

Exploitatieplan,

De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening

Maart 2020, gemeente Overbetuwe

Colofon:	
Project:	Herziening exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o.
Projectnummer:	
Datum uitgave:	Maart 2020
Opdrachtgever:	 gemeente Overbetuwe
Opdrachtnemer:	
Auteurs:	

Hoofdstuk 1	De status van het exploitatieplan	5
1.1.	Koppeling met het ruimtelijk besluit	5
1.2.	Begrenzing van het exploitatiegebied	5
1.3.	Voorgenomen grondgebruik	5
1.4.	Te verwerven gronden	7
1.5.	Citeertitel	8
Hoofdstuk 2	Omschrijving van werken en werkzaamheden	9
2.1.	Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	9
2.2.	Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	9
2.3.	Inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied	9
Hoofdstuk 3	Eisen en regels	11
Artikel 1	Begrippen	11
Artikel 2	Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	14
Artikel 3	Regels mbt aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten	16
Artikel 4	Fasering	17
Artikel 5	Koppeling tussen bouw- en aanlegactiviteiten	20
Artikel 6	Verbodsbepalingen	21
Artikel 7	Slotregel	22
Hoofdstuk 4	Exploitatieopzet	23
4.1.	Aanduiding van het tijdvak	23
4.2.	Aanduiding van de fasering	23
4.3.	Raming van de inbrengwaarden van de gronden	25
4.4.	Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	26
4.5.	Raming van de opbrengsten van de exploitatie	28 27
4.6.	Resultaat exploitatieopzet	29
4.7.	Wijze van toerekening van de te verhalen kosten	29
Toelichting		31
Hoofdstuk 1	Toelichting op Hoofdstuk 1 - De status van het exploitatieplan	31

1.1	Koppeling met het ruimtelijk besluit	31
1.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	31
1.3	Voorgenomen grondgebruik	31
1.4	Te verwerven gronden	32
1.5	Citeertitel	32
Hoofdstuk 2	Toelichting op Hoofdstuk 2 - Omschrijving van werken en werkzaamheden	33
Hoofdstuk 3	Toelichting op Hoofdstuk 3 - Eisen en regels	34
3.1	Artikel 1 - Begrippen	34
3.2	Artikel 2 - Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	34
3.3	Artikel 3 - Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten	35
3.4	Artikel 4 - Fasering	35
3.5	Artikel 5 - Koppeling tussen bouw en aanlegactiviteiten	36
3.6	Artikel 6 - Verbodsbepalingen	36
3.7	Artikel 7 - Slotregel	36
Hoofdstuk 4	Toelichting op Hoofdstuk 4 - Exploitatieopzet	37
4.1	Aanduiding van het tijdvak	37
4.2	Aanduiding van de fasering	37
4.3	Raming van de inbrengwaarden van de gronden	37
4.4	Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	37
4.5	Raming van de opbrengsten van de exploitatie	40
4.6	Resultaat exploitatieopzet	40
4.7	Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	40
Bijlagen		42

Hoofdstuk 1 De status van het exploitatieplan

1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf e.o.

1.2. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt uit de begrenzing zoals opgenomen in onderstaande kaart (zie tevens bijlage 1).



1.3. Voorgenomen grondgebruik

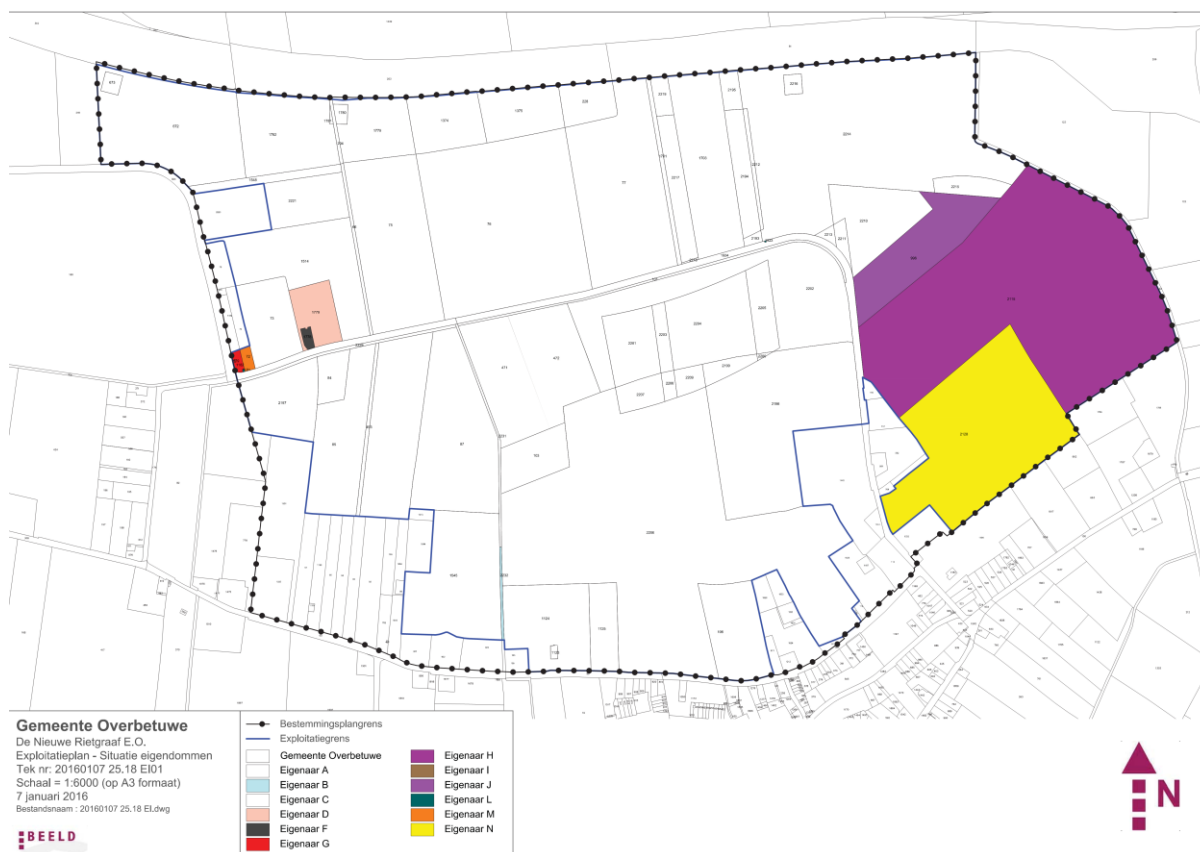
Het oorspronkelijke ruimtegebruik is aangegeven op de als bijlage 6 bij het exploitatieplan gevoegde kaart. Het plangebied kende een overwegend landelijk karakter met verspreide bebouwing, akkerbouwland, weiland en kassen.

In de actuele situatie is het gebied van akkerbouwland en weiland omgezet in een bedrijventerrein waar kavels van verschillende grootte worden gerealiseerd. Het exploitatiegebied is circa 162,7 hectare groot waarvan circa 86 ha wordt uitgegeven.

Tabel 1 Grondgebruik Park 15

Omschrijving	Procentueel	Totaal m²
- Groen		
Groenvoorzieningen		562.644
Totaal groen	34,6%	562.644
Water	6,3%	102.826
- Verharding		
Wegen		100.182
Fietspad		-
Totaal verharding	6,2%	100.182
- Uitgeefbaar		
Bedrijven		852.806
Totaal bedrijven	52,4%	852.806
Woon Landgoederen	0,5%	8.225
TOTAAL OPPERVLAKTE PLANGEBIED		
	100,0%	1.626.682

In de stedenbouwkundige opzet zoals weergegeven in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 9) zullen bedrijven met vergelijkbare kavelgrootte zoveel mogelijk bij elkaar worden gesitueerd.



1.5. Citeertitel

Dit exploitatieplan kan worden aangehaald als “Exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening” van de gemeente Overbetuwe.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1. Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

Op de gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

2.2. Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen nutsvoorzieningen;
- verleggen tracé hogedrukgastransportleiding.

2.3. Inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte:

- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van definitieve wegen, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- het aanleggen van nieuwe watergangen en -partijen met bijbehorende duikers;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;

- het aanleggen van dammen over watergangen, kades, kademuren en andere waterhuishoudkundige werken;
- het aanleggen van riolering (vuilwaterriool en hemelwaterriool), gemalen en persleiding;
- het planten van bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen;
- het aanbrengen van straatmeubilair;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen;
- plaatsing van bebording, bebakening en belijning.

Hoofdstuk 3 Eisen en regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. Aanlegactiviteiten

Aanlegwerkzaamheden van werken (geen bouwwerken zijnde) zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.2. Anterieure overeenkomst

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

1.3. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. van de gemeente Overbetuwe.

1.4. Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Financiële vergoeding aan de gemeente voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen, als bedoeld in artikel 6.24, lid 1, sub a Wro

1.5. Binnenplanse verevening

De op grond van een exploitatieplan toe te passen omslagmethode van kostenverhaal, waarbij rekening wordt gehouden met tussen bouwpercelen bestaande verschillen in uitgifteprijs en inbrengwaarden

1.6. Bouwen

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

1.7. Bouwweg

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

1.8. Bouwwerk

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

1.9. Bovenplanse verevening

het bijdragen vanuit winstgevend exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie van een ander exploitatiegebied (voor de winstlocatie betreft de bovenplanse verevening een kostenpost in de exploitatieopzet, voor de verlieslocatie een opbrengst)

1.10. Bovenwijkse (meerwijkse) voorziening

Voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden.

1.11. BVO (bruto vloeroppervlak)

De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behorende.

1.12. Eigenaar

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

1.13. Exploitatiebijdrage

De door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie

1.14. Exploitatiegebied

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

1.15. Exploitatieplan

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro

1.16. Gebouw

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

1.17. Gesloten grondbalans

Een dusdanige balans tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden worden aangevoerd dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging.

1.18. Groene bufferzone

Het overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan aan de zuidzijde van het bedrijvenpark in te richten gebied zoals nader aangeduid op bijlage 3d.

1.19. Locatie-eisen

De in een exploitatieplan op te nemen eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, alsmede de in een exploitatieplan op te nemen regels omtrent de uitvoering daarvan (artikel 6.13, lid 2, sub b, c en d Wro).

1.20. Macro-aftopping

De toepassing van de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten

1.21. Micro-aftopping

De toepassing van de nog vast te stellen ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, omtrent de maximering van de verhaalbaarheid van de in artikel 6.2.4, sub g tot en met j Bro genoemde kostensoorten.

1.22. Particulier opdrachtgeverschap

Situatie dat de burger of een groep van burgers – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk – volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning (artikel 1.1.1, lid 1, sub g Bro).

1.23. Plan van aanpak

Een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

1.24. Posterieure overeenkomst

Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan

1.25. Sociale huurwoning

Huurwoning, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub e Bro

1.26. Sociale koopwoning

Koopwoning, zoals bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, sub f Bro

1.27. Werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.28. Woningbouwcategorie

Een in het Bro aangewezen financieringscategorie voor woningbouw, waaromtrent in het ruimtelijk besluit en exploitatieplan regels kunnen worden gesteld

1.29. Woonlandgoed

Terrein bedoeld voor maximaal 3 koopwoningen en andere bebouwing en groenvoorzieningen, die qua aard en omvang passen bij de bestemming woonlandgoed.

Artikel 2 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Het proces voor de uitvoering van de in Hoofdstuk 2 genoemde werken en werkzaamheden vindt plaats op de volgende wijze:

2.1. Algemene kwalitatieve eisen aan werken en werkzaamheden

1. Voorafgaand aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden dienen het inrichtingsplan alsmede de bestekken ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Het bestek op basis van het inrichtingsplan dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in RAW 2015. Dit voorschrift geldt voor de eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden maar ook voor uitvoering van werken en werkzaamheden waarvoor geen specifieke eisen zijn opgenomen. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.
2. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen zich bij de uitvoering te houden aan de standaardnormen van de gemeente voor de uitvoering van openbare werken alsmede door de gemeente gestelde nadere eisen, zoals vastgelegd in: het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 9).
3. Het is verplicht gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan.
4. Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen in de fase van het bouwrijp maken van de wegen en fietspaden in de fase van het gebruikrijp maken tot een jaar na de oplevering van de openbare werken aan de gemeente.

2.2. Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden.

1. Uiterlijk 14 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
2. Bij die melding wordt een Plan van aanpak gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - de locatie van de te verrichten werken en werkzaamheden;
 - de kwaliteit van de te verrichten werken en werkzaamheden;
 - de aard en de omvang van de te verrichten werken en werkzaamheden;
 - het tijdvak van de te verrichten werken en werkzaamheden.

2.3. Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

1. Een plan van aanpak heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een plan van aanpak wordt omtrent de instemming ermee besloten.

2. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een plan van aanpak, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat daarbij de eisen van de gemeente Overbetuwe in acht zijn genomen.

2.4. Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

1. Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid, wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
2. Bij een melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
 - een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop het de melding betrekking heeft;
 - de locatie van de verrichtte werken en werkzaamheden;
 - de kwaliteit van de verrichtte werken en werkzaamheden;
 - de aard en de omvang van de verrichtte werken en werkzaamheden;
 - het tijdvak van de verrichtte werken en werkzaamheden.

2.5. Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

1. Een voltooiingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een voltooiingsverslag wordt omtrent de instemming ermee besloten.
2. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1.

2.6. Afwijking

De artikelen 2.2 tot en met 2.5 zijn niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

Artikel 3 Regels mbt aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

3.1. Aanbestedingsprotocol

Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is het Inkoop en aanbestedingsbesluit gemeente Overbetuwe 2019 van toepassing dat door het college van burgemeester en wethouders van Overbetuwe is vastgesteld op 20 september 2019 met zaaknummer 17bwb00030. Dit aanbestedingsbesluit is als bijlage 14 bij dit exploitatieplan gevoegd.

3.2. Melding van gunning van werken en werkzaamheden

1. Uiterlijk 14 weken voor de voorgenomen aanvang van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
2. Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt: een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft.

3.3. Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

1. Een aanbestedingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 6 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
2. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden niet is gegund in overeenstemming met artikel 3.1.



Fase II



Fase III

4.3. Ontwerp schetsplan per fase

Voor de start van een ontwikkeling van een fase dient voor deze fase een plan te worden overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een samenhangende efficiënte indeling van de geplande opstallen.

Het is verboden om te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de betreffende fase voordat het ontwerp schetsplan is goedgekeurd.

Artikel 5 Koppeling tussen bouw- en aanlegactiviteiten

5.1. Verbod handelen in strijd met koppelingen

Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in dit artikel genoemde koppelingen.

5.2. Koppelingen

Voordat met de aanleg wordt begonnen moet uit nog te verrichten onderzoek blijken of er sanering plaats moet vinden. Hiertoe zal in overleg met de gemeente een opdracht tot nader onderzoek worden verstrekt. De resultaten zullen worden vastgelegd in een rapport. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er een saneringsnoodzaak bestaat dan moet de sanering zijn voltooid voordat met de aanleg van de watergangen wordt begonnen.

Naast bodemkwaliteit dienen ook de gebieden die in het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde-archeologie” en Waarde-archeologisch verwachtingsgebied” nader te zijn onderzocht en vrijgegeven door een archeologisch deskundige alvorens tot bouwrijpmaakwerkzaamheden kan worden overgegaan. In het bestemmingsplan is hiertoe ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor aanleg van werken en werkzaamheden.

Met het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van fase 3 mag niet eerder worden begonnen dan nadat de groene bufferzone geheel conform het overeenkomstige artikel 2 goedgekeurde inrichtingsplan en bijlage 3d is gerealiseerd en opgeleverd.

5.3. Tijdvak

De werkzaamheden genoemd onder 5.2 eerste en tweede alinea dienen te zijn voltooid voordat de in artikel 4 genoemde fasering tot uitvoering wordt gebracht. Indien uit de onderzoeken blijkt dat extra maatregelen of nader onderzoek noodzakelijk is, waardoor extra niet geraamde kosten moeten worden gemaakt en extra tijd nodig is waardoor de fasering niet meer gehaald kan worden, mogen deze activiteiten pas worden uitgevoerd na herziening van dit exploitatieplan.

Artikel 6 Verbodsbepalingen

Het is verboden de werken, werkzaamheden en bouwwerken, als omschreven in dit exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals beschreven in dit exploitatieplan. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten artikel 1a onder 2o

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening.

Hoofdstuk 4 Exploitatieopzet

De Wro bepaalt dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat (artikel 6.13, lid 1 sub c). De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal. In de exploitatieopzet worden de kosten met betrekking tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis van dit vergelijk van kosten en opbrengsten wordt de exploitatiebijdrage berekend die als voorschrift aan de omgevingsvergunning zal worden verbonden, of die via een posterieure overeenkomst zal worden geïnd.

De voor dit exploitatieplan opgestelde exploitatieopzet is samengevat in bijlage 11, de in artikel 6.13, lid 1, sub c Wro genoemde onderdelen worden hieronder weergegeven.

4.1. Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 5 jaar per 1 januari 2020.

4.2. Aanduiding van de fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten en opbrengstenstijgingen, rentekosten en opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering is opgenomen in de faseringstekeningen. De fasering van kosten en opbrengsten in tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Op de faseringskaarten (bijlage 3a, 3b en 3c) zijn de fasen afzonderlijk aangegeven.



Fase I



Fase II



Fase III

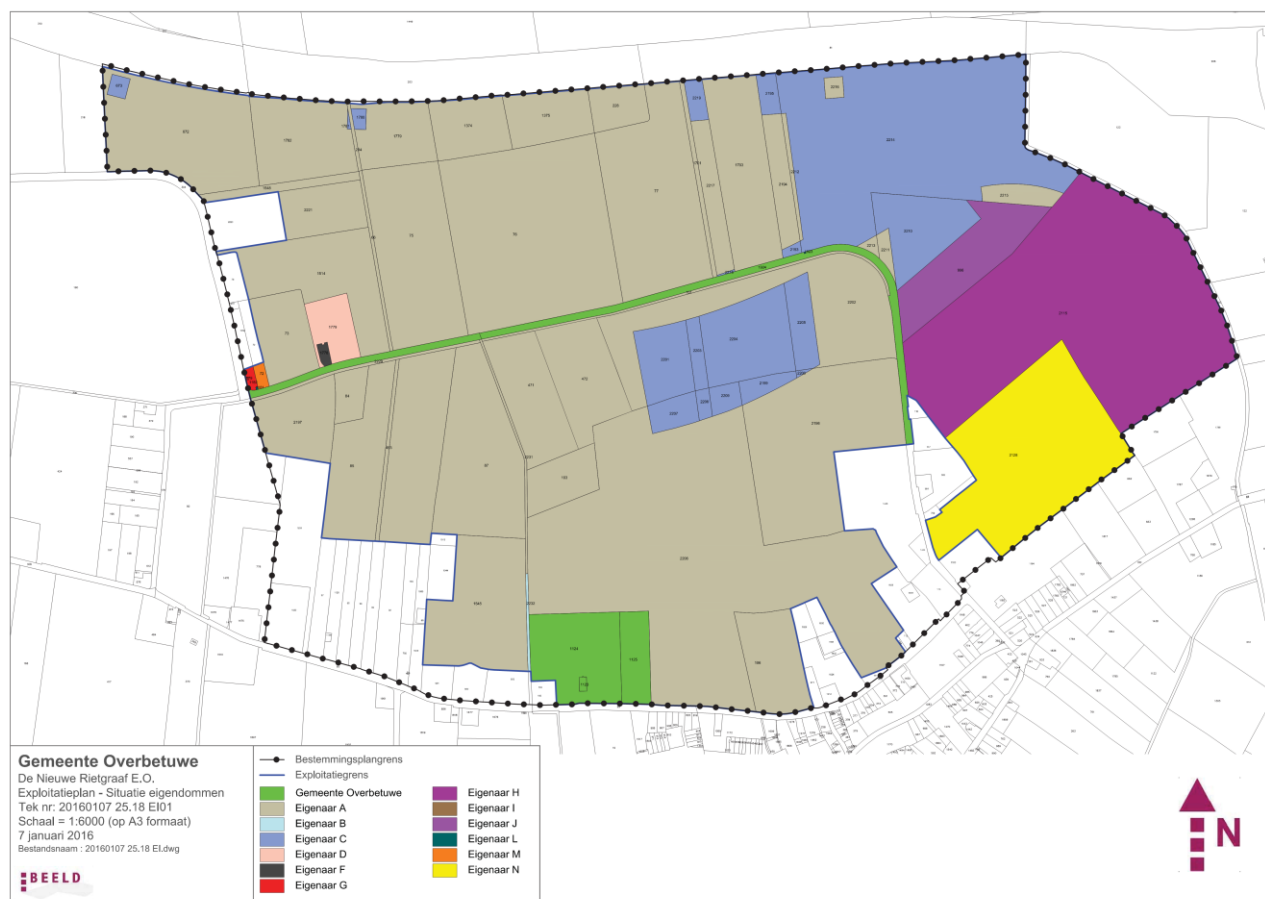
De realisatie van de drie gedefinieerde fasen zal in de onderstaande tijdvakken plaats vinden:

Tabel 3 : fasering in jaren

Fase	van	tot en met
I	2012	2019
II	2016	2022
III	2020	2024

4.3. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De in onderstaande tabel 4 opgenomen inbrengwaarden van de gronden die zijn gelegen in het exploitatiegebied zijn getaxeerd door een onafhankelijk beëdigd taxateur van Kendes Rentmeesters & Adviseurs gevestigd te Veenendaal. In de onderstaande tabel is de waarde van deze taxatie opgenomen op prijspeil 1-1-2020. Het volledige taxatierapport wordt als bijlage 15 bij dit exploitatieplan opgenomen.



Deze inbrengwaarde moet volgens het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro bepaald worden op de werkelijke waarde (ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet) dan wel op de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. De totale getaxeerde inbrengwaarde bedraagt nominaal op prijspeil 01-01-2020

¹ Eigendomswijzigingen die het gevolg zijn van realisatie en overgang naar eindgebruiker zijn hierin niet meegenomen.

€ 39.553.919,92 exclusief bijkomende- en sloopkosten (zie tabel 4).

De getaxeerde inbrengwaarde van de gemeente bedraagt nominaal op prijspeil 01-01-2020 €948.545,58. Dit is exclusief sloopkosten.

Tabel 4 :Eigendomspositie (stand opname 01-01-2020²)

Eigenaar	Oppervlakte m² *	in %	Inbrengwaarde prijspeil 01-01-2020
Gemeente Overbetuwe	56.208	3,5%	€ 948.545,58
Eigenaar A	1.060.567	65,2%	€ 25.829.816,14
Eigenaar B	824	0,1%	€ 1,08
Eigenaar C	218.640	13,4%	€ 5.324.916,77
Eigenaar D	9.145	0,6%	€ 303.081,00
Eigenaar F	805	0,0%	€ 324.729,65
Eigenaar G	869	0,1%	€ 21.164,25
Eigenaar H	169.930	10,4%	€ 4.138.598,18
Eigenaar I	0	0,0%	€ -
Eigenaar J	27.385	1,7%	€ 666.954,11
Eigenaar L	34	0,0%	€ 828,06
Eigenaar M	966	0,1%	€ 23.526,66
Eigenaar N	80.960	5,0%	€ 1.971.758,42
Subtotaal	1.626.333	100,0%	€ 39.553.919,92
Algemene bijkomende kosten			€ 791.078,40
Totaalwaarde van de gronden			€ 40.344.998,32

* oppervlakten uit kadastrale administratie

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

De in de onderstaande tabel opgenomen kosten zijn conform de lijst van het Bro. De betreffende kosten worden uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gemaakt.

² Eigendomswijzigingen die het gevolg zijn van realisatie en overgang naar eindgebruiker zijn hierin niet meegenomen.

Tabel 5 :Kosten nominaal

Berekening			
Wro	Bro	Omschrijving	Nominaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde grond	€ 43.563.607
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 40.344.998
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	-
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken gronde van rechten e.d.	-
	6.2.3.d	Kosten Sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, funderingen en kabels & leidingen	€ 3.218.609
		Andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 68.570.766
6.13.1.c.2	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milieu, akoestisch, archeologisch, cultuurhistorisch)	€ 2.410.944
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophoging, afgraven)	€ 10.397.075
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 29.252.348
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)	-
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 8.462.918
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -
	6.2.4.g	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 11.226.243
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 2.002.554
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.540.167
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.944.954
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 331.879
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	-
	6.2.4.n	Gerealiseerde rentekosten / -opbrengsten	€ 174
		Berekende rentekosten / -opbrengsten	
TOTAAL KOSTEN			€ 112.134.373

In de onderstaande tabel worden de op basis van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (2017) berekende plankosten weergegeven.

Tabel 6 :Plankosten

nr.	Product / Activiteit	Bedrag
1	Verwerving	€ 525.790,20
2	Stedenbouw	€ 1.653.285,23
3	Ruimtelijke Ordening	€ 196.765,00
4	Civiele en cultuur techniek	€ 10.262.811,74
5	Landmeten / vastgoed informatie	€ 108.501,12
6	Communicatie	€ -
7	Gronduitgifte	€ -
8	Management	€ 1.264.273,92
9	Planeconomie	€ 556.657,92
TOTAAL		€ 14.568.085,13

In de onderstaande tabel wordt de op basis van de exploitatieopzet berekende netto contante waarde per 01-01-2020 van de verhaalbare kosten weergegeven aangezien de NCW van de kosten niet hoger is dan de NCW van de opbrengsten is hier geen sprake van macro aftopping en zijn de kosten volledig te verhalen.

Tabel 7 :Maximaal te verhalen kosten

Omschrijving	Bedrag
Netto contante kosten per 01-01-2020	€ 123.837.875
Netto contante opbrengsten per 01-01-2020	€ 133.783.777
Subsidies en bijdragen derden per 01-01-2020	€ -
Bijdragen andere grondexploitaties	€ -
Te verhalen kosten per 01-01-2020	

€	123.837.875
---	-------------

4.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstenposten aangegeven. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

4.5.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten zijn afhankelijk van welk type bedrijf op de locatie wordt gevestigd. De gehanteerde grondprijzen voor de woonlandgoederen zijn conform het grondprijsbeleid van de gemeente Overbetuwe, de overige grondprijzen zijn gebaseerd op de resultaten van de gevoerde onderhandeling van Park 15 Logistics B.V. inzake grondverkoop.

De kwaliteitsniveaus zijn (op basis van het Beeldkwaliteitplan) eveneens aangegeven op de als bijlage opgenomen functiekaart.



In de onderstaande tabel worden de gehanteerde grondprijzen per m² aangegeven en in totaal per kwaliteitsniveau.

Tabel 8 :Programma in grondopbrengsten (prijspeil 01-01-2020)

Bestemming	Categorie	Oppervlakte uitgeefbaar		Uitgifte prijs		Grondopbrengsten excl. BTW
Bedrijven	Kwaliteitsniveau I	30.539	m ²	€ 209,13	per m ² uitgeefbaar	€ 6.386.647,11
	Kwaliteitsniveau II	204.986	m ²	€ 158,12	per m ² uitgeefbaar	€ 32.413.068,43
	Kwaliteitsniveau III	194.919	m ²	€ 142,82	per m ² uitgeefbaar	€ 27.838.540,16
	Kwaliteitsniveau IV	422.362	m ²	€ 127,52	per m ² uitgeefbaar	€ 53.859.100,72
Wonen	Woon Landgoederen	8.225	m ²	€ 252,49	per m ² uitgeefbaar	€ 2.076.707,62
	Totaal	861.031	m ²			€ 122.574.064,04

De totale opbrengsten worden geraamd op € 122.574.064,04 zoals opgenomen in tabel 8.

4.5.2 Overige opbrengsten

Voor onderzoek naar explosieven en het verwijderen van deze explosieven kan subsidie worden verkregen. Aangezien over het verkrijgen van een eventuele subsidie nog geen zekerheid is verkregen is hiervoor nog geen bedrag opgenomen.

4.6. Resultaat exploitatieopzet

Tabel 9: Resultaat grondexploitatie

Omschrijving	Bedrag
- Opbrengsten nominaal (prijspeil 01-01-2020)	€ 122.574.064
- Kosten nominaal (prijspeil 01-01-2020)	€ 112.134.373
- Saldo nominaal (prijspeil 01-01-2020)	€ 10.439.691
- Opbrengstenstijging	€ 330.494
- Kostenstijging	€ 733.177
- Rente	€ -2.384.057
- Saldo op Eindwaarde per 31-12-2024	€ 12.421.065
- Saldo Netto Contante Waarde per 01-01-2020 (overschot)	€ 9.945.902

4.7. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten

De uiteindelijke exploitatiebijdrage per basiseenheid die een exploitant moet betalen is bepaald door de te totale netto contante waarde per 01-01-2020 van de te verhalen kosten van €123.837.875,- te delen door de netto contante waarde per 01-01-2020 van het totaal aantal gewogen basiseenheden van 912.083. Dit leidt tot een exploitatiebijdrage van € 135,77 netto contant per gewogen basiseenheid per 01-01-2020.

Per eigenaar kan op deze wijze worden berekend wat de exploitatiebijdrage (het aandeel in de totale kosten) moet zijn gezien de hoeveelheid gewogen eenheden. De netto exploitatiebijdrage is de exploitatiebijdrage per eigenaar minus de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden per eigenaar.

Tabel 10 : Bijdrage per exploitant (NCW per 01-01-2020)

Eigenaar	Gewogen Eenheden	Opbrengst potentie bedrag	in %	Exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde Uitgeefbare grond	Netto exploitatiebijdrage
Gemeente Overbetuwe	2.893	€ 361.600	0,32%	€ 392.796	€ 48.821	€ 343.975
Eigenaar A	593.223	€ 74.152.815	65,04%	€ 80.544.726	€ 14.447.782	€ 66.096.944
Eigenaar C	138.876	€ 17.359.500	15,23%	€ 18.855.859	€ 3.382.287	€ 15.473.573
Eigenaar D	7.640	€ 955.051	0,84%	€ 1.037.319	€ 253.203	€ 784.117
Eigenaar H	101.777	€ 12.722.084	11,16%	€ 13.818.750	€ 2.478.751	€ 11.340.000
Eigenaar I	21.312	€ 2.664.008	2,34%	€ 2.893.632	€ -	€ 2.893.632
Eigenaar J	19.816	€ 2.477.043	2,17%	€ 2.690.513	€ 482.613	€ 2.207.900
Eigenaar N	26.546	€ 3.318.267	2,91%	€ 3.604.277	€ 646.520	€ 2.957.757
	912.083	114.010.368	100%	€ 123.837.875	€ 21.739.977	€ 102.097.898
				€ 135,77	per gewogen eenheid (NCW 01-01-2020)	

Omdat de verschillende uitgiftesoorten binnen dit plan gegeven zijn in oppervlakte aan uitgeefbare grond is de basiseenheid per functie bepaald op 1 m² uitgeefbare grond. De berekening van de gewogen eenheden wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 11 :Definiëring basiseenheden

Bestemming	Categorie	Eén basiseenheid	prijs (exclusief BTW) prijspeil 01-01-2012		Gewogen basiseenheid
Bedrijven	Kwaliteitsniveau I	1 m ² uitgeefbaar	€ 205,00	per m ² uitgeefbaar	1,64
	Kwaliteitsniveau II	1 m ² uitgeefbaar	€ 155,00	per m ² uitgeefbaar	1,24
	Kwaliteitsniveau III	1 m ² uitgeefbaar	€ 140,00	per m ² uitgeefbaar	1,12
	Kwaliteitsniveau IV	1 m ² uitgeefbaar	€ 125,00	per m ² uitgeefbaar	1,00
Wonen	Woon Landgoederen	1 m ² uitgeefbaar	€ 247,50	per m ² uitgeefbaar	1,98

Toelichting

Hoofdstuk 1 Toelichting op Hoofdstuk 1 - De status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Aangezien het bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. diverse ontwikkelmogelijkheden biedt en de gemeente kosten moet maken om deze ontwikkelmogelijkheden te faciliteren en geen anterieure overeenkomsten konden worden gesloten voor het totale exploitatiegebied, en het kostenverhaal dus niet volledig 'anderszins verzekerd' is, is een exploitatieplan noodzakelijk, ter uitvoering van afdeling 6.4 Wro.

In het bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. wordt het planologisch kader vastgelegd voor de ontwikkeling van Park 15.

Het bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. is samen met het exploitatieplan op 16 januari 2010 door de gemeenteraad van Overbetuwe vastgesteld. Op 29 februari 2012 is uitspraak gedaan door de Raad van State waarmee het bestemmingsplan grotendeels onherroepelijk is geworden. Door gewijzigde inzichten en wettelijke herzieningsplicht is het noodzakelijk het exploitatieplan formeel te herzien.

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Niet het gehele plangebied van De Nieuwe Rietgraaf e.o. zoals dit in het bestemmingsplan is opgenomen wordt opgenomen in dit exploitatieplan. Er zijn een aantal conserverende bestemmingen opgenomen waardoor geen sprake is van ontwikkeling. Deze zijn dan ook buiten het exploitatieplan gehouden. Alleen als er sprake is van ontwikkelmogelijkheden voor particulieren kan een exploitatieplan als instrument worden opgesteld.

1.3 Voorgenomen grondgebruik

Het plangebied kenmerkt zich door een uitgestrekt, extensief bebouwd terrein. Het gebied zal gaan dienen als een bedrijventerrein. De gunstige ligging van De Nieuwe Rietgraaf e.o., centraal gelegen tussen Rotterdam en Duitsland, biedt grote kansen voor bedrijfsvestigingen.

Het voornemen voor transformatie van het gebied De Nieuwe Rietgraaf e.o. naar een multifunctioneel bedrijventerrein is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met de besloten vennootschap Betuws Bedrijvenpark B.V. (inmiddels Park 15 Logistics B.V.) d.d. 15 september 2009 en addenda.

Het ambitieniveau in het beeldkwaliteitplan is als basis gehanteerd voor de in het exploitatieplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot het ruimtegebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan is op 20 oktober 2015 herzien vastgesteld.

Ambitie is dat Park 15 als voorbeeld zal dienen voor een nieuwe generatie duurzame bedrijventerreinen in Nederland: tijdloos, met behoud van waarde op lange termijn, veilig, met een kwalitatief goede verkeersontsluiting, en milieuvriendelijk, met een reëel ambitieniveau voor zorgvuldig ruimtegebruik, een goede beeldkwaliteit, met zorgvuldige inpassing in haar directe omgeving met groen en water, en met aantrekkelijk openbaar leven op straat. Park 15 creëert hierdoor maximale waarde voor haar gebruikers, eigenaren, omwonenden en overige belanghebbenden.

1.4 Te verwerven gronden

De Wet ruimtelijke ordening gebiedt bij het maken van een exploitatieplan dat wordt gewerkt conform de fictie dat de gemeente alle gronden verwerft (waarvan het kostenverhaal niet is verzekerd) en deze vervolgens gereed zal maken voor exploitatie. Conform deze fictie worden alle gronden getaxeerd volgens het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro op de werkelijke waarde (ex artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet) dan wel op de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet.

1.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan kan worden aangehaald als “Exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o. tweede herziening” van de gemeente Overbetuwe.

Hoofdstuk 2 Toelichting op Hoofdstuk 2 - Omschrijving van werken en werkzaamheden

Indien gekozen wordt voor zelfrealisatie dient de ontwikkelende partij te weten welke eisen de gemeente heeft voor het bouwrijp maken, de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Er worden door de gemeente eisen gesteld waaraan de inrichting van de openbare ruimte moet voldoen. De eisen hebben betrekking op zowel het proces als op bijvoorbeeld de kwaliteit, het ontwerp, de materiaalkeuze, beheeraspecten en het eindresultaat. In de Regels (in hoofdstuk 3) wordt dit nog verder ingekaderd.

Hoofdstuk 3 Toelichting op Hoofdstuk 3 - Eisen en regels

3.1 Artikel 1 - Begrippen

De begrippen die worden genoemd in dit artikel hebben betrekking op termen in exploitatieplannen en dit exploitatieplan in het bijzonder. Om misverstanden omtrent de betekenis te voorkomen worden ze in dit artikel nader uiteengezet.

3.2 Artikel 2 - Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In deze regels (cf. art. 6.13 lid 2 sub b en c Wro) wordt weergegeven dat een proces en voorwaarden dienen te worden vastgelegd waarmee de werken en werkzaamheden kunnen worden opgestart. De werken en werkzaamheden dienen volgens dit door B&W goedgekeurde proces te worden uitgevoerd.

Het eerste lid van Artikel 2 bepaalt in eerste plaats welke eisen en regels van toepassing zijn. Vereist is een plan van aanpak waarin de exploitant uiteenzet hoe de werken en werkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar de RAW 2015 en het herziene Beeldkwaliteitplan.

Artikel 2 is verder uitgewerkt als een procedurebepaling waarin twee opeenvolgende meldingen centraal staan. Elk van beide meldingen dient door de exploitant schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders te worden gedaan.

De eerste melding betreft een melding van de voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden (artikel 2.2 . Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden). Bij deze melding dient door de exploitant een plan van aanpak te worden overlegd, waarin aannemelijk wordt gemaakt dat de voorgenomen werken en werkzaamheden in overeenstemming zijn met de eisen van de gemeente. Dit plan van aanpak behoeft de schriftelijke instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 2.3 . Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden). Het college onthoudt zich van instemming indien in het plan van aanpak niet aannemelijk is gemaakt dat de eisen in acht zijn genomen. Het college van burgemeester en wethouders dient uiterlijk 6 weken na ontvangst te beslissen over instemming daarmee.

De tweede melding betreft een melding van de voltooiing van de werken en werkzaamheden (artikel 2.4 . Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden). Bij deze melding dient door de exploitant een voltooiingsverslag te worden gevoegd, waarin aannemelijk is gemaakt dat de werken en werkzaamheden voldoen aan de eisen zoals gesteld door de gemeente. Dit voltooiingsverslag behoeft de instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 2.5 . Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden), wederom met de mogelijkheid om instemming te onthouden. Het college van burgemeester en wethouders dient uiterlijk 6 weken na ontvangst te beslissen over instemming daarmee. Deze tweede melding kan worden beschouwd als de publiekrechtelijke oplevering van de betrokken werken en werkzaamheden. Aannemelijk moet zijn dat de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen als bedoeld in het voor de betreffende werken en werkzaamheden geldende plan van aanpak.

Het is de verantwoordelijkheid van de betrokken exploitant om dat aan te tonen. Slechts indien dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders het geval is, wordt de benodigde instemming verleend. De Wro bepaalt dat de gemeente een aan de vergunninghouder verschuldigde financiële bijdrage verstrekt, indien de prestaties waaraan die bijdrage is gerelateerd overeenkomstig het exploitatieplan zijn verricht en een verzoek tot betaling bij de gemeente is ingediend (artikel 6.22, lid 1 Wro). De instemming met het voltooiingsverslag dient er ook toe om vast te stellen of de betrokken werken en werkzaamheden overeenkomstig het exploitatieplan zijn uitgevoerd en of bedoelde financiële bijdrage, mits ook aan de toepasselijke andere voorwaarden is voldaan, kan worden verstrekt. Indien niet overeenkomstig het exploitatieplan is gehandeld, dan zal de betaling van de financiële bijdrage reeds om die reden niet aan de orde kunnen zijn. Indien de gemeente als uitvoerder van werken en werkzaamheden optreedt, is het bovenstaande niet van toepassing is (artikel 2.6 . Afwijking).

3.3 Artikel 3 - Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten

Bij bepaalde drempelbedragen geldt dat (bepaalde typen) aanbestedingsregels van toepassing zijn. Afhankelijk van de hoogte van het bedrag wordt voorgeschreven welke regels dienen te worden gevolgd.

Artikel 3.1 bepaalt dat het Inkoop en aanbestedingsbesluit 2019 van toepassing is voor gunning van werken en werkzaamheden. Vervolgens volgt in artikel 3.2 en 3.3 een samenstel van een melding van een gunning van een opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (artikel 3.2) en een instemming van het college van burgemeester en wethouders (artikel 3.3). Dit stelsel moet zorg dragen dat de exploitant de opdrachten gunt in overeenstemming met het geldende aanbestedingsrecht en de gemeente niet in gebreke blijft.

3.4 Artikel 4 - Fasering

In dit artikel wordt aangegeven volgens welke fasering zoals aangegeven in de kaarten en de tabellen gewerkt dient te worden. De fasering is van belang voor de afzet en de bouwwerkzaamheden die middels deze fasering op elkaar zijn afgestemd. Afwijken van deze fasering is niet toegestaan tenzij het college van Burgemeester en Wethouders hiervoor een vergunning geeft. De voortgang van de ontwikkeling van het plangebied maakt dat voor fase III met ingang van 1 januari 2020 omgevingsvergunningen kunnen worden vertrekt. Ten slotte is ook een bepaling toegevoegd waarin is aangegeven dat er een samenhangend efficiënt plan dient te worden overlegd voor de fase, voordat de fase wordt opgestart. Teneinde dit te borgen is daaraan een verbod gekoppeld om de werken en werkzaamheden uit te voeren zolang het betreffende plan niet is goedgekeurd.

3.5 Artikel 5 - Koppeling tussen bouw en aanlegactiviteiten

Er bestaat een mogelijkheid dat de bodem gesaneerd dient te worden voordat bouwrijp gemaakt kan worden. Daarnaast bestaat in sommige gevallen ook de mogelijkheid dat archeologische waarden in de bodem zijn verborgen. Alvorens dus met bouwrijp maken begonnen wordt moet dit eerst kunnen worden uitgesloten. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk. Mocht uit onderzoek blijken dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik of archeologische waarden leiden tot opgravingen of nader onderzoek, dan is dit reden om de fasering op te schuiven met de tijd die daarvoor nodig is. Dit betekent dan ook dat het exploitatieplan moet worden herzien.

Gelet op de voortgang van de ontwikkeling van het plangebied en het positieve economische klimaat bestaat aanleiding de eerder gehanteerde aanvullende koppeling (een verbod om werken en werkzaamheden uit te voeren indien de uitgeefbare gronden in de voorafgaande fasen niet voor tenminste 80% zijn uitgegeven en de realisatie ter hand is genomen) te schrappen.

Wel blijft een koppeling tussen de volledige realisatie van de groene bufferzone zoals aangeduid op bijlage 3d en het uitvoeren van werken en werkzaamheden in fase 3. De groene bufferzone is een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing van het bedrijvenpark en de realisatie ervan dient zeker te zijn gesteld. Deze realisatie is middels een anterieure overeenkomst zeker gesteld, waarbij als aanvullende verplichting wordt opgenomen dat de groene bufferzone ook daadwerkelijk geheel gereed wordt gemaakt en opgeleverd zodra 80% van het uitgeefbare gebied in fase 1 en 2 is uitgegeven en met de realisatie van bebouwing op basis van onherroepelijke omgevingsvergunningen is gestart. Daarmee wordt een vlotte doorontwikkeling in de aansluitende fase 3 mogelijk gemaakt, terwijl tegelijkertijd de landschappelijke inpassing is verzekerd. Bijlage 3d is daarbij aangepast zodat goed inzichtelijk is welke elementen (wallen, aanplant, waterberging) op deze vereiste landschappelijke inpassing zien en welke daar los van staan (ontwikkeling woonlandgoederen).

3.6 Artikel 6 - Verbodsbepalingen

Het is verboden om werken en werkzaamheden uit te voeren zonder dat dit in overeenstemming is met dit exploitatieplan.

3.7 Artikel 7 - Slotregel

De titel van het plan.

Hoofdstuk 4 Toelichting op Hoofdstuk 4 - Exploitatieopzet

4.1 Aanduiding van het tijdvak

In deze grondexploitatie is rekening gehouden met het feit dat de exploitatie en de afronding daarvan volgend is op de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling uitgaande van een ononderbroken bouwproces van de diverse functies.

4.2 Aanduiding van de fasering

In de fasering wordt door middel van kaartmateriaal en een tabel aangegeven hoe de fasering is begrensd en hoe deze in tijd wordt uitgezet.

De voortgang van de ontwikkeling van het plangebied en het economisch klimaat maken dat het belang van de fasering grotendeels is vervallen.

4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De getaxeerde inbrengwaarden van alle gronden binnen het planexploitatiegebied. De inbrengwaarden van de gronden in het gebied zijn gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijk beëdigd taxateur van Kendes Rentmeesters & Adviseurs te Veenendaal. De inbrengwaarden moeten volgens het bepaalde in artikel 6.13 lid Wro en art. 6.2.3 Bro worden bepaald op de werkelijke waarde (ex artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet) dan wel op de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. De inbrengwaarden zijn naar prijspeil 1 januari 2020 gebracht.

4.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Vastgesteld uitgangspunt in de Wro voor het exploitatieplan is, dat in het exploitatieplan uit moet worden gegaan van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet (zie bijlage 11) die als basis dient voor het kostenverhaal.

4.4.1 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn (cf

artikel 6.13 lid 6 Wro) drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk:

- Profijt;
- Toerekenbaarheid of causaliteit;
- Evenredigheid of proportionaliteit.

De in de exploitatieopzet opgenomen kostenramingen zijn conform de kostensoortenlijst van het Bro. De betreffende kosten worden uitsluitend ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied gemaakt zodat deze voldoen aan de drie criteria en daarmee voor 100% voor verhaal in aanmerking komen.

4.4.2 Sloopkosten

In deze fase van het project beschikt de gemeente nog niet over sloopbestekken en zijn de sloopkosten geraamd op basis van een bedrag per m² of m³ bebouwing, exclusief asbest inventarisatie en sanering.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met sloopkosten ad € 3.218.609,- nominaal.

4.4.3 Sanering

In het kader van de planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat er voornamelijk geen sanering van de gronden plaats hoeft te vinden. De gronden die behoren bij de in het plangebied gelegen opstallen zijn nog niet in een onderzoek meegenomen. Daarnaast zijn de gronden die nog niet door de gemeente zijn aangekocht niet onderzocht. Voor deze locaties is een stelpost opgenomen, in deze stelpost is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbestverontreiniging.

4.4.4 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw en woonrijp maken zijn gebaseerd op een kostenraming die is opgesteld door bbn adviseurs prijspeil 1 januari 2009 ten behoeve van de grondexploitatie van het exploitatieplan “De Nieuwe Rietgraaf e.o.” Voor de grondexploitatie van de tweede herziening zijn de eenheidsprijzen van deze kostenraming met behulp van het in het exploitatieplan opgenomen indexcijfer geïndexeerd naar prijspeil 01-01-2020. Conform art. 6.2.4.b Bro zijn de kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophoging, afgraven) geraamd op €10.397.075,-.

4.4.5 Kosten buiten het exploitatiegebied

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen.

Ten behoeve van de Nieuwe Rietgraaf e.o. wordt een nieuwe ontsluiting aangelegd. Om het gebied aan te kunnen sluiten op de A15 tevens worden de op- en afritten van de A15 aangepast. Op basis van de geraamde verkeersbewegingen wordt een bijdrage geraamd van € 8.462.918,- nominaal en ten laste van de grondexploitatie gebracht.

4.4.6 Tijdelijk beheer

Dit zijn kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn om bijvoorbeeld een terrein of voorziening te beschermen of bruikbaar te houden. Kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat de voorziening of gebieden formeel zijn opgeleverd.

4.4.7 Planschade

Ten behoeve van de ontwikkeling is een planschade risicoanalyse uitgevoerd. In de grondexploitatie is een bedrag van € 331.879,- nominaal opgenomen.

4.4.8 Onderzoeken

Voor onderzoeken is een bedrag opgenomen van € 2.410.914,- nominaal. Het gaat hierbij om onderzoeken op het gebied van archeologie, niet-gesprongen-explosieven en onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan.

4.4.9 Bovenplanse kosten

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat naast de kosten buiten het exploitatiegebied geen bovenplanse kosten in rekening worden gebracht.

4.4.10 Plankosten

Voor de bepaling van de planvoorbereidingskosten is de ministeriele regeling Plankosten Exploitatieplan 2017 toegepast (tabel 6). De uitkomst van deze scan bepaalt het maximum van de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen de kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU, de kosten voor de benodigde onderzoeken worden apart in de exploitatie opgenomen. De totale plankosten conform de plankostenscan zijn € 14.568.085 nominaal zie voor de gehanteerde uitgangspunten en de uitkomsten van de plankostenscan bijlage 12.

4.4.11 Peildata en rente

In de exploitatieopzet moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgaaf (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van exploitatiebijdragen. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijds gezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden. De in de exploitatieopzet gehanteerde parameters zijn in de onderstaande tabel 12 weergegeven.

Tabel 12 :Projectparameters

Fasering (kwartaal, halfjaar of jaar	: jaar
Prijspeildatum	: 01-01-2020
Startdatum exploitatie	: 01-01-2020
Netto Contante Waarde datum	: 01-01-2020
Einddatum exploitatie	: 31-12-2024
Exploitatieduur in jaren	: 5
Rentepercentage	: 2,5%
Percentage opbrengstenstijging	: 0,5%
Percentage kostenstijging	: 2,0%

4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten aangegeven. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7. van het Wro. De opbrengsten zijn verdeeld in 4 kwaliteitsniveaus die voor de opbrengstenbepaling van belang zijn. De kwaliteitsniveaus worden weergegeven op de kaart en de bijbehorende grondprijzen in tabel 8.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met subsidies.

De totale opbrengsten zijn € 122.574.064,- prijspeil 1 januari 2020

4.6 Resultaat exploitatieopzet

In tabel 9 in paragraaf 4.6 is het resultaat van de exploitatieopzet weergegeven. Hieruit blijkt dat de netto contante kosten minus de bijdragen van derden lager zijn dan de netto contante opbrengsten. Op basis hiervan kunnen de netto contante kosten volledig worden verhaald.

4.7 Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

4.7.1 Algemeen

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten verhaald worden tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt macro-aftopping genoemd.

Om ook de eventuele onrendabele delen te kunnen ontwikkelen voorzien de artikelen 6.18 en 6.19 Wro in een systeem waarbij er een binnenplanse vereveningsmethodiek wordt toegepast om dit mogelijk te maken.

Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de opbrengstpotentie van de betreffende grond per categorie.

Per onderscheidende eigenaar wordt de opbrengstpotentie omgerekend naar een percentage waarmee wordt bepaald welk deel van de kosten wordt verhaald op deze betreffende eigenaar, zie tabel 10 in paragraaf 4.7.

Naast bovengenoemde methodiek is er om een exploitatiebijdrage te kunnen uitrekenen per bouwperceel of bouwplan tevens de bijdrage per gewogen basis eenheid bepaald, hieronder volgt een beschrijving van deze methodiek.

4.7.2 Gewogen basiseenheden

In het plangebied komen verschillende functies voor zoals woningen, agrarisch gebied en kassen. Deze functies worden uitgedrukt in verschillende hoeveelheidsoorten bij voorbeeld een aantal, m² of bvo's. Deze hoeveelheidsoorten kunnen niet zomaar bij elkaar worden opgeteld.

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de opbrengstpotentie van de betreffende grond en vindt er dus een verdeling plaats naar draagkracht (zie tabel 11).

Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld. De totaal verhaalbare kosten (art 6.16 Wro) worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden om het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen.

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen is afhankelijk van de feitelijke situatie sprake van twee aftrekposten:

1. De toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de grond onder de bouwkavel. Deze wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen of een posterieure overeenkomst;
2. De inbrengwaarde onder de openbare ruimte. Deze wordt niet in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De verwerving van deze gronden (door de gemeente) dient afzonderlijk te geschieden. Bij een posterieure overeenkomst kan deze verwerving eventueel wel deel uitmaken van de overeenkomst en daarmee in de exploitatiebijdrage zijn verdisconteerd.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaatsvinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

Bijlagen

- Bijlage 1: Exploitatiegebied tekening nr. 20090827 25.06 EX03
- Bijlage 2: Grondgebruik tekening nr. 20161130 25.18 FT02
- Bijlage 3: Fasering totaal tekening nr. 20161130 25.18 FA01
- Bijlage 3a: Fasering Fase I tekening nr. 20161130 25.18 FA02
- Bijlage 3b: Fasering Fase II tekening nr. 20161130 25.18 FA03
- Bijlage 3c: Fasering Fase III tekening nr. 20161130 25.18 FA04
- Bijlage 3d: Groene buffer tekening nr. 20170524 25.18 GB01
- Bijlage 4: Kwaliteitsniveau gebouwen tekening nr. 20160119 25.18 KG01
- Bijlage 5: Eigendommen tekening nr. 20160107 25.18 EI01
- Bijlage 6: Beginsituatie tekening nr. 20160107 25.18 BS01
- Bijlage 7: Nog te verwerven percelen tekening nr. 20160107 25.18 EI01
- Bijlage 8: Bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf e.o.
- Bijlage 9: Beeldkwaliteitsplan Park 15 – Overbetuwe 1 september 2015
- Bijlage 10: Borgingsdocument Landlord-Principe
- Bijlage 11: Grondexploitatie De Nieuwe Rietgraaf e.o. per 1-1-2019
- Bijlage 12: Plankostenscan bij herziening exploitatieplan per 1-1-2019
- Bijlage 13: Inkoop en aanbestedingsbesluit gemeente Overbetuwe 2019
- Bijlage 14: Taxatierapport Inbrengwaarde De Nieuwe Rietgraaf/Park 15 Logistics 26 mei 2016