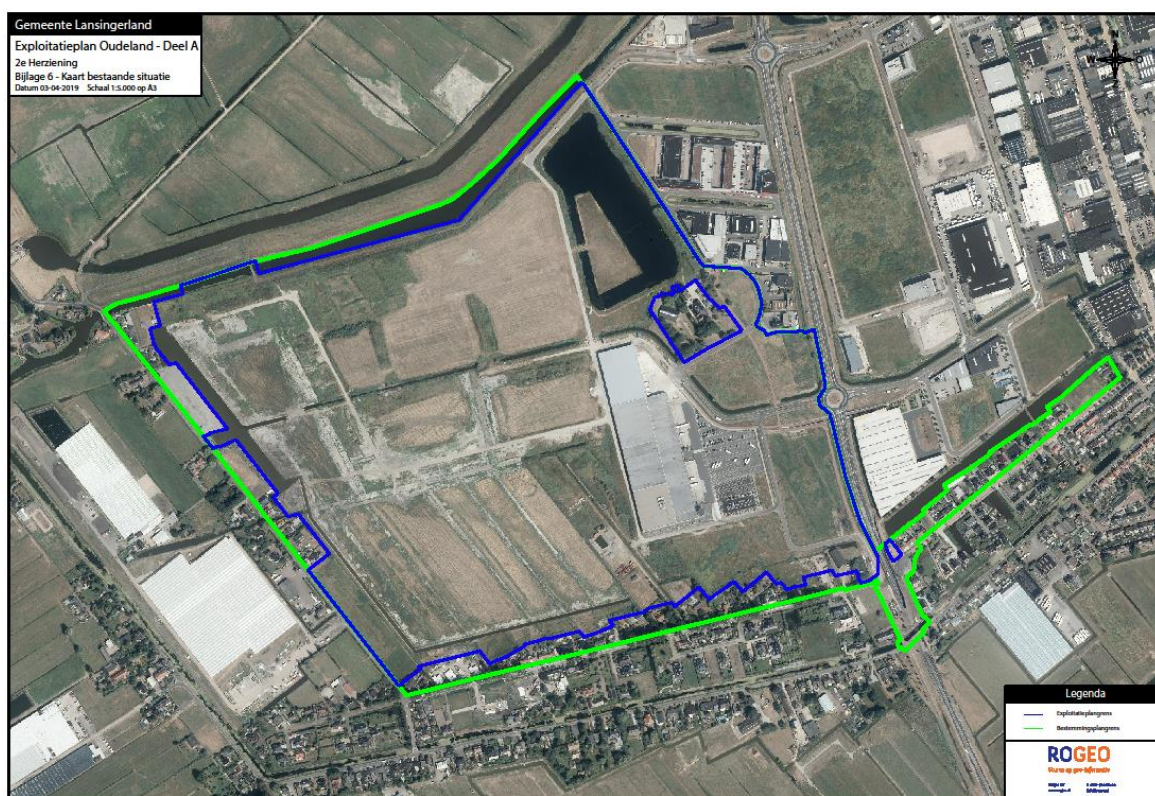


EXPLOITATIEPLAN OUDELAND, DEELGEBIED A (WERKEN), DEELGEBIED A (WERKEN) 2^E HERZIENING (GECONSOLIDEERD)



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2 ^e herziening (geconsolideerd)
Opdrachtgever:	Gemeente Lansingerland
Identificatiecode	NL.IMRO.1621.BP0201-ONTW
Status:	definitief (versie 0.3)
Auteurs:	R. van Bladel (Stadkwadraat) J. van den Brand (Van den Brand Grondbeleid)
Datum:	4 april 2019
Kenmerk:	RT01.v03 20190404-1856

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. De planologische besluiten waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	5
1.3. Eigendomssituatie	6
1.4. Begrenzing exploitatieplangebied	7
1.5. Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening	9
1.7. Leeswijzer	9
2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN	11
2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland	11
2.2. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	11
3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	15
3.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied	15
3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	16
3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte	16
4. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	18
4.1. Inleiding en begrippen	18
4.2. Toelichting bij artikel 2 Ruimtegebruik	20
4.3. Toelichting bij artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte	20
4.4. Toelichting bij artikel 4 Bestekken	21
4.5. Toelichting bij artikel 5 Aanbesteding	22
4.6. Toelichting bij artikel 6 Eindinspecties en tusseninspecties	23
4.7. Toelichting bij artikel 7 Verbodsbepaling	23
4.8. Toelichting bij artikel 8 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels	23
4.9. Toelichting op artikel 9 Slotbepalingen	24
5. DE EXPLOITATIEOPZET	25
5.1. Inleiding	25
5.2. Rekentechnische uitgangspunten	26
5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie	27
5.4. Programma	28
5.5. Kosten	29
5.6. Opbrengsten	34

5.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	34
5.8. Exploitatiebijdrage per eigendom	35
5.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	36
5.10. Wijze van kostenverhaal	36
6. REGELS	37
7. GRONDVERWERFING EN EIGENDOMMEN	41
8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	

Bijlage 1.	Kaart bestemmingsplansituatie 2 ^e herziening
Bijlage 2.	Kaart exploitatieplangebied 2 ^e herziening
Bijlage 3.	Ruimtegebruikskaat 2 ^e herziening
Bijlage 4.	Eigendommenkaart 2 ^e herziening
Bijlage 5.	Kaart fasering gronduitgifte 2 ^e herziening
Bijlage 6.	Kaart bestaande situatie 2 ^e herziening
Bijlage 7.	Kaart uitgiftecategorieën 2 ^e herziening
Bijlage 8.	Verwervingskaart 2 ^e herziening
Bijlage 9.	Kaart afwijkingszone 2 ^e herziening
Bijlage 10.	Taxatierapport inbrengwaarden 2 ^e herziening
Bijlage 11.	Kwaliteitsomschrijving 2 ^e herziening
11.1.	beeldkwaliteitsplan bedrijvenpark Oudeland
11.2.	leidraad inrichting openbare ruimte (Lior)
Bijlage 12.	Aanbestedingskader 2 ^e herziening
Bijlage 13.	Plankostenscan 2 ^e herziening
Bijlage 14.	Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet 2 ^e herziening
14.1.	onderzoekskosten
14.2.	kostenbegroting sanering Zuidersingel 64c
14.3.	civieltechnische raming
14.4.	toelichting aansluiting civieltechnische raming en exploitatieopzet
14.5.	detailuitwerking raming kosten exploitatieplan
Bijlage 15.	Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 2 ^e herziening
Bijlage 16.	Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet 2 ^e herziening
Bijlage 17.	Macroaftopping 2 ^e herziening
Bijlage 18.	Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 2 ^e herziening
Bijlage 19.	Overzicht gewogen eenheden per eigendom 2 ^e herziening
Bijlage 20.	Grondprijnsbeleid gemeente Lansingerland 2 ^e herziening
Bijlage 21.	Uitgangspunten parameters gemeente Lansingerland 2 ^e herziening
Bijlage 22.	Overzicht ruimtegebruik per eigendom 2 ^e herziening
Bijlage 23.	Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom 2 ^e herziening

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

1.1.1. Oorspronkelijk vastgesteld exploitatieplannen Bedrijvenpark Oudeland, deel A en deel B

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de beginselplicht tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan, voor zover er sprake is van een bestemmingsplan met zogenoemde aangewezen bouwplannen (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen over onder meer ruimtegebruik en over eisen aan en de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan leidt uitzondering, indien:

- a. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden met aangewezen bouwplannen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins is verzekerd; en
- b. er geen noodzaak is tot het stellen van regels over een of meerdere onderwerpen inzake de genoemde locatie-eisen.

Het exploitatieplan is vooral van belang in situaties waarin de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet beschikt over het eigendom van alle percelen in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd, en (nog) niet met alle eigenaren een overeenkomst heeft gesloten over de grondexploitatie. Het exploitatieplan voorziet daarmee in situaties waarin mogelijk sprake is van zelfrealisatie.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland op 31 maart 2011 is het exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland 2011 vastgesteld. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan waren, ondanks het door de gemeente op dat moment gevoerde verwervingsbeleid, niet alle gronden waarop bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro waren voorzien, door de gemeente aangekocht of verworven. Evenmin waren op dat moment voor alle gronden van derden overeenkomsten over kostenverhaal en locatie-eisen gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland sprake van de situatie dat het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd. Daarnaast achtte de gemeenteraad het noodzakelijk regels over bepaalde onderwerpen van locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen. Dit alles maakte dat de plicht bestond gelijktijdig met het bestemmingsplan het genoemde exploitatieplan vast te stellen.

Het in 2011 genomen exploitatieplanbesluit bestond de facto uit twee exploitatieplannen:

- het exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland, deel A (Bedrijventerrein);
- het exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland, deel B (percelen langs de Zuidersingel/Molenweg).

1.1.2. Exploitatieplannen Oudeland, deel A en B, 1^e herziening

Op 28 september 2017 is de 1^e herziening van het exploitatieplannen Oudeland, deelgebied A respectievelijk deelgebied B vastgesteld door de gemeenteraad.

Ten tijde van de 1^e herziening van het exploitatieplan was een gedeelte van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uitgevoerd. Voorts waren op dat moment een aantal bouwpercelen door de gemeente uitgegeven. Ook had de gemeente ten aanzien van een aantal percelen van particuliere grondeigenaren in deelgebied B toepassing gegeven aan de wettelijke kostenverhaalsplicht.

De aanleiding voor de 1^e herziening van het exploitatieplan was driedelig te noemen:

- a. Aanpassing van de in het exploitatieplan opgenomen regels. De regels zijn daarbij geactualiseerd naar de op dat moment bestaande noodzaak.
- b. De exploitatieopzet van het exploitatieplan is geactualiseerd als gevolg van de invloed van de gevolgen van de economische crisis, de ontwikkeling van de kosten en van de marktomstandigheden.

De herziening van het exploitatieplan zag zowel op deelgebied A (bedrijventerrein) als op deelgebied B (percelen met een woonbestemming langs de Zuidersingel/Molenweg).

Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een herziening van structurele onderdelen. Het oorspronkelijke exploitatieplan is daarbij integraal herzien.

Daarbij zijn alle hoofdstukken herschreven respectievelijk herschikt naar een voor het bevoegd gezag en de gebruiker leesbaar geheel. Ook voor het geheel van bijlagen geldt dat dit (al dan niet aangepast) hernieuwd is opgenomen.

1.1.3. Exploitatieplannen Oudeland, deelgebied A (werken) respectievelijk deelgebied B (wonen), 2^e herziening

Voor u ligt de 2^e herziening van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken). Zoals aangegeven in paragraaf 1.1.1, is reeds in het oorspronkelijke exploitatieplanbesluit onderscheid gemaakt tussen het exploitatieplan voor het deelgebied van het bedrijventerrein en voor het deelgebied van de woningbouw (Zuidersingel/Molenweg). In zowel het oorspronkelijke exploitatieplan als in het besluit tot 1^e herziening zijn de beide exploitatieplannen steeds in één document vastgelegd.

Nu er sprake is van twee aparte exploitatieplannen en daarmee verband houdende exploitatieplangebieden, is ervoor gekozen de beide besluiten tot 2^e herziening apart op te nemen in een zelfstandig document.

Ook het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) kan worden getypeerd als een integrale herziening en omvat een herziening van structurele onderdelen.

De aanleiding voor de 2^e herziening van het exploitatieplan is meerledig te noemen:

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 wordt de vigerende planologische regeling voor het betreffende gedeelte van het bedrijventerrein op onderdelen herzien. Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat het exploitatieplan dient te worden aangepast. Deze aanpassing ziet onder meer op de kaarten (onder meer de ruimtegebruikskaart) van het exploitatieplan en op de regels (toevoeging van een regeling voor ruimtegebruik). Het gevolg van deze herziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast.

Het perceel dat ingevolge het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 is bestemd tot 'Bedrijf-Waarde cultuurhistorie', is niet langer in het exploitatieplangebied opgenomen. In het besluit tot 1^e herziening was dit perceel weliswaar in het exploitatieplangebied opgenomen, maar dit was in de ruimtegebruikskaart aangeduid als "te handhaven", in die zin dat op dit perceel geen aangewezen bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 Wro in het gekoppelde bestemmingsplan waren voorzien. De planologische regeling voor het desbetreffende perceel is in het onder a genoemde bestemmingsplan op dit onderdeel beperkt gewijzigd. Nu er geen sprake is van aangewezen bouwplanmogelijkheden, is dit perceel niet langer in het exploitatieplangebied opgenomen.

- a. De regels van het exploitatieplan zijn aangepast aan de stand van zaken van de ontwikkeling. Zo is niet langer de eis opgenomen dat voordat met de aanleg van werken en werkzaamheden wordt aangevangen, eerst een inrichtingsplan dient te worden vastgesteld. Voorts zijn regels over de aanbestedingsplicht opgenomen. Daarnaast volgt uit de oorzaak onder a de noodzaak tot het opnemen van regels over ruimtegebruik. In het kader van de gewenste flexibiliteit is voorzien in regels waarbij via een omgevingsvergunning en binnen de gestelde kaders van de ruimtegebruiksregels kan worden afgeweken.
- b. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 januari 2016. Deze is nu geactualiseerd naar de situatie per 1 januari 2019. In dat kader heeft hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden plaatsgevonden. Daarnaast is de exploitatieopzet in algehele zin geactualiseerd naar de prijspeildatum 1 januari 2019. Voorts is rekening gehouden met de geactualiseerde kosten van bouwrijp en gebruiksgereed maken. Ten aanzien van de plankosten is de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling plankosten uit 2010 gehandhaafd, dit gezien het overgangsrecht zoals dat is opgenomen in de Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze op 1 april 2017 in werking is getreden. Verder is rekening gehouden met gerealiseerde gronduitgiften en het bijgestelde gronduitgifteprijsbeleid voor 2019.

Het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied voor deelgebied A.

1.3. Eigendomssituatie

Niet alle gronden in het exploitatieplangebied zijn in eigendom van de gemeente. Op grond van artikel 6.12 Wro geldt, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland in 2011, de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat op de ontbrekende gronden bouwplannen zijn aangewezen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Immers, het kostenverhaal was op dat moment niet anderszins (via een anterieure overeenkomst) verzekerd. Voorts bestond er ten tijde van de vaststelling van laatstgenoemd bestemmingsplan de noodzaak regels over locatie-eisen te stellen.

Als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is de eigendommenkaart opgenomen, waarop is aangegeven welke gronden eigendom zijn van de gemeente en welke gronden eigendom zijn van derden. Hierbij is uitgegaan van de eigendomssituatie op 1 januari 2019.

Artikel 6.12 Wro verplicht gemeenten kostenverhaal te plegen ten aanzien van de gronden in het plangebied waarop aangewezen bouwplannen zijn gepland. Hieronder valt op grond van artikel 6.2.1 Bro onder andere de mogelijkheid van de bouw van hoofdgebouwen.

Door de gemeente is voorafgaand aan en sinds de start van de grondexploitatie in 2011 een aanzienlijk deel van de gronden in het exploitatieplangebied verworven. De gemeente wenst de eigendommen die nog ontwikkeld dienen te worden en in handen zijn van derden, te verwerven.

Een nadere toelichting op het gemeentelijke verwervingsbeleid is opgenomen in hoofdstuk 7.

De kosten van de grondexploitatie worden gedekt door gronduitgifte dan wel, als er sprake is van zelfrealisatie van gronden van derden, door exploitatiebijdragen van particuliere eigenaren.

In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie, zijn er ten aanzien van het kostenverhaal en de te hanteren locatie-eisen, verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar sluit met de gemeente voorafgaand aan vaststelling van het oorspronkelijke exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland deel A een overeenkomst over grondexploitatie, de zogenoemde *anterieure overeenkomst*.
- De eigenaar sluit met de gemeente na vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst over grondexploitatie, ofwel de zogenoemde *posterieure overeenkomst*.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en is, op grond van een *financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning* voor de activiteit bouwen, ingevolge het exploitatieplan een exploitatiebijdrage verschuldigd.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te voldoen aan onder meer de regels van het exploitatieplan. In geval van een posterieure overeenkomst zal in de overeenkomst uitvoering worden gegeven aan de in het exploitatieplan opgenomen locatie-eisen en de te betalen exploitatiebijdrage. Ingeval geen overeenkomst wordt gesloten, dient een particuliere eigenaar bij de realisatie rekening te houden met de inhoudelijke locatie-eisen die zijn opgenomen in het exploitatieplan, en met een financieel voorschrift als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen, waarin de verplichting tot betaling van een exploitatiebijdrage is opgenomen. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te worden geweigerd indien er sprake is van strijd met het exploitatieplan.

Na vaststelling van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is het exploitatieplan zoals dat luidt na 2^e herziening, leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken. Het sluiten van een anterieure of posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage te betalen op grond van een financiële voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De gebruikelijke legesheffing blijft onverminderd van kracht. Een belanghebbende kan echter niet voor dubbel kostenverhaal komen te staan. Voor onderdelen die zowel in het kostenverhaal van het exploitatieplan zitten als in de leges, volgt uit de legesverordening dat de legesregeling voor dat onderdeel terugtreedt.

Per 1 januari 2019 is sprake van een lopende grondexploitatie, waarbij voor een gedeelte van de gronden sprake is van gemeentelijke gronduitgifte respectievelijk van eerdere toepassing van kostenverhaal.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

In bijlage 1 is de verbeelding opgenomen van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2. De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op bijlage 2 en is gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is niet aangepast ten opzichte van de begrenzing van het gedeelte van het exploitatieplangebied deelgebied A, zoals dat is opgenomen in de 1^e herziening van het exploitatieplan. Dit met uitzondering van de verkleining van het exploitatieplangebied, zoals omschreven in paragraaf 1.1.3 sub b.

Het plangebied van het exploitatieplan ligt ten zuidwesten van het centrum van Berkel en kent een oppervlakte van circa 64,4 ha. Het exploitatieplangebied wordt globaal begrensd door de N471 en de bebouwing van fase 1 aan de oostzijde, de woningbouw aan de Zuidersingel en de Molenweg aan de zuid- en westzijde, en de Bovenvaart/Oudelandselaan aan de noordzijde.

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 kent een oppervlakte van circa 74,6 ha, als volgt verdeeld:

- 40,7 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming Bedrijventerrein;
- 1,9 ha voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming Bedrijf;
- 8,0 ha voor (in 2011) bestaande bebouwing c.q. gronden waarop geen aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn ontstaan met de bestemming Wonen, Tuin, Bedrijf, Bedrijf-gemaal en Bedrijf-Waarde cultuurhistorie respectievelijk voor (in 2011) bestaande openbare ruimte;
- 21,8 ha voor te ontwikkelen openbare ruimte;
- 2,1 ha die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen), 2^e herziening.

De gedeelten die voorzien in (in 2011) bestaande bebouwing en/of waarop geen aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn ontstaan respectievelijk bestaande te handhaven openbare ruimte, met een gezamenlijke grootte van circa 8,0 ha, zijn niet in het exploitatieplan opgenomen. Op grond van het bestemmingsplan ontstaat voor deze gronden niet een bouwplanmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Uit het overzicht volgt voorts dat binnen het bestemmingsplan er twee aparte exploitatieplan(gebieden) zijn. Voor een nadere toelichting voor het exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (Wonen) wordt verwezen naar laatstgenoemd exploitatieplan, zoals dat luidt na 2^e herziening.

1.5. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbaar gebied waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien, te komen, zijn binnen het exploitatieplangebied werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 lid onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied.
Het uitgeefbaar gebied kent de bestemmingen Bedrijventerrein en Bedrijf. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 3.1 van dit exploitatieplan.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
De werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
- c. De inrichting van de openbare ruimte.
De wegen- en ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart (bijlage 3 van het exploitatieplan). Daarin is voorzien in twee hoofdontsluitingen en een interne wegenstructuur (interne openbare wegen). Voorts is voorzien in de aanleg van openbaar groen, water, fietspaden en voetpaden. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in de volgende groepen van werken en werkzaamheden:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.De werkzaamheden voor het bouwrijp en gebruiksgereedmaken van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 3.3.

De indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar de functies uitgeefbaar gebied (groep a) en openbare ruimte (groep c) is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaart, zoals deze als bijlage 3 bij dit exploitatieplan is

opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden worden c.q. zijn, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 onder k Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zullen, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

De gemeente Lansingerland heeft in het verleden verschillende eigendommen verworven in het te ontwikkelen gebied. De op 1 januari 2019 door of namens de gemeente verworven gronden, zijn aangegeven op de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende eigendommenkaart. Op deze bijlage is ook zichtbaar welke gronden in het gebied op genoemde datum in eigendom zijn van derden. In hoofdstuk 7 van het exploitatieplan wordt ingegaan op het door de gemeente gevoerde verwervingsbeleid.

Het exploitatieplan Oudeland deelgebied A (werken) 2^e herziening heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Lansingerland toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent, dat indien een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling van het exploitatieplan doch voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten dan wel als er sprake is van marktconforme gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Lansingerland, geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2. Het gaat hierbij om regels:

- a. over het ruimtegebruik;
- b. over eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- c. over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (bestekken, aanbesteding, inspecties);
- d. waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen is sprake van een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen dan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Een herziening van een exploitatieplan kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt dus niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

1.7. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de aanleiding voor de herziening van het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling en een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.
- Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 4 Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in hoofdstuk 4 vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in hoofdstuk 5.
- Hoofdstuk 6 De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.

RAPPORT

Datum: 4 april 2019

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT01.v03 20190404-1856

- Hoofdstuk 7 Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 8 bij het exploitatieplan. In hoofdstuk 7 vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8 Bijlagenoverzicht. Het exploitatieplan bevat 22 bijlagen. In hoofdstuk 8 is het overzicht van bijlagen opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt de status van elke bijlage toegelicht.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland

In eerste instantie vormde het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland uit 2011 de planologische grondslag voor de ontwikkeling van het in het exploitatieplan opgenomen gedeelte van het bedrijventerrein. Dit gedeelte werd in het oorspronkelijke exploitatieplan aangeduid als fase 2 van de integrale ontwikkeling van genoemd bedrijventerrein. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 vormt de gewijzigde planologische grondslag voor de verdere ontwikkeling van het desbetreffende gedeelte van het bedrijventerrein.

De ruimtegebruikskaart, die als bijlage 3 bij het exploitatieplan is opgenomen, bevat de bindende uitwerking van het in 2009 opgestelde Stedenbouwkundige Plan en het in 2018 opgestelde plan Beeldkwaliteit Bedrijvenpark Oudeland.

Het bestemmingsplan voorziet, voor zover het betreft het gebied waarop het exploitatieplan betrekking heeft, in circa 40,9 ha oppervlakte uitgeefbaar gebied voor de bestemmingen Bedrijventerrein en Bedrijf. Het resterende gedeelte van het exploitatieplangebied wordt ingericht als openbare ruimte, met inachtneming van de op de ruimtegebruikskaart onderscheiden functies.

De ontwikkeling van fase 2 van het bedrijventerrein (i.c. van het gedeelte dat in het exploitatieplangebied is opgenomen) is gestart in 2010. In 2019 is de ontwikkeling nog in volle gang.

De eigendomssituatie per 1 januari 2019 kan als volgt worden omschreven:

Nr.	Eigendommen van:	Nog te ontwikkelen plandelen	Reeds gerealiseerde plandelen
1.	Gemeente Lansingerland	50,1 ha	0,0 ha
2.	Particuliere eigendommen	2,5 ha	
3.	Particuliere eigendommen als gevolg van uitgifte gemeente		11,8 ha
4.	Particuliere eigendommen waarbij toepassing van kostenverhaal heeft plaatsgevonden		0,0 ha
	Totaal:	52,6 ha	11,8ha

De gemeente is voornemens de resterende gronden die bestemd zijn voor ontwikkeling en gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied, te verwerven (regel 2).

De looptijd van de uitgifte van het te ontwikkelen uitgeefbare gebied bedraagt naar verwachting 27 jaar, uitgaande van de start van de grondexploitatie op 1 januari 2010. Op de kaart fasering gronduitgifte is de verwachting van de verdere fasering van de uitgifte van gronden aangegeven (zie bijlage 5 van het exploitatieplan).

2.2. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.7, bevat het exploitatieplan in totaal 23 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

Waar in de titel van de bijlage sprake is van een toevoeging '2^e herziening', betekent dit dat die bijlage is herzien of ingevoegd bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een bijlage, wordt, omwille van de leesbaarheid, bij de bijlage niet steeds de toevoeging '2^e herziening' gebruikt.

Bijlage 1. Kaart bestemmingsplansituatie 2^e herziening

Deze kaart bevat de analoge versie van de verbeelding van het binnen het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2. De kaart heeft voor het exploitatieplan een toelichtende functie. De verbeelding van het bestemmingsplan heeft, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, vanzelfsprekend een rechtstreekse zelfstandig werkende bindende functie.

Bijlage 2. Kaart exploitatieplangebied 2^e herziening

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 3. Ruimtegebruikskaart 2^e herziening

Op deze kaart is de indeling van het grondgebruik opgenomen, onderscheiden naar de hoofdgroepen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Binnen de hoofdgroep openbare ruimte is de indeling weergegeven naar de functies van groen, water, interne openbare wegen, fietspad en voetpad. Deze kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 4. Eigendommenkaart 2^e herziening

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 januari 2019 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. Kaart fasering gronduitgifte 2^e herziening

Op deze kaart is, ter toelichting van de tijdvakindeling in de exploitatieopzet, inzicht verstrekt in de gehanteerde uitgangspunten voor de ramingen van investeringen en opbrengsten. Deze kaart heeft een toelichtend karakter.

Bijlage 6. Kaart bestaande situatie 2^e herziening

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de situatie bij de 2^e herziening van het exploitatieplan. Vergeleken met de ruimtegebruikskaart geeft deze kaart inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 7. Kaart uitgiftecategorieën 2^e herziening

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende uitgiftecategorieën. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs en -categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de marktconforme uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 8. Verwervingskaart 2^e herziening

Deze kaart is opgenomen om inzicht te bieden in de (delen van) eigendommen van derden, die de gemeente voornemens is te verwerven. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9. Kaart afwijkingszone 2^e herziening

In de regels is voorzien in de mogelijkheid van om bij binnenplanse afwijking de situering van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen interne openbare wegen en groenvoorzieningen te verschuiven binnen een op de onderhavige kaart aangeduide afwijkingszone. De kaart heeft een bindende werking.

Bijlage 10. Taxatierapport inbrengwaarden 2^e herziening

Opgenomen is het Taxatierapport inbrengwaarden d.d. 5 april 2019. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden van de gronden.

Bijlage 11. Kwaliteitsomschrijving 2^e herziening

Onder meer ter onderbouwing van de raming van de kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte is gebruikgemaakt van een beschrijving van de (kwaliteits)eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied.

Behalve een toelichtende functie heeft de kwaliteitsomschrijving ook een bindend karakter. Deze bijlage heeft, voor de toepassing van artikel 3, 4 en 6 van de regels van het exploitatieplan, een bindend karakter.

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- 11.1. beeldkwaliteitsplan bedrijvenpark Oudeland
- 11.2. leidraad inrichting openbare ruimte (Lior)

Bijlage 12. Aanbestedingskader 2^e herziening

Deze bijlage bestaat uit het document, getiteld het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2017', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 januari 2017. De paragraaf 'Definities', hoofdstuk 2 (met uitzondering van paragraaf 2.5 tot en met 2.8) en hoofdstuk 4 (met uitzondering van de paragrafen 4.1 tot en met 4.4 en 4.6) van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2017' hebben daarbij een bindend karakter. De overige hoofdstukken en paragrafen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 hebben een toelichtend karakter.

De hoofdstukken en paragrafen van het besluit 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2017' met een bindend karakter maken onderdeel uit van het in de regels van het exploitatieplan genoemde aanbestedingskader.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ook paragraaf 4.5 van het exploitatieplan onderdeel uitmaakt van het in de regels omschreven aanbestedingskader.

De inhoud van paragraaf 4.5 heeft, gelet op artikel 5 van de regels van het exploitatieplan, daardoor eveneens een bindend karakter.

Bijlage 13. Plankostenscan 2^e herziening

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ontwerp-ministeriële Regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van VROM is gepubliceerd in 2010. Van de ontwerpregeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie onderdelen zijn opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 14. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet 2^e herziening

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de volgende kostensoorten:

- 14.1. onderzoekskosten
- 14.2. raming saneringskosten
- 14.3. civieltechnische raming
- 14.4. toelichting civieltechnische raming
- 14.5. detailuitwerking raming kosten exploitatieplan

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 2^e herziening

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengsten uit subsidies en (fictieve) gemeentelijke gronduitgifte.

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 16. Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten exploitatieopzet 2^e herziening

In deze bijlage is een overzicht in jaren van gerealiseerde en geraamde kosten en opbrengsten van de grondexploitatie opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 17. Macroaftopping 2^e herziening

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenoemde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 18. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 2^e herziening

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgiftepreizen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 19. Overzicht gewogen eenheden per eigendom 2^e herziening

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. In deze bijlage is het aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 20. Grondprijsbeleid gemeente Lansingerland 2^e herziening

In deze bijlage is het gemeentelijke grondprijsbeleid voor 2019 beschreven. De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten zijn gehanteerd in de raming van de marktconforme gronduitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 21. Uitgangspunten parameters gemeente Lansingerland 2^e herziening

In deze bijlage is het gemeentelijke beleid voor de te hanteren parameters voor grondexploitaties 2019 beschreven. De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten (parameters) in de exploitatieopzet. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 22. Overzicht ruimtegebruik per eigendom 2^e herziening

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie eigendommenkaart, bijlage 4). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik, afgeleid van de ruimtegebruikskaart (bijlage 3), zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft, gezien de status van de ruimtegebruikskaart, een bindend karakter.

Bijlage 23. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom 2^e herziening

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Een exploitatieplan dient, gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, een omschrijving van de werken en werkzaamheden te bevatten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

Bij de hierna opgenomen beschrijving van de werken en werkzaamheden is uitgegaan van de indeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan, en verder uitgewerkt in de ruimtegebruikskaat (bijlage 3 van het exploitatieplan) alsmede in de civieltechnische raming (bijlage 14.3 van het exploitatieplan) en de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11 van het exploitatieplan).

Daarbij wordt opgemerkt dat, wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken', er sprake is van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. De indeling van het exploitatieplangebied naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is aangegeven op de ruimtegebruikskaat (bijlage 3 van het exploitatieplan).

Gezien de verschillende hoofdfuncties van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing van dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

3.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied

Het betreft hier de uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op het uitgeefbaar gebied (lees: de bouwpercelen). Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaat. Het uitgeefbaar gebied is ingedeeld naar uitgiftevlakken, waarbij een uitgiftevlak bestaat uit een of meerdere bouwpercelen. De uitgiftevlakken zijn op de ruimtegebruikskaat aangegeven.

In het exploitatieplangebied zijn in elk geval de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied voorzien:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbare gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbare gebied;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbare gebied;
- het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbare gebied;
- het uitvoeren van bodemsanering;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen.

3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden wordt verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval worden verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, cai-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit twee groepen werken en werkzaamheden:

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikkaart en kan worden onderverdeeld naar werken/ werkzaamheden voor de aan te leggen/aangelegde interne openbare wegen, groen, water, fietspaden en voetpaden.

Ad 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplangebied. Onder de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte wordt in ieder geval verstaan:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte;
- het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- het aanbrengen van openbare vuilwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken;
- het aanbrengen van openbare hemelwaterriolering met inbegrip van de aansluitmogelijkheid voor een bouwperceel, binnen de openbare ruimte, met inbegrip van bijbehorende werken naar bergingswatergangen;
- het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
- de aanleg van interne openbare wegen geschikt voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer in bruikbare vorm. De interne openbare wegen zijn op de ruimtegebruikkaart als zodanig aangeduid;
- de aanleg van civieltechnische kunstwerken, zoals bruggen, fietstunnels;
- de aanleg van verkeersregelininstallaties;
- het uitvoeren van bodemsanering in de openbare ruimte;
- het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van aanwezige archeologisch waardevolle elementen in de openbare ruimte.

Voor de toepassing van artikel 4 van de regels (toetsing bestekken) wordt, als onderdeel van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte', het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' onderscheiden. In artikel 4.1 van de regels is vastgelegd wat het minimumschaalniveau is van het bestek, dat ziet op (onder meer) de voorgenomen aanleg van werken/werkzaamheden die betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte (respectievelijk het bouw- en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte).

De openbare ruimte kan in delen bouwrijp worden gemaakt. Daarbij is van belang dat, voor een uitgiftevlak waarbinnen het bouwperceel/c.q. de bouwpercelen is/zijn gelegen waarop een voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft, een bestek erin voorziet dat de omvang van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte ten minste het schaalniveau heeft van de werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte *ten behoeve van dat bouwperceel c.q. de bouwpercelen* gelegen binnen het uitgiftevlak waarop de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft.

Onder het 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel' wordt verstaan het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

1. de aanleg van interne openbare wegen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik als bouwweg voor vracht- en personenautoverkeer, en in een zodanige omvang dat het bouwperceel/de bouwpercelen behorende tot een uitgiftevlak rechtstreeks dan wel via eerder (al dan niet als bouwweg) aangelegde interne openbare wegen naar een hoofdontsluiting wordt ontsloten. De hoofdontsluitingen zijn aangegeven op de ruimtegebruikkaart.

2. de aanleg van openbare vuilwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel/de bouwpercelen behorende tot een uitgiftevlak, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare vuilwaterriolering, naar het aansluitpunt van het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel;
3. de aanleg van openbare hemelwaterriolering vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel/de bouwpercelen behorende tot een uitgiftevlak, rechtstreeks dan wel via eerder aangelegde openbare hemelwaterriolering, naar een bergingswatergang in het exploitatieplangebied.

Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd als interne openbare weg, die voldoet aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (zie bijlage 11 van het exploitatieplan).

Ad 2. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

Deze werkzaamheden hebben eveneens betrekking op de openbare ruimte van het gehele exploitatieplangebied. Onder de werkzaamheden voor het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte wordt in ieder geval verstaan:

- de definitieve aanleg van de interne openbare wegen, met inbegrip van de daarbij behorende rotondes, kruisingen, openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het in definitieve vorm aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- de aanleg van openbare bergingswatergangen en waterpartijen;
- de aanleg van openbare verlichting;
- het aanbrengen van definitieve inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen;
- het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het aanleggen van de openbare verlichting;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen en belijning;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.

4. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

4.1. Inleiding en begrippen

4.1.1. Inleiding

De realisatie van het bedrijventerrein Oudeland is een grootschalig project, waarin sprake is van een meerjarige volgtijdelijke uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland (raadsbesluit 31 maart 2011) was onder meer voorzien in de regel dat voorafgaand aan de inrichting van de openbare ruimte een inrichtingsplan diende te zijn vastgesteld. Met de vaststelling van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan (raadsbesluit 28 september 2017) zijn de regels over de vereiste vaststelling van het inrichtingsplan gehandhaafd. Voorts zijn in dat besluit regels toegevoegd waaruit volgt dat de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens door het gemeentebestuur vooraf goedgekeurde bestekken. In het besluit tot 1^e herziening zijn voorts regels opgenomen over het kunnen uitvoeren van inspecties ten aanzien van de uitgevoerde werken en werkzaamheden.

In het oorspronkelijke exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland is aangegeven dat in formele zin sprake is van twee aparte exploitatieplangebieden en dito exploitatieplannen:

- exploitatieplangebied A (bedrijventerrein);
- exploitatieplangebied B (wonen).

Deze beide exploitatieplannen zijn tezamen opgenomen in het document Exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland van 31 maart 2011.

Bij het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is deze aanpak voortgezet.

Bij het voorliggende (ontwerp)besluit tot 2^e herziening is opnieuw deze aanpak voortgezet, waarbij ervoor is gekozen om elk exploitatieplan op te nemen in een apart besluit en een apart document. In het voorliggende document is opgenomen het exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) zoals dat luidt na 2^e herziening. Voor het exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) zoals dat luidt na 2^e herziening, wordt verwezen naar het separaat opgestelde document en (ontwerp)besluit.

De uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen alsmede het bouwrijp- en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied van het onderhavige exploitatieplan is ten tijde van de start van de procedure tot vaststelling van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan in volle gang. Zie de kaart bestaande situatie (bijlage 6 van het exploitatieplan).

Het oorspronkelijke exploitatieplan was gekoppeld aan het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland (vaststelling raad d.d. 31 maart 2011). Het exploitatieplan voor het bedrijventerrein (deelgebied A) omvatte een gedeelte van het bestemmingsplangebied. De gedeelten ten oosten en ten westen van de N471 die op dat moment reeds waren gerealiseerd c.q. in uitvoering waren, zijn niet in het exploitatieplangebied opgenomen.

Ook het exploitatieplan voor deelgebied A zoals dat luidt na 1^e herziening, was verbonden aan het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudeland.

Bij besluit van 25 september 2018 hebben burgemeester en wethouders het wijzigingsplan 'Perceel A3' vastgesteld. Met dit wijzigingsplan zijn de oorspronkelijk onderscheiden uitgiftevlakken A3 en A4, zoals deze zijn onderscheiden in het exploitatieplan voor deelgebied A zoals dat luidt na 1^e herziening, samengevoegd, waarbij gelijktijdig de tussen die uitgiftevlakken geprojecteerde interne openbare weg is vervallen. In het (ontwerp)besluit tot 2^e herziening is dit samengevoegde uitgiftevlak aangeduid als 'A3' (zie bijlage 7 kaart uitgiftecategorieën).

In het (ontwerp)bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 wordt/is de planologische regeling voor onder meer het exploitatieplan voor deelgebied A herzien. De daarin opgenomen aanpassing van de bestemmingsregeling heeft tot doel te komen tot een ruimere en flexibelere bestemmingsregeling vergeleken met het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland en het wijzigingsplan Perceel A3. In hoofdlijnen omvat de bestemmingsplanherziening voor deelgebied A de volgende wijzigingen:

- a. Enkele bouwvlakken waarbij de tussenliggende verkeersbestemming niet meer specifiek is vastgelegd maar globaler is vastgelegd, worden samengevoegd.
- b. Er wordt voorzien in de mogelijkheid van vestiging van een hotel en van een extra horecavestiging.

De vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2 vormt de eerste aanleiding voor het voorliggende besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan Oudeland, deelgebied A. Ook de stand van zaken in de uitvoering van de gebiedsontwikkeling gaf aanleiding tot deze herziening van het exploitatieplan. Dit heeft geleid tot actualisatie van de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

Voorts is als onderdeel van de 2^e herziening van het exploitatieplan voor deelgebied A de inhoud van de regels herzien voor de volgende onderdelen:

- a. Toevoeging van regels over ruimtegebruik. De bestemmingsregeling in relatie tot de beoogde doelstellingen met de door de gemeente gewenste vorm van uitvoering geven de noodzaak te komen tot een bindende ruimtegebruiksregeling.
- b. Toevoeging van binnenplanse afwijkingsregels, waarbij het mogelijk wordt af te wijken van nader aangewezen regels van het exploitatieplan. De toevoeging van deze regels vindt plaats met het doel om, onder voorwaarden, mogelijkheden te bieden aan een flexibele planuitvoering, waarbij het in dat geval gewenst is af te kunnen wijken van nader aangewezen exploitatieplanregels.
- c. De regels waarin de eis was opgenomen dat voorafgaand aan de inrichting van de openbare ruimte een inrichtingsplan dient te worden vastgesteld, zijn vervallen. Met de ruimtegebruiksregeling, in samenhang met de binnenplanse afwijkingsregeling en de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11 van het exploitatieplan), zijn de kaders waarbinnen de aanleg van werken en werken dient plaats te vinden op adequate wijze vastgelegd. Dit kader is ook vastgelegd in de nieuw opgenomen artikelen 2 (ruimtegebruik), 3 (eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte) en 8 (regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels).
- d. Toegevoegd zijn regels over de aanbestedingsplicht van de werken en werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte.
- e. De bestaande regels over begrippen, bestekken, eindinspecties en tussentijdse inspecties en verbodsbepalingen zijn in geactualiseerde vorm gehandhaafd.

Ook de bijlagen en de toelichting zijn bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan deelgebied A (werken) herzien.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan. In dit hoofdstuk is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het desbetreffende artikelnummer (bijvoorbeeld: paragraaf 4.2 betreft de toelichting bij artikel 2, en zo verder tot en met paragraaf 4.9 (toelichting bij artikel 9)).

In hoofdstuk 2, paragraaf 2.2, is een toelichting opgenomen bij de juridische status van de verschillende tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende functie.

4.1.2. Begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppelde bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In lid 2 zijn daarnaast een aantal (nieuwe) begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status.

4.2. Toelichting bij artikel 2 Ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. In het exploitatieplan Oudeland, deelgebied A 1^e herziening was reeds een ruimtegebruikskaart opgenomen. Deze ruimtegebruikskaart had daarin geen bindend karakter, dit gezien de inhoud van het aan dat besluit meer gedetailleerde bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland.

Bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is de ruimtegebruikskaart aangepast aan de gewijzigde planologische situatie en de gewijzigde inzichten omtrent de inrichting van het exploitatieplangebied. De ruimtegebruikskaart heeft daarbij een bindend karakter verkregen.

Op de ruimtegebruikskaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsregeling is het van belang het onderscheid aan te geven tussen het uitgeefbare gebied enerzijds en de openbare ruimte anderzijds. Deze ruimtegebruikskaart is als bijlage 3 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 2 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen en bouwwerken bestemd voor de bestemmingen Bedrijf en Bedrijventerrein dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als uitgeefbaar gebied aangeduide gronden.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies groen, water, interne openbare wegen, fietspad en voetpad. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden (artikel 2.2).

In artikel 2.3 is, omwille van de duidelijkheid, voorzien in de gevolgen van de toepassing van de afwijkingsregeling van artikel 8.3. Indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van verschuiving van Wegvak A en Groenvak A (dit met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.4), betekent dit dat het tracé van de interne openbare weg, groen et cetera wordt verlegd. Voor de vrijkomende gronden geldt dat deze gaan toebehoren aan het uitgeefbaar gebied.

4.3. Toelichting bij artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 3 van de regels is vastgelegd, dat voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan (onder meer) de eisen als opgenomen in de als bijlage 11 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving. Deze kwaliteitsomschrijving bestaat uit:

- a. het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Oudeland (bijlage 11.1);
- b. de leidraad inrichting openbare ruimte (Lior) (bijlage 11.2).

In het exploitatieplan Oudeland deelgebied A zoals dat luidde na 1^e herziening, was voorzien in een regeling dat eerst een inrichtingsplan diende te worden vastgesteld. Als tweede stap was voorzien in het opstellen van een bestek, dat ter instemming aan burgemeester en wethouders diende te worden voorgelegd. De instemming met het bestek werd geweigerd indien er sprake is van strijd met onder meer het inrichtingsplan. Deze aanpak is bij het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan gewijzigd gehandhaafd.

Met de vaststelling van de ruimtegebruiksregeling (artikel 2 van de regels) en de kwaliteitsomschrijving zijn de inrichtingseisen voor het gehele exploitatieplangebied Oudeland deelgebied A (werken) op genoegzame wijze vastgelegd. Dit maakt dat de eis van voorafgaande vaststelling van een inrichtingsplan is vervallen.

De eis dat voorafgaande aan de start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (onderscheiden naar bouwrijp en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) een bestek dient te worden opgesteld dat de instemming van

burgemeester en wethouders behoeft, is in gewijzigde vorm gehandhaafd. Een bestek wordt getoetst aan de kwaliteitsomschrijving. Daarnaast kent de ruimtegebruiksregeling van artikel 2 een zelfstandige werking.

Voor het schaalniveau waarop het bestek dient te worden opgemaakt, is rekening gehouden met de flexibele wijze van uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de openbare ruimte zal gefaseerd plaatsvinden, waarbij de aard en omvang van ontwikkelinitiatieven op bouwpercelen richtinggevend zal zijn.

De ontwikkelinitiatieven zijn gerelateerd aan de realisatie van de bestemming binnen het uitgeefbaar gebied.

Het schaalniveau voor het bestek bestaat uit het samenstel van:

- a. de werken en werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken van een uitgiftevlak, en
- b. de werken en werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel of de bouwpercelen, behorende tot het onder a bedoelde uitgiftevlak, en
- c. de werken en werkzaamheden die verband houden met het gebruiksgereed maken van het gedeelte van de openbare ruimte als bedoeld onder b, en
- d. de werken en werkzaamheden die verband houden met de aanleg van nutsvoorzieningen in het onder b genoemde gebied.

Een omschrijving van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel' is opgenomen in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan. Het schaalniveau van de omvang van deze werken en werkzaamheden is daardoor afhankelijk van de afstand en ligging van het uitgiftevlak ten opzichte van (het desbetreffende gedeelte van) de interne openbare weg en voorts van inmiddels eerder aangelegde werken en werkzaamheden. Voorts heeft het schaalniveau voor de openbare ruimte zowel betrekking op de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel als het gebruiksgereed maken van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 4 vastgelegd, dat voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte een bestek dient te worden opgemaakt dat de instemming behoeft van burgemeester en wethouders. In dit bestek vindt uitwerking plaats van de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving dan wel, in geval van toepassing van artikel 4.4, een bestek dat voldoet aan de in artikel 4.4 bedoelde eisen (zie verder artikel 4 van de regels).

4.4. Toelichting bij artikel 4 Bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 4 tot en met 6 zijn deze uitvoeringsregels, wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, uitgewerkt naar de onderdelen:

- bestekken (artikel 4)
- aanbesteding (artikel 6)
- inspecties (artikel 6)

In het exploitatieplan zoals dat luidde na 1^e herziening, waren reeds regels opgenomen voor de onderwerpen 'bestekken' en 'inspecties'.

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte steeds een bestek wordt opgesteld, dat dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11 van het exploitatieplan). Een bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving (artikel 4.1).

In artikel 1 (Begrippen) is omschreven aan welke inhoudelijke eisen een bestek dient te voldoen.

Voor het schaalniveau van een bestek is aansluiting gezocht bij de voorgestane flexibele aanpak, waarbij het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte in fasen en gekoppeld aan concrete ontwikkelinitiatieven plaatsvindt.

Voor een nadere beschrijving van het schaalniveau van het bestek wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat het betreffende bestek de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 4.3).

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat een bestek wordt opgemaakt dat voldoet aan de kwaliteitsomschrijving. Zie artikel 4.4.

4.5. Toelichting bij artikel 5 Aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

De voor de gemeente geldende aanbestedingsregels zijn vastgelegd in:

- a. Het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2017', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 26 januari 2017, en zoals dat als bijlage 12 bij dit exploitatieplan is opgenomen. De paragraaf 'Definities', hoofdstuk 2 (met uitzondering van paragraaf 2.5 tot en met 2.8) en hoofdstuk 4 (met uitzondering van de paragrafen 4.1 tot en met 4.4. en 4.6) van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2017' hebben daarbij een bindend karakter. De overige hoofdstukken en paragrafen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 hebben een toelichtend karakter.
- b. De onderhavige paragraaf 4.5 van de toelichting van dit exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in paragraaf 4.5 van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2017, wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw):

Aanbestedingsprocedure	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhandse procedure	€ 0,- < € 50.000,-	€ 0,- < € 30.000,-
Meervoudig onderhandse procedure	€ 50.000,- < € 1.500.000,-	€ 30.000,- < EU-drempel leveringen/ diensten
Nationaal	€ 1.500.000,- < EU-drempel werken	n.v.t.
Europees	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in de tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

Het aanbestedingskader als bedoeld in artikel 1 van de regels van het exploitatieplan wordt gevormd door de hiervoor aangehaalde hoofdstukken en paragrafen van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2017' tezamen met de inhoud van de onderhavige paragraaf 4.5 van het exploitatieplan.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen voor de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien dit in strijd is met de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten en/of het aanbestedingskader (artikel 5.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 5.4). De instemming wordt geweigerd, indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden begonnen dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 5.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 5.1 eerste volzin: de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit, in de zin van de in het exploitatieplan bedoelde regels, van burgemeester en wethouders vereist over een aanbestedingsprotocol, een aanbestedingsverslag of voorgenomen besluit tot gunning (artikel 5.6).

4.6. Toelichting bij artikel 6 Eindinspecties en tusseninspecties

In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze moeten voldoen aan de eisen die daaraan in dit exploitatieplan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en voltooiing van de werken/werkzaamheden voor deze voorzieningen. Ditzelfde geldt voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de aanleg van nutsvoorzieningen. Het belang voor het stellen van regels over inspecties is temeer aanwezig, indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden. Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

Voor het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 6.3).

4.7. Toelichting bij artikel 7 Verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

4.8. Toelichting bij artikel 8 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo. Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 8.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 15 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van voorzieningen, van de openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen, water, interne openbare wegen, fietspaden en voetpaden) en van uitgeefbaar gebied mogelijk te maken (artikel 8.2).

Een derde afwijkingsregeling is opgenomen voor het, indien nodig, kunnen verschuiven van de locatie Wegvak A tezamen met Groenvak A binnen de afwijkingszone. De afwijkingszone is aangegeven op de kaart afwijkingszone (bijlage 9 van het exploitatieplan).

In de ruimtegebruikskaart is voorzien in een bindende indeling van het uitgeefbaar gebied, de interne openbare wegen, groen, fiets- en voetpaden in de afwijkingszone. Ingevolge de bestemmingsregeling is het onder meer toegestaan dat de situering van het Wegvak A wordt verschoven in de aangegeven schuifrichting (zie kaart afwijkingszone) met als voorwaarde dat het Wegvak A en Groenvak A in elkaars verlengde blijven liggen.

In artikel 8.3 is erin voorzien dat, indien nodig, het Wegvak A tezamen met Groenvak A, kunnen worden verschoven.

Daarbij gelden als voorwaarden:

- a. dat de indeling van het ruimtegebruik van Wegvak A respectievelijk Groenvak A niet wordt gewijzigd, en
- b. Groenvak A in het verlengde blijft liggen van Wegvak A, dit met inachtneming van hetgeen in artikel 8.4 is bepaald, en
- c. dat de op de ruimtegebruikskaart binnen Wegvak A en Groenvak A aangegeven begrenzing van de uitgiftevlakken ook is betrokken in de verschuiving, dit met inachtneming van hetgeen in artikel 8.4 is bepaald, en
- d. dat de verschuiving bijdraagt aan een doelmatige verkaveling van het uitgeefbaar gebied binnen de afwijkingszone, en
- e. dat voor het overige wordt voldaan aan de regels van het bestemmings- en exploitatieplan.

De schuifrichting is bindend aangegeven op de kaart afwijkingszone en brengt met zich dat het Wegvak A respectievelijk Groenvak A steeds haaks staan op de interne openbare weg die is gelegen tussen de uitgiftevlakken A6/A8 aan de ene zijde en A14/A13/A12 aan de andere zijde.

De voorwaarde onder c heeft tot gevolg dat indien bijvoorbeeld Wegvak A in de schuifrichting richting A6 wordt verschoven, in dat geval de oostelijke begrenzing van uitgiftevlak A6 ook wordt verschoven en de omvang van A6 wordt verkleind. Tegelijkertijd wordt de westelijke grens het uitgiftevlak A8 op deze wijze ook verschoven en A8 vergroot.

4.9. Toelichting op artikel 9 Slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen en te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatieplangebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarde van de gronden.
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie.
- Een raming van de opbrengsten van de exploitatie.
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.
- Voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen.
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- De rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.2).
- Het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 5.3).
- Het programma (paragraaf 5.4).
- De kosten (paragraaf 5.5).
- De opbrengsten (paragraaf 5.6).
- De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.7).
- De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.8).
- Het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.9).
- De wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.10).

De exploitatieopzet zoals opgenomen in het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan, is gewijzigd ten opzichte van de exploitatieopzet zoals die in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan¹ was opgenomen. Deze wijzigingen zien op onder meer:

- a. Actualisatie van de prijspeildatum van 1 januari 2016 naar 1 januari 2019.
- b. Actualisatie rente- en discontovoet van 2,15% naar 1,70% vanaf 1 januari 2019.
- c. Verkleining omvang exploitatieplangebied.
- d. Actualisatie van de eigendomssituatie van 1 januari 2016 naar 1 januari 2019.
- e. Actualisatie van het ruimtegebruik.
- f. Hertaxatie van de inbrengwaarden van de gronden naar de situatie op 1 januari 2019.
- g. Actualisatie van de kostenramingen van sanering, het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- h. Actualisatie van de kostenraming voor de plankosten (toepassing ontwerp regeling plankosten 2010).
- i. Aanpassing van de uitgiftefasering, het uitgifteprogramma en de daarbij behorende uitgifteprijzen op basis van het bijgestelde grondprijsbeleid voor 2019.
- j. Opbrengsten van gerealiseerde kosten (voor 1 januari 2019) tegen de gehanteerde rentepercentages uit de jaarrekening.

¹ Vaststellingsdatum 28 september 2017.

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van Bedrijvenpark Oudeland, deelgebied A worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 januari 2019
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2010
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2036
rente (debet)	1,70%
rente (credit)	1,70%
rente disconteringsvoet	1,70%
kostenstijging	
- jaar 2019/2020	3,00%
- jaar 2021>	2,00%
opbrengstenstijging	
- jaar 2019/2020	2,00%
- jaar 2021/2028	1,00%
- jaar 2029 >	0,00%
faseringsjaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2019.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2010.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2036.
- Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 27 jaar.
- De rentevoet is gesteld op 1,70% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. De rente vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de Commissie BBV in maart 2016 vastgestelde notitie Grondexploitaties 2016 en de notitie Faciliterend grondbeleid zijn voor provincies en gemeenten te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Ingevolge dit beleid wordt bepaald dat, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13, vierde lid Wro), voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan vanaf 1 januari 2019 wordt uitgegaan van een rente van 1,70% per jaar voor zowel de kosten als voor de opbrengsten.
- De jaarlijkse kostenstijging bedraagt 3,0% voor jaarschijf 2019 en 2020 en 2,0% voor jaar 2021 en verder.
- De jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 2,0% voor jaarschijf 2019 en 2020, 1,0% voor jaarschijf 2021 t/m 2028 en 0,0% voor jaar 2029 en verder. De opbrengsten- en kostenstijging is verankerd in het beleidsdocument 'T18.15097 uitgangspunten MPG 2019' van de gemeente (zie bijlage 21)
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw.

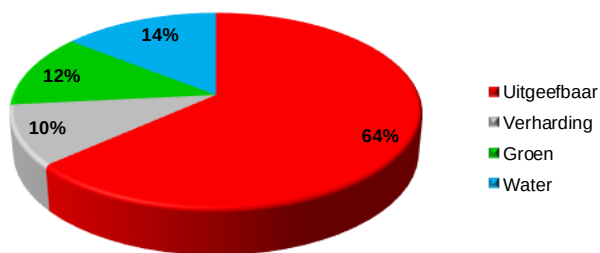
5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

5.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 64,4 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 2 bij het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	644.270 m²	100%
Uitgeefbaar	408.914 m ²	63%
Verharding	64.115 m ²	10%
Groen	78.617 m ²	12%
Water	92.624 m ²	14%



De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 3 bij het exploitatieplan. In bijlage 22 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

5.3.2. Eigendomssituatie

In het netto exploitatieplangebied worden 15 eigendommen onderscheiden. In bijlage 22 "Overzicht ruimtegebruik per eigendom" zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)

Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1	74	-	-	53	21
Eigendom 2	16.038	13.477	448	837	1.276
Eigendom 3.1	500.364	274.046	63.330	75.336	87.652
Eigendom 3.2	483	409	56	-	18
Eigendom 3.3	30	-	-	-	30
Eigendom 4.1	2.983	4	-	235	2.744
Eigendom 4.2	2.977	2.558	156	59	204
Eigendom 4.3	29	-	-	-	29
Eigendom 4.4	92	-	-	20	72
Eigendom 4.6	183	-	-	-	183
Eigendom 5	29	24	-	5	-
Eigendom 7	49.968	49.968	-	-	-
Eigendom 8	19	-	-	19	-
Eigendom 9	2.527	-	79	2.053	395
Eigendom 10	68.474	68.428	46	-	-
Totalen	644.270	408.914	64.115	78.617	92.624

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 4. De grondeigendommen zijn, naast de gemeente, in handen van acht verschillende eigenaren. De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

5.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 40,9 ha. aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in een drietal uitgiftecategorieën:

- Regulier € 245,- per m²
- Zichtlocatie € 275,- per m²
- Zeer representatief gelegen kavel (bijv. hotel) € 300,- per m²

De uitgiftepreizen sluiten aan bij het vastgestelde gemeentelijk grondprijsbeleid voor 2019. De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart Uitgiftecategorieën, zoals die in bijlage 7 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbare gebied.

RAPPORT

Datum: 4 april 2019

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT01.v03 20190404-1856

Productieprogramma uitgezet in de tijd				(in m ² uitgeefbaar)
Jaar	Regulier	Zichtlocatie	Ze er representatief gelegen kavel (bijv. hotel)	Totaal
2014	38.686	-	-	38.686
2015	-	-	-	-
2016	-	-	-	-
2017	-	-	-	-
2018	79.710	-	-	79.710
2019	110.096	-	-	110.096
2020	28.111	2.650	-	30.761
2021	14.216	4.686	1.210	20.112
2022	11.847	3.905	1.008	16.760
2023	10.662	3.514	908	15.084
2024	9.478	3.124	807	13.408
2025	9.478	3.124	807	13.408
2026	8.293	2.733	706	11.732
2027	7.108	2.343	605	10.056
2028	7.108	2.343	605	10.056
2029	5.924	1.952	504	8.380
2030	4.739	1.562	403	6.704
2031	3.554	1.171	303	5.028
2032	3.317	1.093	282	4.693
2033	3.317	1.093	282	4.693
2034	2.369	781	202	3.352
2035	2.251	742	192	3.184
2036	2.126	701	181	3.008
Totaal	362.391	37.518	9.005	408.914

De resterende looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden bedraagt naar verwachting 18 jaar vanaf 1 januari 2019, waarbij met de uitgifte is gestart in 2014.

5.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	32.725.849
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	319.222
	bijkomende schadeloosstelling (6.13 lid 5 Wro)	€	752.568
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	319.811
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	4.639.436
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	20.489.613
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	-
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitatie	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	3.592.261
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	122.583
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	7.074.467
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	1.014.565
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	25.145
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	1.082.192
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	72.157.714
	Kostenstijgingen	€	1.873.731
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	24.435.501
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2036	€	98.466.945
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2019		€	72.696.468

Voor alle kosten geldt dat:

- Het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen.
- Er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn.
- De toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

5.5.1. Inbrengwaarden (6.2.3 a t/md)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. De waarde van de gronden in het exploitatieplangebied,
- b. De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.
- c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Ad a en b. de waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied.

De inbrengwaarde van de voor de ontwikkeling nodige gronden en opstallen is gebaseerd op een taxatie door:

Ir. F.C.L.G. Schavemakers RT, vastgoedadviseur / taxateur, RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed).

De heer Schavemakers is verbonden aan Gloudemans B.V.

Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 10.

In het kader van de voorbereiding van het besluit tot 2^e herziening van het exploitatieplan is aan de taxateur de vraag voorgelegd of de aanleiding en inhoud van het voorgenomen besluit aanleiding geven tot herwaardering van de getaxeerde waarden per 1 januari 2019. Door de taxateur is geoordeeld dat een hertaxatie nodig is. De inbrengwaarde van de gronden is, in het besluit tot 2^e herziening, gehertaxeerd naar de peildatum 1 januari 2019, vastgesteld overeenkomstig toepassing van de artikel 6.13 lid 5 Wro van de onteigeningswet.

De totale inbrengwaarde van de gronden met opstallen en bijkomende schadeloosstelling bedraagt per 1 januari 2019, na hertaxatie, in totaal € 33.478.417.

Ad c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.

Deze kosten worden ingeschat op nihil.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. De in de exploitatieopzet opgenomen kosten hebben betrekking op reeds gesloopte opstallen. De sloopkosten zijn opgenomen conform de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Het totaal van de gemaakte kosten voor het slopen van opstallen bedraagt € 319.222.

5.5.2. Onderzoekskosten (6.2.4 a)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan en realiseren van het plan zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 0,32 mln. De gerealiseerde- en nog te maken onderzoekskosten hebben betrekking op:

- bodemverontreiniging en -sanering
- akoestisch onderzoek
- asbest
- geluidhinder
- externe veiligheid

In totaal is per 1 januari 2019 voor € 118.178 aan onderzoeken verricht. De nog te verrichten onderzoeken hebben betrekking op bodemgesteldheid- en verontreiniging en bedragen € 201.633 (restant prognose).

Voor een overzicht van de in de exploitatieopzet opgenomen onderzoekskosten wordt verwezen naar bijlage 14.1.

5.5.3. Bodemsanering/ grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c)

Bodemsanering

De post (bodem)sanering bestaat enerzijds uit reeds gerealiseerde saneringskosten welke verband houden met reeds gesloopte opstallen (asbest) en anderzijds op de huidige aanwezigheid van bodemverontreiniging op het grondeigendom van een particuliere eigenaar binnen het exploitatiegebied. Ten aanzien van de sanering van de betreffende bodemverontreiniging heeft bodemkwaliteitsbureau Grondslag een indicatieve raming opgesteld. De raming is opgenomen als bijlage 14.2.

De gerealiseerde saneringskosten bedragen € 182.786. De kosten voor de nog te verrichten bodemsanering bedraagt € 4.456.651.

Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten voor aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied is opgebouwd uit drie onderdelen:

1. Kosten (boekwaarden) van gerealiseerde werken en werkzaamheden.
2. Lopende verplichtingen voor nog uit te voeren werken en werkzaamheden.
3. Ramingen van nog uit te voeren werken en werkzaamheden werken.

De ramingen voor de kosten van nog uit te voeren werken en werkzaamheden zijn opgenomen als bijlage 14.3. Op de daadwerkelijk in de exploitatieopzet opgenomen kosten vanuit de raming wordt in bijlage 14.4 een nadere toelichting gegeven.

Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van:

- Grondwerk (ontgraven, ophogen, egaliseren).
- Nutsvoorzieningen (aanleg gas-, water- elektriciteits-, telecommunicatieleidingen).
- Riolering, betreft de aanleg van een gescheiden stelsel.
- Interne wegen, openbare wegen en kunstwerken.
- Openbare bergingswatergangen en waterpartijen.
- Openbare verlichting.
- Openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerstejaarsonderhoud van deze groenvoorzieningen.
- Straatmeubilair, straatnaamborden etc.
- Bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen.

Het totaal van de kostenraming aanleg voorzieningen bedraagt € 20.489.613. Hiervan is per 1 januari 2019 in totaal € 4.837.520 gerealiseerd. De restantprognose bedraagt € 15.652.093.

De totale geraamde kosten op de posten 6.2.4 b tot en met c Bro bedragen € 25.129.049. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 14.3, 14.4 en 14.5 (Detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet).

5.5.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d en e)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

5.5.5. Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e)

Voor dit plan worden geen kosten voorzien met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied.

5.5.6. Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen voorzieningen gerealiseerd die deels toerekenbaar zijn aan toekomstige grondexploitaties.

5.5.7. Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j)

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

In het eerst vastgestelde exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland werd voor de bepaling van de verhaalbare plankosten gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Aangezien het ontwerp van het eerste exploitatieplan voor 1 april 2017 ter inzage is gelegd, valt het exploitatieplan onder het overgangsrecht van artikel 11 van de regeling plankosten exploitatieplan zoals deze op 1 april 2017 in werking getreden. In dat geval bestaat niet de verplichting gebruik te maken van de vastgestelde ministeriële regeling.

RAPPORT

Datum: 4 april 2019

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT01.v03 20190404-1856

Voor de raming van de plankosten is gebruikgemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals die in januari 2010 is gepubliceerd. Verwezen wordt naar bijlage 13 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen op basis van de uitkomsten van de plankostenscan € 10.122.286 op prijspeil 2010. Op de uitkomst van de scan is één correctie toegepast.

Ter bepaling van de plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j) is het ontwerp van de ministeriële regeling opnieuw ingevuld. De uitkomsten na invulling van de regeling kennen een prijspeil per 1 januari 2010. Bij de 1^e herziening van het exploitatieplan (exploitatieopzet met prijspeil 1 januari 2016) is de uitkomst van de ontwerpregeling niet gecorrigeerd van prijspeil 1 januari 2010 naar 1 januari 2016. Daarop voortgaand is de huidige uitkomst van de ontwerpregeling derhalve gecorrigeerd van prijspeil 1 januari 2016 naar 1 januari 2019.

Aangezien het herziene exploitatieplan uitgaat van een exploitatiebijdrage op netto contante waarde per 1 januari 2019, is aan de raming plankosten rente over de periode 2016-2019 toegevoegd om de raming te verkrijgen op netto contante waarde per 1 januari 2019.

Resultaat invulling	Art. Wro	Resultaat	Rente jaar 2016 tot 2019			Resultaat
ministeriële regeling plankosten		plankostenscan	1-jan-17	1-jan-18	1-jan-19	
			2,15%	2,15%	2,15%	
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h.)	€ 115.005	€ 117.478	€ 120.003	€ 122.583	
Voorbereiding en Toezicht Uitvoering	(art. 6.2.4.g)	€ 3.370.177	€ 3.442.636	€ 3.516.652	€ 3.592.261	
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j.)	€ 6.637.104	€ 6.779.802	€ 6.925.568	€ 7.074.467	
Totaal		€ 10.122.286			€ 10.789.311	

De totale te verhalen plankosten bedragen na correctie van de rente en inflatie € 10.789.311 op netto contante waarde per 1 januari 2019.

5.5.8. Tijdelijk beheer (6.2.4 k Bro)

De kosten bestaan uit de tijdelijke voorzieningen en tijdelijke werkzaamheden tijdens het plan. Dit zijn onder meer aanleg tijdelijke infrastructuur, wegen, grasvelden, gronddepot en onderhoud van de openbare ruimte gedurende de realisatie van het plan. De totale kosten voor tijdelijk beheer bedragen € 1.014.565.

5.5.9. Ramingen van planschade (6.2.4 l Bro)

In totaal is per 1 januari 2018 voor € 25.145 aan planschadevergoedingen uitgekeerd. Voor de resterende periode zijn de geen kosten voor planschade opgenomen. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan, d.d. 31 maart 2011 was destijds een plankostenrisicoanalyse opgesteld. De vijf jaarstermijn voor het indienen van planschade is echter verlopen.

5.5.10. Niet terugvorderbare belastingen (6.2.4 m Bro)

Er zijn geen kosten voor niet-terugvorderbare belastingen.

5.5.11. Rentekosten (6.2.4 n Bro)

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de historische kosten t/m 1 januari 2019 bedragen € 1.082.192. De toekomstige rentekosten bedragen € 24.435.501. De rentebaten bedragen € 32.090.167, waardoor er per saldo een netto rentebaat van € 6.385.035 resteert.

5.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit exploitatie zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.7). De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	101.804.745
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	101.804.745
	Opbrengstenstijgingen	€	3.945.408
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	32.090.167
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2036	€	137.840.320
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2019		€	101.765.160

5.6.1. Opbrengst uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 a Bro)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de (fictieve) verkoop van uitgeefbaar gebied. Uitgegaan is van geraamde marktconforme uitgifteprijsen die passen binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de vastgestelde kaderbrief grondprijzen 2019 van de gemeente Lansingerland. Het vastgestelde grondprijsbeleid voor 2019 van de gemeente Lansingerland is opgenomen in bijlage 20. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	prijs per m ² m ² uitgeefbaar		opbrengsten
- Regulier	€ 245,00	362.391	€ 88.785.795
- Zichtlocatie	€ 275,00	37.518	€ 10.317.450
- Zeer representatief gelegen kavel (bijv. hote	€ 300,00	9.005	€ 2.701.500
Totaal		408.914	€ 101.804.745

Op basis van het programma en de bovenstaande verkoopprijzen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 101.804.745 nominaal op prijspeil 01 januari 2019. De renteopbrengsten van gronduitgiften voor 2019 zitten verwerkt in de netto contante waarde per 1 januari 2019.

5.6.2. Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b Bro)

Er is geen sprake van opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties

5.6.3. Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 c Bro)

Er is geen sprake van opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties

5.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	72.696.468
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2019)</i>	€	72.696.468
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2019)</i>	€	101.765.160
Maximum te verhalen kosten	€	72.696.468

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgiftebare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 72.696.468.

5.8. Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro artikel is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgiftebare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (bedrijventerrein) en segment. We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- regulier
- zichtlocatie
- zeer representatief gelegen kavel (bijv. hotel)

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgiftebare oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgiftepreizen per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Bepaling gewogen eenheden	prijs		factor	aantal m ²	gewogen eenheden	
	per m ²				nominaal	op ncw
- Regulier	€	245,00	1,00	362.391	362.391	364.161
- Zichtlocatie	€	275,00	1,12	37.518	42.112	40.608
- Zeer representatief gelegen kavel (bijv. hote	€	300,00	1,22	9.005	11.027	10.599
Totaal				408.914	415.530	415.368

* Prijs per m², factor, gewogen eenheden nominaal, gewogen eenheden ncw na afronding

Lid 4 Totaal aantal gewogen eenheden

De uitgiftebare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie.

Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd, waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totaal aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2019 komt uit op 415.368 eenheden.

Verwezen wordt naar bijlage 18 (overzicht gewogen eenheden totale uitgiftebaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

RAPPORT

Datum: 4 april 2019

Onderwerp: Exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2^e herziening geconsolideerd

Kenmerk: RT01.v03 20190404-1856

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2019 te delen door totaal aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2019.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid			
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)		415.368	
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	72.696.468	
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)		€	175,02

De hoogte van de bruto exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto exploitatiebijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2019, op basis van een rente van 1,70% per jaar. In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening voor eigendom 3.1 uitgewerkt.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 3.1

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	275.428	175,02	€ 48.204.629
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	54,77%	€ 27.356.965	€ 14.983.226
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 33.221.403

In bijlage 19 (Gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 23 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen de berekening van de bruto- en netto exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

5.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2019 € 6.940.832 van de totale verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) zijn gerealiseerd (9,6% van de totale nominale geraamde kosten). De gerealiseerde opbrengsten bedragen per 1 januari 2019 € 29.007.020. In bijlage 16 is een overzicht weergegeven van de gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf.

5.10. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het meest recente onherroepelijke exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

6. REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2' zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2^e herziening', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
 - a. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Lansingerland voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
 1. de paragraaf 'Definities', hoofdstuk 2 (met uitzondering van paragraaf 2.5 tot en met 2.8) en hoofdstuk 4 (met uitzondering van de paragrafen 4.1 tot en met 4.4 en 4.6) van het 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid Lansingerland 2017', zoals dat is vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Lansingerland d.d. 26 januari 2017 en zoals deze in bijlage 12 van dit exploitatieplan is opgenomen;
 2. paragraaf 4.5 van de toelichting op het onderhavige exploitatieplan.
 - b. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - c. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.
 - d. Afwijkingszone: de op de kaart afwijkingszone als zodanig aangeduide zone.
 - e. Bestek: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving naar:
 1. een definitief ontwerp, en
 2. een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen, en
 3. een directieraming;dit alles opgesteld en opgemaakt op basis van de eisen als gesteld in de Standaard RAW-bepalingen 2015, zoals uitgegeven door CROW, uitgave 480, gevestigd te Ede.
 - f. Bestemmingsplan: het voor het exploitatieplangebied geldende bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 fase 2, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0201-ONTW.
 - g. Bouwperceel: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied, een en ander met inachtneming van de in de regels van het bestemmingsplan aangeduide begrip 'bouwperceel'.
 - h. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
 - i. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel: het geheel van werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
 - j. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 3.1 van dit exploitatieplan.
 - k. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd als interne openbare weg, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van dit exploitatieplan.
 - l. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland.
 - m. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen, gelegen binnen het exploitatieplangebied, van eenzelfde eigenaar.
 - n. Exploitatieplan: het exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2^e herziening, met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1621.BP0201-ONTW.
 - o. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 2 van dit exploitatieplan.
 - p. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
 - q. Gemeente: de gemeente Lansingerland.
 - r. Groenvak A: de als zodanig aangeduide locatie op de kaart afwijkingszone.
 - s. Groenvak B: de als zodanig aangeduide locatie op de kaart afwijkingszone.
 - t. Hoofdontsluiting: een aansluiting van de interne openbare weg op de bestaande openbare wegenstructuur buiten het exploitatieplangebied, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

- u. Inrichting van de openbare ruimte: het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte als omschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen:
 - 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 - 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
 - v. Interne openbare weg: een binnen het exploitatieplangebied, als onderdeel van de openbare ruimte, aangelegde c.q. aan te leggen openbare weg, met inbegrip van bijbehorende werken, zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - w. Kaart afwijkingszone: de als bijlage 9 bij dit exploitatieplan behorende kaart afwijkingszone.
 - x. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting openbare ruimte, bestaande uit de volgende onderdelen:
 - 1. het Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Oudeland;
 - 2. de leidraad inrichting openbare ruimte (Lior);en zoals deze tezamen zijn opgenomen in bijlage 11 van het exploitatieplan.
 - y. Openbare ruimte: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat is/wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies groen, water, interne openbare wegen, fietspaden en voetpaden en zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - z. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2^e herziening'.
 - aa. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart ruimtegebruik.
 - bb. Schuifrichting: de op de kaart afwijkingszone aangegeven richting waarin Groenvak A en Wegvak A kan worden verschoven.
 - cc. Uitgeefbaar gebied: gedeelte van het exploitatieplangebied, dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemmingen Bedrijf en Bedrijventerrein, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - dd. Uitgiftevlak: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - ee. Voorzieningen: de werken bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied worden gerealiseerd.
 - ff. Wegvak A: de als zodanig aangeduide locatie op de kaart afwijkingszone.
 - gg. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Ruimtegebruik

- 2.1. De oprichting van gebouwen ten behoeve van respectievelijk de bestemmingen Bedrijf en Bedrijventerrein vindt plaats binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 2.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, water, interne openbare wegen, fietspad en voetpad, wordt aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskaart voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden.
- 2.3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 wordt, indien en nadat toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 8.3, voor de locatie die behoort tot Wegvak A respectievelijk Groenvak A en zoals die locatie is gelegen in de situatie voordat toepassing wordt gegeven aan de verschuiving als bedoeld in artikel 8.3, de op de ruimtegebruikskaart aangegeven functieaanduiding interne openbare wegen, fietspad, voetpad en groen gewijzigd in uitgeefbaar gebied.

Artikel 3. Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

- 3.1. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig het in artikel 5 bedoelde bestek waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 4.2 is ingestemd dan wel, in geval van toepassing van artikel 4.4, het bestek dat voldoet aan de in artikel 4.4 bedoelde eisen.

Artikel 4. Bestekken

- 4.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte wordt een bestek opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en dient ten minste de omvang te hebben van het samenstel van:
- de werken en werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken van een uitgiftevlak, en
 - de werken en werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel of de bouwpercelen, behorende tot het onder a bedoelde uitgiftevlak, en
 - de werken en werkzaamheden die verband houden met het gebruiksgereed maken van het gedeelte van de openbare ruimte als bedoeld onder b, en
 - de werken en werkzaamheden die verband houden met de aanleg van nutsvoorzieningen in het onder b genoemde gebied.
- De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien:
- het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving;
 - het bestek niet voldoet aan het in de vorige volzin omschreven schaalniveau.
- 4.2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 4.1 bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
- 4.3. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 4.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming op het bestek als bedoeld in artikel 4.1 heeft plaatsgevonden.
- 4.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 en 4.2 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 4.1, tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 5. Aanbesteding

- 5.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied voor de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing.
- 5.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 5.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 5.1.
- 5.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 5.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 5.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd, indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 5.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit over instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 5.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 5.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 5.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 5.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2, 5.3 en 5.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 5.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 6. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 6.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ter zake de uitvoering van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en van de inrichting van de openbare ruimte en, wat betreft de openbare ruimte, de oplevering daarvan aan of ten behoeve van de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en het bestek waarmee tevoren is ingestemd.
- 6.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen voor de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 6.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 7. Verbodsbepaling

- 7.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 6 opgenomen regels en eisen.
- 7.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 7.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 8. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in dit exploitatieplan opgenomen regels

- 8.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 7, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.
- 8.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, de openbare ruimte (en de daarbinnen voor de respectievelijke functies groen, water, interne openbare wegen, fietspaden en voetpaden onderscheiden gronden) en uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatieplangebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 15 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan en aan het bestemmingsplan wordt voldaan.
- 8.3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2, waar het gaat om het in de aangegeven schuifrichting verschuiven van de locatie Wegvak A tezamen met Groenvak A binnen de afwijkingszone, een en ander als zodanig aangeduid op de kaart afwijkingszone.
De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien:
 - a. de indeling van de binnen de locatie Wegvak A respectievelijk Groenvak A gelegen en tot de openbare ruimte behorende functies interne openbare wegen, fietspaden, voetpaden en groen, zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart, niet wordt gewijzigd, en
 - b. de situering van de locatie Wegvak A ten opzichte van Groenvak A, waarbij Groenvak A in het verlengde ligt van Wegvak A, niet wordt gewijzigd, dit met inachtneming van hetgeen in artikel 8.4 is bepaald, en
 - c. de binnen de locatie Wegvak A tezamen met Groenvak A gelegen begrenzing van uitgiftevlakken in de verschuiving is betrokken, dit met inachtneming van hetgeen in artikel 8.4 is bepaald, en
 - d. de verschuiving van de locatie Wegvak A tezamen met Groenvak A bijdraagt aan een doelmatige verkaveling van het uitgeefbaar gebied binnen de afwijkingszone, en
 - e. voor het overige wordt voldaan aan de regels van dit exploitatieplan en aan het bestemmingsplan.
- 8.4. De voorwaarde in artikel 8.3 sub b en sub c, dit laatste voor zover het betreft Groenvak A, is niet van toepassing indien Wegvak A zodanig wordt verschoven dat Wegvak A in het verlengde komt te liggen van Groenvak B, een en ander zoals aangeduid op de kaart afwijkingszone.

Artikel 9. Slotbepalingen

- 9.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Oudeland, deelgebied A (werken) 2^e herziening'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 64,4 ha.

Door de gemeente Lansingerland is in het verleden voor de gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland een actieve grondpolitiek gevoerd. Per 1 januari 2019 is door de gemeente circa 50,1 ha in eigendom verworven. De resterende gronden, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 14,3 ha, zijn in handen van derden. Van de gronden van derden heeft een oppervlakte van circa 11,8 ha betrekking op eerder door de gemeente uitgegeven bouwpercelen.

Het overzicht is opgenomen in de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan gevoegde eigendommenkaart. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde eigenaar.

Uit de eigendommenkaart volgt dat er sprake is van 9 eigenaren in het gebied. Deze 9 eigenaren hebben in totaal 15 eigendommen.

De gemeente Lansingerland (in de eigendommenkaart aangeduid met eigenaar 3) beschikt in het gebied over 3 eigendommen.

Wat betreft de gronden van derden, daarvan uitgezonderd de door de gemeente eerder uitgegeven bouwpercelen, is per 1 januari 2019 sprake van de volgende eigendomssituatie:

Code eigendom	Oppervlakte eigendom (in m ²)
1	74
2	16.038
4.1	2.983
4.2	2.977
4.3	29
4.4	92
4.6	183
5	29
8	19
9	2.527
Totaal derden	24.951

De gemeente is voornemens de in de tabel opgenomen gronden van derden te verwerven.

Het overzicht van de te verwerven gronden van derden is aangegeven op de verwervingskaart, die als bijlage 8 bij het exploitatieplan is opgenomen.