

Intentieovereenkomst ontwikkeling 'Kop Roode Vaart' te Zevenbergen

Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon, de gemeente Moerdijk, zetelend aan de Pastoor van Kessellaan 15 te 4761 BJ Zevenbergen, ten deze op grond van artikel 171 eerste lid Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer J.P.M. Klijs, ten deze handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Moerdijk d.d. 17 september 2019, hierna te noemen: "de gemeente";
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Zeeman Vastgoed B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 1625 HV Hoom aan de Nieuwe Steen 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59455748, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.H. Langenberg, hierna te noemen: "Zeeman";

de Gemeente en Zeeman hierna tezamen ook te noemen: "(de) Partijen"

in aanmerking nemende dat:

- a. Zeeman initiatiefnemer is voor (her)ontwikkeling van de aan Partijen genoegzaam bekende locatie "Kop Roode Vaart" te Zevenbergen - zoals aangeduid op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte situatietekening - tot woongebied. Hierna wordt dit aangeduid als "het plangebied";
- b. Zeeman de gemeente heeft gevraagd of zij bereid is medewerking te verlenen aan de procedures welke nodig zijn voor het verkrijgen van de beoogde woonbestemming van het plangebied en het maken van afspraken daaromtrent in een anterieure overeenkomst;
- c. De gemeente het initiatief van Zeeman voor het plangebied verwelkomt en in overleg met haar wil onderzoeken of daarover afspraken gemaakt kunnen worden en Partijen overeenstemming kunnen bereiken over alle relevante aspecten en voorwaarden;
- d. De eigendom van de grond en de aan te kopen gronden in eigendom is en zal komen van Zeeman Real Estate B.V., maar Zeeman zal de ontwikkeling doen;
- e. Partijen daartoe met elkaar een intentieovereenkomst willen sluiten en indien daaruit voortvloeiend wordt geconcludeerd dat sprake is van een haalbaar plan Partijen zullen overgaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Doelstelling

1. Het doel van de overeenkomst is dat Zeeman zal onderzoeken in hoeverre zij kunnen komen tot een haalbaar en inpasbaar plan voor het plangebied, te ontwikkelen en te realiseren door/voor eigen rekening en risico. Een gedeelte van de gronden is eigendom van derden. Zeeman dient deze gronden voor eigen rekening en risico te verwerven of hiervoor separate afspraken te maken met deze derden, waarbij leidend is dat alleen Zeeman als contractspartij optreedt van de gemeente. De gronden die eigendom zijn van de gemeente zullen aan Zeeman verkocht worden tegen een marktconforme prijs op basis van een onafhankelijke taxatie. Voorafgaand aan de daadwerkelijke levering, zullen de gronden van de gemeente aan Zeeman in optie worden uitgegeven tegen een nader te bepalen reserveringsvergoeding.
2. Indien de uitkomsten van het onderzoek aantonen dat de woningbouwontwikkeling haalbaar is, zullen Partijen een anterieure overeenkomst opstellen. Deze zal ter besluitvorming voorgelegd worden aan de gemeenteraad van Moerdijk.

Artikel 2 Uitgangspunten

1. In het kader van deze overeenkomst zullen Partijen op basis van exclusiviteit met elkaar overleggen met de bedoeling om te trachten overeenstemming te bereiken over al hetgeen ieder van hen van belang acht in het kader van de herontwikkeling van het plangebied; daarbij gelden de navolgende basisuitgangspunten:

a. Bijzonder woonmilieu

Als basis voor de uitwerking van het plan, geldt het document "uitwerking bijzonder woonmilieu", welke als **bijlage 2** aan deze overeenkomst is gehecht;

b. Woningbouwprogramma

De gemeente hecht veel waarde aan inzicht in het woningbouwprogramma en bijbehorende woningbouwprizen. Om die reden is in **bijlage 3** een indicatieve prijslijst met bandbreedtes per woningtypologie als uitgangspunt voor de ontwikkeling opgenomen. Definitieve afstemming van het woningbouwprogramma en woningbouwprizen volgt op het moment van afsluiten van de anterieure overeenkomst. Daarnaast zijn duurzaamheid en veiligheid voor de gemeente heel belangrijk bij ontwikkelingen. Om die reden wordt in principe niet afgeweken van de gemeentelijke uitgangspunten inzake duurzaamheids- en veiligheidsnormen;

c. Bestemmingsplan

De gemeente heeft in de ontwikkeling slechts een faciliterende rol. Dit houdt in dat de bestemmingsplanprocedure voor het plangebied voor rekening en risico van Zeeman komt. De gemeente zal zich inzetten voor een soepel planproces en zal tevens een rol spelen in het communicatieproces met zowel omgeving als andere betrokkenen;

d. Grondverwerving

Zeeman draagt zorg voor tijdige verwerving van de gronden in het plangebied in ieder geval uiterlijk op het moment van het sluiten van de anterieure overeenkomst. Zijnde tenminste een koopovereenkomst welke uitsluitend nog ontbonden kan worden doordat de beoogde bestemming niet onherroepelijk wordt. Dan wel dient Zeeman er voor gezorgd te hebben dat er separate, onherroepelijke, afspraken gemaakt zijn met de grondeigenaren, waarbij leidend is dat alleen Zeeman als contractspartij optreedt van de gemeente. De gronden, eigendom van de gemeente, zullen verkocht worden aan Zeeman. De koopprijs wordt bepaald door middel van een taxatierapportage door een door de gemeente aan te wijzen, onafhankelijk taxateur/makelaar, rekening houdend met de regels omtrent Staatssteun en Aanbesteding.

2. Ieder van Partijen zal zich naar redelijkheid inspannen om bedoelde overeenstemming te bereiken door middel van voortvarend en constructief overleg.

Artikel 3 anterieure overeenkomst

Tijdens de looptijd van de onderhavige overeenkomst zullen Partijen ook overleggen over de voorwaarden en bepalingen van de anterieure overeenkomst ten behoeve van het plangebied. Deze overeenkomst zal de afspraken tussen Partijen regelen, onder meer voor wat betreft:

- a. afspraken/regelingen omtrent eventuele potentiële belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling in verband met archeologie, flora en fauna, bodemkwaliteit etc.;
- b. de kaders voor het bestemmingsplan, waaronder mede begrepen: de begrenzing van het plangebied, het te realiseren woningprogramma, de eventuele fasering etc.;
- c. de (gemeentelijke) inrichtings- en kwaliteitseisen voor de toekomstige openbare ruimte binnen het plangebied;
- d. het voorbehoud van publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente;
- e. Planning;
- f. alle overige aangelegenheden die redelijkerwijs door ieder van Partijen aan de orde (kunnen) worden gesteld;
- g. Het (gemeentelijk) kostenverhaal zoals opgenomen in de nota grondbeleid alsmede overige gemeentelijke kosten welke voor rekening van Zeeman komen (**bijlage 4**). Tevens wordt opgenomen het moment van betalen zijnde bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- h. Voorafgaand aan het ondertekenen van de overeenkomst is juridisch ingekaderd dat voorgestelde uitvoering niet strijdig is met wet- en regelgeving op het gebied van inkoop en aanbesteding.

Artikel 4 Overleg en planning en overlegstructuur

1. In het kader van de uitvoering van de onderhavige overeenkomst zullen Partijen hun overleg voeren in een overlegstructuur, zoals Partijen nader zullen overeenkomen.
2. Ten behoeve van de voortgang is een planning vastgesteld (**bijlage 5**) en ieder van Partijen zal de in de planning vastgelegde tijdsduur voor de te verrichten werkzaamheden in acht nemen. Indien de planning door overschrijding aanpassing behoeft zal de meest gereede Partij hiervoor

een voorstel aan de wederpartij voorleggen. Ongeacht het bepaalde in dit artikel zullen Partijen het bepaalde in artikel 6 (duur van de overeenkomst) in acht nemen.

Artikel 5 Kosten

1. Gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst draagt ieder van Partijen zijn eigen kosten.
2. Tijdens de looptijd van de onderhavige overeenkomst noodzakelijk uit te voeren onderzoeken ook in verband met het op te stellen bestemmingsplan, zijn voor rekening van Zeeman.

Artikel 6 Duur van de overeenkomst; ontbinding

1. Deze overeenkomst duurt tot de in artikel 4 bedoelde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen, doch uiterlijk tot 31 december 2020.
2. De gemeente is gerechtigd om deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te beëindigen ingeval van faillissement of van surseance van betaling van Zeeman. Aan een beëindiging als hierboven bedoeld zal de gemeente noch Zeeman recht kunnen ontlenen op vergoeding van eventuele schade.

Artikel 7 Overdracht van rechten

1. Het is Zeeman verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden geheel of gedeeltelijk over te dragen.
2. De gemeente is bevoegd (financiële) voorwaarden te verbinden aan de voornoemde toestemming.

Artikel 8 Openbaarheid

De gemeente is bevoegd deze overeenkomst openbaar te maken indien dit in het kader van de besluitvorming, het informeren van de raad van de gemeente of de Wet openbaarheid van bestuur noodzakelijk is.

Artikel 9 Toepasselijk recht / Geschillen

1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing
2. Ieder geschil voortvloeiende uit deze overeenkomst wordt voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 10 Domicilie

Partijen kiezen bij de uitvoering van de overeenkomst domicilie ten eigen kantore.

Aldus overeengekomen en getekend op 9/4 2020

De gemeente Moerdijk
Namens deze

J.P.M. Klijs

Zeeman Vastgoed B.V.
Namens deze

P.H. Langenberg

Bijlage 1 Plangebied



A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the signature lines. The signature is fluid and appears to be a combination of letters and loops.



INLEIDING

In deze presentatie is getracht naar de historie van de locatie van plan 'Rode Vaart' (Huisvestingsplan 'Rode Vaart' te Zevenbergen).

Er is een eenduidig beeld gemaakt om een aanpak te ontwikkelen op deze locatie te realiseren, waarbij de aanwezigheid van het ondergrondse water niet speelt.

In de geschiedenis is de rol van het water veranderd. Nu is deze rol naast de aan- en afvoer van water vanuit de regio vooral van recreatieve aard. In het millennium was de Rode Vaart echter vooral een transportmiddel. Met aansluitingen op de Mark en het Hollandsche Diep. Het zorgde vanaf de 19e eeuw voor een industriële activiteit die tot op de dag van vandaag zichtbaar is. Vanuit dit perspectief hebben we naar het plangebied gekeken om te bepalen of een nieuw inzicht kunnen vinden voor een onderscheidende bebouwing in de gebied. Waarvoor we voor Zevenbergen een nieuw woonmilieu kunnen creëren op een prachtig aan de rand van het centrum gelegen locatie met een groot historisch verleden.

GESCHIEDENIS VAN HET PLANGEBIED

Tot op heden is de structuur van de industriële historie van Zevenbergen nog steeds in het dagelijkse beeld herkenbaar. Ondanks het feit dat Zevenbergen in de laatste 50 jaar sterk is gegroeid en er een geheel nieuwe stedenbouwkundige structuur is ontstaan. De Rode Vaart, Generaal Alenweg (voornamelijk Langstaag) zijn zijde belangrijke transportwegen over water en land geweest voor handel en industrie. Op het plangebied en de direct omliggende gebieden is in de loop der eeuwen industriële activiteit ontstaan, die tot op de dag van vandaag nog steeds (deels) aanwezig is.

Al in de Middeleeuwen waren de Hutsersloot en de Langstaag (dan Alenweg) belangrijke wegen voor de verbinding tussen Antwerpen en Zevenbergen. De Belgische steden, die zich in die periode verder hadden ontwikkeld dan de Nederlanden, haalden turf en zout uit Zevenbergen. Er werden rond Zevenbergen dijken aangelegd om de productie daarvan zo groot en snel mogelijk te maken. Zevenbergen was een hoger gelegen deel in het moerasgebied, waar een nederzetting ontstond. Door de turf- en zoutwinning werd Zevenbergen relatief verhoogd. Dit verhoogde na de Sint Elisabethsvloed in 1421. Een groot deel van Zeeland en West-Brabant, waaronder Zevenbergen, lag onder, waarmee ook de economische ontwikkeling werd weggevaagd.

Tien eeuwen na de Sint Elisabethsvloed, werd er in het veengebied moerasput en was verbouwd, waarbij in Zevenbergen de eerste landbouwbedrijven ontstonden. Gelegen aan de Rode Vaart, aan de oever van het centrum, aan de Hutsersloot en Langstaag aan de westzijde en aan Koekoekslaan aan de oostzijde. Deze landbouwbedrijven gingen uiteindelijk over in de handen van Amerika via grote landbouwproducten kon leveren en deze de markt versneden.

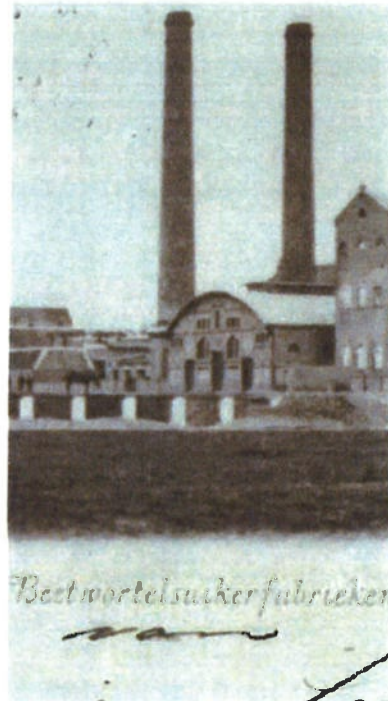
Hiervoor in de plaats kwam rond 1860 de industriële sector. Het eerste van de industriële product dat zeer belangrijk was worden gemaakt. Een aantal ondernemers, die eraf gekomen Christiaan, Hendrikus en Adriaan de Bruijn, ondernemers uit Amsterdam, kozen Zevenbergen als locatie voor hun suikerfabriek. De

verbinding over water via de Rode Vaart naar de Markt en het Hollandse Diep en in 1864 per het spoor via Roosendaal naar België waren daarbij belangrijke overwegingen. De eerste fabriek, genaamd "Aster" later aan de Hutsersloot te liggen. Later kwam er aan de Hutsersloot een tweede suikerfabriek, de "Phosfor". Plus nog een spijlsfabriek, genaamd "Amstel". In de loop der tijd ontstond aan de Noordhaven nog suikerfabriek "De Dinsdaalshuis" en uiteindelijk vormt nog een vierde Coöperatieve Suikerfabriek aan de oostkant van Zevenbergen opgericht. Deze laatste zorgde voor zodanige concurrentie dat de suikerfabrieken aan de Hutsersloot werden gesloopt, een wat werden hergebruikt als fabriek in olie en vetten. De "Phosfor" aan de Hutsersloot behoort tot deze laatste categorie. Deze fabriek werd uiteindelijk tot de industriële ontwikkeling van Zevenbergen. Aan de zijde van de Langstaag (Generaal Alenweg) kwam in die periode machine en gasfabriek van Opstal.

Door de verbinding van de fabrieken moest de haven steeds meer gebouwd worden om het water werd geleid in de oostkant. Dit proces kreeg men niet onder controle en dit aan de oostkant moest geleid tot de opening van de haven in het centrum van Zevenbergen in 1969. Hierdoor verhuisden de fabrieken naar een andere locatie, namelijk de Coöperatieve Suikerfabriek aan de Koekoekslaan. Dit stopt pas in 1987.

Door de verbinding van de fabrieken zijn de oude polders bijna allemaal gesloopt en hebben de gebieden waar deze stonden een lange tijd stil gelegen in onbebouwd gebied.

Voor de naam Rode Vaart van heden komt is niet met zekerheid te zeggen. Het kan zijn dat door een aantal veldnamen die hieraan plaatsgevonden, er zoveel bloed vloeide dat het water rood kleurde. Het kan ook van de meentrop komen. Uit de verhalen van de plant werd rode kleurstof gehaald, dat ook in het water terecht kwam. Een mogelijkheid is ook nog dat het woord rood een verbastering is van het woord ruis. De oudheidskundige iring Jan Hoorwerf geen uitspraak geven.



PLAN



Intentieovereenkomst ontwikkeling 'Kop Rode Vaart' te Zevenbergen

Paraaf gemeente:

Paraaf Zeeman:

SAMENHANG

We stellen voor plangebied 'de Rode Vaart' een soort eigen karakter voor. Het wordt geen afbeelding van de huidige bebouwing aan de Kop van de Rode Vaart en ook geen afbeelding van de aanpak van de Brouwerij. We willen met de nieuwe bebouwing refereren aan de historische bebouwing van de Rode Vaart en de historische bebouwing van de Rode Vaart. Het plangebied opgebouwd wordt uit drie verschillende straten met verschillende bebouwingen.

Aan de Oude Allee staat vooral twee onder een kapvorming en vijfde villa's aan het water. Aan de Rode Vaart worden rijwoningen gebouwd en op de kop van de Rode Vaart worden er appartementen gebouwd.

Met deze bebouwing hebben we getracht een stuk op te maken hoe het gebied er uit zou kunnen zien. Deze weer is gebaseerd op de van een historische bebouwing, maar wel met een landelijke tint. Het verwijst naar de historie van Zevenbergen met zijn fabrieken maar vooral we ont een dorps omgeving bouwen, moet het gebied een af te eindigen beeld opleveren.

Daarom hebben we getracht naar eigenschappen in de architectuur van historische bebouwing en gezocht deze te vertalen in de architectuur van de plannen. De bebouwing krijgt een sterke samenhang in de bebouwing en materialisering. Er wordt gebruik gemaakt van materialen, met verschillende materialen als baksteen en steen, dat doorkomt tot aan het dak. Er wordt geen gebruik gemaakt in de gevels gemaakt. De huizen en ramen krijgen een look van steen samen in een donkere kleur. Het materiaal is in verschillende tinten rood. De steen is gebaseerd op de omgeving gebouwen en de historische fabrieken. De huizen van de gevels kan op verschillende schaalniveaus worden uitgevoerd (gevels met wonen, uitbouwen etc.).

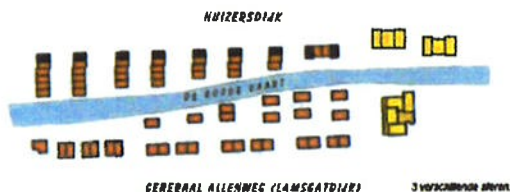
Een gebouw heeft een zorgvuldige overgang van gevel naar dak. Dit wordt bereikt door met het dakwerk en/of door de planvorming van de gebouwen. Zo moet het gebied een authentieke, rustieke uitstraling krijgen.



Anders dan Kop Rode Vaart

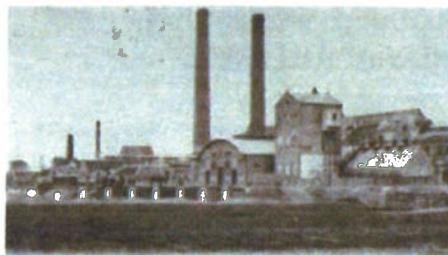
Anders dan Brouwerij Zicht en de Brouwerij

De Rode Vaart, een kleine straat

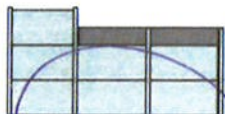
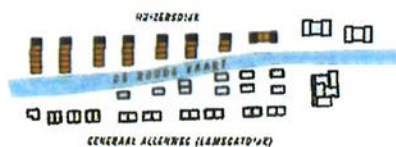


INDUSTRIËLE RIJWONINGEN HUIZERSDIJK

- Refereren aan de historie van de suikerfabrieken aan de Huizersdijk.
- Hoogte accent op de hoek van de rijwoning.
- Raam en deurposten in staal loek.
- Rode verdeling in de ramen.
- Rode baksteen gecombineerd met andere kleuren.
- Ralff in het metselverband.



Interpretatie: 'Suikerfabrieken'



Industriële rijwoningen, 3 laags op de hoeken (metselwerk, gevel).



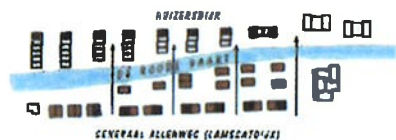
Industrie: Edele

IMPRESSIE WONINGEN HUIZERSDIJK



INDUSTRIËLE WONINGEN GENERAAL ALLENWEG

- Verwijzing naar de architectuur van de Huizersdijk.
- Verschillende dak types mogelijk.
- Relatief in het riwstelselwerk.
- Landelijke uitstraling.



Landelijke woning met industriële details.



Herinterpretatie: "Machinale Arbeid van Opstal"



Impressie BAT-terrein Zevenaar.



INDUSTRIËLE APPARTEMENTEN GENERAAL ALLENWEG

- Referent aan de historie van de suikerfabriek Azore.
- Rijnisch raamwerk met soepele verdeling.
- Raster en chaarpen in staal loek.
- Stalen of glazen hangende balkons.
- Een robuuste entree
- Ook met een vormgegeven bestemming van de gevel door een krachtig overstek, een lijst of een verhoging en relief in het muurwerk.
- Rode baksteen gecombineerd met andere kleuren.



Herinterpretatie: "Suikerfabriek Azore"



Inspiratie: Defensie island Woerden.

Intentieovereenkomst ontwikkeling 'Kop Roode Vaart' te Zevenbergen

Paraaf gemeente

Paraaf Zeeman.



Intentieovereenkomst ontwikkeling 'Kop Roode Vaart' te Zevenbergen

10

Paraaf gemeente:

Paraaf Zeeman:

Bijlage 3 Prijslijst Indicatie

28 februari 2020

Ref. :
Proj.nr. : V0618
Project : Kop Roode Vaart Zevenbergen

Pagina 1/1



Zeeman Vastgoed

Betreft:

Prijslijst Indicatie

Makelaar: ntb

Aannemer: ntb

woningtypen	Indicatie koop-/ aanneemsom v.o.n.
Rijwoningen	Tot €300.000
Hoekwoningen	€300.000 - €350.000
2-1 kappers	€350.000 - €450.000
Vrijstaande woning	€485.000 - €540.000
appartementen	€380.000 - €540.000

* prijsna prijspeil 1-1-2020

* prijsna afhankelijk van markontwikkelingen gedurende project

* prijsna afhankelijk van uiteindelijke GBO's wooneenheden

Bijlage 4 Gemeentelijk kostenverhaal

Wij maken een onderscheid in onderstaande vier hoofdgroepen:

1. Een bijdrage aan de reserve ruimtelijke ontwikkeling;
2. Een bijdrage aan de reserve bovenwijkse voorzieningen;
3. Bijdrage aan gemeentelijk apparaatskosten (plankosten en of ambtelijke uren);
4. Leges ten aanzien van de planologische procedure.

Het kostenverhaal aan de reserve ruimtelijke ontwikkeling en de reserve bovenwijks is hierna toegevoegd. De plankosten worden berekend aan de hand van de plankostenscan.

HOOFDSTUK 6 - FINANCIËLE UITWERKING PER INSTRUMENT

6.1. Inleiding

In hoofdstuk 4 wordt door middel van een stappenplan aangegeven wanneer een initiatief moet bijdragen aan het gemeentelijke kostenverhaal. Dit Hoofdstuk gaat dieper in op de toerekeningsmethodiek per ruimtelijke ontwikkeling. De toerekeningsmethodiek houdt rekening met de vereisten uit de Grondexploitatiewet en geeft de gemeente Moerdijk meer handvatten om het kostenverhaal zowel anterieur (privaatrechtelijk) te kunnen overeenkomen als publiekrechtelijk door middel van een exploitatieplan te kunnen afdwingen.

6.2. Omrekenen van oppervlaktes naar equivalenten

Om ervoor te zorgen dat voor verschillende functies (b.v. wonen, bedrijvigheid, etc.) dezelfde meeteenheid wordt gebruikt, wordt gebruik gemaakt van een omrekenmethodiek. De omrekenmethodiek zet vastgestelde hoeveelheden om naar equivalenten. De gemeente Moerdijk hanteert deze omrekenmethodiek om ervoor te zorgen dat kosten naar redelijkheid worden doorberekend aan de initiatiefnemer. In de overige hoofdstukken wordt per kostensoort uiteengezet wat de omrekenmethodiek is waarop de standaard bijdrage is gebaseerd.

6.3. Niet-verhaalbare kosten

Het is mogelijk om voor voorzieningen een bijdrage en/of subsidie te ontvangen. In de systematiek van de Grondexploitatiewet dienen deze posten te worden gezien als opbrengsten. Alvorens de kosten van een voorziening aan de verschillende exploitaties kunnen worden toegerekend, dienen de ontvangen bijdragen en/of subsidies in mindering te worden gebracht op deze kosten.

6.4. Omrekenmethodiek per kostensoort

In hoofdstuk 5 is ingegaan op hoe de gemeente het kostenverhaal heeft vormgegeven.

Het kostenverhaal van de gemeente wordt onderverdeeld in twee hoofdstromen, namelijk:

- A. Bijdragen buiten het plangebied (Reserve Bovenwijken, Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling)
- B. Bijdragen binnen het plangebied (Plankosten, Binnenplanse kosten)

In het raadsbesluit van 3 november 2011 waarin de uitgangspunten van het kostenverhaal zijn vastgelegd is de systematiek en de hoogte van afdrachten al vastgesteld. De uitgangspunten worden vertaald in de Nota Kostenverhaal.

Hieronder worden de twee hoofdstromen verder uiteengezet en wordt inzichtelijk gemaakt welke bijdrage de gemeente vraagt aan initiatiefnemers.

A. Bijdrage buiten het plangebied

6.4.1. Bijdrage Reserve Bovenwijken

In het anterieur spoor (privaatrechtelijke) is de gemeente voor bovenwijkse kosten net zoals bij de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet gebonden aan de kostensoortlijst of de drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Om toch kosten naar redelijkheid door te kunnen berekenen heeft de gemeente Moerdijk een omrekenmethodiek opgesteld. Deze omrekenmethodiek zet een ontwikkelingsprogramma op basis van hoeveelheden om naar equivalenten waardoor eenzelfde meeteenheid wordt gebruikt.

De gemeente Moerdijk vraagt van iedere ontwikkelaar een vaste bijdrage van € 4.000,00, per equivalent. Deze bijdrage is gebaseerd op de hoogte van de hiervoor toegepaste bijdragen uit de Nota Grondbeleid 2007-2011 alsmede de kosten van de betreffende voorzieningen tot 2020. In onderstaande tabel wordt de verdeelsleutel weergegeven van functies naar equivalenten. Door het ontwikkelingsprogramma op basis van de hieronder vastgestelde hoeveelheden om te zetten naar equivalenten kan een bijdrage worden bepaald. Het aantal equivalenten maal de bijdrage per equivalent resulteert in een bijdrage aan de Reserve Bovenwijken.

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenheid
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte <500 m ²	1		Per woning
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte >500 m ²	2		Per woning
Appartementen	1		Per appartement
Bedrijven	1	200 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak
Kantoren	1	100 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horeca en Detailhandel	1	100 m ²	Vvo
Glastuinbouw	1	1250 m ²	Bruto vloeroppervlak
Agrarische bedrijven	1	2000 m ²	Bruto vloeroppervlak
Recreatieve bedrijven	1	500 m ²	Bruto vloeroppervlak
Maatschappelijke voorzieningen	0	N.v.t.	
Zorgfuncties	1	500 m ²	Bruto vloeroppervlak

Figuur 2 - Omrekenmethode naar equivalenten (Bovenwijken)²

Door bovenstaande omrekenmethode wordt per hoofdcategorie duidelijk welke bijdrage de initiatiefnemer moeten betalen aan de Reserve Bovenwijken. Voor het omrekenen van hoeveelheden naar equivalenten is het belangrijk om te vermelden dat in veel voorkomende gevallen equivalenten ook minder kunnen bedragen dan 1 equivalent. In deze gevallen wordt de equivalenten afgerond op twee cijfers achter de komma.

In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van de bijdrage aan de Reserve Bovenwijken. Echter vergt dit wel een separaat college besluit waarin duidelijk dient aangegeven te worden waarom afgeweken moet worden van deze bijdrage aan de Reserve Bovenwijken.

6.4.2. Bijdrage Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling

De gemeente Moerdijk wil tot 2030 graag haar ambities die in de "Structuurvisie Moerdijk 2030" zijn beschreven verwezenlijken. Om deze ambitie te verwezenlijken wil de gemeente Moerdijk aan initiatiefnemers een bijdrage aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkelingen overeenkomen.

De gemeente Moerdijk maakt gebruik van een Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling die gevoed wordt door een vaste bijdrage per initiatief zodat de gemeente aantoonbare fysieke maatregelen kan realiseren als kwaliteitsverbetering in het landschap. Deze fysieke maatregelen zijn vastgelegd in de "Structuurvisie Moerdijk 2030" en kunnen elke twee jaar worden herzien.

Een bijdrage aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling bestaat uit een vaste bijdrage van € 750,00, per equivalent. Hierbij is aansluiting gezocht met de bijdragen uit de Verordening Ruimte. In onderstaande tabel wordt de vertaalsleutel weergegeven van functies naar equivalenten. Door het ontwikkelingsprogramma op basis van de hieronder vastgestelde hoeveelheden om te zetten naar equivalenten kan een bijdrage worden bepaald. Het aantal equivalenten maal de bijdrage per equivalent resulteert in een bijdrage aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling.

² Structuurtabel (Bovenwijken) conform: raadsbesluit 3 november 2011

Functie (Aanduiding bestemmingsplan)	Aantal equivalenten	Equivalenten Omreken methodiek	Eenhed
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte <500 m ²	1		Per woning
Grondgebonden woningen met kaveloppervlakte >500 m ²	2		Per woning
Appartementen	1		Per appartement
Bedrijven	1	250 m ²	Uitgeefbaar terrein oppervlak
Kantoren	1	250 m ²	Bruto vloeroppervlak
Horeca en Detailhandel	1	250 m ²	m ² Vvo
Glastuinbouw	1	300 m ²	Bruto vloeroppervlak
Agrarische bedrijven	1	400 m ²	Bruto vloeroppervlak
Recreatieve bedrijven	1	300 m ²	Bruto vloeroppervlak
Maatschappelijke voorzieningen	0	N.v.t.	
Zorgfuncties	1	400 m ²	Bruto vloeroppervlak

Figuur 3. Omrekenmethode equivalenten (Ruimtelijke Ontwikkeling)*

Door bovenstaande omrekenmethodiek wordt per hoofdcategorie duidelijk welke bijdrage de initiatiefnemer moeten betalen aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor het omrekenen van hoeveelheden naar equivalenten is het belangrijk om te vermelden dat in veel voorkomende gevallen equivalenten ook minder kunnen bedragen dan 1 equivalent. In deze gevallen wordt de equivalenten afgerond op twee cijfers achter de komma.

In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van de bijdrage aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling. Echter vergt dit wel een separaat college besluit waarin duidelijk dient aangegeven te worden waarom afgeweken moet worden van deze bijdrage aan de Reserve Ruimtelijke Ontwikkeling.

Rekeneenheden

Zoals in de bovenstaande tabel is uiteengezet wordt gebruik gemaakt van een vijftal mogelijkheden om het oppervlak te bepalen. De gemeente Moerdijk maakt gebruik van de volgende moeteenheden:

- Bvo, Bruto vloeroppervlakte op basis van Nen 2580⁷
- Vvo, Verhuurbaar vloeroppervlak op basis van Nen 2580
- Uitgeefbaar terrein oppervlak op basis van Nen 2580
- Per woning
- Per appartement

De reden om vijf verschillende moeteenheden te gebruiken heeft te maken met het gebruik van de percelen grond. De gemeente Moerdijk rekent de kosten aan de initiatiefnemers door op basis van het gebruik.

* Landelijk (ruimtelijke ontwikkeling) raamplan raadsbesluit 3 november 2011

⁷ NEN bevestigd en staat voor de ontwikkeling van normen. Normen zijn afspraken die marktdeelnemers met elkaar maken over de kwaliteit en veiligheid van hun producten, diensten en processen. Als neutrale partij inventariseert NEN aan welke normen behoefte is en brengt de organisatie belanghebbenden bij elkaar om deze normen te formuleren en ontwikkelen.

Bijlage 5 Planning

Project: Zevenbergen, Kop Roode Vaart
Projectnr: V0518
Betreft: Globale projectplanning

	Van	Tot	Duur
Overleg grondeigenaren en stakeholders	feb-20	feb-21	12 mnd
Evt. Grondverwerving	feb-20	feb-21	12 mnd
Anterieure overeenkomst	apr-20	jan-21	9 mnd
BKP	apr-20	jan-21	9 mnd
SP	apr-20	jan-21	9 mnd
Bestemmingsplanprocedure	Q2 2021	Q2 2022	ca. 12 mnd
Planontwikkeling			
VO	feb-21	mei-21	3 mnd
DO	mei-21	aug-21	3 mnd
Bestek en werktakeningen	aug-21	okt-21	2 mnd
Aanbesteding	okt-21	dec-21	2 mnd
Verkoop	dec-21	mei-22	5 mnd
Bouw	mei-22	nov-23	18 mnd