1-2023
Prijspeildatum		1-1-2020
Kostenstijging	2,0%	per jaar
Opbrengstenstijging	0,0%	per jaar
Rentekosten	1,8%	per jaar
Rente baten	1,8%	per jaar
Rente contante waarde	2,0%	per jaar

Tabel 2: parameters Exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Ad 1 en 2

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Exploitatiegebied, zijn per peildatum mei 2020 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 663.510,00. Er zijn geen opstallen in het Exploitatiegebied aanwezig, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt. De waarde van deze opstallen is derhalve niet geraamd of opgenomen in de Exploitatieopzet.

De inbrengwaarden van de gronden bedraagt derhalve circa € 663.510,00.

De taxatie inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 1 van deel B van dit Exploitatieplan.

Ad 3

In de Exploitatieopzet worden kosten voor het vrijmaken van gronden in het Exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien geraamd op € 2.661,00.

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Exploitatiegebied worden geraamd op circa € 6.765,00 inclusief kostenstijging.

De kosten voor sloop zijn gerealiseerde kosten gemaakte door de gemeente Boekel.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 663.510	€ -	€ 663.510
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 2.611	€ -	€ 2.611
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 6.765	€ -	€ 6.765
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 672.886	€ -	€ 672.886

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden en sloopkosten

1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden, zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2020.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het Exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 305.537	€ 2.030	€ 307.567
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 108.605	€ -	€ 108.605
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 77.658	€ -	€ 77.658
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 205.292	€ -	€ 205.292
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.000	€ 20	€ 1.020
6.2.4.l	Planschadecosten	€ -	€ -	€ -
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 75.160		€ 75.160
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 773.252	€ 2.050	€ 775.302

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening, als opgenomen in tabel 4, zijn door of in opdracht van de gemeente geraamd en als zodanig in de Exploitatieopzet opgenomen.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 2 (Programma van Eisen) van deel C van dit Exploitatieplan.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten, ook wel de planontwikkelingskosten genaamd, zijn conform de ministeriële regeling plankosten Exploitatieplan (Plankostenscan) opgenomen. Deze plankostenscan (vragenlijst, productenlijst en resultaat) is opgenomen in bijlage 3 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen.

De rentekosten betreffen het saldo van de rentelasten tot en met 31 december 2019 en de verwachte rentebaten vanaf 1 januari 2020.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 1.555.208,00. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 1.465.507,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

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

Het Exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening omvat in totaal 11 bedrijfskavels, waarvan reeds 9 bedrijfskavels zijn verkocht en geleverd (10.308 m²) en nog 2 bedrijfskavels beschikbaar zijn (6.318 m²). In de Exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Exploitatiegebied. Daarbij is het vastgestelde grondprijsbeleid van de gemeente Boekel als uitgangspunt gehanteerd.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 2.410.770	€ -	€ 2.410.770
	<i>Bedrijven</i>	€ 145,00	6.318,00	m2	€ 916.110	€ -	€ 916.110
	<i>Bedrijven gerealiseerd</i>	€ 145,00	10.308,00	m2	€ 1.494.660	€ -	€ 1.494.660
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 2.410.770	€ -	€ 2.410.770

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijzen per categorie wordt verwezen naar bijlage 2 van deel B van dit Exploitatieplan.

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 2.517.789,00. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 2.372.569,00.

2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de Exploitatieopzet, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment "teruggerekend". Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de contante opbrengsten in de exploitatieopzet, verminderd met de contante waarde van ontvangen bijdragen en subsidies: de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een (deel van een) Bouwplan mogelijk is. Onder een Bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 1.465.507,00.

Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage en subsidies van derden van dit Exploitatieplan in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00.

Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van dit Exploitatieplan ter grootte van € 1.465.507,00.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan, bedragen voor het Exploitatieplan € 2.372.569,00.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle contante kosten worden verhaald.

De bruto Exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden berekend, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 van deel B van dit Exploitatieplan). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m ²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
Bedrijven	6.318,00	€ 145,00	1,00	6.318	6.133
Bedrijven gerealiseerd	10.308,00	€ 145,00	1,00	10.308	10.308
Totaal gewogen eenheden				16.626	16.441
Maximaal contant verhaalbare kosten					€ 1.465.507
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid					€ 89

Tabel 6: berekening verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van de in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen Bouwplannen kan de bruto Exploitatiebijdrage worden berekend. De bruto Exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto Exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven.
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van de bovenstaande waarde van de Uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto Exploitatiebijdrage. Deze netto Exploitatiebijdrage is de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigd en dient deze netto Exploitatiebijdrage, binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn, aan de gemeente te voldoen.

Ten slotte kan de netto Exploitatiebijdrage, voor de berekening van het saldo van de aanvrager van de omgevingsvergunning, worden verminderd met de aankoopwaarde voor de Openbare ruimte van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto Exploitatiebijdrage is berekend op contante waardedatum 1 januari 2020. De netto Exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt, dat uit de vastgelegde berekeningssystematiek in de Wro voor de netto Exploitatiebijdrage volgt, dat bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten voorzien zijn, een netto Exploitatiebijdrage door de aanvrager van de omgevingsvergunning kan worden ontvangen. Terwijl bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een netto Exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Het kan voorkomen dat de in een Exploitatieplan geraamde kosten op een bepaald eigendom de geraamde opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning recht op een te ontvangen netto Exploitatiebijdrage op basis van het Exploitatieplan. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in het Exploitatieplan opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het Exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor Openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het Exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de netto Exploitatiebijdrage te verstrekken.

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de Exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op gerealiseerde kosten en opbrengsten en nog voor een klein deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn alle onderzoeken en nagenoeg alle werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment is meer dan de helft van de opbrengsten uit gronduitgifte in het kader van dit Exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het Exploitatieplan, zijn op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 7 weergegeven.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2019	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 663.510	€ 663.510	100%
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 2.611	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 6.765	€ 6.765	100%
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 307.567	€ 265.537	86%
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 108.605	€ 25.000	23%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 77.658	€ 77.658	100%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 205.292	€ 72.511	35%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.020	€ -	
6.2.4.l	Planschadetekosten	€ -	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 75.160	€ 102.984	137,0%
Totaal kosten		€ 1.448.189	€ 1.213.966	84%
Opbrengstesoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 2.410.770	€ 1.494.660	62%
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 2.410.770	€ 1.494.660	62%

Tabel 7: gerealiseerde kosten en opbrengsten Exploitatieplan

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het Exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

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

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het Exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het Exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het Exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

- Bestemmingsplan** : Het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Venhorst”.
- Bouwplan** : een aangewezen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro
- Bouwrijp maken** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:
- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
 - het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
 - het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
 - het dempen van sloten en watergangen;
 - het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
 - het afvoeren van grondwater;
 - het aanleggen van rioleringen;
 - het aanleggen van bouwwegen;
 - overige voorkomende werkzaamheden.
- Exploitatiebijdrage** : De door een aanvrager van de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contantewaardedatum, zijnde 1 januari 2020. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contantewaardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B van dit Exploitatieplan opgenomen parameter.
- Exploitatieplan** : Het exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
- Exploitatiegebied** : Het exploitatiegebied Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel C van dit Exploitatieplan.
- Exploitatieopzet** : De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Programma van Eisen inrichting openbaar gebied, bijlage 2 van deel C:
- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen.

-
- Openbare ruimte** : De gronden in en ten behoeve van het Exploitatiegebied waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
- Uitgeefbare gronden** : De gronden waarop één of meer Bouwplannen mogelijk zijn.
- Woonrijp maken** : In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:
- Het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeers-regulerende) voorzieningen;het aanleggen van trottoirs en parkeerplaatsen;
 - Het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - Het plaatsen van straatmeubilair, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
 - Het aanleggen van groenvoorzieningen;
 - Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 2 van deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9. Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

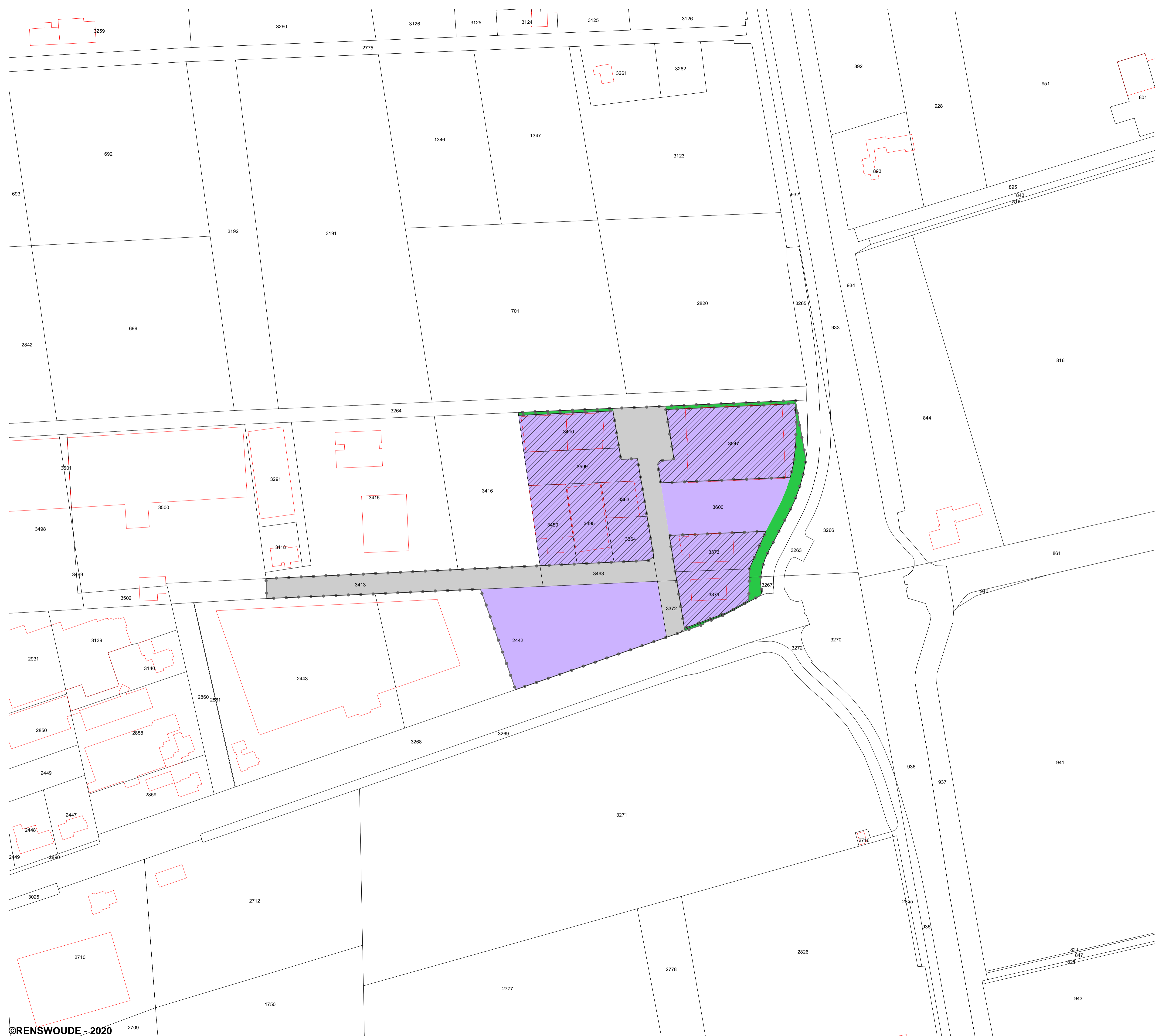
-
- 2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11. Voor exploitant geldt na overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2004/18/EG van het Europees Parlement en de raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114 d.d. 30 april 2004, alsmede volgens de interpretatieve mededeling van de Europese Commissie over de Gemeenschapswetgeving die van toepassing is op het plaatsen van opdrachten die niet of slechts gedeeltelijk onder de richtlijnen inzake overheidsopdrachten vallen, zoals gepubliceerd in PbEG 2006, C 179/02. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd waarvan de relevante delen op de website van de gemeente Boekel zijn opgenomen.
- 2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met het cluster centrale inkoop van de gemeente Boekel, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.14. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 van deel C van dit Exploitatieplan.

3. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als: "Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst, 1e herziening".

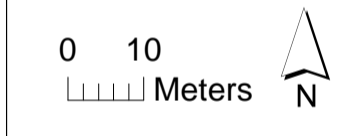
DEEL A

BIJLAGE 1



Exploitatieplan- en bestemmingsplangrens

Grondgebruik	KAD	Oppervlakte	#
Uitgeefbaar	2442	4.352	
Uitgeefbaar	3600	1.966	
Groen	3267	1	
Groen	3268	15	
Groen	3372	105	
Groen	3600	799	
Verharding	3268	1	
Verharding	3372	323	
Verharding	3413	1.809	
Verharding	3493	776	
Verharding	3600	1.662	
		11.809 m2	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3363	465	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3364	575	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3371	1.025	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3373	1.020	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3410	1.138	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3450	960	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3495	930	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3547	3.040	
Uitgeefbaar (gerealiseerd)	3599	1.155	
		10.308 m2	
		22.117 m2	



Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst
1e herziening

Grondgebruikskaart - oppervlakte per categorie grondgebruik

Schaal: 1: 1 000
Formaat: A3
Bijgewerkt tot: maa 16, 2020
Projectnr. 0373.1056.202

Tekeningnr. 0373.1056.202.003



DEEL B

BIJLAGE 1



**HEIDEWEG
VASTGOED**
- taxatie & advies -



vastgoedpro 

Dorpstraat 28
5391 AW Nuland
0413 395 614
info@heidewegvastgoed.nl
www.heidewegvastgoed.nl

DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Opdrachtgever:

Gemeente Boekel
De heer P.J.A. van den Hoogen
Sint Agathaplein 2
5427AB Boekel

Deskundigen:

L.P.B. Jansen RT
verbonden aan Heideweg Vastgoed & Advies,
gevestigd Dorpstraat 28, 5391 AW te Nuland
telefoon 0413 – 39 56 14, email laurens@heidewegvastgoed.nl

en

J.A.A.M. van Erp MRICS RT

hierna te noemen: “**de deskundigen**”
verbonden aan Heideweg Vastgoed & Advies,
gevestigd Dorpstraat 28, 5391 AW te Nuland
telefoon 0413 – 39 56 14, email info@heidewegvastgoed.nl

Bestemmingsplangebied:

Het gebied omvat de gronden gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Venhorst”

Hierna te noemen: “**het exploitatiegebied**”

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.
De peildatum is **mei 2020**.

1. Opdracht

De gemeente Boekel heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een herziening van de op 25 februari 2010 vastgestelde exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het plangebied Bedrijventerrein Venhorst, dat door de raad van de gemeente Boekel is vastgesteld op 25 februari 2010.

Hierbij dienen de (nog niet gerealiseerde) eigendommen te worden gewaardeerd, als zouden deze eigendommen in ruwe staat moeten worden gekocht en er een exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan verschuldigd is. De reeds ingerichte eigendommen (inclusief openbare ruimte) worden hierbij niet meer gewaardeerd.

2. Algemeen

Het plangebied ligt ten oosten van het dorp Boekel en is in gebruik als bedrijventerrein en deels ruwe bouwgrond. De percelen / onroerende zaken zijn vanaf de weg opgenomen. Er heeft derhalve geen contact plaatsgevonden met de eigenaren.

De grens van het exploitatiegebied komt overeen met de grenzen van het bestemmingsplan. De kaart van het exploitatiegebied is opgenomen in de bijlagen.

Voor een deel van de onroerende zaken zijn er taxatierapporten en koopovereenkomsten die de aankoop "rechtvaardigen en onderbouwen" het is daarom logisch daar de daadwerkelijke (gemeentelijke) verwervingskosten voor op te nemen in het exploitatieplan. Van toepassing zijn hierbij ook schadeloosstellingen zoals omschreven in de Onteigeningswet meegenomen.

3. Korte omschrijving van de percelen in het plangebied

In de bijlagen worden per eigenaar en kadastraal nummer kort omschreven met ook de vigerende bestemming en de toekomstige bestemming. Indien meerdere kadastrale percelen bij elkaar één onroerende zaak vormen, zijn deze groepsgewijs aangegeven. Tevens is de kaart met de eigendomsnummers opgenomen in de bijlagen. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

4. Overige gegevens

4.1. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

4.2. Bestemming van de onroerende zaak

College van burgemeester en wethouders heeft op 25 februari 2010 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Venhorst" vastgesteld. In de bijlage op de bijgevoegde kaart: "Plankaart" is per perceel in kaart gebracht welke specifieke bestemming en gebruik is toegedacht in dit bestemmingsplan. De vigerende bestemmingen zijn in de bijlage bij iedere apart genoemde onroerende zaak vermeld. Er worden met name bedrijfsmatige activiteiten mogelijk gemaakt.

Gemeente Boekel / Inbrengwaarden bestemmingsplan "Bedrijventerrein Venhorst"

4.3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennisgenomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Deskundigen hebben globaal de laatste aktes van levering doorgenomen en daarin geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten gevonden die dusdanig bezwarend zijn dat ze de waarde substantieel beïnvloeden. Er zijn enkele erfdienstbaarheden die na realisatie van het plan vanzelf zullen vervallen omdat de feitelijke situatie wijzigt.

5. WAARDEBEPALING

Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

5.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet.

5.2. Complex en complexprijs

Bij de waardering van inbrengwaarden kan het van belang zijn te bepalen of een onroerende zaak wordt ingebracht in een geheel dat als één complex beschouwd dient te worden, wordt ingebracht. Er dient een complexprijs bepaald te worden. Als de ingebrachte onroerende zaak zijn hoogste waarde ontleent aan deze complexprijs dan dient dat de inbrengwaarde te worden.

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang. In dit geval kan redelijk eenvoudig vastgesteld worden dat niet alle onderdelen van "Bedrijventerrein Venhorst" een samenhangend geheel vormen en er dus geen sprake is van een complex. Sommige delen zullen worden gesloopt en delen zullen worden behouden maar deze ontleen hun hoogste waarde aan de huidige bestemming en gebruik.

Gemeente Boekel / Inbrengwaarden bestemmingsplan "Bedrijventerrein Venhorst"

5.3. Vergelijkingstransacties binnen plangebied

De deskundigen hebben geen recente vergelijkingstransacties kunnen vinden van percelen binnen het plangebied.

5.4. Vergelijkingstransacties buiten plangebied

Ten behoeve van een grondprijسادvies is onderzoek gedaan naar referentietransacties van ruwe bouwgrond in Nederland met specifiek als functie bedrijventerrein. We gaan hierbij vanuit dat ondanks referenties op een grote afstand zijn gelegen toch representatief zijn voor de bandbreedte van de waarde van ruwe bouwgrond bij reguliere bedrijventerreinen. De volgende referenties zijn gevonden: ,

Datum	Kadastraal bekend	Oppervlakte	Prijs per m ²
13-01-2017	Waalwijk, K 304, 320, 321, 322, 350, 351, 352, 353, 354 en 355	17.17.90 ha	€ 40,00
10-02-2017	Waalwijk, K 281	1.60.30 ha	€ 40,00
30-07-2018	Waalwijk, K 152 en 167	6.77.20 ha	€ 40,00
20-11-2017	Sevenum, S 167	7.01.60 ha	€ 22,50
26-06-2018	Wessem, D 1078	4.35.75 ha	€ 40,00
26-02-2016	Voorthuizen, G 5095	0.12.32 ha	€ 32,50
14-01-2016	Voorthuizen, G 5486, 5490 en 5491, Garderen 4204	1.85.48 ha	€ 32,50
14-01-2016	Voorthuizen, G 5485 en 5492	0.05.99 ha	€ 32,50
14-07-2015	Garderen, H 2733	0.80.23 ha	€ 32,50
15-09-2014	Barneveld, B 5400 en 5705	2.79.70 ha	€ 32,50
05-10-2016	Nunspeet, A 5773	7.79.25 ha	€ 23,93
11-04-2019	Ermelo, K 2019	0.29.80 ha	€ 32,50
05-10-2016	Nunspeet, A 5773	7.79.25 ha	€ 23,90
22-02-2018	Dordrecht, V 1288 e.v.	12.76.56 ha	€ 30,36
01-07-2015	Zundert, P 1141	0.14.85 ha	€ 35,00
14-01-2016	Voorthuizen, G 5486, 5490 en 5491	1.85.48 ha	€ 32,50

Op basis van bovenstaande referentietransacties is een bandbreedte zichtbaar voor ruwe bouwgrond tussen de € 22,50 en € 40,00 per m².

Ook is voor de onderbouwing van de waardering zowel gekeken naar het gemeentelijke uitgiftebeleid als naar recente referentietransacties. Dit is in de bepaling van de waarde voor "ruwe bouwgrond" meegewogen. Het gemeentelijke uitgiftebeleid gaat uit van een grondprijs per m² € 145,00 excl. btw, binnen deze prijsrange gaan taxateurs in dit rapport uit van een prijsniveau van € 145,00 per m². Dit prijsniveau van bouwrijpe grond kan niet 1 op 1 dienen als vergelijk voor de niet bouwrijpe, ruwe bouwgrond maar is gecorrigeerd voor bouwrijp maken, bruto/netto meters etc. De uitgifteprijs vormt dan ook geen vergelijking van de waarde van ruwe bouwgrond, maar eerder een indicatie van de mogelijke opbrengst na bouwrijp maken van de ruwe bouwgrond. Bovendien zegt het iets over het prijsniveau vergeleken met andere plaatsen in de regio.

5.5. Residuele waardeberekening

Deskundigen hebben kennis genomen van de residuele waardeberekening die vanuit het exploitatieplan is opgesteld door de stellers van het exploitatieplan. Deskundigen hebben deze getoetst en zijn van mening dat deze redelijk is. Echter merken deskundigen ten aanzien van deze residuele methode op dat deze methode minder geschikt is doordat deze zeer gevoelig is voor de gehanteerde aannamen en parameters. Dit blijkt, onder andere, uit de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag d.d. 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730). Hierin staat aangegeven dat zelfs indien de residuele waardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Nu de te taxeren gronden onderdeel vormen van een complex met een langdurige complexe exploitatie dient rekening gehouden te worden dat een residuele berekening nog gevoeliger is. Op basis van het voorgaande is deze residuele methode door de deskundigen als ondergeschikt aan de comparatieve methode beoordeeld en derhalve als ongeschikt beoordeeld om als enige methode voor de waardebepaling toe te passen.

Voor de gronden die als bestemming "Bedrijven" hebben en die al in gebruik zijn of ondergrond zijn van bestaande gebouwen is een inbrengwaarde per m² van € 30,00 gehanteerd. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat deze percelen nog aan te merken zijn als "ruwe bouwgrond". Deze waardering is tot stand gekomen met de comparatieve methode. Hierbij zijn de referenties gewogen en alle relevante factoren zoals locatie, termijn tot ontwikkeling etc. meegenomen. Binnen de range van de hierboven genoemde referenties zijn deskundigen van mening dat deze inbrengwaarde marktconform is per peildatum.

Voor gronden die nog niet in gebruik zijn en die daarom zijn aan te merken als "ruwe bouwgrond" is een waarde per m² van € 30,00 gehanteerd, daarbij is rekening gehouden met kosten bouwrijp maken, bruto/netto grond en renteverlies door tijdsverloop. De kosten voor de reeds gerealiseerd (openbare) voorzieningen en werkzaamheden zullen middels het exploitatieplan worden verhaald op eventuele particuliere initiatieven.

6. Conclusie

Op basis van de bovengenoemde waarderingen is de inbrengwaarde per eigenaar¹ als volgt:

Eigenaar 1	Andusta Beheer B.V.	€ 130.560
Eigenaar 2	Gemeente Boekel	€ 58.980
	Totaal:	

Aldus gedaan ter plaatse 20 mei 2020

De deskundigen,



L.P.B. Jansen RT



J.A.A.M. van Erp RT MRICS

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

- Bijlagen:
1. Toelichting percelen per exploitatiegebied
 2. Kaarten huidig gebruik
 3. Berekening inbrengwaarde

¹ Een nadere toelichting op de percelen per eigenaar is opgenomen in Bijlage 1 bij dit rapport.

Bijlage 1

Toelichting percelen

Eigenaar 1: **Andusta Beheer B.V.**
Sint Josephplein 15
5428GL Venhorst

Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte	gewaardeerd als
Boekel	D	2442	0.86.75 ha	0.43.52 ha	alleen ondergrond
Totaal				0.43.52 ha	

Omschrijving



NVM geografische informatie

Het perceel betreft onbebouwde grond en deels bebouwde grond. Er zijn geen zakelijke of publiekrechtelijke beperkingen bekend per waardepieldatum.

Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Venhorst" van de gemeente Boekel, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23 april 2010. In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak grotendeels bestemd als enkelbestemming "Bedrijf".

Toelichting waardebeoordeling

Dit perceel ontleent de hoogste waarde aan hun bestemming als ruwe bouwgrond en zijn per peildatum gewaardeerd onder het vigerende bestemmingsplan. In de waardering is er rekening mee gehouden dat de gronden bouwrijp gemaakt dienen te worden en dat eventuele nog aanwezige funderingen verwijderd moeten worden. Voor de berekening is er verder ook van uitgegaan dat het gebied niet geheel uitgifbaar is.

De waardering is tot stand gekomen door middel van de comparatieve methode, hierbij is de waarde bepaald op € 30,00 per m².

Eigenaar 2: **Gemeente Boekel**
Sint Agathaplein 2
5427ZH Boekel

Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte	gewaardeerd als
Boekel	D	3600	0.45.53 ha	0.19.66 ha	alleen ondergrond
Totaal				0.19.66 ha	

Omschrijving



NVM geografische informatie

Het perceel betreft onbebouwde grond. Er zijn geen zakelijke of publiekrechtelijke beperkingen bekend per waardepeildatum.

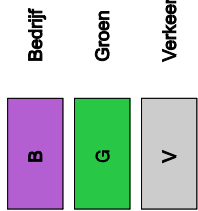
Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Venhorst" van de gemeente Boekel, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 23 april 2010. In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak grotendeels bestemd als "Bedrijf" met deels de bestemmingen "Verkeer" en "Groen".

Bijlage 2

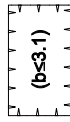
—●— grens van het bestemmingsplan

bestemmingen

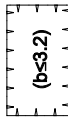


aanduidingen

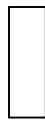
functieaanduidingen



bedrijf tot en met categorie 3.1



bedrijf tot en met categorie 3.2



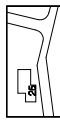
bouwvlak

maatvoeringsaanduidingen



maximale goot- en bouwhoogte (m)

algemeen



bestaande bebouwing en kadastrale grenzen

Gemeente Boekel Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Venhorst' Verbeelding

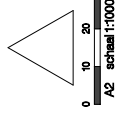
Gepland door: Critec
Verbeelding:

Datum: Januari 2010
Tekeningnummer: 1503-050145-01A

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke verlegging & ordening

Hof van Hulsbeek 7
5545 SB Oosterlaan
T (073) 623 38 00
KVK 17105332

Postbus 425
5545 AA Boekel
E info@croonen.nl
F (073) 623 38 99
www.croonenadviseurs.nl



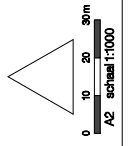


Exploitatiegebied 'Bedrijventerrein Venhorst'

Gebied door: Croonen Adviseurs
 Vestigings:
 Datum: Januari 2010
 Tekeningnummer: TSOI-BOEKEL-016-016

CROONEN ADVISEURS
 ruimtelijke verordening & ordening

Madame Luchman 7
 T (078) 623 58 00
 KVK 17105532
 Postbus 455
 E info@croonen.nl
 www.croonen.nl



Bestemmingsplangrens
Exploitatieplangrens

Grondgebruik	KcD	Oppervlakte	#
Ulgeefbaar	2442	4,352	4,352
Ulgeefbaar	3600	1,966	1,966
Groen	3267	1	1
Groen	3268	15	15
Groen	3372	105	105
Groen	3600	799	799
Verharding	3268	1	1
Verharding	3372	323	323
Verharding	3413	1,809	1,809
Verharding	3453	776	776
Verharding	3600	1,662	1,662
		11,809	m²
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3363	465	465
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3364	575	575
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3371	1,025	1,025
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3373	1,020	1,020
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3410	1,138	1,138
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3450	960	960
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3495	930	930
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3547	3,040	3,040
Ulgeefbaar (gerealiseerd)	3599	1,155	1,155
		10,308	m²
		22,117	m²

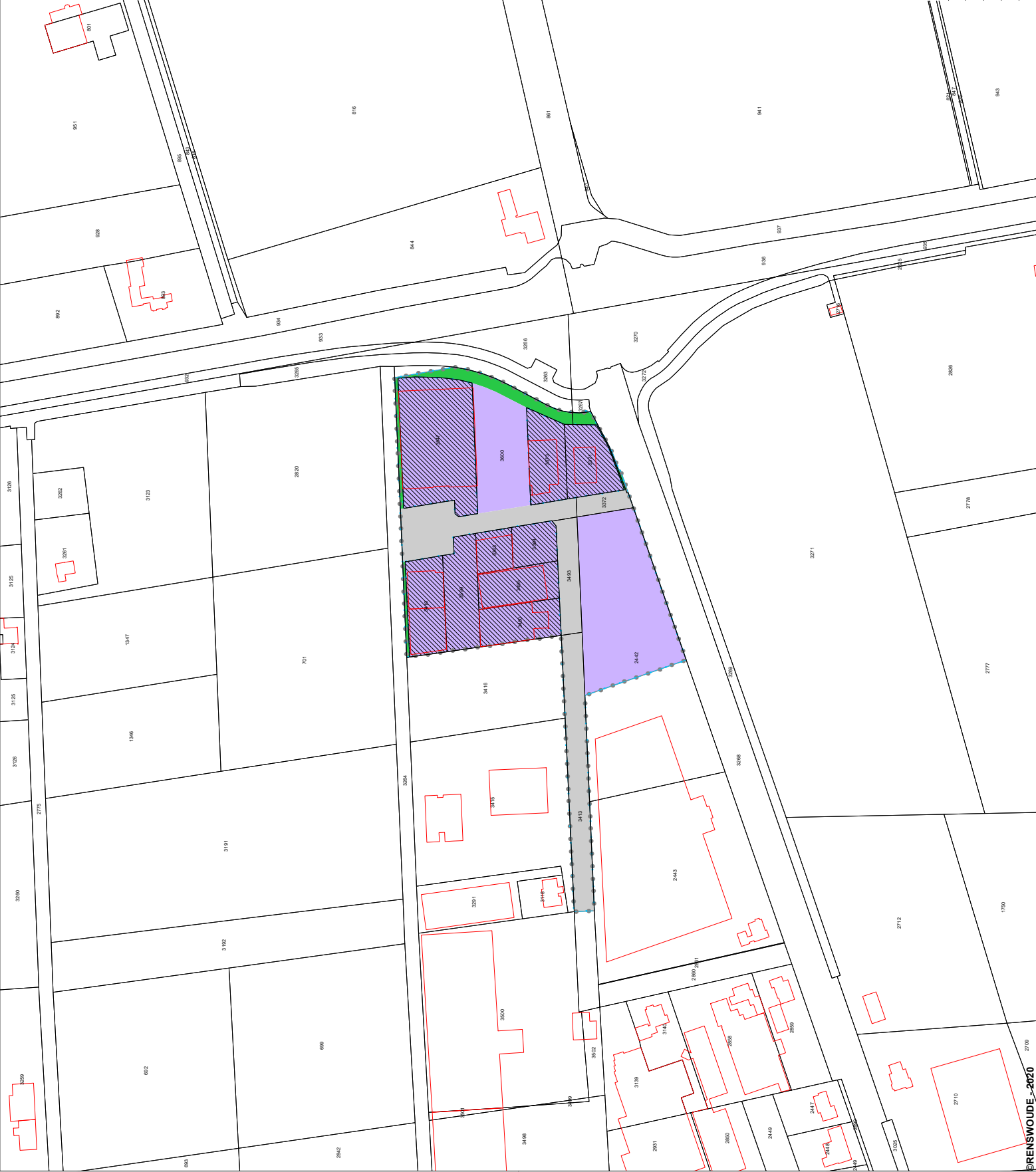


Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst 1e herziening

Grondgebruikskaart - oppervlakte per categorie grondgebruik

Schaal: 1:1.000	Tekeningnr.: 0373.1056.202.003
Formaat: A3	
Bijgewerkt tot: maa 16, 2020	
Projectnr.: 0373.1056.202	

Renswoude GIS
 Postbus 1000
 3473 CS Renswoude-Centrum
 T: 0413 293941
 E: info@renswoudege.nl



Bijlage 3

eigenaar	perceel	oppervlak in m2	waarde/m2	inbrengwaarde
1 Andusta Beheer B.V.	D 2442	4.352	€ 30,00	€ 130.560
	Totale oppervlak	4.352		
	Totale inbrengwaarde			€ 130.560
2 Gemeente Boekel	D 3600	1.966	€ 30,00	€ 58.980
	Totale oppervlak	1.966		
	Totale inbrengwaarde			€ 58.980
Totaal getaxeed deel van plangebied		6.318		
Eindtotaal inbrengwaarde				€ 189.540

BIJLAGE 2

Exploitatieopzet

1056.202-EPx1d1

Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Printdatum:	2 juni 2020
Modelversie:	1901

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Datum start exploitatie	1 januari 2010
Datum contante waarde	1 januari 2020
Datum einde exploitatie	1 januari 2023
Prijspeil	1 januari 2020
Looptijd exploitatie	13,0
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%
Renteverlies	1,80%
Rentewinst	1,80%
Rente contant	2,00%
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Berekening			Nominaal	Kostenstijging	Totaal
Wro	Bro				
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 672.886	€ -	€ 672.886
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 663.510	€ -	€ 663.510
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 2.611	€ -	€ 2.611
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 6.765	€ -	€ 6.765
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 801.077	€ 2.050	€ 803.127
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 305.537	€ 2.030	€ 307.567
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht	€ 108.605	€ -	€ 108.605
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 77.658	€ -	€ 77.658
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 205.292	€ -	€ 205.292
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	€ 1.000	€ 20	€ 1.020
	6.2.4.l	Planschadeposten	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)	€ 102.984	€ -	€ 102.984
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			€ 27.824-
		TOTAAL KOSTEN	€ 1.473.963	€ 2.050	€ 1.448.189
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 2.410.770	€ -	€ 2.410.770
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 2.410.770	€ -	€ 2.410.770
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 2.410.770	€ -	€ 2.410.770
Resultaat op einddatum					€ 962.581
Resultaat op startdatum					€ 744.107
Resultaat op contante waarde					€ 907.062

Ruimtegebruik

Oprachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	22.117	m2	
8,9%	Boekel D, 3600	1.966	m2	
19,7%	Boekel D, 2442	4.352	m2	
71,4%	Gerealiseerde percelen	15.799	m2	
B	Te handhaven elementen	-	m2	
	Bebouwing / groen	-	m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	22.117	m2	
75%	Uitgeefbaar gebied	16.626	m2	
28,6%	Bedrijven	6.318	m2	
46,6%	Bedrijven gerealiseerd	10.308	m2	
25%	Openbaar gebied	5.491	m2	
20,7%	Verharding	4.571	m2	
	rijweg	4.571	m2	
4,2%	Groen	920	m2	
0,0%	Water		m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Berekening							Exploitatieplan			
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie					€ 2.410.770			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied					€ 2.410.770			
		Bedrijven	€ 145,00	6.318	m2	€ 916.110		1,00	6.318,00	6.318
	Bedrijven gerealiseerd	€ 145,00	10.308	m2	€ 1.494.660		1,00	10.308,00	10.308	
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden					€ -			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties					€ -			
TOTAAL OPBRENGSTENRAMING							€ 2.410.770			16.626

Kostenraming

Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden					€ 672.886
		Waarde van de gronden					€ 663.510
		* Inbrengwaarde gronden					
		Boekel D, 3600	€ 30,00	1.966	m2	€ 58.980	
		Boekel D, 2442	€ 30,00	4.352	m2	€ 130.560	
		Gerealiseerde percelen	€ 30,00	15.799	m2	€ 473.970	
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 2.611
		* Bijkomende kosten verwerving	2%	van subtotaal	6.2.3.a, 6.2.3.b	€ 2.611	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ 6.765
		* Opstallen, boekwaarde 31-12-2019	€ 6.765,00	1	st	€ 6.765	
6.13.1.c.2		Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 801.077
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken					€ -
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ -
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 305.537
		Bouwnijp maken, boekwaarde 31-12-2019	€ 180.117,51	1	post	€ 180.118	
	Woonrijp maken, boekwaarde 31-12-2019	€ 85.419,70	1	post	€ 85.420		
	Woonrijp maken	€ 40.000,00	1	post	€ 40.000		
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen in het gebied					€ -

Kostenraming

Oprichtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Berekening

Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied					€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties					€ -
	6.2.4.g	Kosten van voorbereiding en toezicht					€ 108.605
		* Civiele en cultuurtechniek	€ 97.160,00	1	post	€ 97.160	
		* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 11.445,00	1	post	€ 11.445	
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 77.658
		* Stedenbouw	€ 18.529,00	1	post	€ 18.529	
		* Ruimtelijke ordening	€ 59.129,00	1	post	€ 59.129	
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 205.292
		* Verwerving	€ 12.923,00	1	post	€ 12.923	
		* Communicatie	€ -	1	post	€ -	
		* Projectmanagement	€ 133.441,00	1	post	€ 133.441	
		* Planeconomie	€ 58.928,00	1	post	€ 58.928	
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer					€ 1.000
		* Tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden (netto)	€ 1.000,00	1	post	€ 1.000	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
	6.2.4.l	Planschadecosten					€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -
	6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten (gerealiseerd)					€ 102.984
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten, boekwaarde 31-12-2019	€ 102.984,30	1	post	€ 102.984	
		* Afronding	€ -	1	post	€ -	
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 1.473.963

Fasering

Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Fasering								
Kosten	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2020	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-1-2023
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 663.510		€ 663.510	€ 663.510				
6.2.3.b Waarde van de opstallen								
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 2.611		€ 2.611	€ 2.611				
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 6.765		€ 6.765	€ 6.765				
6.2.4.a Kosten onderzoeken								
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken								
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 305.537		€ 305.537	€ 265.537			€ 40.000	
6.2.4.d Kosten van maatregelen								
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied								
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties								
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 108.605		€ 108.605	€ 108.605				
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 77.658		€ 77.658	€ 77.658				
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities								
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 205.292		€ 205.292	€ 205.292				
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.000		€ 1.000		€ 500	€ 500		
6.2.4.l Planschadecosten								
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen								
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	€ 102.984		€ 102.984	€ 102.984				
Kosten per jaar	€ 1.473.963		€ 1.473.963	€ 1.432.963	€ 500	€ 500	€ 40.000	€ -
Opbrengsten	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2020	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-1-2023
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 2.410.770		€ 2.410.770	€ 1.494.660				
- Bedrijven	€ 916.110		€ 916.110			€ 916.110		
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden								
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties								
Opbrengsten per jaar	€ 2.410.770		€ 2.410.770	€ 1.494.660	€ -	€ 916.110	€ -	€ -
Programma	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2020	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-1-2023
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied								
- Bedrijven	6.318		6.318			6.318		
- Bedrijven gerealiseerd	10.308		10.308	10.308				
Programma per jaar	16.626		16.626	10.308	0	6.318	0	0

Inflatie	
Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Indexering / inflatie								
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2020	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-1-2023
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2020	2,00%					
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2020	2,00%					
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2020	2,00%					
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.a Kosten onderzoeken		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 2.030	1-1-2020	2,00%				€ 2.030	
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 20	1-1-2020	2,00%		€ 5	€ 15		
6.2.4.l Planschadeposten		1-1-2020	2,00%					
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2020	0,00%					
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2020	0,00%					
Totaal kostenstijging per jaar	€ 2.050			€ -	€ 5	€ 15	€ 2.030	€ -
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2020	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-1-2023
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied								
- Bedrijven		1-1-2020	0,00%					
- Bedrijven gerealiseerd		1-1-2020	0,00%					
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2020	0,00%					
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2020	0,00%					
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ -			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Kasstroomoverzicht	
Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2010
Datum einde exploitatie	1 januari 2023
Looptijd (jaren)	13,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%
Rente contant	2,00%

Kasstroomoverzicht								
	Totaal	Verschil	Controle	1-1-2020	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-1-2023
Boekwaarde per ...								
Kosten nominaal	€ 1.473.963	€ -	€ 1.473.963	€ 1.432.963	€ 500	€ 500	€ 40.000	€ -
Kostenstijging	€ 2.050	€ -	€ 2.050	€ -	€ 5	€ 15	€ 2.030	€ -
Kosten incl. inflatie	€ 1.476.013	€ -	€ 1.476.013	€ 1.432.963	€ 505	€ 515	€ 42.030	€ -
Opbrengsten	€ 2.410.770	€ -	€ 2.410.770	€ 1.494.660	€ -	€ 916.110	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	€ 2.410.770	€ -	€ 2.410.770	€ 1.494.660	€ -	€ 916.110	€ -	€ -
Saldo lopende jaar				€ 61.697	€ 505	€ 915.595	€ 42.030	€ -
Saldo vorige jaar				€ -	€ 62.250	€ 62.857	€ 996.064	€ -
Saldo op datum				€ 61.697	€ 61.745	€ 978.451	€ 954.033	€ -
Rente per...				1-7-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-7-2023
Renteparameter (lasten)				1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Renteparameter (baten)				1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Rentesaldo	€ 27.824			€ 553	€ 553	€ 8.767	€ 8.548	€ -
Saldo lopende jaar				€ 62.250	€ 62.298	€ 987.218	€ 962.581	€ -

Exploitatieplan, kostenverhaal	
Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2010
Datum einde exploitatie	1 januari 2023
Looptijd (jaren)	13,00
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%
Renteparameter kosten	1,80%
Renteparameter opbrengsten	1,80%
Renteparameter contant	2,00%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN						
	Totaal	1-1-2020	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-1-2023
Kosten nominaal	€ 1.473.963	€ 1.432.963	€ 500	€ 500	€ 40.000	€ -
Kostenstijging	€ 2.050	€ -	€ 5	€ 15	€ 2.030	€ -
Rentelasten	€ 382.931	€ 374.028	€ 126	€ 117	€ 8.659	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 1.858.943	€ 1.806.991	€ 631	€ 632	€ 50.689	€ -
Kosten contant	€ 1.437.024					
Opbrengsten	€ 2.410.770	€ 1.494.660	€ -	€ 916.110	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentebaten	€ 598.749	€ 390.132	€ -	€ 208.617	€ -	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 3.009.519	€ 1.884.792	€ -	€ 1.124.727	€ -	€ -
Opbrengsten contant	€ 2.326.456					

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 1.437.024
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 1.437.024
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 2.326.456
Maximaal te verhalen kosten	€ 1.437.024

Exploitatieplan, samenvatting	
Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Gegevens eigenaren obv gewogen eenheden per kadastraal perceel	Verhaalbare kosten		Inbrengwaarde				Zelfverrichte werkzaamheden	Exploitatiebijdrage															
	contant		totaal		uitgeefbaar deel			openbaar deel		Bruto exploitatiebijdrage		Netto exploitatiebijdrage		Exploitatiebijdrage bij aankoop O.R.									
Boekel D, 3600	€	166.808	11,61%	€	58.980	100,00%	€	58.980	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	166.808	11,61%	€	107.828	11,49%	€	107.828	13,94%
Boekel D, 2442	€	369.251	25,70%	€	130.560	100,00%	€	130.560	100,00%	€	-	0,00%	€	-	€	369.251	25,70%	€	238.691	25,44%	€	238.691	30,86%
Gerealiseerde percelen	€	900.965	62,70%	€	473.970	100,00%	€	309.240	65,24%	€	164.730	34,76%	€	-	€	900.965	62,70%	€	591.725	63,07%	€	426.995	55,20%
Totaal	€	1.437.024	100%	€	663.510	100%	€	498.780	75%	€	164.730	25%	€	-	€	1.437.024	100%	€	938.244	100%	€	773.514	100%

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden	
			nominaal	contant
Bruto oppervlakte		22.117 m2		
te handhaven		- m2		
Netto oppervlakte	100%	22.117 m2	16.626	16.441
Uitgeefbaar	75%	16.626 m2		
	Bedrijven	6.318 m2	6.318	6.133
	Bedrijven gerealiseerd	10.308 m2	10.308	10.308
Openbaar	25%	5.491 m2		
Controle		- m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten			Per gewogen eenheid	
Totaal contant te verhalen kosten		€ 1.437.024		
Totaal contante opbrengsten (netto)		€ 2.326.456		
Maximaal te verhalen kosten		€ 1.437.024		€ 87,40

Exploitatieplan, bijdragen	
Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Boekel D, 3600		Volledig	
Ruimtegebruik		Gewogen eenheden	
		contant	
Bruto oppervlakte te handhaven	1.966 m2		
Netto oppervlakte Uitgeefbaar	100% 1.966 m2		1.908
	100,00% 1.966 m2		
Bedrijven	1.966 m2		1.908
Bedrijven gerealiseerd	m2		-
Openbaar	0,00% m2		
Controle	- m2		
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€ 58.980		
Schadeloosstelling	€ -		
Totale inbrengwaarde	€ 58.980		
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€ 1.437.024		
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 2.326.456		
Maximaal te verhalen kosten	€ 1.437.024		
Totaal gewogen eenheden	contant 16.441		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 87,40		
Gewogen eenheden eigendom	contant 1.908		
Bruto exploitatiebijdrage	€ 166.808		
Zelf te bebouwen deel	100,00% € 58.980 -		
Zelfverrichte werkzaamheden	-		
Netto exploitatiebijdrage	€ 107.828		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00% € - -		
Saldo gemeente	€ 107.828		

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Boekel D, 2442		Volledig	
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden
			contant
Bruto oppervlakte		4.352 m2	
te handhaven		- m2	
Netto oppervlakte	100%	4.352 m2	4.225
Uitgeefbaar	100,00%	4.352 m2	
	Bedrijven	4.352 m2	4.225
	Bedrijven gerealiseerd	m2	-
Openbaar	0,00%	m2	
Controle		- m2	
Inbrengwaarde			
Inbrengwaarde	€	130.560	
Schadeloosstelling	€	-	
Totale inbrengwaarde	€	130.560	
Exploitatiebijdrage			
Totaal contant te verhalen kosten	€	1.437.024	
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	2.326.456	
Maximaal te verhalen kosten	€	1.437.024	
Totaal gewogen eenheden	contant	16.441	
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid	€	87,40	
Gewogen eenheden eigendom	contant	4.225	
Bruto exploitatiebijdrage	€	369.251	
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€ 130.560 -	
Zelfverrichte werkzaamheden		-	
Netto exploitatiebijdrage	€	238.691	
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€ - -	
Saldo gemeente	€	238.691	

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Gemeente Boekel
Project:	Bedrijventerrein Venhorst
Dossier:	1056.202
Datum:	02-jun-20
Versie:	1056.202-EPx1d1
Status:	Definitief

Gerealiseerde percelen		Volledig			
Ruimtegebruik				Gewogen eenheden	
				contant	
Bruto oppervlakte		15.799	m2		
te handhaven		-	m2		
Netto oppervlakte	100%	15.799	m2		10.308
Uitgeefbaar	65,24%	10.308	m2		
	Bedrijven		m2		-
	Bedrijven gerealiseerd	10.308	m2		10.308
Openbaar	34,76%	5.491	m2		
Controle		-	m2		
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	473.970		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		€	473.970		
Exploitatiebijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	1.437.024		
Totaal contante opbrengsten (netto)		€	2.326.456		
Maximaal te verhalen kosten		€	1.437.024		
Totaal gewogen eenheden	contant		16.441		
Maximaal te verhalen kosten per gewogen eenheid		€	87,40		
Gewogen eenheden eigendom	contant		10.308		
Bruto exploitatiebijdrage		€	900.965		
Zelf te bebouwen deel	65,24%	€	309.240	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto exploitatiebijdrage		€	591.725		
Aankoopsom openbare ruimte	34,76%	€	164.730	-	
Saldo gemeente		€	426.995		

BIJLAGE 3

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	11-5-2020	
Gemeente	Boekel	
Projectnaam	Bedrijventerrein Venhorst	
Projectnummer	1.056.202	
Datum prijspeil	1-1-2018	
Looptijd project in jaren	15	print
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

- [info](#) 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- [info](#) 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2
- [info](#) 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? historisch gebied binnenstedelijke locatie inbreidingslocatie
 uitbreidingslocatie uitleglocatie
- [info](#) 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Inbreng en verwerving

- [info](#) 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
- | | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------|--------|
| a | aantal onbebouwde percelen | <input type="text" value="6"/> | totaal |
| b | aantal bebouwde percelen | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- [info](#) 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
- | | | | |
|---|--|----------------------|-------|
| a | waarvan onbebouwde percelen | <input type="text"/> | stuks |
| b | waarvan percelen met woningen | <input type="text"/> | stuks |
| c | waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) | <input type="text"/> | stuks |
| d | waarvan percelen met bijzondere objecten | <input type="text"/> | stuks |
- [info](#) 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- [info](#) 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- | | | | |
|---|--|--------------------------------|-------|
| a | voor hoeveel onroerende zaken ? | <input type="text" value="0"/> | stuks |
| b | in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ja nee

C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|-------------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text"/> | aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="16.626"/> | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text"/> | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text"/> | m2 bvo |
| recreatie | <input type="text"/> | m2 |
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
- | | | |
|-------------------------------------|----------------|-----|
| <input type="text" value="16.626"/> | m2 uitgeefbaar | 75% |
| <input type="text" value="5.493"/> | m2 openbaar | 25% |

D Stedenbouwkundige planvorming

- [info](#) 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? Ja Nee
- 13 Worden de volgende producten opgesteld ?
- Programma van eisen [info](#)
 - Masterplan [info](#)
 - Beeldkwaliteitsplan [info](#)
 - Stedenbouwkundig plan [info](#)
 - Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

- [info](#) 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- Milieu Effect Rapportage (MER)

Nader onderzoek luchtkwaliteit

Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

ja nee

info

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

ja nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

ja nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

ja nee

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

slecht normaal goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

ja nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

500 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

(agrarisch)

100 %

info

overige onroerende zaken

%

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

ga door naar vraag 22

ja nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

info

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

info

Openbaar

%

Design&construct

info

%

info

Enkelvoudig onderhands

100 %

Turn key

info

%

info

Meervoudig onderhands

%

Europees

info

%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ga door naar vraag 24

ja nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

integraal partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

ja nee

info

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

info

Openbaar

%

Design&construct

info

%

info

Enkelvoudig onderhands

%

Turn key

info

%

info

Meervoudig onderhands

100 %

Europees

info

%

26 Is er sprake van bodemsanering ?

Ja Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

%

Regeling plankosten exploitatieplan 2018 Producten/activiteitenlijst

Datum 11-5-2020
 Gemeente **Boekel**
 Projectnaam **Bedrijventerrein Venhorst**
 Projectnummer **1056202**
 Datum prijspeil 1-1-2018
 Looptijd in jaren 15

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Verwerving	
<input checked="" type="checkbox"/> 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
<input type="checkbox"/> 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
<input type="checkbox"/> 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
<input type="checkbox"/> 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw	
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1	2.1 Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
<input type="checkbox"/> 2.2	2.2 Prijsvraag uur voor organiseren
<input type="checkbox"/> 2.3	2.3 Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
<input type="checkbox"/> 2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
<input type="checkbox"/> 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
<input checked="" type="checkbox"/> 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening	
<input checked="" type="checkbox"/> 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
<input type="checkbox"/> 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan uur per plan (art 3.6.1.a Wro)

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 11-5-2020
Gemeente **Boekel**
Projectnaam **Bedrijventerrein Venhorst**
Projectnummer **1056202**
Datum prijspeil 1-1-2018
Looptijd in jaren 15

print

info

Produkt / Activiteit		Antwoorden uit vragenlijst gebruiken
<input checked="" type="checkbox"/> 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
Civiele en cultuur techniek		
<input type="checkbox"/> 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week
<input checked="" type="checkbox"/> 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie		
<input checked="" type="checkbox"/> 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
<input type="checkbox"/> 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management		
<input checked="" type="checkbox"/> 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week
<input type="checkbox"/> 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
<input checked="" type="checkbox"/> 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

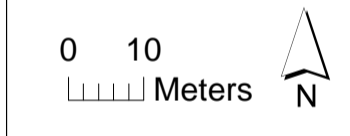
Datum	11-5-2020	Complexiteit		83%
Gemeente	Boekel			
Projectnaam	Bedrijventerrein Venhorst	<input type="button" value="print"/>		
Projectnummer	1056202			
Datum prijspeil	1-1-2018			
Looptijd project in jaren	15			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
Verwerving	107	€ 12.923	3%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	107	€ 12.923	3%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	153	€ 18.529	5%	
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.470	2%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	83	€ 10.059	3%	
Ruimtelijke Ordening	489	€ 59.129	15%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	281	€ 34.031	9%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	207	€ 25.098	6%	
Civiele en cultuur techniek	982	€ 97.160	25%	
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	982	€ 97.160	25%	
Landmeten/vastgoedinformatie	122	€ 11.445	3%	
5.1 Kaartmateriaal	122	€ 11.445	3%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	974	€ 133.441	34%	
7.1 Projectmanagement	974	€ 133.441	34%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	487	€ 58.928	15%	
8.1 Planeconomie	487	€ 58.928	15%	
totaal	3.313	€ 391.555	100%	

DEEL C

BIJLAGE 1



Exploitatieplan- en bestemmingsplangrens



Exploitatieplan Bedrijventerrein Venhorst
1e herziening
 Exploitatieplangebied

Schaal: 1: 1 000
 Formaat: A3
 Bijgewerkt tot: maa 16, 2020
 Projectnr. 0373.1056.202

Tekeningnr. 0373.1056.202.001



Raadhuisstraat 1-3
 5473 GJ Heeswijk-Dinther
 T: 0413 293941
 E: info@renswoudegis.nl

BIJLAGE 2

Programma van eisen openbare ruimte project Bedrijventerrein Venhorst

Algemeen

Het bestek dient conform de RAW-systematiek opgesteld te worden

Standaard RAW Bepalingen 2015 zijn van toepassing

Riolering

Er dient een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Totaal te realiseren berging in het plangebied (particulier en openbaar) is 60 mm per m² extra verhard oppervlak.

De hoofdriolering bestaat uit betonnen controleputten met een minimale afmeting van 800x800 mm. De minimale buisdiameter is 250 mm. Materiaalkeuze van de buizen is ter keuze van de ontwikkelaar.

Van de aangelegde riolering dient een opleveringsinspectie van het riool door middel van een rijdende camera gemaakt te worden. Deze opleveringsinspectie moet aan de gemeente ter beoordeling aangeboden worden.

Van de aangelegde riolering dient een revisietekening gemaakt te worden waarop vermeld is:

- De ligging van de aangebrachte hoofdriolering en huis-/ kolkaansluitingleidingen;
- De ligging van de aangebrachte rioolputten inclusief putdekselhoogte en BOB-hoogte in NAP;
- De ligging van de aangebrachte kolken;
- De ligging van de aangebrachte ontstoppingsstukken van de huisaansluitingen.

De toe te passen kolken dienen voorzien te zijn van een zogenaamd infiltratierooster

In de toe te passen putranden dienen de deksels voorzien te zijn van het opschrift "vuilwater" of "hemelwater" en in de putrand dienen de letters "VW" of "RW" aangebracht te zijn

Wadi

Vóór een keuze voor een wadisysteem als regenwaterafvoer moet er duidelijkheid zijn over de bodemopbouw en de grondwaterstanden. Bij de aanleg van de Wadi rekening houden met een talud van 1:3 in verband met onderhoud.

Bestrating

Alle toe te passen terreinverharding dient elementenverharding te zijn.

In de rijbaan dienen in de woonrijpfase gebakken straatklinkers keiformaat aangebracht te worden.

De overige toe te passen bestratingsmaterialen zijn ter keuze van de ontwikkelaar, maar dienen kwalitatief hoogwaardig te zijn (kleurecht).

Het cunet onder de rijbaan/parkeerplaatsen/inritten dient tot aan de vaste bank ontgraven te worden en er dient minimaal 25 cm puinfundering aangebracht te worden. Voor de straatlaag dient brekerzand toegepast te worden.

In de bouwrijpsituatie kan volstaan worden met een rijbaan van puinfundering als binnen 3 maanden na de oplevering van (een gedeelte) van de woningen de aangrenzende openbare ruimte woonrijp gemaakt wordt.

Als de ontwikkelaar er voor kiest om niet binnen drie maanden na de op[levering van woningen de aangrenzende openbare ruimte woonrijp te maken moet de rijbaan in de bouwrijpfase van asfalt of bestrating voorzien worden. De straatklinkers dienen in de bouwrijpfase "op de kop" aangebracht te worden.

Bij oplevering van woningen dienen bij een bouwrijp-rijbaan van asfalt of bestrating binnen drie maanden parkeervakken, inritten en voetpaden aangelegd te worden.

Onder de voetpaden dient minimaal 30 cm zand voor zandbed aangebracht te worden.

Kabels en leidingen

Ter plaatsen van de kabel en leidingstrook wordt geen puinfundering aangebracht.

Openbare Verlichting

- De openbare verlichting moet voldoen aan het politiekeurmerk.
- Type mast: staal
- De mast, paaltop, thermisch verzinkt en gepoedercoate conische lichtmast, hoog 4 meter RAL 6009
- Armatuur: Led-armatuur fabricaat Philips type kegel, dynadimmer regime 4A
- Masten met scherp zand vullen tot 5 cm onder het deurtje
- Kabel 1,5 mm² RTPR van aansluitblok in de mast tot aan het armatuur

Groenvoorzieningen

Aanplant

Bomen maat 16 - 18 met kluit 2 boompalen onbehandeld met boombanden

Grond verbeteren: ontgraven bovenlaag mengen met 500 liter bodemverbeteraar

Rondom de boom een gietrand aanbrengen

Planten haag 5 stuks per m¹ per rij (2-4 rijen) maat 60-80. eindbeeld 60 cm hoog

Spitten groenstrook 30 cm diep

Inzaaien gras: Bemesting compost 2 m³ per 100 m². Frezen egaliseren en inzaaien met gazonmengsel.

Onderhoud

Onderhoud en inboet voor de periode van 1 jaar voor al het aangeplante en ingebrachte groen. Het onderhoud dien te voldoen aan kwaliteitsniveau B.

Het betreft onderhoud voor controle bomen, onkruidbeheersing, zwerfvuil, blad ruimen, hagen knippen en gazon maaien.