Exploitatieplan
Businesspark 7Poort fase II

Behorende bij het bestemmingsplan
Businesspark 7Poort fase II

Gemeente Zevenaar

19 juni 2024

NL.IMRO.OEP55ZENVPRTII-VA01

Procedureoverzicht

Fase	*Datum*
Ontwerp	20 december 2023
Vaststelling gemeenteraad	26 juni 2024

Inhoud

Deel 1 Toelichting exploitatieplan 7Poort fase II **4**

1 Inleiding **5**
1.1 De ontwikkeling 5
1.2 Bestemmingsplan 5
1.3 Doel exploitatieplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied **8**
2.1 Het exploitatie(plan)gebied 8
2.2 Relatie planologische maatregel 9
2.3 De exploitatiegrens 9
2.3.1 Algemeen 9
2.3.2 Exploitatieplangrens Businesspark 7Poort fase II 10
2.4 De Eigendomssituatie / te verwerven gronden 12

3 Omschrijving werken en werkzaamheden **13**
3.1 Omschrijving bouwrijp maken 13
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 13
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 13

4 De exploitatieopzet **14**
4.1 Algemeen 14
4.2 Parameters 15
4.3 Ruimtegebruik 15
4.4 Programma 16
4.5 Fasering 16
4.6 Kosten 16
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied 17
4.6.2 Inbrengwaarden gronden 17
4.6.3 Planschade 18
4.6.4 Sloopwerken en saneringen (categorie 1) 18
4.6.5 Onderzoekskosten 18
4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1) 18
4.6.7 Plankosten 18
4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 1 & 2) 19
4.6.9 Rentekosten 19
4.7 Opbrengsten 20
4.7.1 Grondopbrengsten 20
4.7.2 Subsidies 20
4.8 Exploitatieopzet 21

4.8.1 Gewogen basiseenheden 21
4.8.2 Exploitatiebijdrage 21
4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning 22

5 Herziening en afrekening 23
5.1 Jaarlijkse herziening 23
5.2 Eindafrekening 24

6 Rechtsbescherming exploitatieplan 25
6.1 Ter inzage legging exploitatieplan 25

DEEL 2 Regels exploitatieplan Bedrijventerrein 7Poort fase II 26

Bijlagen 32

Deel 1 Toelichting exploitatieplan 7Poort fase II

1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling

Business park 7Poort is hét bedrijventerrein voor slimme logistiek en moderne industrie. De ligging, de groene omgeving en de mogelijkheden om flexibiliteit in kavelomvang te bieden, maken dat 7Poort fase II een aantrekkelijk vestigingsklimaat heeft om optimaal te kunnen ondernemen. Er wordt voorzien in een mix van (maak)industriële, logistieke en klassiek-gemengde bedrijven. Met deze mix wordt goed aangesloten op de werkmilieus die reeds op 7PoortI zijn gevestigd. De uitgiftes van de afgelopen jaren laten zien dat er vanuit de markt behoefte is aan dit type bedrijventerrein. De totale netto omvang van de bedrijfskavels op 7Poort fase II bedraagt ca. 36,6 ha.

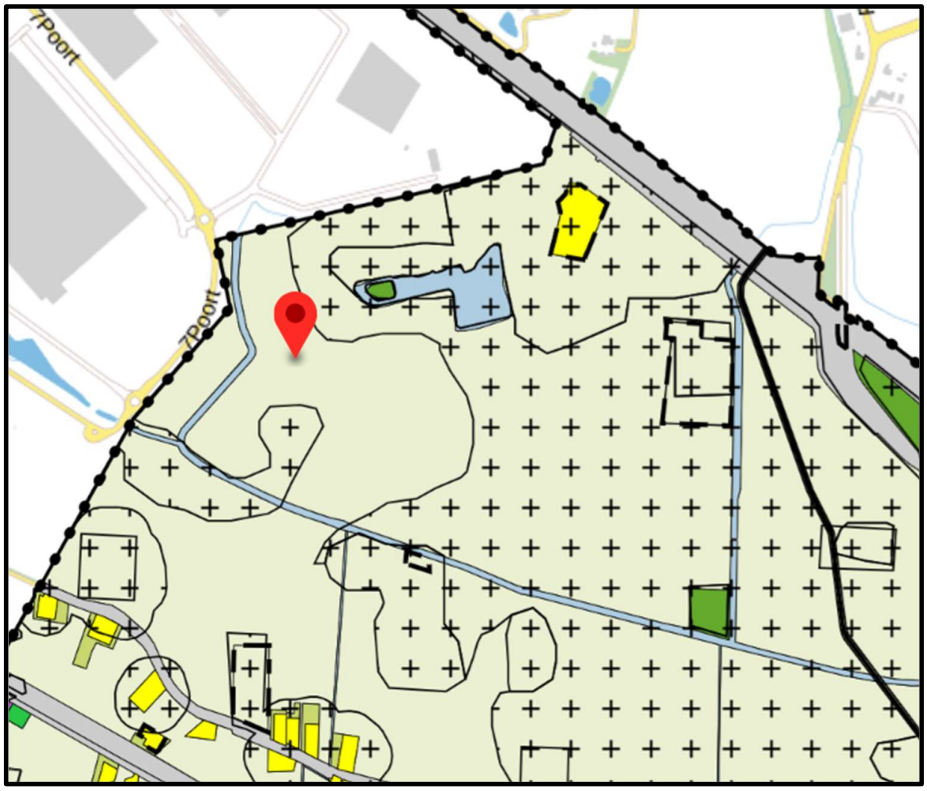
7Poort fase II biedt de mogelijkheden om te voorzien in de versterking van de duurzame en slimme logistiek, de hoogwaardige industrie en de clusters Health & hightech, energy en food. Enerzijds doordat er ruimte is voor de ontwikkeling van slimme, innovatieve stadsdistributie en anderzijds doordat er binnen Knooppunt EMZ uitstekende multimodale mogelijkheden zijn om te voorzien in efficiënte en duurzame handel-, opslag- en supplychain concepten. Hiermee draagt 7Poort fase II bij aan het versterken van duurzame logistiek in de regio.

1.2 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018', vastgesteld op 2 februari 2022, voorziet op de betrokken percelen in de bestemming overwegend 'Agrarisch' en op een aantal percelen zijn de bestemmingen 'Bos', 'Water' en 'Wonen – 1' gelegen.

Het bestemmingsplan 'Businesspark 7Poort fase II', voorziet in een planologische wijziging waarmee de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Water' mogelijk wordt gemaakt. De huidige percelen zijn of worden hiervoor kadastraal opgesplitst. De ontwikkeling betreft feitelijk een bouwmogelijkheid voor circa 36,6 hectare bedrijventerrein.

Op afbeelding 1 is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplangebied weergegeven. De verbeelding van het bestemmingsplan is tevens opgenomen in bijlage 1.



Afbeelding 1. Vigerend bestemmingsplan

1.3 Doel exploitatieplan

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

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

Binnen het plangebied is het overgrote deel van de gronden in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente is voornemens om de gronden in het plangebied te verwerven. Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in het ontwikkelen van 'Bedrijventerrein'.

1.4 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het plangebied 'BusinessPark 7Poort fase II' opgenomen.

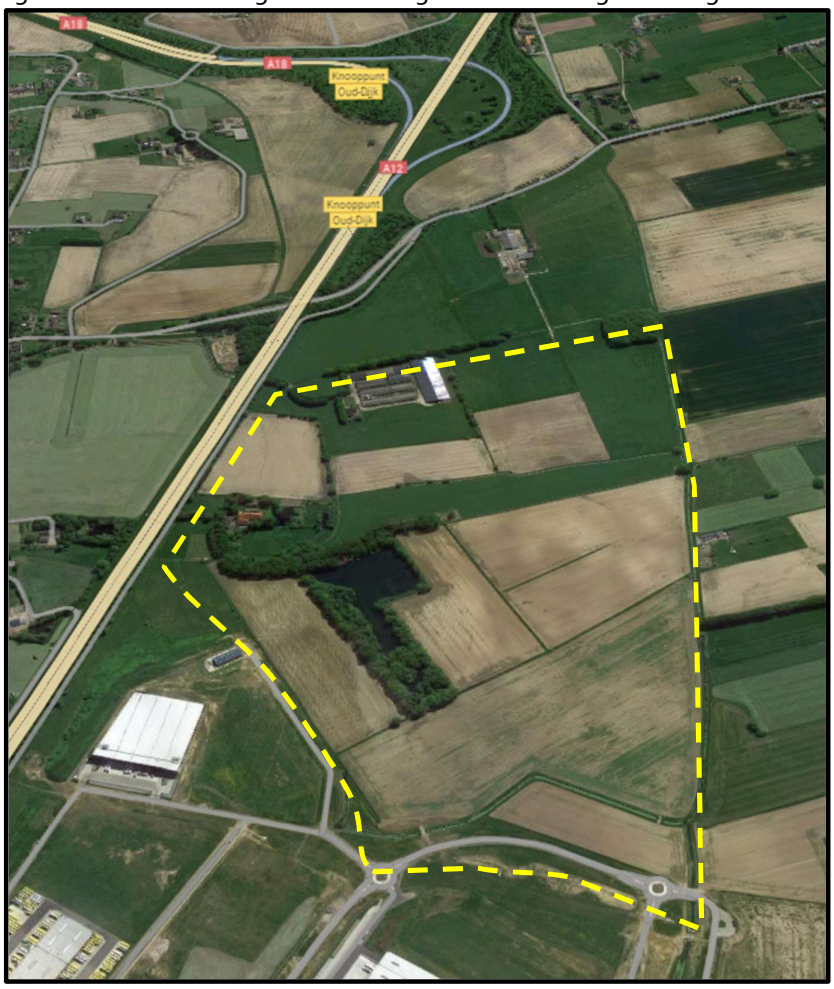
2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het plangebied in gelegen ten zuidoosten van het reeds gerealiseerde 7Poort. Dit is langs ten zuiden van de A12 richting de Duitse landsgrens.

7Poort fase II is een uitbreiding van 7Poort. De vraag van 7Poort fase II ligt hoog en er is dus behoefte aan meer kavels in dit gebied. De gemeente Zevenaar heeft geen grondpositie in het plangebied. Momenteel is er voorkeursrecht gevestigd op een gedeelte van de beoogde percelen.

Het bruto plangebied heeft een oppervlakte van circa 64,2 hectare en in de huidige situatie heeft het een agrarische bestemming. In afbeelding 1 is de situering van het gebied weergegeven.



Afbeelding 2. Plangebied 7Poort fase II

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan 'Businesspark 7Poort fase II in Zevenaar'.

De uitgangspunten in het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.3 De exploitatiegrens

2.3.1 Algemeen

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

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

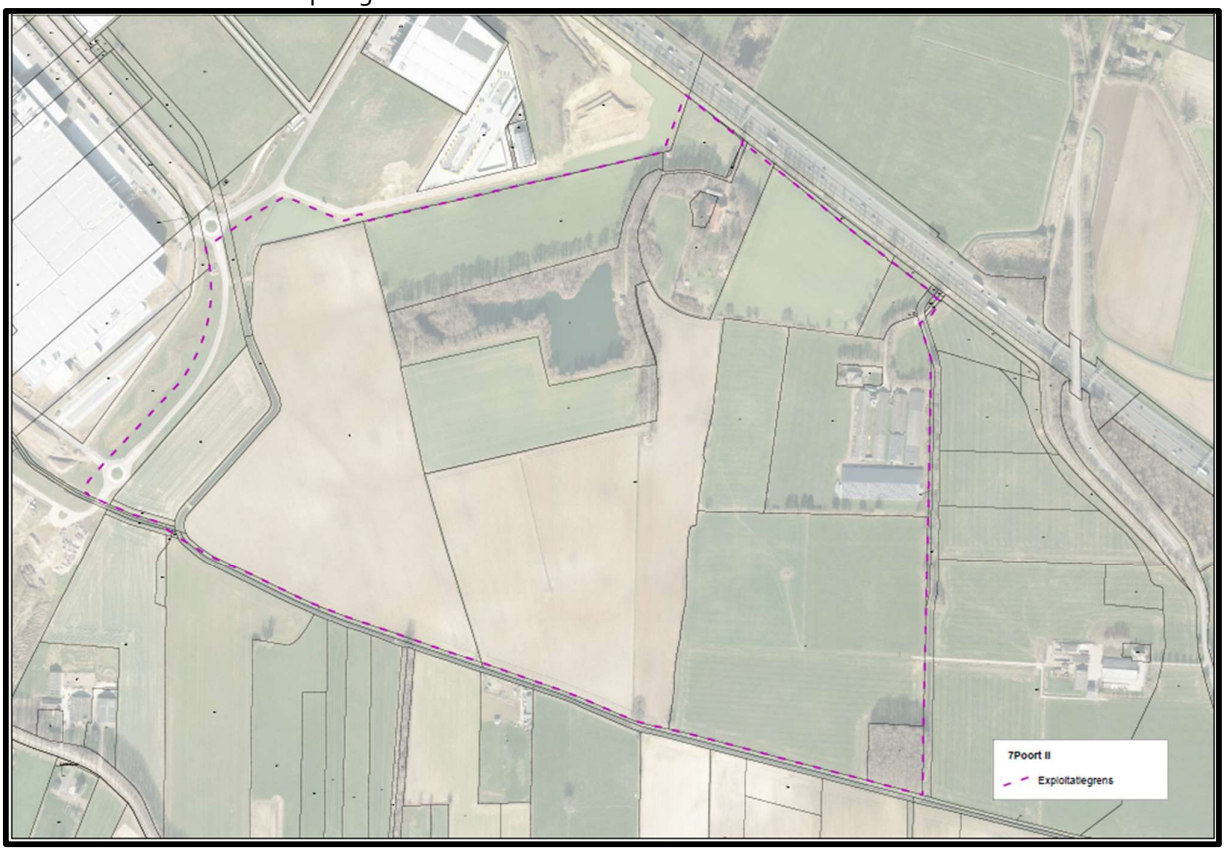
[1] Kamerstukken II 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 17

2.3.2 Exploitatieplangrens Businesspark 7Poort fase II

Het plangebied wordt grofweg begrensd door:

- Rijksweg A12
- Businesspark 7poort
- Watergang Hengelder Leigraaf

Hieronder de kaart van het plangebied:

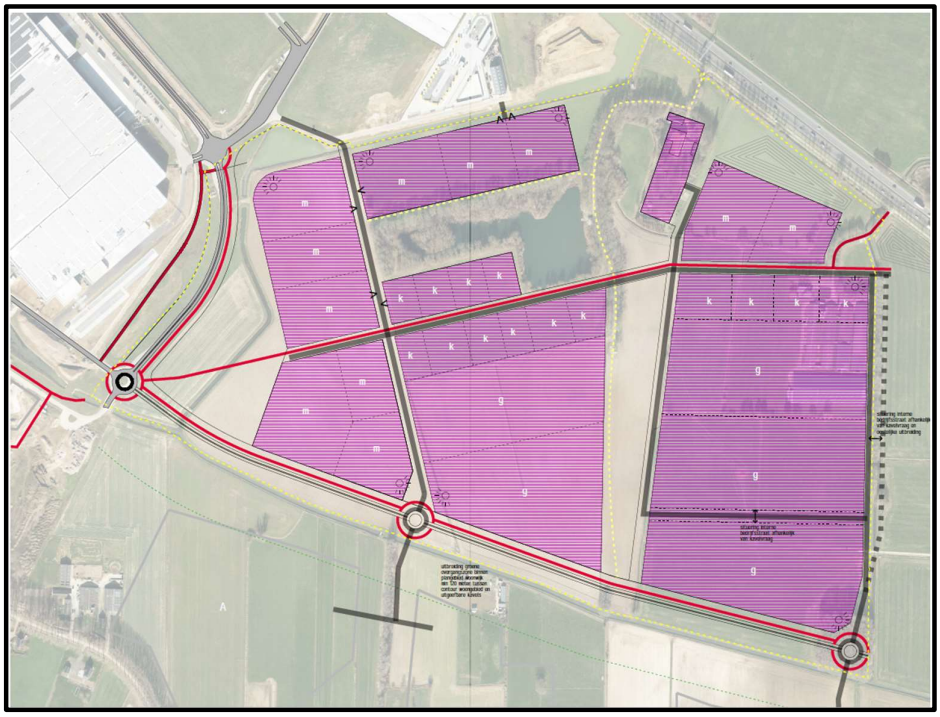


Afbeelding 3. Exploitatieplangrens Businesspark 7Poort fase II (Bijlage 2)

Het plangebied krijgt toegang via een nieuw aan te leggen weg die verbonden is met de Exa/7poort rotonde. Deze weg zal langs de zuidkant van het plangebied lopen en twee rotondes omvatten. Eén van de takken van deze rotonde zal noordwaarts het plangebied in lopen en aansluiten op de Micro-weg.

Daarnaast worden er fietspaden aangelegd in het plangebied. Vanaf de Exa/7poort rotonde komt er een fietspad dat het plangebied van west naar oost doorkruist.

In de afbeelding hieronder is het ruimtelijk ontwerp weergegeven:

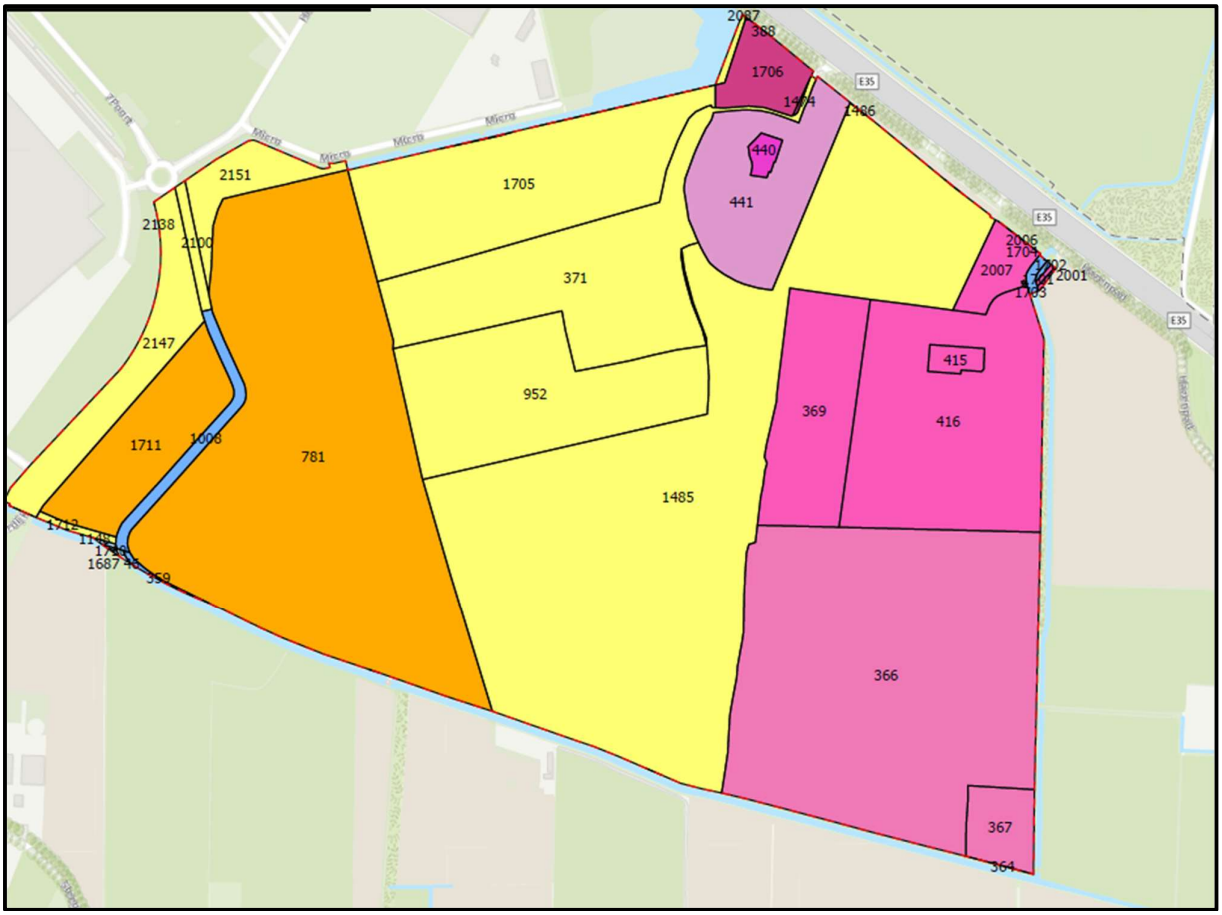


Afbeelding 4. Ruimtelijk ontwerp Businesspark 7Poort fase II

2.4 De Eigendomssituatie / te verwerven gronden

De gemeente Zevenaar heeft in dit plangebied geen volledige eigendommen. Het plangebied kent negen verschillende grondeigenaren en deze gronden dienen verworven te worden. Reeds is er op een gedeelte van de percelen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd.

Hieronder een kaart van de eigendomssituatie van het plangebied:



Afbeelding 5. Eigendomssituatie

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren, voorbelasten en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem en de aanleg van rioolafvoergemalen.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

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

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

- Aanleg van fietspaden, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na aan de oplevering van het laatste vastgoed en aanleg van een parkeervoorziening voor vrachtwagens.
- Planten van bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg van een groenzone, inclusief straatmeubilair.
- Aanbrengen van bebording, bebakening en belijning maximaal.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroom-voorzieningen en waterbergingen.
- Aanleg van bluswatervoorzieningen.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden.
- Aanleg van ontsluitingen van het plangebied.
- Aanleg van inritten vanaf de kavels naar de openbare weg.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2024. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit 'resultaat op contante waarde' rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op de grondexploitatie behorende bij het plangebied 7Poort fase II.

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

4.2 Parameters

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

Prijspeildatum: 1 januari 2024

	2024	2025	2026 e.v.
Rente	*2,0%*	*2,0%*	*2,0%*
Parameter kostenstijging	*2,5%*	*2,5%*	*2,0%*
Parameter plankostenstijging	*3,0%*	*3,0%*	*2,5%*
Parameter opbrengstenstijging	*1,0%*	*1,0%*	*1,0%*

Tabel 1. Parameters

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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische gronden en bijbehorende bebouwing, waaronder ook bedrijfswoningen.

Het voorgenomen ruimtegebruik voor de gronden is aangegeven op de bij dit exploitatieplan onderdeel uitmakende kaart 'Verbeelding ruimtegebruik'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 3. In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in een bedrijventerrein.

Ruimtegebruik	Aantal ha	Percentage
Uitgeefbaar	36,56	56,9%
Groen (incl. water)	16,44	25,6%
Verharding	11,22	17,5%
Totaal	**64,22**	**100%**

Tabel 2. Tabel ruimtegebruik

4.4 Programma

Binnen het plangebied wordt ten behoeve van de bedrijvigheid circa 36,6 hectare (netto)mogelijk gemaakt. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- 12,6 hectare aan klassiek-gemengd
- 7,0 hectare aan XXL-logistiek
- 8,0 hectare aan reguliere logistiek
- 9,0 hectare aan maakindustrie

4.5 Fasering

Vanwege de eigendomsposities in het plangebied en de ingeschatte marktsituatie is het niet mogelijk en niet gewenst om het plangebied als één geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Het is voor een efficiënte exploitatie niet gewenst om grote hoeveelheden bouwrijpe grond langdurig braak te laten liggen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is een logische fasering opgenomen in de exploitatieopzet.

4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro.

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

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

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

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

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 3 opgenomen.

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

Tabel 3. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan7Poort fase II, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 4. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2024.

Omschrijving	Kosten (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	€ 24.731.279
Planschade	-
Sloopwerken	-
Onderzoekskosten	€ 880.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ 19.180.000
Plankosten	€ 7.877.437
Planstructurele elementen	€ 1.650.000
Bovenwijkse voorzieningen	-
Rente	-
Totaal	€ 54.318.716

Tabel 4. Specificering kosten

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is gebaseerd op een taxatie van het rentmeesterskantoor Drie Zwaluwen o.g. te Geldermalsen. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

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

Het 'Taxatierapport Raming Inbrengwaarden 7Poort fase II' is opgenomen in bijlage 9.

4.6.3 Planschade

De gemeente zal nog een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Het resultaat van deze risicoanalyse zal bij de eerstvolgende herziening van onderhavig exploitatieplan worden verwerkt.

4.6.4 Sloopwerken en saneringen (categorie 1)

In het exploitatieplangebied zijn diverse opstallen aanwezig op verschillende (bouw)percelen. Dit betreffen voornamelijk schuren en een aantal bedrijfsgebouwen. Deze zullen gesloopt moeten worden.

De kosten van de sloopwerken zijn, op basis van artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening, door de taxateur meegenomen in de waardering van de gronden ten behoeve van de inbrengwaarde (paragraaf 4.6.2). Deze kosten zijn daarom niet opgenomen in de kosten van dit exploitatieplan.

4.6.5 Onderzoekskosten

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie moeten diverse onderzoeken plaatsvinden. Genoemde onderzoeken betreffen onder meer: akoestisch onderzoek, een AERIUS, rapportage externe veiligheid, onderzoek geur, flora en fauna onderzoek, NGE-onderzoek, verkeersonderzoek, onderzoek archeologie, historisch bodemonderzoek en een vormvrij m.e.r.-beoordeling.

4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het voorbelasten / ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering en andere gebruikelijke werkzaamheden. De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 10,8,= mln. (nominaal).

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van kunstwerken en dergelijke. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 8,3,= mln. (nominaal).

Voor een overzicht van de werken en werkzaamheden die onder de voorziene bouw- en woonrijp maken vallen, wordt hier volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan.

4.6.7 Plankosten

Bij het toepassen van het exploitatieplan is voor het bepalen van de plankosten een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te

kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De uitkomsten van de plankostenscan 2023 geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

De plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 5. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 4.

Plankostenpost	Kosten (nominaal)
Verwerving	€ 602.013
Stedenbouw	€ 783.404
Ruimtelijke ordening	€ 208.474
Civiele techniek	€ 4.366.963
Landmeten / vastgoedinformatie	€ 98.914
Communicatie	€ -
Management	€ 1.261.399
Planeconomie	€ 556.269
Totaal	€ 7.877.437

Tabel 5. Overzicht plankosten

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 1 & 2)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die binnen, dan wel buiten, het exploitatieplangebied liggen. Dit kunnen voorzieningen zijn die geheel dan wel gedeeltelijk kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplangebied.

Zoals beschreven in paragraaf 2.3.1. (exploitatiegrens Businesspark 7Poort fase II) is in het plangebied een ontsluitingsweg opgenomen inclusief twee rotonden. De werken en werkzaamheden van deze voorzieningen zijn omschreven in paragraaf 3.3.

De beoogde werkzaamheden zijn nu op € 1,65,- mln geraamd.

4.6.9 Rentekosten

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het mogelijk om rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het exploitatieplan. Eventuele renteopbrengsten worden van deze kosten afgetrokken.

De gronden zijn deels in in eigendom van de gemeente en deze gronden worden geactiveerd. Aangezien de gronden pas in 2024 aangekocht zijn, kunnen hiervoor dus ook nog geen rentekosten worden gemaakt. Tot nu toe zijn er alleen kosten gemaakt om Businesspark 7Poort fase II planologisch mogelijk te maken. Deze kosten zijn forfaitair en zijn volledig als reeds gemaakt kosten opgenomen. Derhalve zijn er geen rentekosten op te nemen in de exploitatieopzet.

4.7 Opbrengsten

4.7.1 Grondopbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;

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

Binnen de systematiek van het Wro (exploitatieplan) worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld naar rato van de opbrengstpotenties van de 'uit te geven' gronden. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond, aan de hand van marktconforme uitgifteprijzen. Een eigenaar van een perceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt hierdoor verhoudingsgewijs meer kosten dan een eigenaar van een perceel met een geringere opbrengstpotentie, de zogenaamde binnenplanse verevening.

De grondprijzen van de te realiseren bedrijventerrein zijn bepaald op basis van de comparatieve methode. Hierbij is aan de hand van een 'benchmark' onderzoek gedaan naar de uitgifteprijzen van diverse bedrijventerreinen in omliggende bedrijventerreinen en vergelijkbare locaties. Op basis van deze resultaten wordt voor de grondprijs uitgegaan van € 190,- per vierkante meter voor zichtlocaties en€ 170,= per vierkante meter voor niet – zichtlocaties op prijspeildatum 1 januari 2024.

Tabel 6 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Functie	Opbrengsten (nominaal)
Bedrijven zichtlocaties 100.000 m² x €190	€ 19.000.000
Bedrijven niet-zichtlocaties 265.600 m² x €170	€ 45.152.000
Totaal	€ 64.152.000

Tabel 6. Geraamde opbrengsten

4.7.2 Subsidies

Op dit moment is in de exploitatieopzet geen rekening gehouden met te ontvangen subsidies.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over de uitgeefbare gronden. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 7 wordt de systematiek weergegeven. Het bepaalde gewicht per m² bedrijventerrein vermenigvuldigt met het aantal te realiseren vierkante meters uitgeefbare bedrijventerrein resulteert in de gewogen basiseenheden. Aangezien in het plangebied voor nu geen differentiatie is aangebracht in de te hanteren grondprijzen (zie ook paragraaf 4.7.1), resulteert dit in een totaal aantal gewogen basiseenheden van.

Soort	Aantal m²	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	Gew. Basisehd	Grondopbrengst
Bedrijven zichtlocaties	100.000	€ 190,-	1,00	100.000	€ 19.000.000
Bedrijven niet-zichtlocaties	265.600	€ 170,-	0,89	237.642	€ 45.152.000
Totaal	365.600			337.642	€ 64.152.000

Tabel 7. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Aangezien de grondopbrengsten gefaseerd in de tijd worden ontvangen dient rekening te worden gehouden met opbrengstenstijging en rente. Om deze reden worden de gewogen basiseenheden contant gemaakt naar 1 januari 2024. Dit resulteert in contant gewogen basiseenheden van 318.310.81 (zie ook overzicht van de uitgebreide exploitatieopzet, bijlage 5.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage van de particulieren bij eventuele zelfrealisatie in het exploitatieplangebied is momenteel niet exact aan te geven. Immers, de grootte van de uit te geven percelen is niet bekend evenals de verkaveling van de uitgeefbare gronden. Hierdoor is op voorhand niet aan te geven wat de particulier, in het geval van zelfrealisatie, zal gaan dan wel kan realiseren. Dit zal moeten blijken bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.

Gezien het voorgaande is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend, omdat dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze gronden.

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen[2]. Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde 'macro aftopping'.

[2] Artikel 6.16 Wro

Uit tabel 8 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied geen sprake is van een macro aftopping. De geraamde kosten op contante waarde bedragen minder dan de geraamde grondopbrengsten op contante waarde. Derhalve zijn alle kosten te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 168,= op contante waarde 1 januari 2024.

	Contante waarde 01-01-2024 in €
Te verhalen kosten	€ 53.611.640
Minus subsidies en/of bijdragen	
Netto te verhalen kosten	€ 53.611.640
Totale opbrengsten(drempel)	€ 60.479.054
Mogelijke te verhalen kosten	€ 53.611.640
Aantal gewogen basiseenheden	318.311
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	€ 168

Tabel 8. Bedrag per gewogen basiseenheid

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 5 en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan.

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwplan. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning voor een bouwplan. Bij een omgevingsvergunning geldt de netto contante berekende exploitatiebijdrage vermeerderd met rente (2,0%) over deze bijdrage vanaf het geldende prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd.

De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Tenslotte kunnen wijzigingen, die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen.

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

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

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

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

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

Ad b.
De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (grond, weg en waterbouw index) voor de civiel technische ramingen.

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

5.2 Eindafrekening

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

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

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

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

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

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan

Het ontwerpexploitatieplan Businesspark 7 Poort fase II heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging is een zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de beantwoording van de ingebrachte zienswijze en wijzigingen ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan naar aanleiding van de zienswijze, wordt hier volstaan met een verwijzing naar de nota 'Reactienota in het kader van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan Businesspark 7 Poort fase II'. Deze nota is opgenomen in bijlage 8.

6.3 Wijzigingen exploitatieplan ten opzichte van ontwerpexploitatieplan

Naar aanleiding van de zienswijze is de volgende wijziging doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan:

Paragraaf 2.4 De Eigendomssituatie / te verwerven gronden: afbeelding 5 is gewijzigd met de actuele weergave van de eigendomssituatie.

DEEL 2 Regels exploitatieplan Bedrijventerrein 7Poort fase II

Artikel 1. Begripsbepalingen
In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Businesspark 7Poort fase II', vervat in de toelichting, verbeelding en regels.

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

Bouwperceel: aaneengesloten stuk grond waarop zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwrijp maken: slopen, ophogen, aansluitingen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

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

Exploitatieplan: het exploitatieplan Businesspark 7Poort fase II.

Exploitatieplangebied: als zodanig aangewezen gebied van dit Exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart die is opgenomen als bijlage 2 van dit Exploitatieplan.

Geohydrologisch onderzoek onderzoek dat inzicht moeten bieden in de eventuele noodzaak tot voorbelasting van de gronden binnen het exploitatiegebied: een nog uit te voeren geohydrologisch.

Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wabo eerste lid onder a.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd.

Uitgeefbare terrein: de gronden waarop één of meer aangewezen bouwplannen mogelijk zijn.

Verbeelding: kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het Bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het bestemmingsplan begrepen gronden zijn aangeven.

Werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in hoofdstuk 3.1 'Omschrijving bouwrijp maken' van dit Exploitatieplan binnen het Exploitatieplangebied.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

1 Burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar stellen vóór 29 mei 2024 voor de gronden in het exploitatieplangebied de volgende documenten vast:
- een beeldkwaliteitsplan.

Hierbij maakt het vast te stellen beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van het exploitatieplan voor zover deze ziet op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Deze zal worden toegevoegd bij vaststelling van het definitieve exploitatieplan.

2 De Gemeente Zevenaar heeft reeds voor de gronden in het exploitatieplangebied de volgende documenten vastgesteld:
- een Handboek Inrichting Openbare Ruimte (opgenomen als bijlage 6).

3 Een exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente Zevenaar gestelde eisen in de documenten als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden worden door exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan de Gemeente Zevenaar voorgelegd:
   a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
   b. Een plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente Zevenaar is beschreven.

3 De Gemeente Zevenaar maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de exploitant. De Gemeente kan deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.

4 Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de exploitant een voltooiingsverslag ter goedkeuring aan de Gemeente voorgelegd.

5 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van de Gemeente. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

6 De Gemeente onthoudt zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.

7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de Gemeente Zevenaar zelf als exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan Businesspark 7Poort fase II en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het exploitatiegebied, dient de exploitant aan het de Gemeente Zevenaar een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de bestekken, maakt de Gemeente hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.

3 De Gemeente Zevenaar onthouden goedkeuring indien het inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op verbeelding bij het bestemmingsplan 'Businesspark 7Poort fase II' en het bepaalde in dit exploitatieplan.

4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de Gemeente zelf als exploitant optreedt

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde wet van 1 november 2012, houdende nieuwe regels omtrent aanbestedingen (Aanbestedingswet 2012). De wet is gewijzigd in verband met de implementatie van aanbestedingsrichtlijnen 2014/23/EU, 2014/24/EU en 2014/25/EU (Stb. 2016, 241). De Wijzigingswet is op 1 juli 2016 in werking getreden (Stb. 2016, 243).

b. Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten).

c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Zevenaar, opgenomen in bijlage 7.

3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan de gemeente Zevenaar voorgelegd.

4 De gemeente Zevenaar beslist binnen zes weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. De gemeente Zevenaar kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

5 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning door exploitant ter goedkeuring aan de gemeente Zevenaar voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;

6 De gemeente Zevenaar beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in lid 5.

7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

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

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

3 Na goedkeuring van de openbare voorzieningen en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het werk als opgeleverd beschouwd en treedt een onderhoudstermijn in van 3 jaar.

Artikel 6 Regels met betrekking tot koppelingen

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, voor in het Exploitatieplangebied, zoals aangegeven op de kaart 'Exploitatiegrens' (bijlage 2), zijn de volgende koppelingen van toepassing:

1 De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan mag niet eerder plaatsvinden dan nadat het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitshandboek openbare ruimte door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar is vastgesteld.

2 De uitvoering van de in hoofdstuk 3 (Omschrijving van werken en werkzaamheden) bedoelde werken en werkzaamheden mogen pas aanvangen nadat een inrichtingsplan en een civieltechnisch ontwerp voor de gronden waarop deze werken en werkzaamheden betrekking hebben door de gemeente Zevenaar schriftelijk zijn goedgekeurd.

3 Met de uitvoering van een bouwplan, zoals opgenomen in de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, mag pas worden begonnen, nadat dit bouwplan rechtstreeks ontsloten is via een bouwweg of bouwwegen, die voldoet aan artikel 2 van dit exploitatieplan.

Artikel 7 Verbodsbepalingen

1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 van deze regels.
2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze regels.
3 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 6 genoemde koppelingsregels.
4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel, voor zover deze betrekking hebben op de uitvoering van de werken en werkzaamheden en geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige regels en verbodsbepalingen in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 8 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 8 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 9 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Businesspark 7Poort fase II'.***

Bijlagen

Bijlage 1. **Verbeelding Bestemmingsplan Businesspark 7Poort fase II**

Bijlage 2. **Exploitatieplangrens, d.d. 30 november 2023**

Bijlage 3. **Verbeelding ruimtegebruik,**

Bijlage 4. **Regeling plankosten exploitatieplan 2023**

Bijlage 5. **Exploitatieopzet, d.d. 7 juni 2024**

Bijlage 6. **Handboek Inrichting Openbare Ruimte**

Bijlage 7. **Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Zevenaar**

Bijlage 8. **Zienswijzennota Businesspark 7Poort fase II**

Bijlage 9. **Taxatierapport Raming Inbrengwaarden 7Poort fase II**