

Exploitatieplan

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013

17 september 2015

EXPLOITATIEPLAN BEDRIJVENTERREIN VORSTENGRAFDONK-OSS-2013

GEMEENTE OSS



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: Exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013

Opdrachtgever: gemeente Oss

Auteurs: P.K. Tulner, Piet Tulner Advies
T.J.E.A. van der Heijden, Van der Heijden Grondbeleid

Datum: Gewijzigd vastgesteld d.d. 17 september 2015

Kenmerk: Oss 15016003

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Wettelijke plicht exploitatieplan	5
1.2.	Relatie bestemmingsplan.....	5
1.3.	Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.4.	Begrenzing exploitatieplangebied	9
1.5.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening.....	11
1.6.	Leeswijzer	12
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN.....	14
2.1.	Globale beschrijving bestemmingsplan	14
2.2.	Beschrijving realisatie exploitatiegebied	16
2.3.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan	16
3.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	21
3.1.	Toelichting algemeen	21
3.2.	Eisen en regels	21
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	23
4.1.	Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken	23
4.2.	Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	23
4.3.	Toelichting werkzaamheden openbare ruimte	23
4.4.	Hanteren kaartmateriaal etc.....	24
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	25
5.1.	Inleiding	25
5.2.	Parameters.....	26
5.3.	Ruimtegebruik	26
5.4.	Programma	26
5.5.	Kosten	26
5.6.	Opbrengsten.....	27
5.7.	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten	27
5.8.	Omslagmethode	28
5.9.	Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom.....	28
5.10.	Percentage gerealiseerde kosten.....	28
5.11.	Bovenwijkse voorzieningen	29

6.	DE REGELS.....	30
7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	32
7.1.	Beschrijving verwervingsbeleid.....	32
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	33

bijlage 1	kaart exploitatiegebied
bijlage 2	ruimtegebruikskaat
bijlage 3	kaart uitgiftecategorieën
bijlage 4	eigendommenkaart met eigendommenoverzicht
bijlage 5	kaart bestaande situatie
bijlage 6	verwervingskaart en te slopen opstallen
bijlage 7	kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte
bijlage 8	detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 9	detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 10	overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 11	taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 12	specificaties en onderbouwingen bovenwijkse voorzieningen
bijlage 12a	Onderzoek gebruikersprofiel verkeer N329
bijlage 13	resultaten marktanalyse gronduitgifte
bijlage 14	jaarschijven grondexploitaties
bijlage 15	overzicht macroaftopping
bijlage 16	overzicht gewogen eenheden totaal uitgeefbaar gebied en per eigendom
bijlage 17	specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk, bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013, voorziet in bouwmogelijkheden voor bedrijfsruimten. Hiertoe behoren ook bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro (hierna: aangewezen bouwplannen).

Ingevolge artikel 6.12 juncto 6.25 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vast te stellen. Ingevolge artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 is dit laatste slechts voor een gedeelte het geval, te weten het gedeelte van het gebied waarvan de uit te geven gronden in eigendom zijn van de gemeente Oss. De gemeente zal de kosten die te maken hebben met de grondexploitatie op dit gedeelte, verhalen door de uitgifte van bouwrijpe gronden.

Binnen het gebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 liggen echter ook gronden die in eigendom zijn van derden, waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Voor deze gronden zijn er (nog) geen overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten.

Daarnaast is het ook noodzakelijk om enige regels te stellen met betrekking tot de inrichting van het gebied. Deze eisen hebben betrekking op het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte; de nutsvoorzieningen zijn inmiddels gerealiseerd, zodat hiervoor geen eisen en/of regels nodig zijn.

Om de redenen zoals deze in de vorige alinea's is beschreven, is dit exploitatieplan opgesteld en wordt dus voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

1.2. Relatie bestemmingsplan

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013. Dit bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein en kent de bestemmingen: Bedrijf-1, Bedrijf-2, Bedrijf-3, Bedrijf-4, Groen, Natuur, Verkeer-Verblijf en Water. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een bedrijvenbestemming met bijbehorende infrastructuur en water en groenvoorziening.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 is een actualisatie van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk dat door de raad van de gemeente Oss is vastgesteld op 15 september 2000. Het bestemmingsplan van 2000 is voor een gedeelte gerealiseerd; op het

bedrijventerrein zijn inmiddels meerdere bedrijven gevestigd en een groot gedeelte van de infrastructuur is eveneens gerealiseerd.

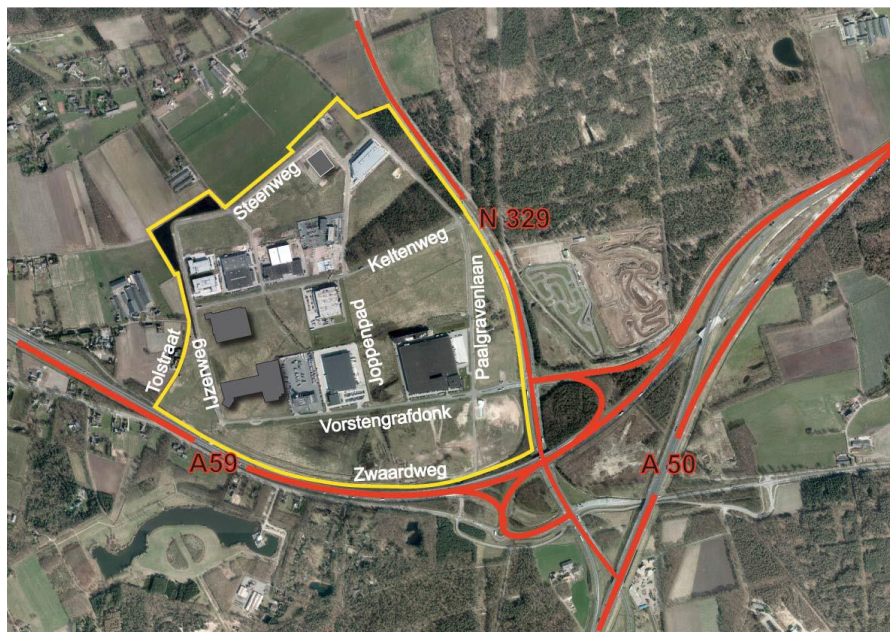
Het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 neemt deze gerealiseerde functies een-op-een over, waardoor gesteld kan worden dat dit bestemmingsplan ook voorziet in een bestendiging van een aantal reeds aanwezige en te handhaven functies en bebouwing.

Naast de actualisatie voorziet het bestemmingsplan in een nieuwe functionele en ruimtelijke indeling in bepaalde gedeelten van het bedrijventerrein. Deze nieuwe en ruimtelijke functionele indeling betreft gebieden in het zuidelijke en oostelijke deel van het bedrijventerrein. Op deze gronden heeft het onderhavige exploitatieplan betrekking. Voor de uitwerking van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 1.4 van dit hoofdstuk.

Het gedeelte van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk van 2000 betreft niet alleen gerealiseerde bebouwing, maar ook gerealiseerde infrastructuur en andere functies (zoals een gedeelte groen en waterberging). De reeds gerealiseerde infrastructuur en de andere functies zijn mede functioneel voor de gebieden met een nieuwe functionele en ruimtelijke indeling.

In hoofdlijnen wordt het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 begrensd door rijksweg A59 en de provinciale weg N329. De ligging en de begrenzing van dit bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande figuur 1.

Figuur 1. Situatietekening bestaande situatie met ligging en begrenzing bestemmingsplangebied Vorstengrafdonk-Oss-2013



Op grond van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 zijn op bepaalde gronden binnen dit bestemmingsplan aangewezen bouwplannen mogelijk in de bestemming Bedrijf-2. Hoewel nog niet alle gronden binnen de bestemming Bedrijf-1 zijn bebouwd, is het onderhavige exploitatieplan niet op deze gronden van toepassing. De bestemmingen Bedrijf-3 en Bedrijf-4 zijn

inmiddels gerealiseerd; het exploitatieplan is hierop niet van toepassing. In paragraaf 1.4 van dit hoofdstuk is een en ander uitgewerkt.

1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbare gebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13, eerste lid, onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
- b. de inrichting van de openbare ruimte.

Voor de nutsvoorzieningen geldt dat deze inmiddels zijn gerealiseerd.

De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13, vierde lid 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:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4, sub a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering (artikel 6.2.4, sub b Bro);
- d. de kosten van voorzieningen in een exploitatiegebied (artikel 6.2.4, sub c Bro). De inhoud van het begrip 'voorzieningen' is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro.
- e. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4, sub d Bro);
- f. de hiervoor onder a tot en met e en de onder g bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het plangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen (artikel 6.2.4, sub e Bro);
- g. 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, sub g Bro);
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4, sub h Bro);
- i. de kosten van andere door het gemeentelijke 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, sub j Bro);
- j. 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, sub k Bro);
- k. de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4, sub l Bro);
- l. de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4, sub m Bro);

m. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4, sub n Bro).

De kosten die hiervoor zijn vermeld, komen voor verhaal via een exploitatieplan in aanmerking. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatieplan zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast de kosten is ook de inrichting van het gebied een onderwerp waarover de gemeente bepalingen kan opnemen. In dit exploitatieplan zijn dergelijke bepalingen opgenomen om daarmee te bereiken dat de grondexploitatie op een gestructureerde wijze wordt uitgevoerd met de kwaliteit. De onderwerpen waarover in het exploitatieplan eisen en regels zijn opgenomen, zijn het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte en de koppeling tussen de voortgang van werken en het bouwen. De nutsvoorzieningen zijn inmiddels voor het gehele bedrijventerrein Vorstengrafdonk gerealiseerd en daarmee ook voor de gronden in het exploitatiegebied.

Het exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

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

- a. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals 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.

Wellicht ten overvloede wordt nog eens bevestigd dat alleen een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning wordt verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning 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 als een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling doch voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouw kavels door of namens de gemeente, geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden. Het kostenverhaal is dan immers al anderszins is verzekerd door gronduitgifte door of namens de gemeente dan wel overeengekomen en verzekerd door een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst. Zoals eerder al aangegeven, geldt dat voor een groot gedeelte van de gronden binnen het exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 dat het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van gronden door de gemeente; voor het andere gedeelte zijn de gronden nog in eigendom van derden en zijn nog geen overeenkomsten gesloten.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013. Zoals hiervoor al is aangegeven, hebben de eisen en regels betrekking op het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, en de koppeling tussen de voortgang van werken en het bouwen.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatiegebied omvat in ieder geval het gebied van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat. In het exploitatiegebied zijn gronden opgenomen waarop in ieder geval de bouw van een of meer hoofdgebouwen (artikel 6.2.1, onder b Bro) als aangewezen bouwplannen mogelijk zijn. Dit zijn de gronden waarvoor het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 voorziet in een nieuwe functionele en ruimtelijke indeling, welke gronden zijn gelegen in het zuidelijke en oostelijke deel van het bedrijventerrein.

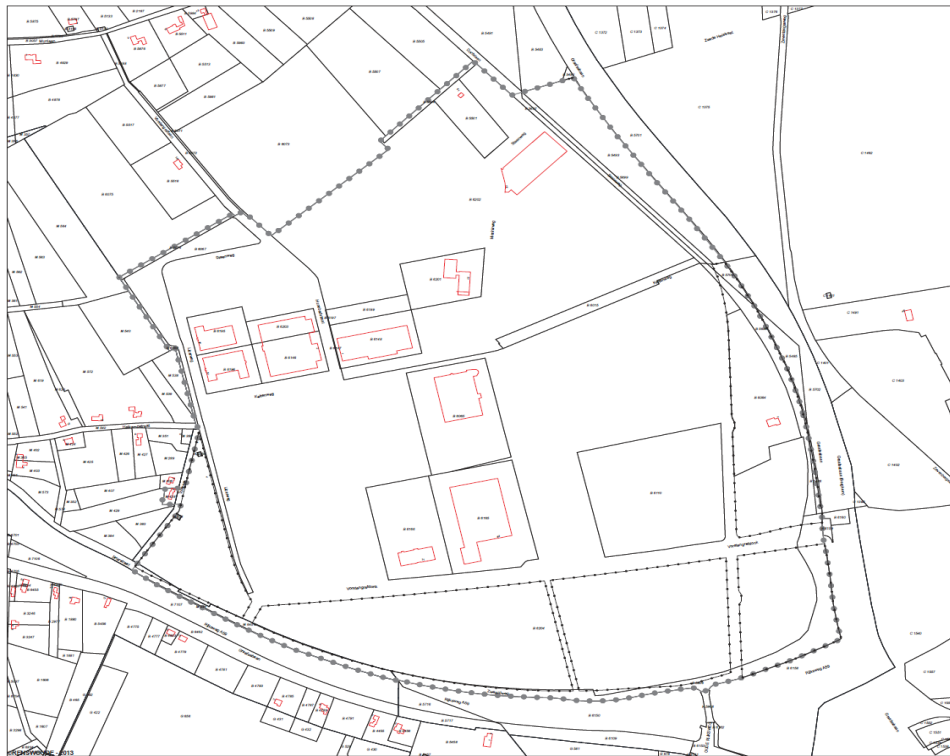
Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook gronden die op basis van het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 de functie van openbare ruimte krijgen. Een groot gedeelte van de openbare ruimte voor het gehele bedrijventerrein Vorstengrafdonk is al gerealiseerd. Het reeds gerealiseerde gedeelte bestaat uit aangelegde wegen, groenvoorzieningen en waterberging. Dit neemt niet weg dat nog een aantal werkzaamheden dient te worden verricht. Deze werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het afronden van de inrichting van de openbare ruimte door de realisatie van een fietspad, bermen (gras met wadi's) en een knooppunt.

Ook voor het zuidelijke en oostelijke gedeelte dienen nog werkzaamheden te worden verricht. Deze werkzaamheden liggen in het verlengde van de al gerealiseerde werkzaamheden. Hiermee wordt bedoeld dat vanwege het feit dat er sprake is van één samenhangend bedrijventerrein, de nog te verrichten werkzaamheden in het zuidelijke en oostelijk gedeelte een verdere voltooiing zijn van het gehele bedrijventerrein. De werkzaamheden die in het zuidelijke en oostelijke gedeelte van het bedrijventerrein nog dienen te worden verricht, bestaan uit: openbare verlichting, fietspad, bermen (gras met wadi's), een gedeelte van groenvoorzieningen (grondwal met groen), afscheiding bedrijventerrein (keermuur met hekwerk) en de aanpassing Zwaardweg.

Voor zover er sprake is in van gronden waarop nog nieuwe openbare ruimte dient te worden gerealiseerd, maken deze gronden deel uit van het exploitatiegebied, omdat er sprake is van nog te realiseren nieuwe openbare ruimte.

De begrenzing van het exploitatiegebied is in figuur 2 aangeduid en wordt vervolgens nader toegelicht.

Figuur 2. Bestemmingsplan en exploitatiegebied



Zoals uit figuur 2 en bijlage 1 blijkt, zijn niet alle gronden binnen het bestemmingsplan opgenomen in het exploitatiegebied. De gronden met de bestemmingen voor Bedrijf-1, Bedrijf-3 en Bedrijf-4, en een groot deel van de bestemmingen Verkeer-Verblijf, Groen, Natuur en Water zijn niet opgenomen in het exploitatiegebied. De reden hiervan is als volgt:

1. Sommige gronden met de bestemming Bedrijf-1 zijn reeds bebouwd. Voor deze bebouwde gronden geldt dat op deze gronden geen aangewezen bouwplan kan worden gerealiseerd vanwege het feit dat er sprake is van bestaande én te handhaven bebouwing en/of vanwege het feit dat dit niet mogelijk is op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013.
Verder speelt hierbij nog een rol dat de bouwregels in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 geen wijziging ondergaan ten opzichte van de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Vorstengrafdonk. Dit betekent dat de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro op grond van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Invoeringswet Wro) niet van toepassing zijn. Laatstgenoemd artikel bepaalt immers dat de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro niet van toepassing zijn op gronden waarvoor op grond van artikel 10 (bestemmingsplan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) of 11 (uitwerkings- of wijzigingsplan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) voor 1 juli 2008 al een bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een aangewezen bouwplan en bij de herziening van het bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld. Deze situatie doet zich in het onderhavige bestemmingsplan voor. Omdat de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro de basis vormen voor een exploitatieplan, kan het onderhavige exploitatieplan

om de reden zoals vermeld in de vorige zinnen niet van toepassing zijn op de gronden met deze bestemming.

2. Ook voor gronden met de bestemming Bedrijf-1 waarop nog geen bebouwing aanwezig is en waarop in principe dus wel een aangewezen bouwplan kan worden gerealiseerd, geldt dat de bouwregels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 geen wijziging ondergaan ten opzichte van de bouwregels zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan Vorstengrafdonk. Ook voor deze gronden geldt dan ook dat op grond van genoemd artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro het onderhavige exploitatieplan niet op deze gronden van toepassing kan zijn.
3. Voor de gronden met de bestemmingen Bedrijf-3 en Bedrijf-4 geldt dat hier sprake is van bestaande en te handhaven bebouwing en dat de bestemming al is gerealiseerd.
4. Tot het exploitatiegebied behoren evenmin de gronden waarop bestemmingen Verkeer-Verblijf, Groen, Natuur en Water van toepassing zijn, voor zover deze bestemmingen al zijn gerealiseerd. In de praktijk betreft dit veelal de reeds gerealiseerde openbare ruimte, bomenrijen en de waterberging.
Het feit dat deze bestemmingen voor zover deze al zijn gerealiseerd niet binnen het exploitatiegebied zijn gelegen, betekent niet dat deze gronden en de kosten die met de aanleg van deze bestemmingen te maken hebben, in het kader van dit exploitatieplan buiten beschouwing kunnen blijven. Deze bestemmingen en de reeds gemaakte kosten zijn immers ook nog van belang voor de toerekening van de kosten aan het exploitatiegebied.
5. Ook de in of nabij het exploitatiegebied gelegen nutsgebouwen maken geen onderdeel uit van het exploitatiegebied, omdat deze functies bestaande en te handhaven functies zijn.

De begrenzing van het exploitatiegebied is ook aangeduid op bijlage 1. Uit deze tekening blijkt dat het exploitatiegebied uit meerdere deelgebieden bestaat. Deze deelgebieden vormen echter in ruimtelijk en functioneel opzicht één samenhangend gebied, waardoor er sprake is van één exploitatiegebied. De samenhang tussen deze gebieden wordt gevormd door de volgende punten:

1. De deelgebieden liggen op een zeer geringe afstand van elkaar.
2. De deelgebieden hebben in ruimtelijk en functioneel opzicht allemaal dezelfde functies: Bedrijf-2 of Groen.
3. Alle deelgebieden maken onderdeel uit van en dragen vanuit hun functie en onderlinge samenhang bij aan de beoogde bedrijvenbestemming.
4. De enige reden voor de opdeling van het exploitatiegebied in meerdere deelgebieden is het feit dat deze deelgebieden van elkaar worden gescheiden door reeds gerealiseerde openbare ruimte. Deze bestaande openbare ruimte kan op zichzelf bezien geen onderdeel meer uitmaken van het exploitatiegebied.
5. Alle gronden binnen het exploitatiegebied zijn voor de ontsluiting aangewezen op een en dezelfde weg.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de 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 niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld 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.

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 exploitatiegebied 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.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatiegebied.
- 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, eerste lid, onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in dit hoofdstuk vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, sub 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 6 bij het

exploitatieplan. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.

- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Tot slot bevat het exploitatieplan zeventien bijlagen. In dit hoofdstuk 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. Globale beschrijving bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.2 is aangegeven, is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 een actualisatie van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk (raadsbesluit 15 september 2000). Beide bestemmingsplannen voorzien in de realisatie van een bedrijventerrein met een diversiteit in bedrijvenbestemmingen, groen, water en infrastructuur.

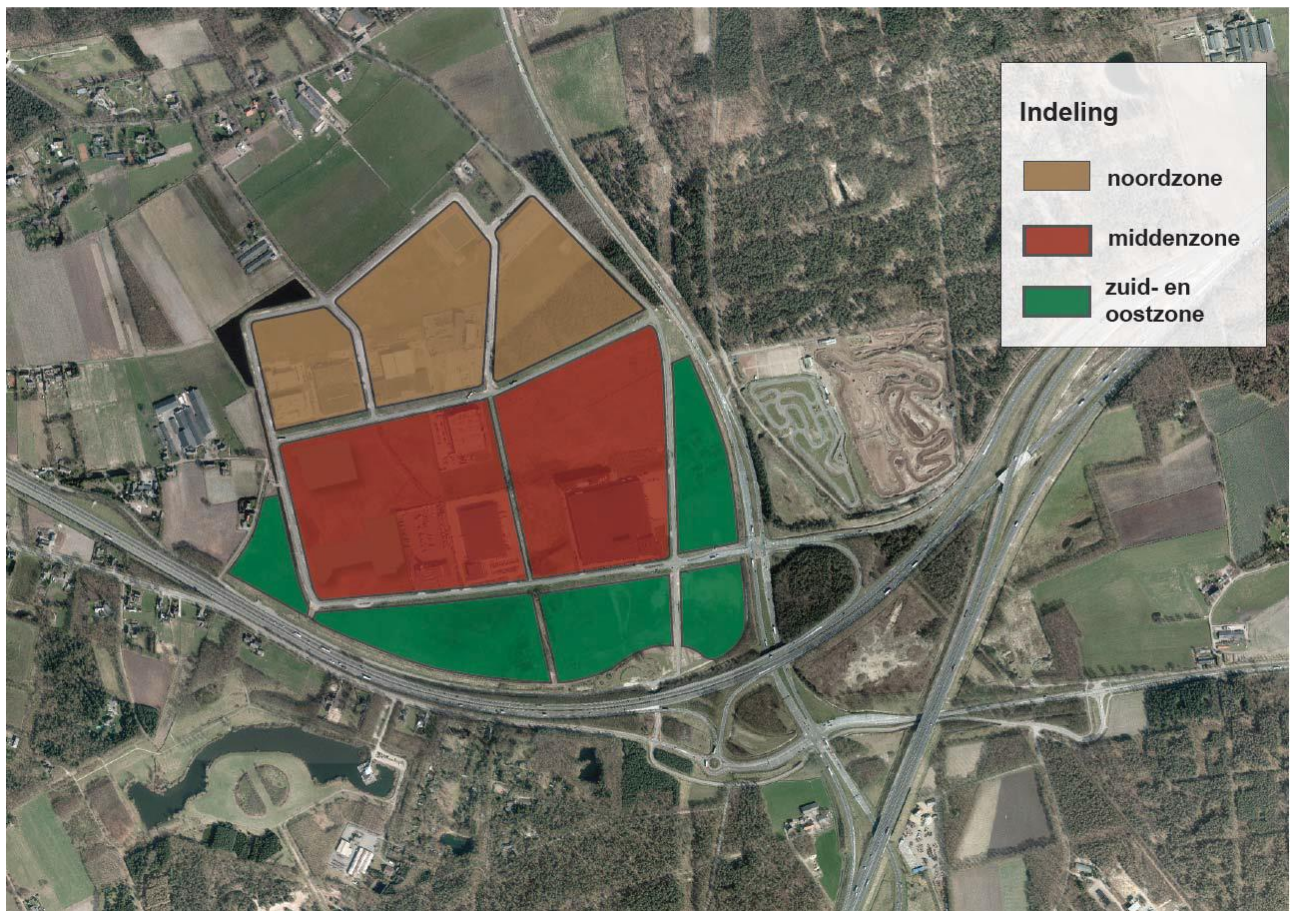
De gronden binnen het bedrijventerrein zijn voor een zeer groot gedeelte in eigendom van de gemeente. Om deze reden is het bedrijventerrein al voor een groot gedeelte bouwrijp gemaakt en is een groot gedeelte van de infrastructuur voor het gehele bedrijventerrein al gerealiseerd. Een gedeelte van de gronden die de gemeente in eigendom heeft, is door de gemeente als bouwkwavels verkocht; deze gronden zijn inmiddels daadwerkelijk bebouwd.

Deze bebouwde gronden zijn gelegen in het midden en noorden van het bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 neemt deze gerealiseerde bebouwing en ook andere inmiddels gerealiseerde functies een-op-een over in het nieuwe bestemmingsplan. Er kan dan ook worden gesteld dat het nieuwe bestemmingsplan ook voorziet in een bestendiging van een aantal reeds aanwezige en te handhaven functies en bebouwing.

Naast de actualisatie voorziet het bestemmingsplan ook in een nieuwe functionele en ruimtelijke indeling in bepaalde gedeelten van het bedrijventerrein. Deze nieuwe en ruimtelijke functionele indeling betreffen gebieden in het zuidelijke en oostelijke deel van het bedrijventerrein.

Op het bedrijventerrein zal sprake zijn van drie samenhangende zones met daarop afgestemde bebouwings- en verkavelingsmogelijkheden: de noordzone, de middenzone en de zuidoostzone. Deze zones zijn in figuur 3 opgenomen.

Figuur 3. Zones bedrijventerrein Vorstengrafdonk



In de noordzone speelt de relatie met het landschap een grote rol en is er sprake van kleinere percelen. De middenzone is bedoeld voor de vestiging van grote bedrijven. De doelstelling en regels over de bebouwingsmogelijkheden zijn voor beide zones door het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 niet gewijzigd.

Voor de nog niet bebouwde zuid- en oostzone geldt wel dat er sprake is van een andere invulling en andere (bouw)regels. Op basis van een behoefteonderzoek voorziet het nieuwe bestemmingsplan in een functionelere invulling en een intensievere verkaveling. Er is sprake van een grotere hoeveelheid uitgeefbare gronden, met een ander type (op logistiek gerichte) bedrijvigheid en waarbij er ook beduidend meer bebouwingsmassa wordt toegestaan in de vorm van een wijziging van de bouwhoogte naar 16 meter en het verhogen van het bebouwingspercentage naar 70%. In deze zone is tevens sprake van twee markante locaties waarop bijzondere bebouwing mogelijk is: in de zuidwestelijke en de zuidoostelijke punt.

Zoals aangegeven, is de infrastructuur al voor een belangrijk gedeelte gerealiseerd. Dit neemt niet weg dat er nog een aantal maatregelen/werkzaamheden dient te worden uitgevoerd, een en ander wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

2.2. Beschrijving realisatie exploitatiegebied

Van de uit te geven gronden binnen het exploitatiegebied is een gedeelte al nagenoeg bouwrijp. Dit zijn de gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Deze gronden zijn daarmee geschikt om te worden uitgegeven zodra hiervoor een kandidaat beschikbaar is.

In de oostelijke zone liggen echter nog gronden die in eigendom zijn van derden en die nog niet bouwrijp zijn; sterker nog, deze gronden hebben nog steeds een 'agrarische uitstraling'. De aanwezige bebouwing is op dit moment sterk in verval en kan met het oog op de beoogde bedrijvenbestemming niet worden gehandhaafd. Tot het bouwrijp maken van deze gronden behoort dan ook het slopen van de aanwezige bebouwing.

Een groot gedeelte van de openbare ruimte voor het gehele bedrijventerrein Vorstengrafdonk is al gerealiseerd. Het reeds gerealiseerde gedeelte bestaat uit aangelegde wegen, groenvoorzieningen en waterberging. Dit neemt niet weg dat nog een aantal werkzaamheden dient te worden verricht. Deze werkzaamheden bestaan hoofdzakelijk uit het afronden van de inrichting van de openbare ruimte door de realisatie van een fietspad, bermen (gras met wadi's), aanpassen Zwaardweg en knooppunten.

Echter, ook in het exploitatiegebied dienen nog werkzaamheden te worden verricht. Zoals in paragraaf 1.4 is aangegeven, vormen deze werkzaamheden een samenhangend geheel met de reeds gerealiseerde werkzaamheden, beide maken onderdeel van een groter geheel: het gehele bedrijventerrein. De werkzaamheden die in het zuidelijke en oostelijke gedeelte van het bedrijventerrein nog dienen te worden verricht, bestaan uit: openbare verlichting, fietspad, bermen (gras met wadi's), een gedeelte van groenvoorzieningen (grondwal met groen) en een afscheiding van het bedrijventerrein (keermuur met hekwerk).

2.3. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan

Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

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

Bijlage 2. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de gronden met de functie van Bedrijf-2 en Groen. Op deze bijlage zijn ook aangegeven de gronden waarop een dubbelstemming geldt, in die zin dat er tracés van leidingen zijn aangegeven. Deze tracés zijn van invloed op de gebruiksmogelijkheden van de gronden enerzijds en zijn daarmee ook van invloed op de uitgifteprijs van de gronden anderzijds. Voor het onderscheid tussen gronden met de functie Bedrijf-2 en Groen in het ruimtegebruik heeft de kaart voor het uitgiftebare gebied een bindende werking, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Voor het overige heeft de kaart een toelichtende functie.

Bijlage 3. Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën. In de te hanteren uitgiftecategorieën is ook rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Voor de gronden die zijn gelegen binnen de functie Bedrijf-2 en waarvoor geldt dat er een leidingtracé op van toepassing is, is een lagere uitgiftecategorie opgenomen dan voor de gronden waarop dit tracé niet van toepassing is. De reden hiervan is dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden waarop het tracé van toepassing is, minder zijn ten opzichte van de andere gronden met deze functie.

De op deze kaart vermelde uitgifteprijs en -categorieën zijn niet bindend voor verkopers van bouwgronden. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te bebouwen gronden; dit in verband met de wettelijke 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 wat betreft de status van de uitgiftecategorieën en -prijs een toelichtende functie.

Bijlage 4. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 6 mei 2013 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Verwervingskaart en te slopen opstallen

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan nog niet in handen zijn van de gemeente, en voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven. Daarnaast bevat de tekening een overzicht van te slopen opstallen. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 7. Beschrijving bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte

Ter onderbouwing van de ramingen van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied en de inrichting van de openbare ruimte is gebruikgemaakt van eenheidsprijzen binnen de gemeente.

Voor zover de uitgeefbare gronden binnen het exploitatiegebied in eigendom zijn van de gemeente, zijn deze bouwrijp, althans in zoverre dat de gronden bestemd voor de beoogde bestemming in gebruik kunnen worden genomen nadat de gronden op peil zijn gebracht (ophoging). Het op peil brengen van de gronden vindt plaats aan de hand van het te realiseren ontwerp van een bouwplan, waaruit moet blijken in hoeverre ophoging/aanvulling van grond noodzakelijk is. Deze werkwijze wordt gehanteerd vanwege economische en duurzaamheidsmotieven en wordt binnen de gemeente grondprijscompensatie genoemd.

De gronden die in handen zijn van derden, hebben nog een agrarische uitstraling. Deze gronden zijn daarmee (nog) niet geschikt voor uitgeefbare gronden voor de functie bedrijventerrein.

Hiervoor dienen nog de volgende werkzaamheden te worden verricht:

- a. het slopen van bestaande opstallen;
- b. het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen en egaliseren van het exploitatiegebied, met dien verstande dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dient te liggen op -30 cm gemeten van de benedenkant van de weg.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2011.' Dit document behoort tot bijlage 7 en heeft een bindende functie.

Binnen het exploitatiegebied dienen ook nog werkzaamheden te worden verricht voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze werkzaamheden bestaan uit: openbare verlichting, fietspad, bermen (gras met wadi's), een gedeelte van groenvoorzieningen (grondwal met groen) en een afscheiding bedrijventerrein (keermuur met hekwerk). Deze werkzaamheden worden volledig uitgevoerd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. De locatie van de grondwal met groen en de keermuur met het hekwerk zijn weergegeven in de tekening 'Overzicht uit te voeren werken t.b.v. Exploitatieplan', die is opgenomen in bijlage 8.

Voor de nutsvoorzieningen geldt dat deze voor het gehele bedrijventerrein en daarmee ook voor het exploitatiegebied zijn gerealiseerd. De nog te verrichten werkzaamheden bestaan uit het realiseren van de aansluiting van individuele bedrijfskavels op de openbare nutsvoorzieningen; het is niet nodig hiervoor eisen of regels te stellen.

Bijlage 8. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de te verhalen kostensoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 10. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatiegebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie kaart bijlage 4). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaat) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 11. Taxatierapporten inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 12. Specificaties en onderbouwingen bovenwijkse voorzieningen

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de kosten van bovenwijkse voorzieningen. Voor het onderhavige exploitatiegebied geldt de opwaardering van de N329 als een bovenwijkse voorziening. De totale kosten in verband met de aanleg van deze voorziening, alsmede de toelichting op de onderbouwing van het aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel in deze kosten, is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

De basis voor het bepalen van het aandeel van de toe te rekenen kosten aan het exploitatiegebied is een rapport van Goudappel Coffeng. Dit rapport maakt als bijlage 12 a onderdeel uit van het exploitatieplan.

Bijlage 13. Resultaten marktanalyse gronduitgifte

In opdracht van de gemeente is een marktanalyse door Stec uitgevoerd naar onder meer de vraag of de door de gemeente te hanteren uitgifteprijs voor de uit te geven uitgeefbare gronden, onderscheiden naar uitgiftecategorieën, marktconform zijn. De resultaten van deze analyse zijn in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de raming van de gronduitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet.

Bijlage 14. Jaarschijven grondexploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd van tien jaren. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. Overzicht macroaftopping

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 zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 16. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied en per eigendom

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 gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied is in deze bijlage opgenomen.

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

Bijlage 17. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage in de vorm van een bijdragekaart per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Toelichting algemeen

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in een exploitatieplan eisen en regels worden opgenomen. Deze eisen en regels kunnen betrekking hebben op een grote hoeveelheid van onderwerpen, zoals ruimtegebruik, fasering, koppelingen, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, woningbouwcategorieën, etc. Ook in dit exploitatieplan wordt van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels gebruikgemaakt. Het doel van deze eisen en regels is om te komen tot een gestructureerde wijze van grondexploitatie met de kwaliteit die past bij de beoogde realisatie van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bevat niet op alle mogelijke onderwerpen eisen en regels; gekozen is voor een stelsel van eisen en regels, dat noodzakelijk is om de doelstelling zoals deze is verwoord in de laatste zin van de vorige alinea, te kunnen borgen. Dit betekent dat bijvoorbeeld niet is gekozen voor een bindende faseringsregeling waarbij het verlenen van een omgevingsvergunning is gebonden aan een concreet tijdvak; wel is gekozen voor een koppeling tussen bouwen en het verrichten van werkzaamheden.

3.2. Eisen en regels

Vanwege het feit dat binnen het exploitatiegebied alle gronden met openbare functie dan wel de functies Water, Groen en Natuur in eigendom zijn van de gemeente, is het niet noodzakelijk om hiervoor eisen en regels op te nemen. De realisatie van deze functies zal ook door of in opdracht van de gemeente geschieden.

Nu er nog gronden van derden binnen het exploitatiegebied liggen die niet bouwrijp zijn, is het noodzakelijk aan het bouwrijp maken eisen te stellen. Deze eisen houden in dat de gronden geschikt moeten zijn voor de uitgifte als bedrijventerrein waarvoor de volgende werkzaamheden moeten zijn verricht:

- a. het slopen van bestaande opstallen;
- b. het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen van de gronden met de bestemming Bedrijf-2 zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart, bijlage 2, met dien verstande dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dient te liggen op -30 cm gemeten van de benedenkant van de weg.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2011'. Dit document behoort tot bijlage 7.

Zoals eerder aangegeven, geldt voor de nutsvoorzieningen dat deze voor het gehele bedrijventerrein en daarmee ook voor het exploitatiegebied zijn gerealiseerd. De nog te verrichten werkzaamheden bestaan uit het realiseren van de aansluiting van individuele bedrijfskavels op de openbare nutsvoorzieningen; het is niet nodig hiervoor eisen of regels op te nemen.

Het is ook noodzakelijk een koppeling te leggen tussen de realisatie van de grondwal met bijbehorende groenvoorziening en een afscheiding van het bedrijventerrein (keermuur met hekwerk), die beide worden gerealiseerd tussen het bedrijventerrein en de rijksweg A59 en de provinciale weg N329. De gronden waarop beide werken worden gerealiseerd, zijn op de ruimtegebruikskaart, bijlage 2, aangegeven. De situering van de beide werken zelf is aangegeven op het 'Overzicht uit te voeren werk t.b.v. het Exploitatieplan', die is opgenomen in bijlage 8. De koppeling houdt in dat op de gronden binnen het exploitatiegebied pas omgevingsvergunningen voor het bouwen mogen worden verleend nadat beide voorzieningen zijn voltooid. Deze bepaling geldt zowel voor de gronden van de gemeente als de gronden die in eigendom zijn van derden. Het doel hiervan is dat de visuele en ruimtelijke afscheiding tussen het bedrijventerrein en de omgeving in de zin van de Zwaardweg/de rijksweg A59 en de provinciale weg N329 feitelijk gerealiseerd is, voordat gestart kan worden met het oprichten van bebouwing aan de bedoelde grenzen van het exploitatiegebied.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De beoogde inrichting van de openbare ruimte in samenhang met de realisatie van de bebouwing vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot bouwrijp maken en inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling. Er worden geen kosten geraamd die zouden kunnen worden beschouwd als vernieuwing of vervanging van bestaande infrastructuur, tenzij dit expliciet wordt vermeld. Een uitzondering hierop zou kunnen zijn de aanpassing van de Zwaardweg, die overigens is gelegen buiten maar wel grenzend aan het exploitatiegebied. Hiervoor geldt echter dat de aanpassing bestaat uit het plaatsen van obstakels, zodat de weg voortaan uitsluitend voor langzaam verkeer toegankelijk is.

4.1. Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken

In het oostelijke gedeelte van exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- a. het slopen van bestaande opstallen;
- b. het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen en egaliseren van het exploitatiegebied, met dien verstande dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dient te liggen op -30 cm gemeten van de benedenkant van de weg.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2011'. Dit document behoort tot bijlage 7.

4.2. Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de nutsvoorzieningen geldt dat deze voor het gehele bedrijventerrein en daarmee ook voor het exploitatiegebied zijn gerealiseerd. De nog te verrichten werkzaamheden in het exploitatiegebied bestaan uit het realiseren van de aansluiting van individuele bedrijfskavels op de openbare nutsvoorzieningen.

4.3. Toelichting werkzaamheden openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien:

- a. het aanbrengen van deklagen en kantopsluitingen;
- b. het aanleggen van vrijliggende fiets- en wandelpaden;
- c. het opnieuw stellen van brandkranen en putten;
- d. maatregelen bestemd voor de afwatering en infiltratie van hemelwater;
- e. het inrichten van bermen en groenstroken;
- f. het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- g. het plaatsen van straatmeubilair;
- h. het realiseren van groenvoorzieningen, waaronder een grondwal met groen;
- i. het realiseren van een afscheiding met het bedrijventerrein (keermuur met hekwerk). Deze afscheiding bestaat uit een keermuur met een hoogte van ca. 1.20 meter en daarop een hekwerk van circa 1.20 meter.

4.4. Hanteren kaartmateriaal etc.

De gronden waarop het bouwrijp maken en de nieuwe openbare ruimte zijn gelegen, zijn zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikkaart zoals deze als bijlage 2 bij dit exploitatieplan is opgenomen. De gronden waarvoor het bouwrijp maken van toepassing is, zijn gelegen in de bestemming Bedrijf-2 en als zodanig aangeduid.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. 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.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- een fasering van de uitvoering van de 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.

Tot de kosten die voor verhaal in aanmerking komen, behoren niet de kosten die betrekking hebben op bouwen. Deze kosten zijn dan ook niet in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van artikel 6.13, vierde lid Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

Van het onderhavige bestemmingsplan is al een groot gedeelte gerealiseerd. Zo is al een belangrijk gedeelte van de openbare ruimte aangelegd en zijn er inmiddels ook al gronden door de gemeente uitgegeven en bebouwd. Er zijn dus door de gemeente al kosten gemaakt en opbrengsten ontvangen. Het exploitatiegebied betreft echter een gedeelte van het bestemmingsplan: de gronden waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd en waarop afdeling 6.4 Wro (de artikelen 6.12 tot en met 6.22) van toepassing is (zie paragraaf 1.4). In de toerekening van kosten en opbrengsten is het daarom noodzakelijk rekening te houden met het gegeven dat het exploitatiegebied een gedeelte van het bestemmingsplan betreft. Voor de kosten geldt dan ook dat niet alle kosten van het bestemmingsplan aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Een gedeelte van de kosten dient immers te worden toegerekend aan gronden die zijn gelegen buiten het exploitatiegebied; dit is niet alleen van toepassing op de reeds gemaakte kosten, maar ook op de nog te maken kosten. Daarnaast zal ook met de opbrengstpotentie van alle gronden binnen het bedrijventerrein wat betreft de toerekening van de kosten rekening moeten worden gehouden. Dit betekent dat bij de toerekening van de kosten ook rekening dient te worden gehouden met opbrengstpotentie van de gronden die buiten het exploitatieplan zijn gelegen. In dit hoofdstuk is in samenhang met bijlage 8 (detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet) en

bijlage 9 (detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet) aangegeven op welke wijze hiermee rekening is gehouden.

5.2. Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- startdatum van de grondexploitatie: 1 juli 2013;
- looptijd exploitatie: 10 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan;
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2023;
- rente: 4,5%. Dit rentepercentage is de rente die de gemeente als interne rekenrente hanteert.
- jaarlijkse stijging kosten: 2,5% met ingang van 1 januari 2015;
- jaarlijkse stijging opbrengsten: 1,5%;
- datum prijspeil: 1 juli 2013;
- de kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar;
- alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

5.3. Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied omvat een oppervlakte van 244.818 m². Van deze oppervlakte 200.154 m² bestemd tot Bedrijf-2 en 44.664 m² tot Groen.

5.4. Programma

Het programma binnen het exploitatiegebied bestaat uit de realisatie van 20 ha bedrijventerrein met de bestemming Bedrijf-2.

5.5. Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatieopzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Een uitwerking van de individuele kostenposten is per kostenpost opgenomen in bijlage 8. In deze bijlage is per kostenpost nagegaan in hoeverre er sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit van kosten. Bij het onderdeel proportionaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten, de aan het binnen het bestemmingsplan maar buiten het exploitatieplan gelegen eigendommen toe te rekenen kosten, alsmede aan andere kostendragers toe te rekenen kosten. Met andere kostendragers worden onder meer bedoeld de buiten het bestemmingsplan gelegen gronden, maar ook niet voor verhaal in aanmerking komende kosten, zoals vervanging van bijvoorbeeld riolering voor zover dit is te beschouwen als kosten van onderhoud en vervanging.

Tenzij anders vermeld, worden de raming van de kosten weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2013.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in €
6.2.3 a en b	inbrengwaarde gronden en opstellen	5.364.514
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	78.259
6.2.4 a	onderzoek	58.694
6.2.4 b	bodemsanering	11.233
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	682.155
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	3.636.820
6.2.4 g t/m j	plankosten	2.248.846
6.2.4 l	planschade	45.910
6.2.4 n	rentekosten	1.176.721
Totaal		13.303.152

5.6. Opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is artikel 6.2.7 Bro, waarin de opbrengsten zijn vermeld die in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. De opbrengsten zijn weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2013.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag in €
6.2.7 a	gronduitgifte	27.357.126
6.2.7 b	subsidies	179.825
Totaal		27.536.951

5.7. Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenaamde macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de opbrengsten, worden de toerekenbare kosten volledig verhaald. Is dat niet het geval, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de opbrengsten.

Omschrijving	Bedrag in €
Toerekenbare kosten	13.303.152
Toerekenbare opbrengsten	27.536.951
Maximaal te verhalen kosten	13.303.152

De subsidies die in paragraaf 5.6 zijn vermeld, zijn verkregen als bijdrage in de bepaalde kosten. Om deze reden zijn deze subsidies voor het vaststellen van de verhaalbare kosten in mindering gebracht op de totale kosten als vermeld in paragraaf 5.5. Het totaal aan verhaalbare kosten bedraagt dan € 13.303.152 (totaal verhaalbare kosten) minus € 179.825 (subsidies) is € 13.123.326.

5.8. Omslagmethode

De kosten worden omgeslagen over eigenaren in het exploitatiegebied aan de hand van het opbrengstpotentieel van de door hen te realiseren bouwplannen.

bestemming	eventuele dubbelbestemming	oppervlakte	prijs/m2	factor	gewogen eenheden
Bedrijf-2	enkelbestemming	157.412	170	1,000	157.412
Bedrijf-2	DB Gas	4.302	85	0,500	2.151
Bedrijf-2	DB Hoogspanning	11.795	85	0,500	5.897
Bedrijf-2	enkelbestemming (zichtlocatie)	22.101	188	1,106	24.441
Bedrijf-2	DB Gas (zichtlocatie)		94	0,553	-
Bedrijf-2	DB Hoogspanning (zichtlocatie)	4.545	94	0,553	2.513
totaal exploitatieplan		200.154			192.414

De te verhalen kosten bedragen **€ 68,20** per gewogen eenheid (contante waarde per 1 januari 2013). Dit bedrag is berekend door de in paragraaf 5.7 bepaalde maximaal te verhalen kosten te delen door het aantal gewogen eenheden; hier berekend op 192.414.

5.9. Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

			bedrag per gewogen eenheid	
Bijdrage Overgaw	oppervlakte in m2	factor		
Enkelvoudige bestemming Bedrijf-2	15.102	1,000	€ 68,20	€ 1.030.010
Bedrijf-2 met dubbelbestemming hoogspanningsleiding	7.748	0,500	€ 68,20	€ 264.220
Totaal bruto te verhalen kosten				€ 1.294.230
Correctie inbrengwaarde				€ 434.159
Netto te betalen bijdrage				€ 860.071
			bedrag per gewogen eenheid	
Bijdrage gemeente	oppervlakte in m2	factor		
Enkelvoudige bestemming Bedrijf-2	142.310	1,000	€ 68,20	€ 9.706.039
DB Gas	4.302	0,500	€ 68,20	€ 146.706
DB Hoogspanning	4.046	0,500	€ 68,20	€ 137.977
Enkelvoudige bestemming Bedrijf-2 (zichtlocatie)	22.101	1,106	€ 68,20	€ 1.666.973
DB Hoogspanning (zichtlocatie)	4.545	0,553	€ 68,20	€ 171.402
Totaal bruto te verhalen kosten				€ 11.829.097
Correctie inbrengwaarde				€ 5.049.728
Netto te betalen bijdrage				€ 6.779.369

5.10. Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten. Dit percentage bedraagt 86,6% (grondslag exclusief inbrengwaarden en plankostenscan). Dit percentage geeft aan dat het overgrote deel van de werkzaamheden in en voor het exploitatieplan reeds zijn uitgevoerd. Het percentage is berekend door de kosten van nog niet uitgevoerde werken te delen door het totaal van de kosten. De inbrengwaarden en plankosten zijn daarbij buiten beschouwing gelaten, omdat de raming losstaat van het moment van feitelijk maken van deze kosten.

5.11. Bovenwijkse voorzieningen

Dit betreft de bijdrage in de opwaardering van de provinciale weg N329. Deze weg is opgewaardeerd van een tweebaansweg tot een vierbaansweg. Het bedrijventerrein Vorstengrafdonk heeft een directe ontsluiting op deze provinciale weg. Het voordeel van deze directe ontsluiting voor het onderhavige bedrijventerrein bestaat eruit dat de toegankelijkheid direct is verbeterd en dat de aansluiting op de snelwegen, maar ook met het achterland, aanzienlijk is verbeterd. Om deze reden heeft de gemeente bij de uitgifte van haar eigen gronden binnen het bedrijventerrein vanaf het begin een financiële bijdrage geleverd in de kosten van de opwaardering van deze weg.

De opwaardering van de N329 dient echter meerdere doelen. Zo levert de opwaardering een positieve bijdrage aan de ontsluiting van het centrum van de gemeente, de haven, andere bedrijventerreinen en woonwijken.

Tegen de achtergrond van het feit dat de opwaardering meerdere doelen dient, is het noodzakelijk de bijdrage die ten laste komt van het onderhavige bedrijventerrein en daarmee ook van het onderhavige exploitatieplan, naar rato toe te rekenen. Het aan het exploitatieplan toe te rekenen bedrag bedraagt € 332.727. De onderbouwing hiervan is uiteengezet in bijlage 12.

6. DE REGELS

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die in acht dienen te worden genomen.

Definities

1. Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor het bouwen

Artikel 1. Ruimtegebruiksk kaart

1. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken en gebouwen als bedoeld in artikel 4, Bedrijf-2 van de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013, vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Oss d.d. 6 februari 2014, volgnummer 2013-93, is uitsluitend toegestaan binnen de gronden die zijn aangeduid als Bedrijf-2 op de ruimtegebruiksk kaart, bijlage 2.
2. Het is verboden een omgevingsvergunning te verlenen in strijd met het gestelde in dit artikel.

Artikel 2. Bouwrijp maken

1. Tot het bouwrijp maken van de gronden met de bestemming Bedrijf-2 behoren de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. het slopen van bestaande opstallen;
 - b. het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
 - c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
 - d. het op peil brengen en egaliseren van het exploitatiegebied, met dien verstande dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dient te liggen op -30 cm van de benedenkant van de weg;een en ander zoals is vastgelegd in het gestelde in bijlage 7 en bijbehorende notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2011'.
2. Het is verboden een omgevingsvergunning te verlenen voor gronden die niet voldoen aan het gestelde in dit artikel.

Artikel 3. Koppelingen

1. Een omgevingsvergunning binnen de gronden die op de ruimtegebruiksk kaart, bijlage 2, zijn aangeduid als Bedrijf-2 kan niet worden verleend voordat de grondwal met bijbehorende groenvoorziening en de afscheiding van het bedrijventerrein (keermuur met hekwerk), welke beide werken aangegeven zijn op de tekening 'Overzicht uit te voeren werk t.b.v. Exploitatieplan', opgenomen in bijlage 8, feitelijk zijn gerealiseerd.
2. Het is verboden een omgevingsvergunning te verlenen in strijd met het gestelde in dit artikel.

Artikel 4. Verbodsbepalingen

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 1 tot en met 3 gestelde eisen en regels.

2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

7.1. Beschrijving verwervingsbeleid

Het voornemen van de gemeente is om alle gronden binnen het exploitatiegebied te verwerven. De reden hiervan is dat de gemeente zo op de efficiëntste wijze invulling kan geven aan de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

De gronden die de gemeente wenst te verwerven, zijn aangeduid op bijlage 6. De functie die aan de te verwerven gronden is toegekend, valt te herleiden uit de hiervoor genoemde bijlage en de ruimtegebruikskaart (bijlage 2).

Het verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis. Met de desbetreffende eigenaren is of wordt in contact getreden om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, zij bereid zijn de desbetreffende gronden aan de gemeente te verkopen. Mocht een dergelijke minnelijke verwerving niet mogelijk zijn en de eigenaar niet bereid zijn om de gronden overeenkomstig dit exploitatieplan te ontwikkelen, dan rest de gemeente geen andere keus dan de gronden te onteigenen.

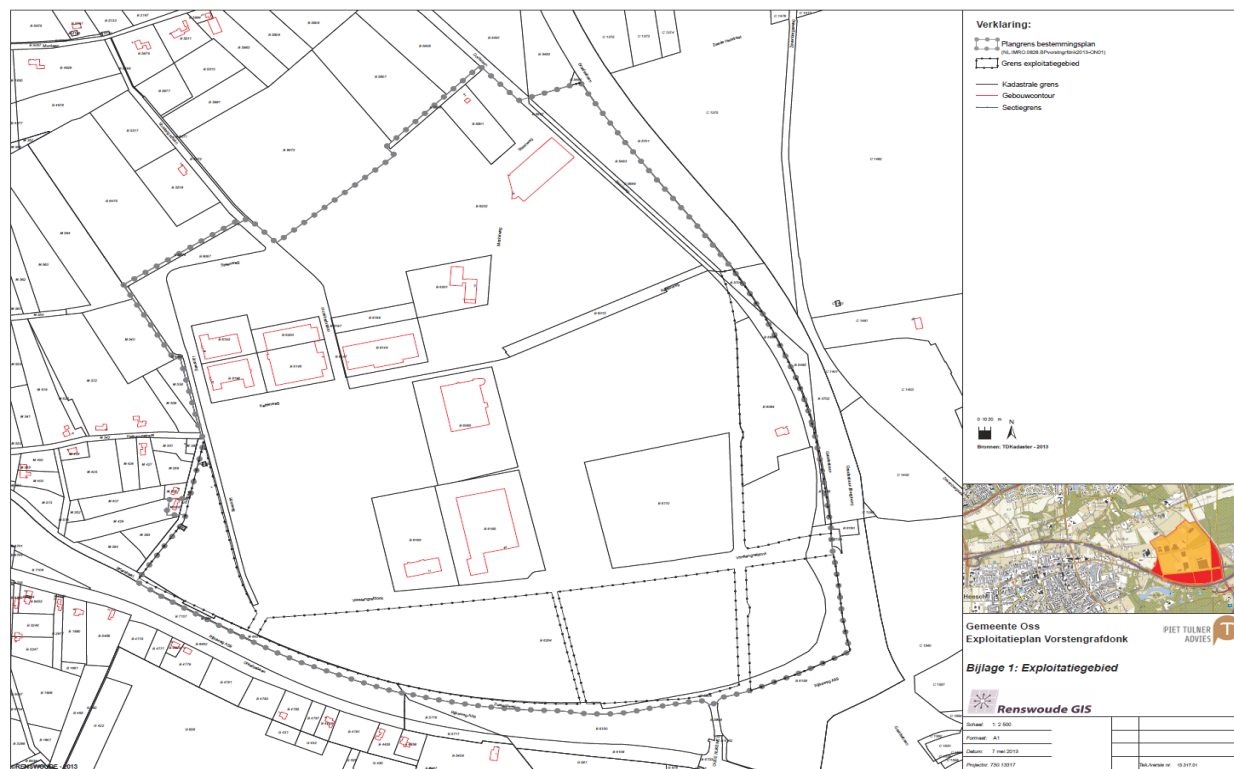
In de post 'inbrengwaarde' van de exploitatieopzet van dit exploitatieplan zijn de kosten overeenkomstig artikel 6.13, vijfde lid Wro opgenomen op basis van minnelijke verwerving. Mocht het echter noodzakelijk zijn om gronden te onteigenen, dan zal de exploitatieopzet dienen te worden aangepast. In dat geval zal op grond van voornoemd artikel de post 'inbrengwaarde' dienen te worden afgestemd op de schadeloosstelling op onteigeningsbasis.

Sloop opstallen

Naast de verwerving van gronden is het ook noodzakelijk om een opstal te slopen. De opstal dient te worden gesloopt, omdat deze in het kader van het nieuwe plan niet is te handhaven. De opstal die voor sloop in aanmerking komt, is aangeduid op bijlage 6. De waarde van de te slopen opstal is opgenomen in de kostenpost inbrengwaarde overeenkomstig artikel 6.2.3 van het Bro.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

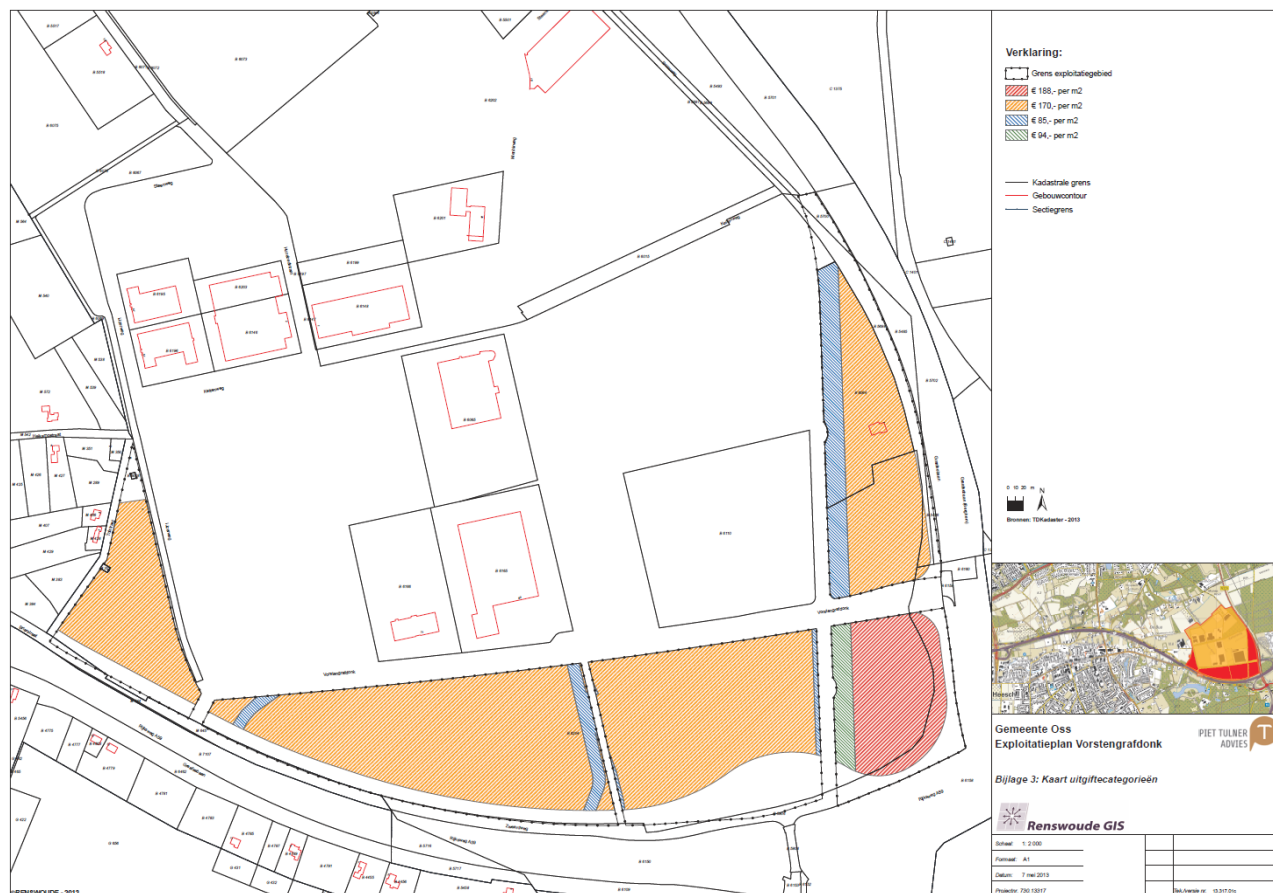
BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED



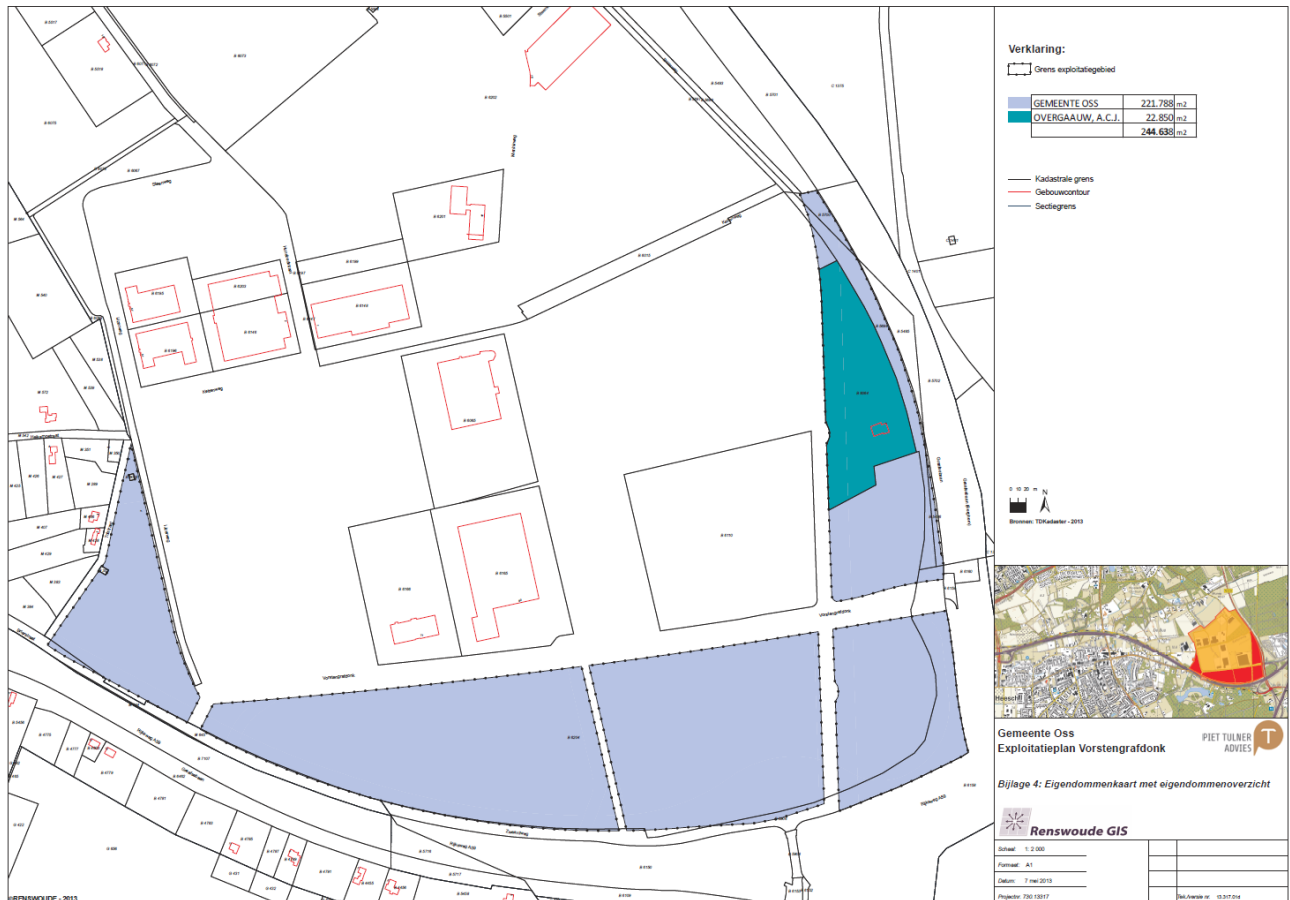
BIJLAGE 2 RUIMTEGEBRUIKSKAART



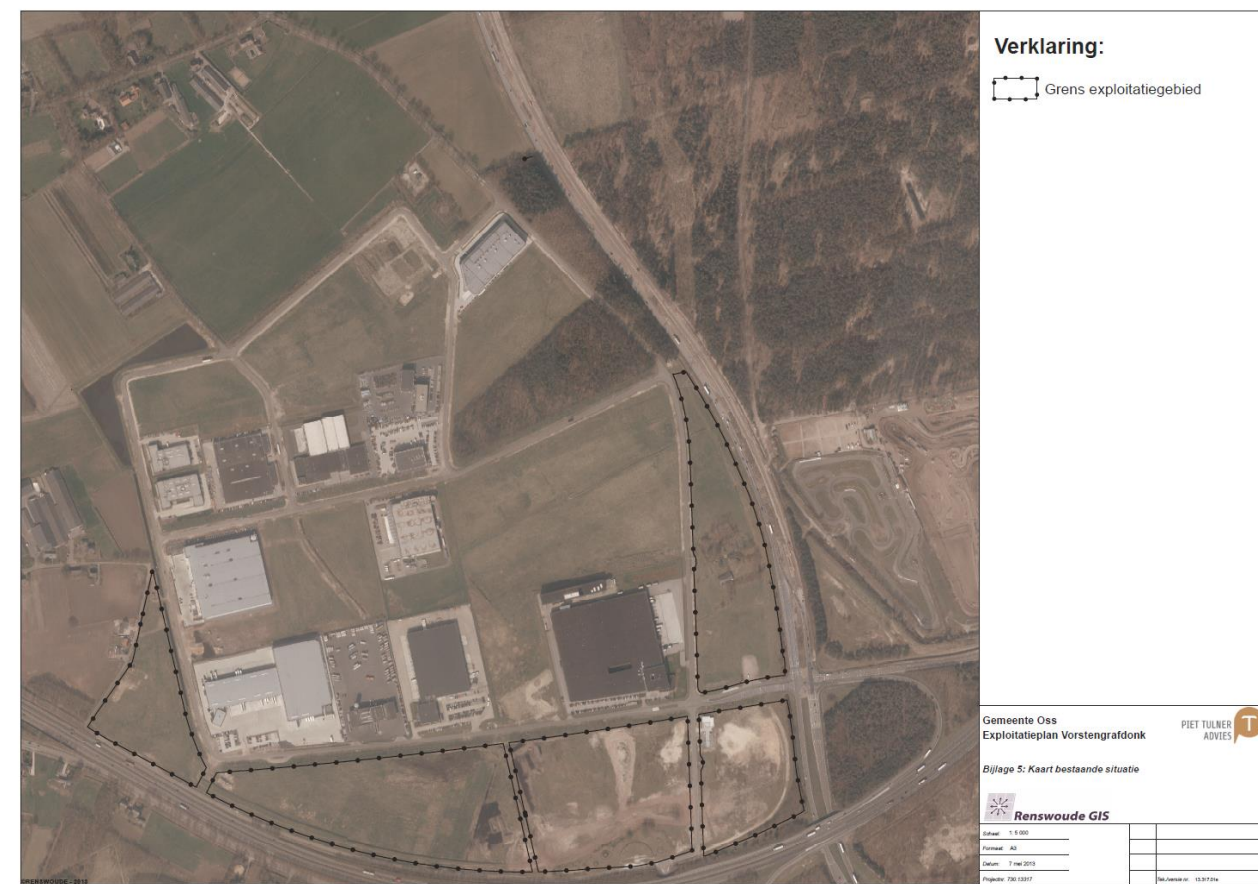
BIJLAGE 3 KAART UITGIFTECATEGORIEËN



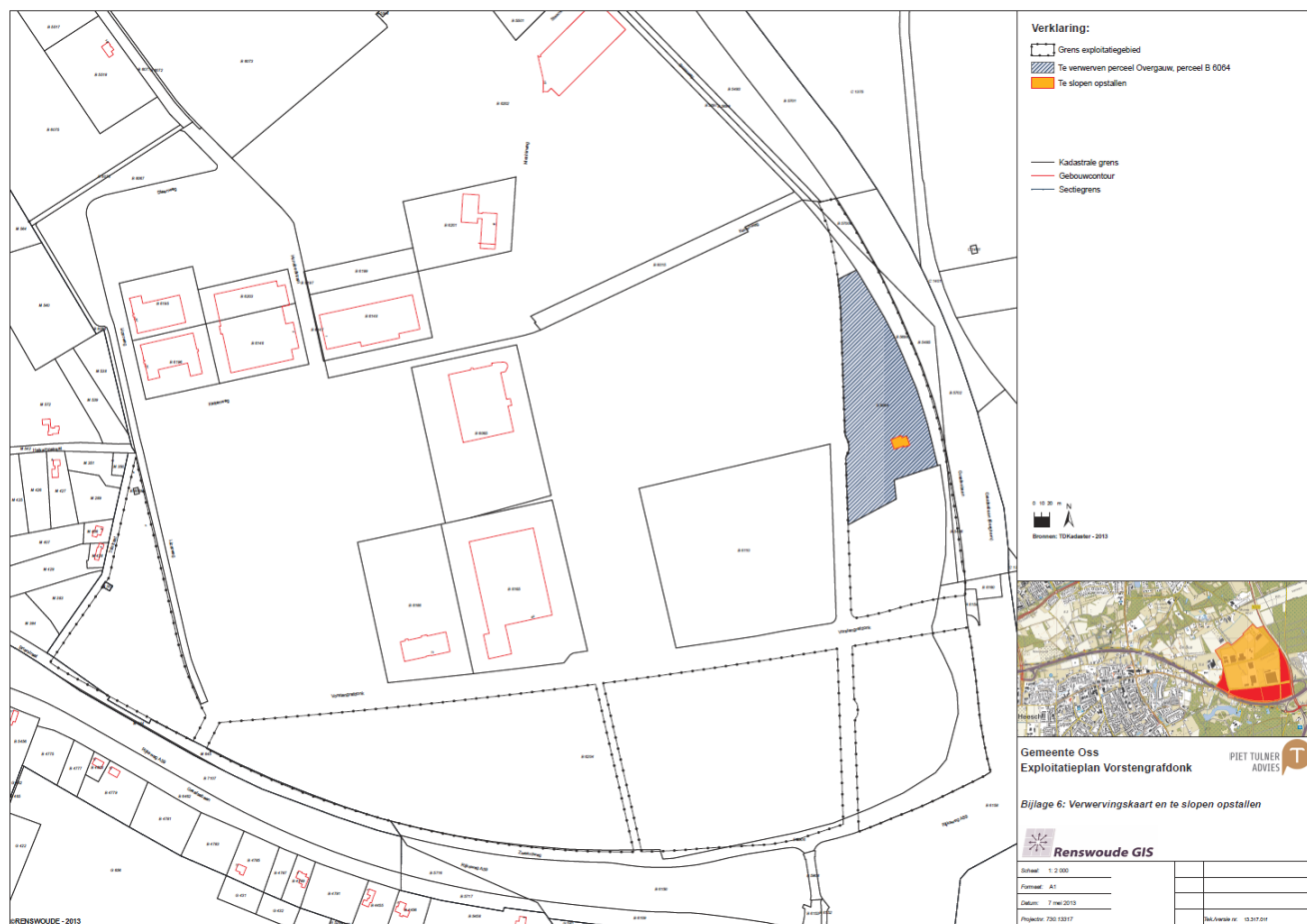
BIJLAGE 4 EIGENDOMMENKAART MET EIGENDOMMENOVERZICHT



BIJLAGE 5 KAART BESTAANDE SITUATIE



BIJLAGE 6 VERWERVINGSKAART EN TE SLOPEN OPSTALLEN



BIJLAGE 7 KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE BESCHRIJVING BOUWRIJP MAKEN EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Tot het bouwrijp maken van de gronden met de bestemming Bedrijf-2 behoren de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het slopen van bestaande opstallen;
- b. het verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen en egaliseren van het exploitatiegebied, met dien verstande dat het peil van de gronden binnen het exploitatiegebied dienen te liggen op -30 cm gemeten van de benedenkant van de weg.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in de notitie 'Omgaan met hemelwater voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk Oss d.d. 19 mei 2001'. Dit document maakt onderdeel uit van deze bijlage van het onderhavige exploitatieplan.

Inrichtingsplan Vorstengrafdonk

Groensingels

Centraal door het bedrijventerrein lopen in de oost-westrichting twee groensingels. De singels zijn ingericht als een brede bermstrook met meerdere rijen berken. De singels ondersteunen de driedeling van het bedrijventerrein. De noordelijke singel grenst aan het Keltenbos. Momenteel bestrijkt het Keltenbos nog een flink deel van de Keltenweg. Op termijn zal het grootste deel van het bos worden ingericht als bedrijfskavel. Aan de oostzijde blijft nog een deel van het bos gehandhaafd. Dit deel van het bos krijgt een natuurbestemming. Het Keltenbos ligt tegenover het langgerekte bosperceel naast de N329. Beide bosstroken vormen een groene poort voor de Bronsweg.

Fiets- en wandelpaden

Het inrichtingsplan voorziet ook in het realiseren van een stelsel van fiets- en voetpaden door het plangebied.

Inrichting zuid- en oostzone

De zuidzijde van het plangebied aan de zijde van de autosnelweg krijgt een andere inrichting. Naast de Zwaardweg komt een strook van ca. 25 meter in een parkachtige sfeer. Het wordt een glooiende inrichting met gras en bomen. De overgang naar het bedrijfsperceel vormt een harde afscheiding. Omdat de parkstrook glooiend wordt aangelegd, kunnen bedrijfsactiviteiten als opslag en/of parkeren aan het zicht worden onttrokken. De beplantingsstrook sluit aan op het bosje bij de Tolstraat en wordt als groene strook doorgezet tot aan de bosstrook naast de N329. Door een glooiende inrichting zijn de achterkanten van bedrijven minder te zien. Het biedt voor bedrijven ruimtelijk meer mogelijkheden voor de inrichting van het perceel. Het inrichtingsplan voorziet in de

realisering van een keerwand van 1.20 meter met een hekwerk van ca. 1.20 meter aan de achterzijde van de glooiende groenstrook. Hiermede wordt mede bereikt dat er een uniforme terreinafscheiding voor de bedrijfspercelen wordt gerealiseerd.

Daar waar momenteel de Zwaardweg nog vrijwel tegen de snelweg aan ligt, zal een smalle beplantingsstrook komen. Door de aanplant wordt de Zwaardweg visueel beter afgeschermd van de autosnelweg en zal de recreatieve fietsverbinding aantrekkelijker worden. De groenstrook blijft relatief laag, zodat de achterliggende bebouwing voor een belangrijk deel zichtbaar blijft. Het Vorstengrafmonument wordt als cultuurhistorisch monument opgenomen binnen de zuidzone. De inrichting sluit goed aan op de het groene talud langs de snelweg.

Recreatieve plekken (knooppunten)

De groenstructuur biedt ruimte voor wandelroutes en recreatieve plekken in het groen. Er komen een drietal groene knooppunten binnen het plangebied. Het Vorstengrafmonument is het eerste knooppunt. Het tweede knooppunt wordt aangelegd in het bosperceel aan de Keltenweg en de derde komt op de hoek van de Vorstengraflaan en Steenweg. Deze groene knooppunten worden ingericht als verblijfsplek. De fietsroutes door Vorstengrafdonk komen langs deze knooppunten. De recreatieve fietsroute richting Maashorst wordt aantrekkelijker met de groene knooppunten als pauzeplekken. Aan de groenstructuur liggen voetpaden die de recreatieve knooppunten bereikbaar maken voor werknemers op het bedrijventerrein.

Overige werkzaamheden woonrijp maken

Naast genoemde werkzaamheden zijn nog de volgende werkzaamheden gepland en geraamd:

- a. het aanbrengen van deklagen en kantopsluitingen aan de Zwaardweg;
- b. het aanleggen van vrijliggende fiets- en wandelpaden
- c. het opnieuw stellen van brandkranen en putten;
- d. maatregelen ten behoeve van de afwatering en infiltratie van hemelwater;
- e. het inrichten van bermen en groenstroken;
- f. het aanbrengen en aanvullen van (definitieve) verlichting;
- g. het plaatsen van straatmeubilair.

Keltenbos

In de opzet van het geldende bestemmingsplan van 2000 is het de bedoeling dat bedrijfspercelen in het Keltenbos worden uitgegeven met behoud van het boskarakter. De achterliggende gedachte is dat bedrijfsactiviteiten zodanig worden gesplitst, dat het gedeelte met het grootste ruimtebeslag direct ten noorden van het Keltenbos wordt gesitueerd. Minder ruimte vragende en representatieve activiteiten (zoals kantoorgedeelten) kunnen in het Keltenbos komen. Voor bedrijven is de functionaliteit van het perceel echter belangrijk. Het is onaantrekkelijk om bedrijfsactiviteiten te splitsen. Daar komt bij dat bedrijven juist zichtbaar willen zijn. Wanneer het bedrijfsperceel wordt verhard ten behoeve van parkeren of voor vrachtverkeer, gaat het boskarakter alsnog verloren.

In het aangepaste verkavelingsplan van het nieuwe bestemmingsplan blijft op de hoek Bronsweg - Keltenweg nog een boskarakter over. Het overige deel van het perceel krijgt dezelfde bestemming en bebouwingspercentage als het aanliggende deel.

Het Keltenbos vormt met de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van de das een belemmering voor de uitgifte van percelen voor bedrijfsontwikkeling. De gemeente wil deze belemmering zelf wegnemen door in eigen beheer de betreffende ecologische functie volgens de geldende wettelijke voorschriften te verplaatsen. Voor deze verplaatsing zal de gemeente een ontheffing ex artikel 75C van de Flora- en faunawet aanvragen bij de dienst Regelingen van het ministerie van EL&I. In deze ontheffingprocedure zal de gemeente aangeven waar de nieuwe burchtlocatie en het bijbehorende foerageergebied worden ingericht. Voor advisering over burchtverplaatsing en inrichting van nieuw foerageergebied heeft de gemeente de Vereniging Das & Boom in de arm genomen. Na verplaatsing van de dassenburcht dient terugkeer van de das naar de huidige burchtlocatie onmogelijk te worden gemaakt. De proceduretijd voor het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet neemt drie à zes maanden in beslag. De verplaatsing van de dassenburcht neemt ten minste één jaar in beslag, inclusief fysieke voorbereidingen van de nieuwe burcht en omliggend foerageergebied. Indien tegelijk met de burchtverplaatsing nieuw foerageergebied voor de das kan worden ingericht of verbeterd, dan kan daarmee dit nieuwe foerageergebied worden beschouwd als compensatie van de foerageerfunctie in de huidige braakliggende gronden op het bedrijventerrein.

Het verplaatsen van de dassen draagt bij aan de ontwikkelings- en uitgiftemogelijkheden van het bedrijventerrein en de nabij gelegen gronden die binnen het exploitatiegebied liggen.

Omgaan met hemelwater voor
bedrijventerrein
Vorstengrafdonk te Oss

Gemeente Oss: d.d. 19 mei 2011
Opgesteld in samenwerking met ingenieursbureau
Advin Zuid B.V. te Oss

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Bedrijventerrein Vorstengrafdonk	1
2	Van toepassing zijnde regelgeving	2
3	Goedkeuring van de gemeente	2
4	Technische handreikingen	3
4.1	Verwerken hemelwater	3
4.1.1	Infiltratieveld / infiltratiegreppel – bovengronds	4
4.1.2	Infiltratiebassin / waterpartij(en) – bovengronds	5
4.1.3	Infiltratiekoffers en infiltratiekratten – ondergronds	6
4.1.4	Infiltratieriool – ondergronds	7
4.2	Overstortvoorzieningen	8
4.3	Technische aanbevelingen	8
	Bijlage 1 Programma van eisen	9

1. Inleiding

Het beleid van de overheid ten aanzien van het omgaan met afvalwater is de afgelopen jaren sterk in beweging gekomen. De reden hiertoe is dat "vroeger" al het afvalwater inclusief het hemelwater als één afvalwaterstroom op het gemeentelijk rioleringsstelsel werd geloosd en vervolgens werd afgevoerd naar de waterzuivering. Het nadeel van deze situatie is dat het relatief schone hemelwater wordt onttrokken aan het gebied wat uitdroging tot gevolg heeft. Immers, het grondwater wordt niet meer aangevuld wat vóór de bebouwing nog wel het geval was. Deze situatie heeft allerlei nadelige gevolgen voor het grondwaterpeil en de bodemecologie. Het is dus belangrijk het natuurlijke hydrologische systeem zo veel mogelijk in stand te houden. Daarbij is het inefficiënt en bovendien onnodig de riolering en waterzuivering te belasten met een grote hoeveelheid schoon hemelwater. Dit relatief schone water zal eenzelfde zuiveringproces doorlopen als het afvalwater afkomstig van spoelwater van toiletten, afwaswater e.d. (hierna te noemen vuilwater), hetgeen een negatieve uitwerking heeft op het zuiveringsrendement. Dit besef heeft het overheidsbeleid met betrekking tot het omgaan met hemelwater sterk doen wijzigen. Met als resultaat hemelwater en vuilwater zoveel mogelijk van elkaar gescheiden te houden, zodat idealiter enkel vuilwater op het gemeentelijke rioleringsstelsel wordt geloosd.

1.1 Bedrijventerrein Vorstengrafdonk

Om het hemelwater vast te houden binnen de grenzen van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk zijn voorzieningen nodig. Met het vasthouden van het hemelwater wordt bedoeld dat het hemelwater dient te worden teruggebracht in de bodem. In vaktermen spreekt men hierbij over infiltreren van het hemelwater in de bodem. Van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk wordt het grootste gedeelte van het grondoppervlak uitgegeven aan de particuliere bedrijven. Het overige gedeelte van het grondoppervlak blijft eigendom van de gemeente Oss en wordt ingericht als openbaar gebied.

Omdat het hemelwater zowel op de particuliere terreinen als op het openbaar gebied terechtkomt, is er sprake van een gezamenlijke inspanning tussen de perceeleigenaren en de gemeente Oss voor het infiltreren van al het schone hemelwater. Hierbij zijn de bedrijven verantwoordelijk voor het infiltreren van hemelwater op eigen terrein en de gemeente voor het infiltreren van het schone hemelwater dat valt in openbaar gebied. Binnen het openbaar gebied worden door de gemeente Oss voorzieningen getroffen voor het infiltreren van hemelwater afkomstig van het openbaar gebied. Bij hevige regenval kan het aanbod van hemelwater zodanig groot zijn dat er waterproblemen ontstaan op de particuliere terreinen. Om deze situatie te voorkomen kan het teveel aan hemelwater eventueel worden afgevoerd naar de op het openbare gebied aangelegde infiltratie- en afvoervoorzieningen van de gemeente Oss.

Zowel het hemelwater afkomstig van het dakvlak als van de bestrating kan direct worden geïnfiltreerd of verwerkt, mits geen strengere milieueisen op de inrichting van kracht zijn. In de meeste gevallen is het hemelwater afkomstig van het dakvlak van dusdanige kwaliteit dat het uitermate geschikt is voor het spoelen van toiletten, besproeien van gazons en het wassen van voertuigen. Dergelijk gebruik van hemelwater heeft tevens als bijkomst dat minder drinkwater van het waterleidingbedrijf hoeft worden afgenomen.

De infiltratie en het bufferen (bergen) van hemelwater kan gerealiseerd worden door middel van ondergrondse voorzieningen of door een blauwe of een groene berging te realiseren. Met een blauwe berging wordt oppervlakte water bedoeld; een vijver of sloot. Door het hemelwater naar een dergelijke waterpartij te leiden en te verzamelen (bergen) kan het vervolgens in de bodem wegzakken (infiltreren). Een groene berging wordt gerealiseerd door een terreinverlaging of greppel aan te brengen. Daarnaast bestaan er ondergrondse voorzieningen om hemelwater te bergen, welke zelfs onder de bestrating kunnen worden aangebracht. Hierbij moet gedacht worden aan het plaatsen van infiltratiekratten, het storten van puingranulaat in de bodem of het plaatsen van een infiltratierool.

Bij hevige regenval kan het zijn dat de berging op eigen terrein niet afdoende is. Indien dit het geval is staat de Gemeente Oss toe het teveel aan hemelwater op te vangen op openbaar terrein via een zichtbare overloop. Deze dient op het laagste punt van het eigen terrein gerealiseerd te worden om wateroverlast op eigen grond te voorkomen. Deze afvoer moet oppervlakkig zijn via bijvoorbeeld een open goot. Het teveel aan hemelwater zal via de wadi's op openbaar terrein worden afgevoerd naar het gemeentelijke infiltratierool welke uitkomt op een retentiebekken.

In hoofdstuk 2 wordt kort een overzicht van de wettelijke regelgeving gegeven die van toepassing is op de omgang met hemelwater. Vervolgens staat in hoofdstuk 3 gegeven welke procedure moet worden doorlopen bij het indienen van het ontwerp voor het hemelwatersysteem op eigen terrein. Wanneer aan de eisen is voldaan zal de gemeente goedkeuring verlenen. Hoofdstuk 4 vormt de technische handleiding met betrekking tot infiltratievoorzieningen. Er volgt een opsomming van mogelijkheden aan ondergrondse en bovengrondse voorzieningen, tevens volgen enige technische aanbevelingen. Het programma van eisen waaraan het hemelwatersysteem moet voldoen is achter ingevoegd als bijlage 1.

2. Van toepassing zijnde regelgeving

In het vorige hoofdstuk is gesproken over het geldende overheidsbeleid aangaande het omgaan met hemel- en vuilwater binnen bebouwd gebied. Hieronder volgt een beknopt overzicht van de wettelijke regelgeving ten aanzien van hemelwaterverwerking.

Conform de Wet Milieubeheer (artikel 10.33) hebben gemeenten de zorgplicht voor het inzamelen en het transport van *stedelijk* afvalwater. Vóór de inwerkingtreding van de Wet op de Gemeentelijke Watertaken op 1 januari 2008 werd gesproken van 'enkel' afvalwater in plaats van *stedelijk* afvalwater, hetgeen de suggestie wekte dat de zorgplicht tevens gold voor het afvloeiend hemelwater of grondwater. Dit strookt niet met het huidige hemelwaterbeleid, zoals verwoord in artikel 10.29a van de Wet Milieubeheer.

Naast de zorgplicht voor het *stedelijk* afvalwater verwoord in artikel 10.33 van de Wet Milieubeheer zijn tevens twee nieuwe separate zorgplichten – voor het omgaan met hemelwater en grondwater - van kracht, welke zijn verankerd in de Waterwet. De zorgplicht ten aanzien van hemelwater staat verwoord in artikel 3.5, de zorgplicht voor grondwater staat in artikel 3.6 van de Waterwet.

Schoon hemelwater dat niet of nauwelijks is verontreinigd dient volgens de voorkeursvolgorde van artikel 29a van de Wet Milieubeheer, ter plaatse te worden teruggebracht in het milieu door middel van lozing op het oppervlaktewater of infiltratie. Mits geen specifieke eisen zijn gesteld aan de omgang met het afvloeiende hemelwater van de inrichting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten (denk hierbij ook voorschriften voor bijv. een vet- en benzine -afscheider). Ook op Vorstengrafdonk wordt vastgehouden aan de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Voor afvloeiend hemelwater kan een tijdelijke berging op locatie noodzakelijk zijn, op Vorstengrafdonk is deze verplicht gesteld met een eis van 10 mm berging/verwerking op het eigen terrein.

Uit de wetgeving valt dus af te leiden dat inzameling en transport van vuilwater via het gemeentelijke rioleringstelsel het meest doelmatig is. Dit is voor hemelwater niet het geval. De gemeente is volgens artikel 3.5 van de Waterwet (de hemelwaterzorgplicht) echter wel wettelijk verplicht voor de doelmatige inzameling en transport van hemelwater, wanneer de aanvoer van hemelwater niet meer kan worden verwerkt op eigen terrein en in het geval van Vorstengrafdonk de 10 mm berging/verwerking op eigen terrein niet meer volstaat.

De Gemeente Oss legt de verplichting voor het verwerken en behandelen van hemelwater dan ook op bij de particuliere perceeleigenaren van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Volgens de bouwregelgeving mag dus enkel op het gemeentelijk rioleringstelsel worden aangesloten voor zover dat stelsel daarvoor bedoeld is. Aangezien de gemeente niet verplicht is zorg te dragen voor het inzamelen en de transport van hemelwater, is daar bij het dimensioneren van het gemeentelijke rioolstelsel op bedrijventerrein Vorstengrafdonk dan ook geen rekening mee gehouden.

Het opleggen van de plicht zorg te dragen voor het hemelwater op eigen terrein is gericht op het leveren van positieve bijdrage voor het vasthouden van het hemelwater binnen het plangebied van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk.

3. Goedkeuring van de gemeente

De gemeente Oss zal een oordeel geven in hoeverre door de particulier invulling wordt gegeven aan de zorgplicht en eisen ten aanzien van de aansluiting op de openbare riolering. De zorgplicht en eisen staan verwoord in artikel 2.7.4 t/m 2.7.7 van de bouwverordening.

Ter goedkeuring zal een plan met onderbouwing (berekeningen en tekeningen) bij de gemeente Oss moeten worden ingediend, waarin duidelijk de verwerking, behandeling en/of de infiltratie van het hemelwater op particulier terrein staat uitgetekend. De toetsing zal worden uitgevoerd aan de hand van het programma van eisen, welke is opgenomen in de bijlage.

In de berekeningen en tekeningen dienen de volgende componenten aan bod te komen:

- Grootte van de toe te passen diameters van de aan- en afvoerleidingen (indien van toepassing);
- Bergingscapaciteit (afmetingen) van de infiltratievoorziening;
- Omvang totaal afvoerende verhard oppervlak;
- Aanleghoogten van de diverse onderdelen;
- Maatvoering van de diverse onderdelen;
- Maatregelen voor het voorkomen van het dichtslippen van de infiltratievoorziening door grove componenten;
- Te gebruiken materialen;
- Plan voor beheer en onderhoud

Na schriftelijke goedkeuring van de gemeente Oss op grond van het bouwbesluit, de bouwverordening en het programma van eisen is het toegestaan het betreffende hemelwatersysteem toe te passen.

4. Technische handreikingen - infiltratievoorzieningen

Voor de behandeling van het hemelwater binnen de perceelsgrenzen komen de volgende twee processen aan bod:

1. Het afvloeiende hemelwater afkomstig van het dakvlak en de verharde bestrating dient te worden behandeld, verwerkt of geïnfiltreerd binnen de perceelsgrenzen. De mogelijk toe te passen voorzieningen om dit te bereiken worden behandeld in paragraaf 4.1 (verwerken hemelwater).
2. Indien het aanbod van hemelwater zodanig groot is dat de getroffen voorzieningen binnen de perceelsgrenzen het hemelwater niet meer kunnen bergen, moet een noodoverloop (overstort) in werking treden welke het teveel aan hemelwater kan afvoeren naar het hemelwatersysteem in het openbaar gebied. De mogelijk toe te passen voorzieningen om dit te bereiken worden behandeld in paragraaf 4.2 (overstortvoorzieningen).

De combinatie van de hierboven genoemde onderdelen wordt hierna "het hemelwatersysteem" genoemd. In paragraaf 4.3 worden enkele aanbevelingen gedaan welke het hydraulisch functioneren van het hemelwatersysteem ten goede komt.

4.1 Verwerken Hemelwater

Voor het dimensioneren van infiltratievoorzieningen binnen de perceelgrens is het verstandig om geen rekening te houden met inloopverliezen. Onder inloopverliezen wordt het deel van de neerslag verstaan dat door bevochtiging van poreuze oppervlakken of oneffenheden in het oppervlak niet tot afstroming komt.

Het afvloeiende hemelwater afkomstig van de daken is veelal direct aangesloten op een voorzieningen. Ook bij doorlatende verhardingen moet geen rekening worden gehouden met inloopverliezen. Dit creëert een stuk veiligheid in het ontwerp.

Voor infiltratie van hemelwater bestaan verschillende technieken en mogelijkheden.

- Infiltratie via het verharde oppervlak
 - Halfverharding;
 - Elementenverharding;
 - Doorlatende straatverharding;
 - Hemelwaterberging onder de weg.
- Infiltratie via het onverharde oppervlak
 - Infiltratieveld;
 - Infiltratiebassin;
 - Infiltratiegreppel.
- Ondergrondse infiltratie cq. percolatie
 - Infiltratieput
 - Infiltratiekolk
 - Infiltratiekoffer
 - Infiltratiekrat
 - Infiltratieriool
- Combinatie van oppervlakte en ondergrondse infiltratie
 - Wadi

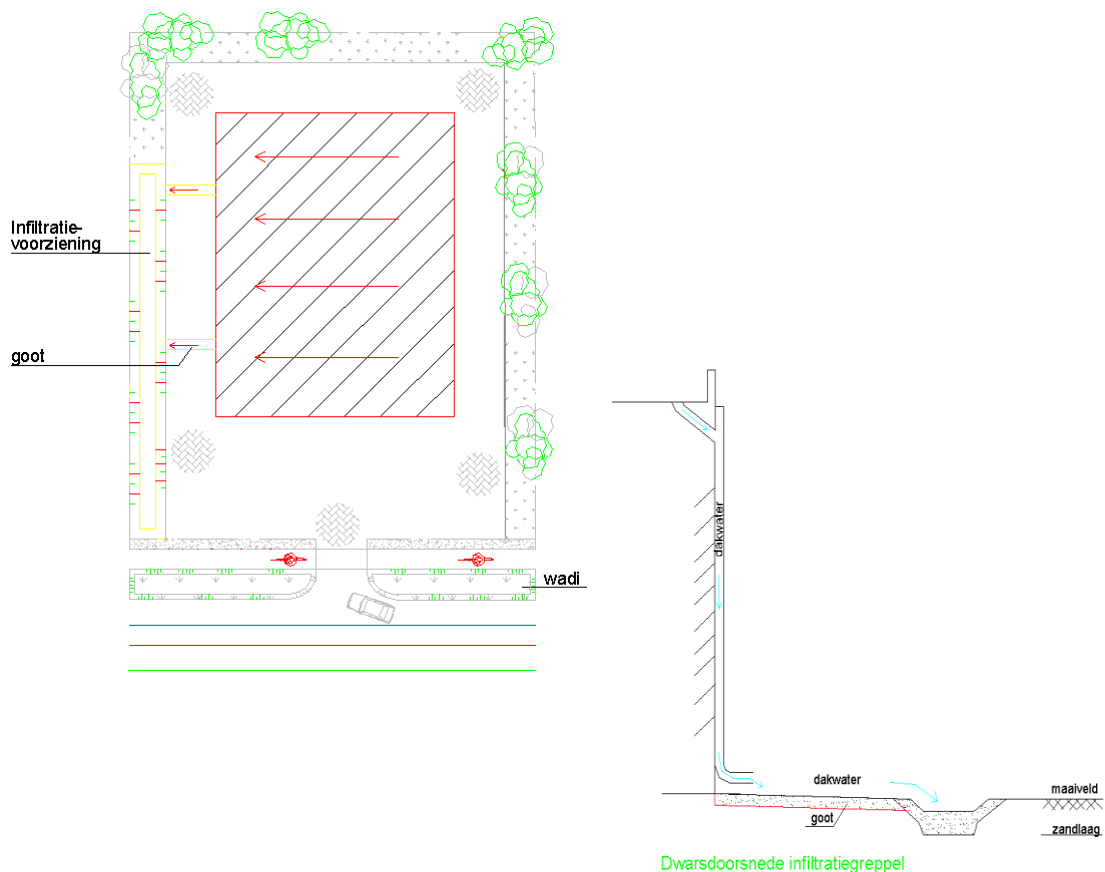
Opeenvolgend zijn in deze paragraaf enkele van deze mogelijkheden verder uitgelicht.

4.1.1 Infiltratieveld / infiltratiegreppel – bovengronds

Infiltratiegreppels en infiltratievelden zijn bovengrondse infiltratievoorzieningen. Het infiltratieveld is de meest eenvoudige vorm van een infiltratievoorziening en daardoor ook de goedkoopste. Vanwege de geringe diepte (ca. 30 cm ten opzichte van het maaiveld) moet echter relatief veel ruimte beschikbaar zijn om aan de vereiste berging te kunnen voldoen. Vanwege de aanwezigheid van een relatief groot infiltratieoppervlak zal het infiltratieproces snel verlopen.

De infiltratiegreppel is de lijnvormige variant van het infiltratieveld. Over het algemeen wordt ook voor een greppel een diepte van maximaal 0,30 m aangehouden. De infiltratievelden / greppels kunnen worden voorzien van beplanting en kunnen ook een esthetische functie hebben. Het water infiltreert via een humusrijke laag in de bodem. Echter kunnen naast gras ook schelpen of grind als bedekking worden gebruikt.

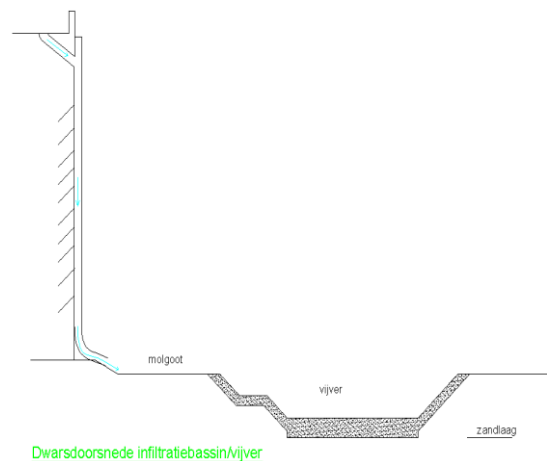
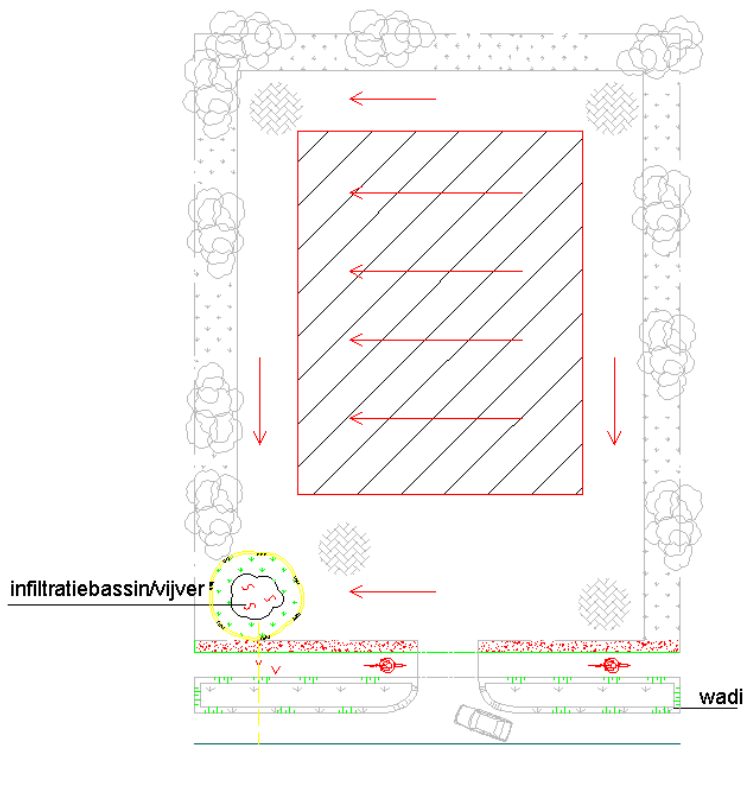
Door de geringe diepte (0,30 m) moet het hemelwater oppervlakkig naar de voorziening worden geleid. Ondergrondse aansluiting van hemelwaterafvoeren is niet mogelijk.



4.1.2 Infiltratiebassin / waterpartij(en) – bovengronds

Een infiltratiebassin is in principe een verdiept aangelegd infiltratieveld; een waterpartij vergelijkbaar met een sloot of een vijver. Door de verdiepte aanleg kan een aanzienlijke hoeveelheid neerslag aan het oppervlak worden geborgen. Het hemelwater kan zowel oppervlakkig als met ondergrondse hemelwaterafvoeren op het bassin worden aangesloten in verband met de grotere diepte van het bassin.

In een infiltratiebassin wordt altijd een gebied voor de bezinking aangelegd, waarmee wordt voorkomen dat het gehele infiltrerende oppervlak dichtslibt. Tevens is het raadzaam regelmatig het organisch materiaal dat zich in het bassin heeft verzameld te verwijderen.



4.1.3 Infiltratiekoffers en infiltratiekratten – ondergronds

Een infiltratiekoffer is een sleuf die gevuld is met een grofkorrelig materiaal. Door de grote doorlatendheid en het hoge poriëngehalte van het aggregaat ontstaat een reservoir. Gebakken kleikorrels, grind, lavastenen en puingranulaat kunnen als aggregaat dienen. Het poriënvolume is afhankelijk van het toegepaste materiaal en kan variëren in effectieve porositeit. Een infiltratiekoffer kan onder het trottoir of in een groenstrook worden aangelegd, waardoor het ruimtebeslag op het maaiveld gering is.

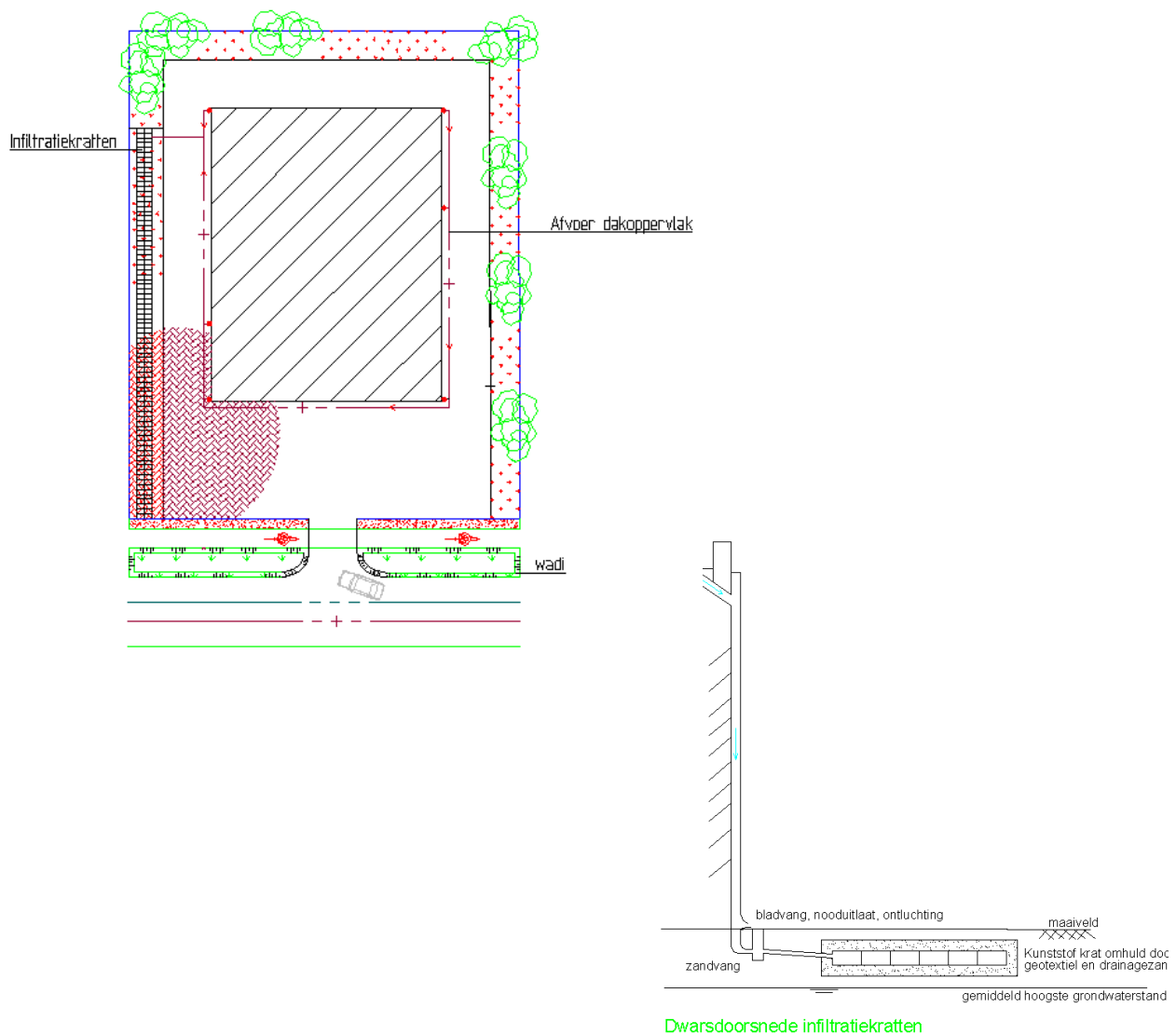
Om inspoeling van zand en doorworteling van het aggregaat tegen te gaan dient de koffer, van de rondomliggende ondergrond, afgeschermd te worden met geotextiel. Omdat bij vulling van hemelwater de aanwezige lucht in het aggregaat moet kunnen ontsnappen is een ontluichtingsvoorziening nodig.

Het hemelwater wordt met een hemelwaterafvoer direct in de ondergrondse voorziening ingebracht. Vanuit de voorziening infiltreert het water langzaam in de omringende ondergrond. De bodem van de voorziening draagt niet bij aan de infiltratiecapaciteit, omdat die op termijn dichtgeslibd zal zijn met fijne sedimenten. De voorkeur gaat dan ook uit naar een langgerechte koffer, aangezien dan - ten opzichte van de inhoud - relatief veel wandoppervlak aanwezig is. Uiteraard zal de onderkant van de voorziening boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand moeten liggen (bijlage 1).

Infiltratiekratten worden net als infiltratiekoffers ingebracht in de bodem. In plaats van een aggregaat wordt nu een kunststof krat in de ondergrond geplaatst. Ongeveer 95 % van deze kunststof krat bestaat uit een holle ruimte, voor eenzelfde hoeveelheid berging is dus veel minder ruimte nodig dan bij het gebruik van een aggregaat. Net als bij infiltratiekoffers moet ook hier de infiltratievoorziening omhuld worden met geotextiel. De verschillende losse infiltratiekratten kunnen door middel van riolen of drains met elkaar worden verbonden. Evenals bij de infiltratiekoffer heeft ook hier de langgerechte vorm de voorkeur.

In tegenstelling tot het infiltratiekoffer kunnen de infiltratiekratten onder het wegdek worden aangelegd mits een minimale gronddekking van 80 cm gerealiseerd kan worden. De benodigde gronddekking is afhankelijk van de belasting en de sterkte van de krat.

Middels een peilbuis kan het vulling- en ledigingproces worden gevolgd en kan de infiltratiecapaciteit en werking met de jaren worden gemeten. Dit geldt zowel voor de infiltratiekoffer als de kratten.

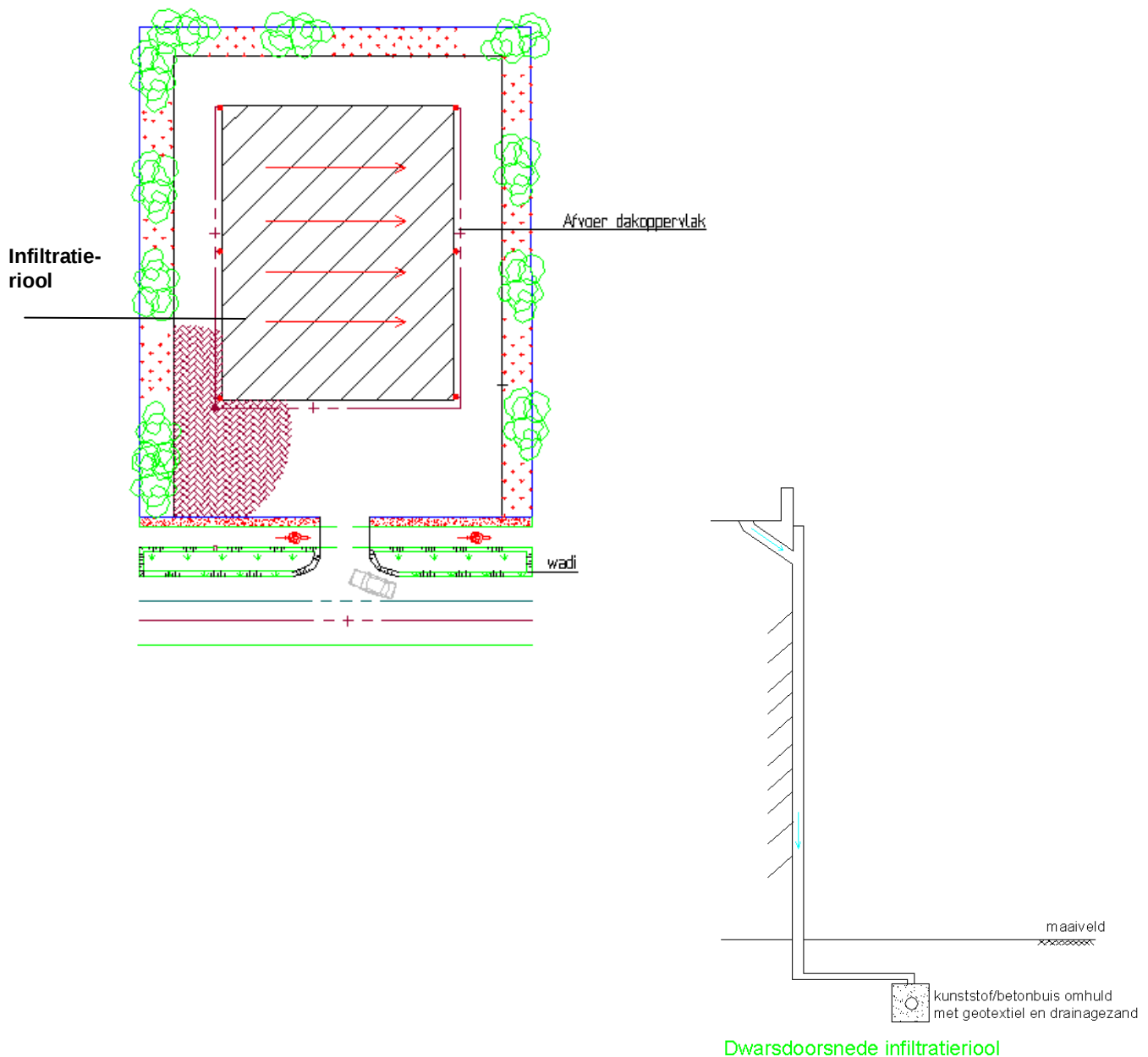


4.1.4 Infiltratieriool – ondergronds

Een infiltratieriool is een zogenoemde lekke leiding welke zowel dienst kan doen als drainageleiding als infiltratievoorziening. De werking van de ronde rioolbuis staat gelijk aan die van de rechthoekige infiltratiekrat. De infiltratierioolen zijn leverbaar in beton en kunststof en verkrijgbaar in diverse diameters variërend van $\varnothing 200$ mm tot $\varnothing 800$ mm. De kunststof modellen dienen omhuld te worden met een geotextiel, terwijl de permeabele betonnen infiltratierioolen ook zonder omhulsel in een grof zandpakket kunnen worden geplaatst. In beide gevallen is het echter aan te bevelen rondom een cunet van grofkorrelig zand of grind aan te leggen om zo het infiltratieoppervlak te vergroten.

Waar het hemelwateraanvoer op het infiltratieriool wordt aangesloten dient een bladvanger en zandvang geplaatst te worden zodat de kans op dichtslibbing van het riool wordt geminimaliseerd.

Het infiltratieriool kan net als de infiltratiekratten onder het wegdek worden aangelegd.



4.2 Overstortvoorzieningen

Indien het aanbod van hemelwater zodanig groot is dat de infiltratievoorziening het teveel aan hemelwater niet kan bergen, kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om het teveel aan hemelwater af te voeren naar het openbare hemelwatersysteem. Aan de voorzijde van de percelen ligt in het openbare gebied een wadi langs de rijbaan waar het hemelwater kan worden opgevangen om te infiltreren naar het openbare infiltratierool.

Via de aanleg van een visueel zichtbare voorziening mag het hemelwater via een bovengronds (via het oppervlak) overloop worden aangeboden aan het openbaar terrein. Deze voorzieningen kunnen zeer eenvoudig blijven in de vorm van verharde goten of onverharde greppels. Deze voorzieningen dienen te worden aangelegd tot de perceelsgrens. Vanaf de perceelsgrens worden door de gemeente Oss maatregelen getroffen voor het afvoeren van het hemelwater naar de wadi's op openbaar terrein.

4.3 Technische aanbevelingen

Ter optimalisering van het (hydraulisch) functioneren van het toe te passen hemelwatersysteem wordt het volgende aanbevolen:

- Vanaf het maaiveld tot aan de zandlaag de aanwezige grond vervangen door zand met een minimale infiltratiecapaciteit van 4m/dag (170mm/uur);
- Rondom de aan te leggen infiltratievoorzieningen minimaal 30 cm zand toepassen met een infiltratiecapaciteit van 4m/dag (170mm/uur);
- Voor het hemelwatersysteem materialen toepassen welke recyclebaar en niet uitloogbaar zijn en bij normaal gebruik een levensduur hebben van minimaal 40 jaar;
- Infiltratievoorziening alsmede ondergrondse leidingen die worden belast door verkeer aanleggen op een niveau waarbij een minimale dekking aanwezig is van 0,80 m ten opzichte van het maaiveld;
- Prefab infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekratten, infiltratierool e.d. volledig omhullen met een filterdoek van geotextiel met een waterdoorlatendheid van minimaal 10 l/m²/s;
- Prefab infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekratten, infiltratierool e.d. toepassen met minimaal 0,01 m² aan doorlaatopeningen per m² verhard oppervlak.

Bijlage 1

Programma van eisen

- 1) De onderzijde van de infiltratievoorziening dient boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) te liggen. Voor de GHG dient de onderzijde van het voor het perceel liggende infiltratieriool van het gemeentelijk riool te worden aangehouden. Deze gegevens kunnen worden opgevraagd bij de gemeente Oss;
- 2) Het afvoeren van het teveel aan hemelwater naar het openbare hemelwatersysteem dient bovengronds en onder bodemverhang te geschieden (visueel zichtbaar) tot aan de perceelsgrens. Ter plaatse van de perceelsgrens mag het bodempeil van deze afvoervoorziening (open goot) maximaal 0,10 m onder het maaiveld liggen;
- 3) Per 25m perceelsbreedte aan de zijde van de openbare weg mag maximaal 1 voorziening zoals bedoeld onder punt 2 worden aangelegd.
- 4) De breedte van de voorziening zoals bedoeld onder punt 2 mag maximaal 1 meter bedragen;
- 5) In de infiltratievoorziening dient een minimale berging aanwezig te zijn van 10 mm per m² aan te sluiten verhard oppervlak;
- 6) De infiltratievoorziening dient te voldoen aan een minimale infiltratiecapaciteit van 10mm/uur. Bij een grootte van 1 verharde hectare komt dit overeen met een infiltratiecapaciteit van 100m³/uur. Met infiltratiecapaciteit wordt bedoeld de hoeveelheid hemelwater (in m³/uur) welke vanuit de infiltratievoorziening in de bodem kan wegzakken (infiltreren);
- 7) Al het hemelwater dat valt binnen de perceelsgrenzen dient te worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening op particulier terrein;
- 8) Ter voorkomen van het dichtslibben van de infiltratievoorziening door grove componenten zoals bijvoorbeeld bladeren, zand e.d. dienen maatregelen te worden getroffen welke voorkomen dat deze componenten in de infiltratievoorziening terecht komen en daarmee het hydraulisch functioneren van het hemelwatersysteem negatief kan beïnvloeden;
- 11) Het hemelwatersysteem op eigen terrein dient te allen tijde hydraulisch te functioneren zoals daar bij het ontwerp vanuit is gegaan. Derhalve dient het hemelwatersysteem frequent te worden geïnspecteerd en gereinigd;
- 12) Prefab infiltratievoorzieningen zoals infiltratiekragen, infiltratieriool e.d. dienen te worden beschermd tegen dichtslibben;
- 13) Een bodempassage dient een minimale breedte te hebben van 2,0 m en dient over de gehele lengte van de infiltratievoorziening te worden aangelegd;
- 14) De keuze voor een bepaald hemelwatersysteem dient met onderbouwing (berekening) en tekening ter goedkeuring te worden voorgelegd bij de gemeente Oss. Dit dient gelijktijdig met de aanvraag van de bouwvergunning te geschieden;

In de berekening en tekening dienen de volgende componenten aan bod te komen:

- Grootte van de toe te passen diameters van de aan- en afvoerleidingen (indien van toepassing);
- Bergingscapaciteit van de infiltratievoorziening;
- Omvang totaal afvoerende verhard oppervlak;
- Aanleghoogten van de diverse onderdelen;
- Maatvoering van de diverse onderdelen;
- Maatregelen voor het voorkomen van het dichtslibben van de infiltratievoorziening door grove componenten;
- Te gebruiken materialen;
- Plan voor beheer en onderhoud

Na schriftelijke goedkeuring van de gemeente Oss op grond van het bouwbesluit, de bouwverordening en het programma van eisen is het toegestaan het betreffende hemelwatersysteem toe te passen.

BIJLAGE 8 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

Inbrengwaarde

Kadastrale aanduiding	oppervlakte in m2	eigenaar	inbrengwaarde gronden	waarde te slopen opstallen	vrijmaken gronden	sloop, verwijdering en verplaatsing
			€ 22,50			
OSS00B 5486	749	GEMEENTE OSS	€ 16.846			
OSS00B 5493	590	GEMEENTE OSS	€ 13.264			
OSS00B 5698	7.124	GEMEENTE OSS	€ 160.299			
OSS00B 5699	12	GEMEENTE OSS	€ 279			
OSS00B 5700	1.363	GEMEENTE OSS	€ 30.679			
OSS00B 5906	12.373	GEMEENTE OSS	€ 278.382			
OSS00M 645	616	GEMEENTE OSS	€ 13.864			
OSS00B 6204	201.605	GEMEENTE OSS / OOSTDORP	€ 4.536.115			
OSS00B 6064	22.852	OVERGAAUW, A.C.J.	€ 434.159			€ 80.000
totaal	247.284		€ 5.483.887	€ -	€ -	€ 80.000

De raming van de inbrengwaarden van gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied is gebaseerd op het taxatierapport van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV d.d. 1 mei 2013. Dit rapport concludeert tot een complexprijs van € 22,50 per m² voor alle gronden in het exploitatiegebied, met dien verstande dat de complexwaarde van het perceel met nummer 6064 wordt gecorrigeerd met € 80.000 voor sloop- en opruimkosten.

Voor het overige zijn er geen redenen om voor bepaalde gronden een toeslag op de complexprijs te hanteren; er is geen sprake van zogenaamde voorstroken in het gebied.

Het perceel gemeente Oss, sectie B, 6204 is door het Kadaster nog niet gesplitst naar aanleiding van een recente transactie. De gemeente Oss is eigenaar van het in het exploitatiegebied gelegen deel van dit perceel.

Voorzieningen

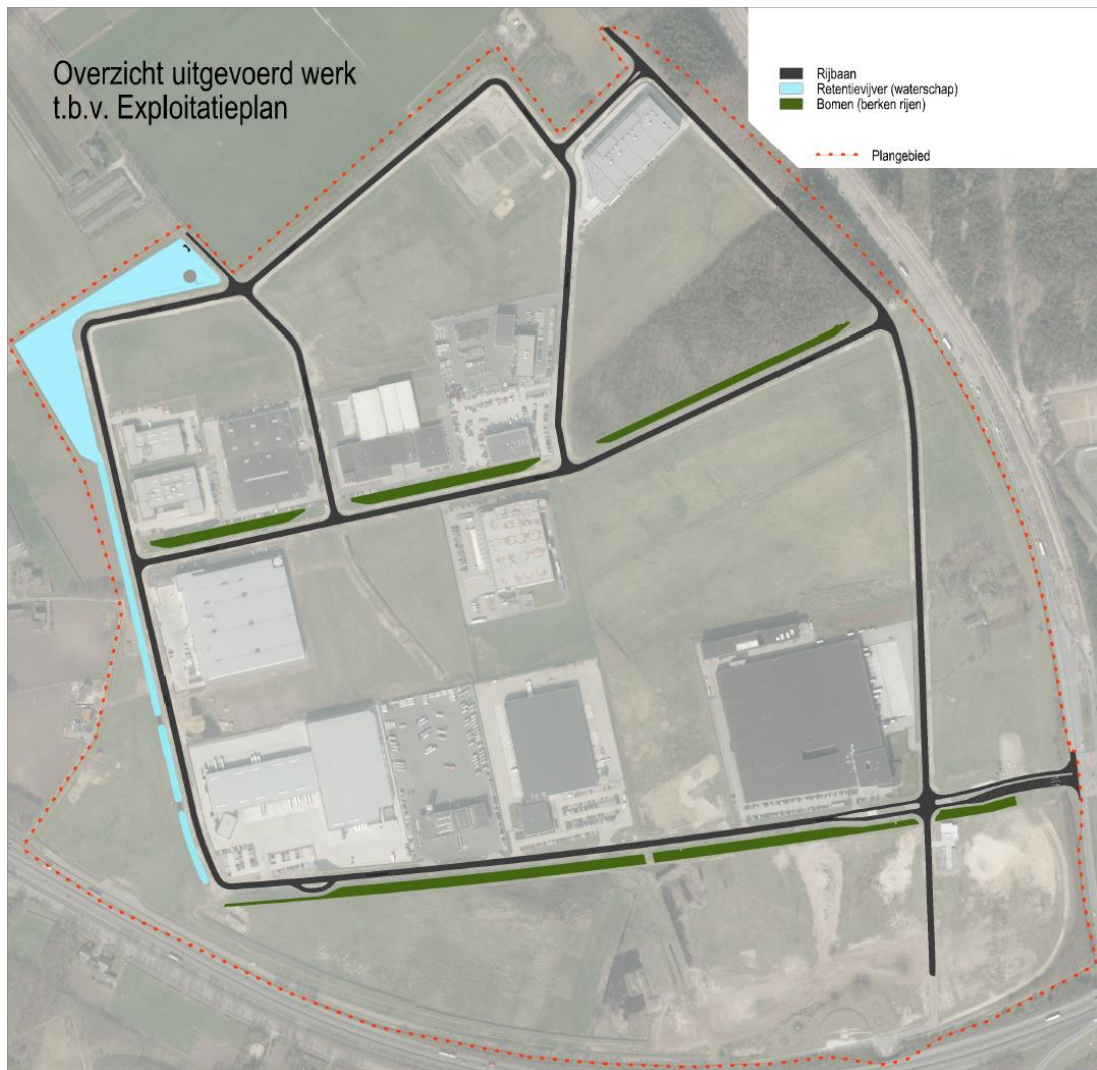
De belangrijkste kostenposten worden hieronder toegelicht.

Infrastructuur

In deze bijlage wordt een toelichting gegeven op de werkzaamheden die nog plaats dienen te vinden in het kader van het bouw- en woonrijp maken.

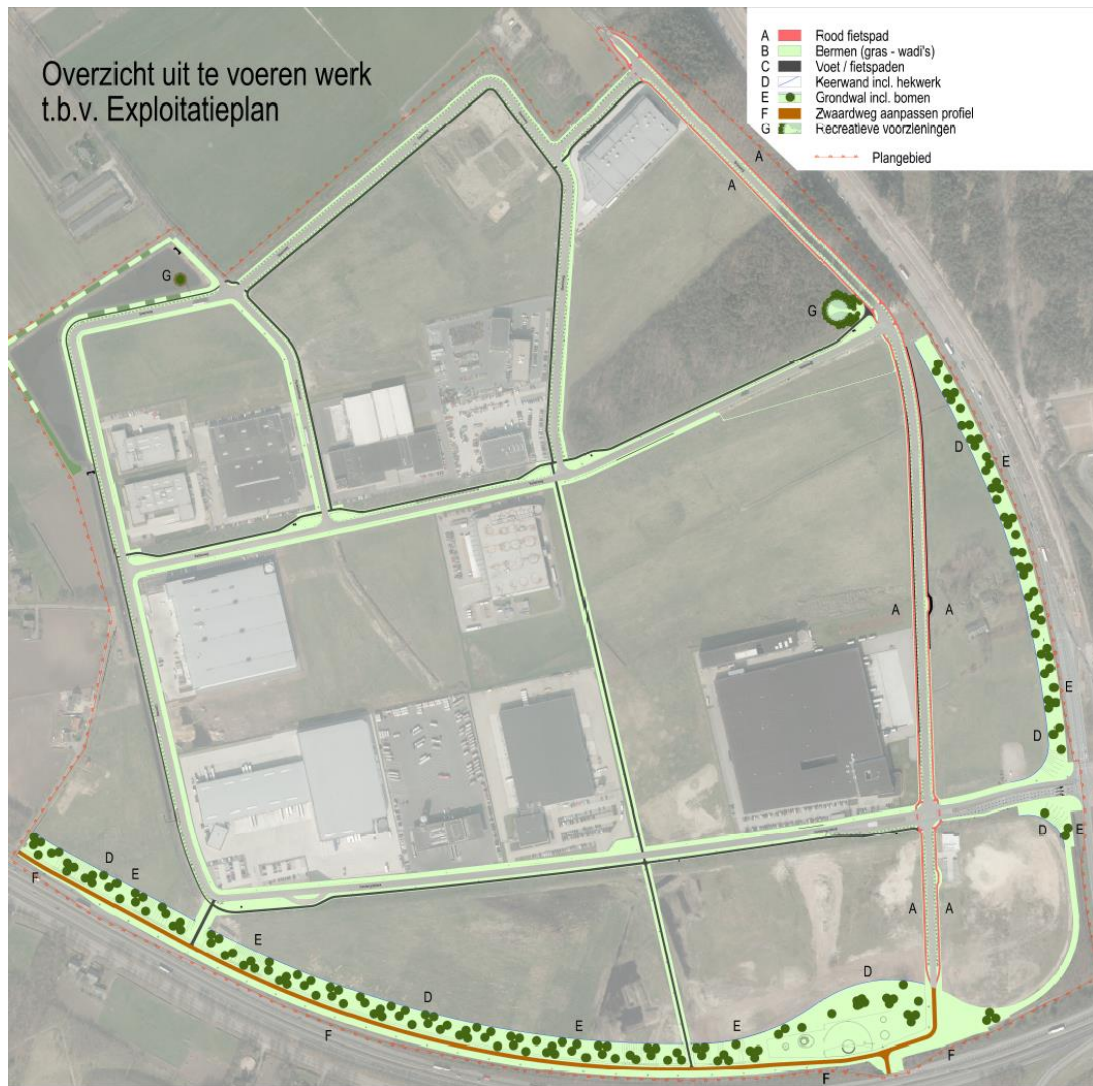
In onderstaande afbeelding is op hoofdlijnen aangegeven welke werkzaamheden reeds zijn uitgevoerd. Het betreft onder meer:

- diverse grondwerken, verspreid over het terrein;
- het aanbrengen van riolering;
- het aanbrengen van verharding;
- het inrichten van een retentievijver;
- het planten van diverse bomen.



In onderstaande afbeelding is globaal aangegeven welke werkzaamheden nog uitgevoerd dienen te worden. Het betreft onder meer:

- het aanleggen van rood fietspad;
- inrichting van bermen en wadi's;
- het aanleggen van voet- en fietspaden;
- het aanbrengen van een keerwand met daarop een hekwerk;
- het aanleggen van een grondwal inclusief bomen;
- het aanpassen van de Zwaardweg naar een fietspad;
- het aanleggen van diverse recreatieve voorzieningen.



Onderstaande afbeelding is een impressie van de doorsnede van het profiel van de zuidelijke begrenzing van het exploitatiegebied:

- grondwal;
- fietspad;
- bomen in het groen;
- keerwand met daarop een hekwerk;
- bedrijfskavel.



Overzicht geraamde kosten voorzieningen

In het onderstaande overzicht is een specificatie gegeven van de berekeningswijze van de aan het exploitatieplan toe te rekenen kosten van voorzieningen. Per kostencomponent is nagegaan of er sprake is van:

- profijt voor het exploitatieplan (het exploitatieplan is gebaat bij het maken van deze kosten);
- causaliteit (staat het maken van deze kosten in direct verband met het in exploitatie nemen van het gebied?) en
- de proportionaliteit (in welke mate de kosten aan het exploitatieplan zijn toe te rekenen).

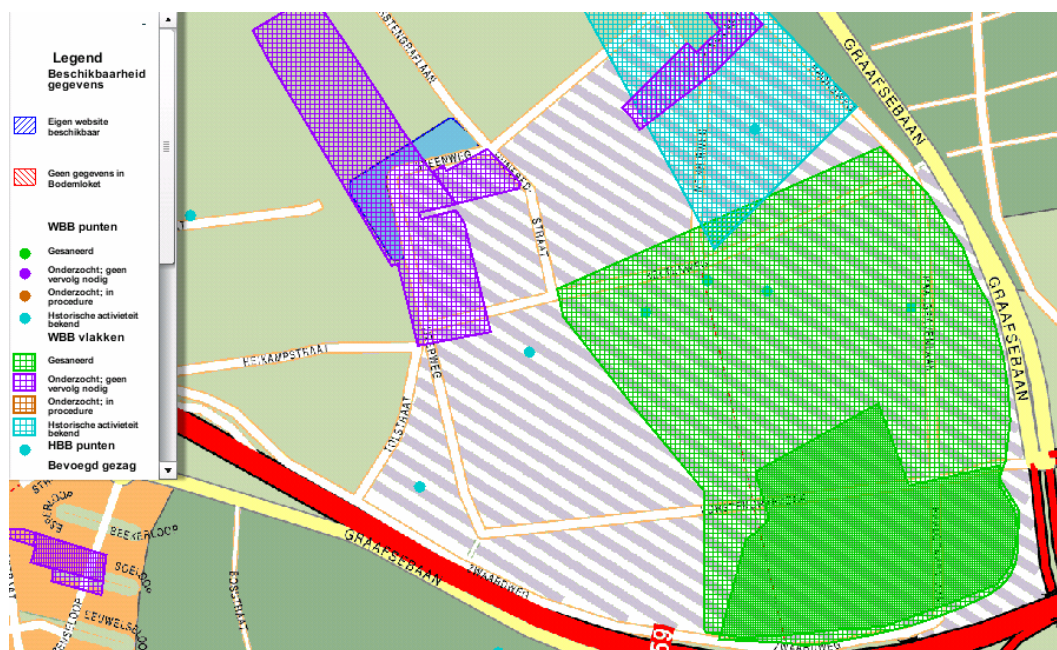
Een belangrijk deel van de kosten is/wordt gemaakt buiten het exploitatiegebied. Als uitgangspunt is gehanteerd dat deze kosten naar rato van het opbrengstpotentieel van het bestemmingsplan als geheel naar rato aan het exploitatiegebied worden toegerekend. Dit heeft erin geresulteerd dat in voorkomende gevallen 28,85% van de kosten wordt toegerekend aan het exploitatiegebied.

Omgekeerd zijn ook kosten gemaakt/te maken in het exploitatiegebied met een functie voor het bestemmingsplan als geheel (zoals de afsluitende groenstructuur) voor 28,85% toegerekend aan het exploitatieplan.

Voorzieningen binnen het exploitatiegebied									proportionaliteit, toerekenbaar aan:				
artikel	omschrijving	toelichting	eenheid	aantal	prijs	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie- plan	rest bestemmings- plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP	
c	Infrastructuur	ophoging van uitgeefbare kavels	raming	1	2.210.552	2.210.552	ja	ja	31,55%	68,45%		697.335	
Totaal c						2.210.552						697.335	
Eindtotaal						2.210.552						697.335	
Voorzieningen buiten het exploitatiegebied									proportionaliteit, toerekenbaar aan:				
artikel	omschrijving	toelichting	eenheid	aantal	prijs	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie- plan	rest bestemmings- plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP	
b	Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	Diverse rioleringswerkzaamheden	raming	1	50.609	50.609	ja	ja	28,85%	71,15%		14.601	
Totaal b						50.609						14.601	
c	Infrastructuur	opruimingswerkzaamheden	raming	1	87.258	87.258	ja	ja	28,85%	71,15%		25.174	
c	Infrastructuur	civieltechnisch grondwerk	raming	1	532.050	532.050	ja	ja	28,85%	71,15%		153.496	
c	Infrastructuur	wegverhardingen	raming	1	1.670.088	1.670.088	ja	ja	28,85%	71,15%		481.820	
c	Infrastructuur	werkzaamheden van algemene aard	raming	1	60.125	60.125	ja	ja	28,85%	71,15%		17.346	
c	Infrastructuur	diverse verkeersmaatregelen	raming	1	57.809	57.809	ja	ja	28,85%	71,15%		16.678	
c	Infrastructuur	gemeentelijk aandeel opwaarderen N329 (gerealiseerd)	gerealiseerd	1	30.500.000	30.500.000	ja	ja	1,09%	2,69%	96,22%	332.727	
c	Infrastructuur	werkzaamheden bouwrijpmaken tot en met 2012	gerealiseerd	1	5.193.696	5.193.696	ja	ja	28,85%	71,15%		1.498.381	
c	Infrastructuur	werkzaamheden woonrijpmaken tot en met 2012	gerealiseerd	1	274.591	274.591	ja	ja	28,85%	71,15%		79.220	
c	Infrastructuur	saneringskosten tot en met 2005	gerealiseerd	1	2.773.142	2.773.142	ja	ja	28,85%	71,15%		800.051	
c	Infrastructuur	rooien Keltenbosje (gedeeltelijk)	stelpost	1	250.000	250.000	ja	ja	28,85%	71,15%		72.125	
Totaal c						41.398.758						3.477.019	
e	groenvoorzieningen	aanbrengen beplantingen/diversen cultuurtechniek	raming	1	345.707	345.707	ja	ja	28,85%	71,15%		99.736	
Totaal e						345.707						99.736	
f	openbare verlichting	aanbrengen masten en armaturen	raming	1	265.950	265.950	ja	ja	28,85%	71,15%		76.727	
Totaal f						265.950						76.727	
i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiene, archeologie	kosten verplaatsen dassen	stelpost	1	250.000	250.000	ja	ja	28,85%	71,15%		72.125	
Totaal i						250.000						72.125	
Eindtotaal						42.311.024						3.740.207	

Saneringskosten

Tot begin jaren negentig is het plangebied (deels) in gebruik geweest als woonwagenkamp. Onderzoeken hebben aangetoond dat de bodem en het grondwater in die periode verontreinigd zijn. Ook is er asbestverontreiniging aangetroffen. Tussen 2003 en 2005 heeft sanering daarvan plaatsgevonden. Het gemeentelijke aandeel in de totale kosten daarvan heeft € 3.143.107 bedragen; de overige kosten zijn gedragen door onder meer de rijks- en provinciale overheid. De gemeente heeft ISV-bijdragen en bijdragen van het Woonwagenschap ontvangen voor een totaalbedrag van € 546.382. Het netto-aandeel in de kosten van sanering bedragen daarmee € 2.773.142. Deze kosten worden naar rato van de opbrengstcapaciteit toegerekend aan het exploitatieplan. Op onderstaande illustratie is in groen het gesaneerde gebied weergegeven (bron: Bodemloket, november 2011).



Kosten van ophoging van kavels

De gemeente hanteert als beleid dat uitgifbare kavels vlak voor levering op peil worden gebracht. Als bedrijven ervoor kiezen de ophoging zelf uit te voeren, dan worden de kosten van ophoging bij de verkoop verrekend. Voor de nog uit te geven kavels (circa 63,4 ha) worden de kosten van op peil brengen van de grond geraamd op € 2.210.552. De oppervlakte van uitgifbare kavels in het exploitatiegebied bedraagt 20,0 ha. Op grond van deze oppervlakte wordt 31,55% van de geraamde kosten aan het exploitatieplan toegerekend.

Rentekosten

Er is rekening gehouden met tot eind 2012 gemaakte rentekosten (€ 4.168.847), zoals verantwoord in de exploitatieopzetten en de gemeentelijke jaarrekening. Het betreft rentekosten die verband houden met het bouw- en woonrijp maken, alsmede de kosten van bodem- en grondwatersanering. Van deze totale kostenpost is € 1.202.906 (28,85%) toegerekend aan het exploitatieplan, naar rato van de opbrengsten in het bestemmingsplan als geheel.

Jaar	Rente- percen- tage	Totaal geinvesteerd vermogen per 1-1	Investering in het jaar met valutadatum 1-7	Rente geinvesteerd vermogen per 1-1	Rente over investering in het jaar per 1-7	Totaal toegerekende rente in het jaar
2000	6,5%		11.638	-	378	378
2001	6,5%	11.638	81.411	756	2.646	3.402
2002	6,5%	93.049	3.872.262	6.048	125.849	131.897
2003	6,5%	3.965.311	1.730.179	257.745	56.231	313.976
2004	5,5%	5.695.490	912.848	313.252	25.103	338.355
2005	5,5%	6.608.338	286.656	363.459	7.883	371.342
2006	4,5%	6.894.995	1.027.227	310.275	23.113	333.387
2007	4,5%	7.922.221	338.406	356.500	7.614	364.114
2008	4,5%	8.260.628	297.818	371.728	6.701	378.429
2009	4,5%	8.558.446	25.824	385.130	581	385.711
2010	4,5%	8.584.270	-	386.292	-	386.292
2011	4,5%	8.584.270	19.002	386.292	428	386.720
2012	4,5%	8.603.272	8.123	387.147	183	387.330
2013	4,5%	8.611.396	-	387.513	-	387.513
	Totaal		8.611.396	3.912.138	256.709	4.168.847
	Aandeel exploitatieplan in bestemmingsplan					28,85%
	Toerekenbare rentekosten					1.202.906

Planschade

Voor het onderhavige exploitatiegebied is geen separate analyse van planschade opgesteld. Op basis van de ervaring vanuit het bestemmingsplan Vorstengrafdonk van 2000 is een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten. De inschatting is dat een bedrag ter grootte van € 50.000 voldoende moet zijn om eventuele claims die ten laste komen van het exploitatieplan, te kunnen dekken.

Plankosten

De plankosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. De uitkomst daarvan bedraagt € 2.255.681. Dit bedrag wordt als een forfaitair bedrag geraamd in het jaar dat het ruimtelijke besluit wordt genomen en niet nader gefaseerd.

Ter toelichting zijn hieronder opgenomen de vragenlijst, het productblad en het resultaatblad.

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	29-4-2013		
Gemeente	Oss		
Projectnaam	Vorstengrafdonk		
Projectnummer	80630		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
Aantal werkweken per jaar	42		
print			
A Algemeen			
1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	10	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	25	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?	☐ ia ☒ naa ☐ ia ☒ nee ☐ ja ☒ nee ☒ ja ☐ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	☐ ja ☒ nee	
B Eigendomsituatie			
5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	1	totaal
a	waaraan percelen (onbebouwd)	0	stuks
b	waaraan woningen	0	stuks
c	waaraan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	1	stuks
d	waaraan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?	0	stuks
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	0	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0	stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	☒ ja ☐ nee	
C Beoogde programma			
9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen 0 aantal bedrijvigheid 200.154 m2 uitgeefbaar commercieel/retail 0 m2 bvo maatschappelijk 0 m2 bvo recreatie 0 m2	
D Onderzoeken			
10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	☐ ia ☒ nee	
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	☐ ia ☒ nee	
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	☐ ia ☒ nee	
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	☐ ja ☒ nee	
E Ruimtelijke ordeningsprocedures			
11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:	☐ ja ☒ nee	
a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ?		
	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?	Aantal	0
b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee	
12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
13	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee	
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?	0,29	
F Civiele en cultuurtechniek			
14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	☐ ja ☒ nee Slecht ☒ ja ☐ nee Normaal ☐ ja ☒ nee Goed	
15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?	€	80.000
16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	☒ ja ☐ nee	
Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:			
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal	☐ ja ☒ nee
		partieel	☒ ja ☐ nee
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	0	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	0	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	0	m1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€	2.608.000
G Gronduitgifte			
18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	15	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?	0	stuks

Produkt/activiteit	
Verwerving	
☒ ja ☐ nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☐ ja ☒ nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☒ ja ☐ nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw	
☐ ja ☒ nee	2.1 Programma van Eisen uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ ja ☒ nee	2.2 Prijsvraag uur voor organiseren
☐ ja ☒ nee	2.3 Masterplan uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw
☒ ja ☐ nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw
☐ ja ☒ nee	2.5 Stedenbouwkundig plan uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ ja ☐ nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte uur per woning uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening	
☒ ja ☐ nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ ja ☒ nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging
☒ ja ☐ nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan
Civiele en cultuur techniek	
☒ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie	
☒ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal uur per week
Communicatie	
☒ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte	
☒ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
Management	
☒ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement uur per week
☒ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie	
☒ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	29-4-2013	Complexiteit	98%
Gemeente	Oss		
Projectnaam	Vorstengrafdonk		
Projectnummer	80630		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	160	€ 19.200	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	100	€ 12.000	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	1.501	€ 180.139	8%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	500	€ 60.046	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.001	€ 120.092	5%
Ruimtelijke Ordening	397	€ 47.633	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	163	€ 19.508	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	234	€ 28.125	1%
Civiele en cultuur techniek	1.238	€ 545.363	24%
4.1 Planontwikkeling	1.238	€ 124.988	5%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 420.375	18%
Landmeten/vastgoed informatie	566	€ 51.480	2%
5.1 Kaartmateriaal	566	€ 51.480	2%
Communicatie	495	€ 167.852	7%
6.1 Omgevingsmanagement	495	€ 167.852	7%
Gronduitgifte	600	€ 73.200	3%
7.1 Gronduitgiftecontracten	600	€ 73.200	3%
Management	7.920	€ 937.954	41%
8.1 Projectmanagement	4.526	€ 629.074	27%
8.2 Projectmanagementassistentie	3.394	€ 308.880	13%
Planeconomie	2.263	€ 276.069	12%
9.1 Planeconomie	2.263	€ 276.069	12%
totaal	15.139	€ 2.298.889	100%

BIJLAGE 9 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

Gronduitgifte

De opbrengsten door gronduitgifte worden geraamd op € 32.710.417 en zijn als volgt berekend.

bestemming	eventuele dubbelbestemming	oppervlakte	prijs/m2	opbrengst
Bedrijf-2	enkelbestemming	157.412	170	26.759.968
Bedrijf-2	DB Gas	4.302	85	365.682
Bedrijf-2	DB Hoogspanning	11.795	85	1.002.543
Bedrijf-2	enkelbestemming (zichtlocatie)	22.101	188	4.154.997
Bedrijf-2	DB Gas (zichtlocatie)		94	-
Bedrijf-2	DB Hoogspanning (zichtlocatie)	4.545	94	427.226
totaal exploitatieplan		200.154		32.710.417

DB = dubbelbestemming

De raming van de opbrengsten is gebaseerd op het adviesrapport van Stec-groep d.d. augustus 2012, dat als bijlage 11 bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk-Oss-2013 is opgenomen.

Bij het bepalen van de uitgifteprijsen wordt rekening gehouden met een beperkt opbrengstpotentieel voor die plandelen waarvoor een dubbelbestemming geldt wegens een aanwezig tracé voor een hogedrukgasleiding respectievelijk een hoogspanningsleiding. De percelen met een dubbelbestemming kennen beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Bij de fasering van de opbrengsten wordt uitgegaan van een gelijkmatig gespreide uitgifte gedurende tien jaar na onherroepelijke vaststelling van het plan.

Tevens zijn de opbrengsten berekend voor de buiten het exploitatieplan gelegen uitgeefbare onderdelen van het bestemmingsplan. Dit vanwege het bepalen van het opbrengstpotentieel van het exploitatiegebied in relatie tot het opbrengstpotentieel van het bestemmingsplan als geheel. Dit blijkt 28,85% te bedragen. Dit percentage wordt gehanteerd om buiten het exploitatieplan (maar binnen het bestemmingsplan) reeds gemaakte en nog te maken kosten te kunnen toerekenen aan het exploitatiegebied.

Opbrengsten rest bestemmingsplan				
bestemming	eventuele dubbelbestemming	oppervlakte	prijs/m2	opbrengst
Bedrijf-1	enkelbestemming	531.578	146	77.610.348
Bedrijf-1	DB Gas	24.969	73	1.822.721
Bedrijf-1	DB Hoogspanning	2.470	73	180.283
Bedrijf-2	enkelbestemming	69	170	11.726
Bedrijf-2	DB Gas		85	-
Bedrijf-2	DB Hoogspanning		85	-
Bedrijf-3	enkelbestemming	4.832	146	705.517
Bedrijf-3	DB Gas	3.068	73	223.948
Bedrijf-3	DB Hoogspanning		73	-
Bedrijf-4	enkelbestemming	670	146	97.820
Bedrijf-4	DB Gas		73	-
Bedrijf-4	DB Hoogspanning		73	-
totaal opbrengsten rest van bestemmingsplan		567.655		80.652.363
totaal bestemmingsplan		767.810		113.362.780

Subsidies en bijdragen

In de exploitatieberekening zijn de volgende subsidies en bijdragen verwerkt:

- bijdrage circuit (2004): € 118.000;
- bijdrage inrichting Vorstengrafdonk (2004): € 65.827.

Een bijdrage in de saneringskosten is direct in mindering gebracht op de toe te rekenen saneringskosten.

BIJLAGE 10 OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Eigenaren	Bestemming Bedrijf - 2			Totaal Bedrijf - 2	Groen			Totaal Groen	Eindtotaal
	Leiding - Gas	Leiding - Hoogspannings- verbinding	Enkel- bestem- ming		Leiding - Gas	Leiding - Hoogspannings- verbinding	Enkel- bestem- ming		
GEMEENTE OSS			5.458	5.458	52	2.712	13.838	16.603	22.060
GEMEENTE OSS / OOSTDORP INVESTMENTS B.V. / WAREHOUSES DE PAUW NEDERLAND N.V. / VEN, F.L.W. VAN DE / VEN, S.J.L. VAN DE	4.302	8.591	158.953	171.846	592	1.610	25.859	28.061	199.908
OVERGAAUW, A.C.J.		7.748	15.102	22.850			0	0	22.850
Eindtotaal	4.302	16.340	179.513	200.154	644	4.322	39.697	44.664	244.818

Alle in de tabel genoemde eenheden betreffen m² grondoppervlakte.

BIJLAGE 11 TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013

Veenendaal, 1 mei 2013

Inhoud

1.	Opdracht	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Taxateur	3
1.3	Object	3
1.4	Belang	3
1.5	Taxatiebasis	3
1.6	Taxatiemethode	3
1.7	Doel van de taxatie	4
1.8	Opname	4
1.9	Taxatiedatum	4
1.10	Aansprakelijkheid	4
1.11	Conformiteit RICS Red Book 2012	4
1.12	Publicatie	4
1.13	Algemene voorwaarden	4
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	5
2.1	Algemene uitgangspunten	5
2.2	Bijzondere uitgangspunten	6
3.	Beschrijving.....	7
3.1	Kadastrale aanduiding	7
3.2	Eigendom en zakelijke rechten.....	7
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen	8
3.4	Bestemming.....	8
3.5	Ligging.....	9
3.6	Beschrijving	9
3.7	Gebruik	10
4.	Overwegingen.....	11
4.1	Inleiding.....	11
4.2	Werkelijke waarde	11
4.3	Gebruikswaarde.....	12
4.4	Complexwaarde	13
4.5	Bijzondere (on-) geschiktheid.....	15
4.6	Conclusie	15
5.	Waardering	16

Bijlagen:

- kadastrale uittreksels;
- exploitatieplankaart;
- planologische informatie.

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 28 november 2012 is door de gemeente Oss, zetelend te Oss, kantoorhoudende aldaar aan de Raadhuislaan 2, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS, als rentmeester NVR, registertaxateur en RICS registered valuer verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013.

1.4 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.6 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van diverse waarderingmethoden waaronder de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

1.7 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013.

1.8 Opname

Het plangebied is laatstelijk op 11 april 2013 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

1.9 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 mei 2013. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.10 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.11 Conformiteit RICS Red Book 2012

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke procedures waarop de taxatiestandaarden volgens RICS Red Book 2012 in beginsel niet van toepassing zijn (VS 1.1, RICS Red Book 2012, Nederlandse vertaling).

1.12 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV.

1.13 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2010.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, danwel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.7 Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing

3. Beschrijving

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd *
Oss	B	5486	0.10.80 ha	0.07.49 ha
Oss	B	5493	2.14.70 ha	0.05.90 ha
Oss	B	5698	0.76.45 ha	0.71.24 ha
Oss	B	5699	0.35.95 ha	0.00.12 ha
Oss	B	5700	0.15.05 ha	0.13.63 ha
Oss	B	5906	2.23.40 ha	1.23.73 ha
Oss	B	6064	2.28.59 ha	2.28.52 ha
Oss	B	6204	46.86.04 ha	20.16.05 ha
Oss	M	645	2.89.79 ha	<u>0.06.16 ha</u> + 24.72.84 ha

* volgens opgave van opdrachtgever

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) berust de eigendom van de percelen met nummers 5486, 5493, 5698, 5699, 5700, 5906, 6204 en 645 bij **gemeente Oss**, zetelend te Oss, kantoorhoudend aldaar aan het Raadhuisplein 2.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) berust de eigendom van het perceel met nummer 6064 bij de heer **Arnoldus Cornelis Jozef Overgaauw**, geboren te Stompwijk op 2 maart 1933, gehuwd met mevrouw Apolonia Elisabeth Maria Westgeest, wonende te 5342 NJ Oss, Willibrordusweg 199.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) zijn de percelen met nummers 5493, 6064 en 645 (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht (-en) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van **Aktivabedrijf Enexis Brabant NV**, zetelend te Rosmalen, kantoorhoudend aldaar aan de Burgemeester Burgerslaan 40.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) zijn de percelen met nummers 5493, 5906 en 6064 (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht (-en) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b,

van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van **Tennet TSO BV**, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend aldaar aan de Utrechtseweg 310.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) is het perceel met nummer 5906 (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht (-en) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van **NV Nederlandse Gasunie**, zetelend te Groningen, kantoorhoudend aldaar aan de Concourslaan 17.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) zijn de percelen met nummers 5906, 6064 en 645 (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht (-en) als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van **Brabant Water NV**, zetelend te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudend aldaar aan de Magistratenlaan 200.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 1 mei 2013) is het perceel met nummer 6064 betrokken bij een aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10-24, 26 en 27 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

3.4 Bestemming

Oud bestemmingsplan

Vóór inwerkingtreding van het thans vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk gold ter plaatse van het getaxeerde het bestemmingsplan Buitengebied-Zuid. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Oss op 28 september 1979 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 29 april 1980. In dit bestemmingsplan waren de onderhavige onroerende zaken bestemd voor agrarisch gebied, gedeeltelijk met de aanduiding agrarisch bouwblok.

Vigerend bestemmingsplan

Thans, derhalve voor inwerkingtreding van bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013, vigeert ter plaatse van het getaxeerde bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Oss op 15 september 2000 en is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 6 februari 2001. De Raad van State heeft bij beslissing van 23 januari 2002 uitspraak gedaan over de beroepen tegen de goedkeuring ervan. In dit bestemmingsplan zijn de onderhavige onroerende zaken aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden II b.

Meergenoemd bestemmingsplan omvat een bedrijfsterrein van ongeveer 100 ha bruto, waarvan ongeveer 70 ha netto uitgeefbaar en ongeveer 30 hectare voor openbare voorzieningen, zoals wegen, waterberging, openbaar groen, voet- en fietspaden. In het bestemmingsplan zijn drie segmenten te onderscheiden. De noordzone heeft als uitgangspunt een goede overgang naar het landschap met kleinschalige bedrijven met een kavelomvang vanaf 3.000 m². De middenzone vormt het centrale deel met zwaardere en/of grootschalige bedrijven met kavels van respectievelijk minimaal 5.000 m² (zone BIa), minimaal 15.000 m²

(zone BIb) en minimaal 30.000 m² (zones B1c en B11b). De zuid- en oostzone kennen een parkachtig karakter te krijgen met kantoorgerichte bedrijvigheid.

Vorbereidingsbesluit

Op 13 december 2012 heeft de raad van gemeente Oss een vorbereidingsbesluit genomen voor een gedeelte van bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Het vorbereidingsbesluit is op 14 december 2012 in werking getreden. Het vorbereidingsbesluit loopt vooruit op de integrale herziening van het bestemmingsplan. Met deze integrale voorziening herziening wenst de gemeente in de eerste plaats te voldoen aan de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen tenminste één maal in de tien jaar te herzien. In de tweede plaats is herziening gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. In de derde plaats heeft voor wat betreft de onderhavige gronden nog geen kostenverhaal plaatsgevonden zodat voor deze gronden met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan zal worden vastgesteld.

Nieuw bestemmingsplan

Inmiddels werkt gemeente Oss aan een integrale herziening van het vigerende bestemmingsplan, genaamd Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013. De onderhavige onroerende zaken worden in dit bestemmingsplan bestemd voor Bedrijventerrein 2 en Groen, en dubbelbestemd voor Leiding - Gas en Leiding - Hoogspanningsverbinding. Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften.

3.5 Ligging

Het bedrijventerrein Vorstengrafdonk ligt in het zuiden van de gemeente Oss. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de N329, de A50, de Tolstraat, de IJzerstraat en in het noorden de Steenweg. Het plangebied ligt in de geleidingszone tussen Oss en Heesch. Ten noorden en ten westen van Vorstengrafdonk hebben de aansluitende gronden voornamelijk een agrarisch karakter. Aan de Munlaan komen enige verspreid liggende woningen voor. Aan de oostzijde loopt het bosgebied tot aan de provinciale weg. In de oksel van de N329 en de A50 ligt het regionaal motorsportcentrum 'Nieuw Zevenbergen'.

3.6 Beschrijving

Huidige toestand

De percelen met nummers 5486, 5493, 5698, 5699, 5700, 5906, 6204 en 645 betreffen percelen braakliggend terrein, gelegen ten oosten van de openbare weg Paalgravenlaan en ten zuiden van de openbare weg Vorstengrafdonk.

Het perceel met nummer 6064 betreft een voormalig melkveehouderijbedrijf met woning, opstallen, erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Paalgravenweg 1. De oppervlakte van het agrarisch bouwblok bedraagt circa 0.75.00 ha. De resterende oppervlakte cultuurgrond bedraagt (2.28.59 ha -/-

0.75.00 ha => circa 1.53.59 ha. Het melkveebedrijf is in 2002 gestaakt en staat sindsdien leeg. Medio 2004 is de woning met achterhuis en diverse opstallen door brand verwoest en onherstelbaar beschadigd. Het erf is thans afgezet met bouwhekken.

Beoogde toestand

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013 voorziet ter plaatse van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken in de realisatie circa 20 ha uitgeefbaar bedrijfsterrein en circa 4 ha groen.

3.7 Gebruik

Ondergetekende is niet bekend met gebruik door derden. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt derhalve dat de onderhavige onroerende zaken in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

4. Overwegingen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied 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 exploitatiegebied.

4.2 Werkelijke waarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Omdat van de zijde van gemeente Oss thans geen concreet voornemen bestaat tot onteigening van percelen die zijn gelegen in plangebied Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013, neemt ondergetekende als uitgangspunt voor het bepalen van de inbrengwaarde de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Ontheigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Ontheigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald. In de artikelen 40c tot en met 40e van de Ontheigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Ontheigeningswet opgenomen. Artikel 40c van de Ontheigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel

houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan een zogenaamde dwangbestemming omvat. Alsdan dient het bestemmingsplan weer te worden weggedacht. Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

4.3 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de togedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het feitelijke gebruik van de percelen met nummers 5486, 5493, 5698, 5699, 5700, 5906, 6204 en 645 bestaat uit braakliggend terrein. De gebruikswaarde van deze gronden wordt door ondergetekende gelijkgesteld aan die van agrarische cultuurgrond welke zich in de regio Oss begeeft in de orde van grootte van € 80.000 per ha.

Het feitelijke gebruik van het perceel met nummer 6064 betreft een voormalig melkveehouderijbedrijf met woning, opstallen, erf, ondergrond en cultuurgrond. Voor waardering van tot landbouwbedrijven behorende gronden wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Voor de waardering van tot landbouwbedrijven behorende opstallen wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de vervangingswaardemethode met oplopende waardevermindering als correctiefactor. Omdat in de onderhavige situatie geldt dat de aanwezige opstallen, werken en voorzieningen door brand, vandalisme en verwaarlozing onherstelbaar zijn beschadigd wordt de werkelijke waarde gelijkgesteld aan de (negatieve) sloop- en opruimkosten. De werkelijke waarde van agrarische erven voor grondgebonden veehouderijactiviteiten begeeft zich in de regio Oost-Brabant in de orde van grootte van € 20 per m². De toeslag voor de agrarische bedrijfswoning wordt gewoonlijk begroot op € 100.000. De werkelijke waarde van agrarische cultuurgrond begeeft zich in de regio in de orde van grootte van € 80.000 per ha.

Met inachtneming van het vorenstaande kan de gebruikswaarde van de onroerende zaak als volgt worden bepaald:

agrarisch erf	7.500 m ² x € 20	€ 150.000
toeslag bedrijfswoning		€ 100.000
cultuurgrond	15.359 m ² x € 8	<u>€ 122.872</u> +
subtotaal		€ 372.872
sloop-/opruimkosten		<u>€ 80.000</u> -/-
totaal		€ 292.872 (= gem. € 12,81 / m ²)

4.4 Complexwaarde

Het gehele bedrijventerrein is te duiden als een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd is naar oordeel van ondergetekenden sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Ontheffingswet. Het vorenstaande brengt met zich, dat de bestemmingen bedrijventerrein, groen, water en verkeer in beginsel moeten worden verdisconteerd in één complexwaarde.

4.4.1 Waardering

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

4.4.2 Vergelijkende methode

Onderzoek naar referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein leert dat binnen het plangebied van bestemmingsplan Vorstengrafdonk geen transacties van min of meer recente datum beschikbaar zijn. Reden hiervoor is dat gemeente Oss in de periode tot 2005 vrijwel alle gronden heeft verworven en onteigend. De laatst gerealiseerde prijs in het plangebied Vorstengrafdonk betreft de uitspraak van rechtbank 's-Hertogenbosch van eind 2009 (zaaknummer 106524/HA ZA 04-394, inzake gemeente Oss/A.C.J. Overgaauw c.s.) welke naar prijspeil eind 2004 uitging van een werkelijke waarde van gemiddeld € 17,50 per m². Omdat gemeente Oss geen andere bedrijfsterreinontwikkelingen kent zijn binnen de gemeentegrenzen verder geen referentietransacties beschikbaar.

Vanwege het ontbreken van bruikbare referentietransacties in gemeente Oss heeft ondergetekende nader onderzoek gedaan naar transacties van ruwe bouwgrond in de regio.

Gemeente	Bedrijfsterrein	Stadium	Uitgifteprijs	Koopsom
Uden	Hoogveld-Zuid	structuurvisie	€ 140 - € 170	€ 22,50 (2011)
's-Hertogenbosch	Empel, fase 3	bestemmingsplan	€ 195	€ 25 (2012)
's-Hertogenbosch	Heesch-West	structuurvisie	onbekend	€ 18 tot € 21,60 (2006 - 2012)
Venlo	Trade Port Noord	bestemmingsplan	€ 117,50 - € 145	€ 20 (2012)
Weert	Kampershoek Noord	onherroepelijk	€ 117 - € 147	€ 19 - € 22,35 (2011-2012)
Schijndel	Duin III	onherroepelijk	€ 125 - € 155	€ 19,57 - € 25,49 (2006-2008)
Veghel	De Kempkens	structuurvisie	onbekend	€ 20* (2013)

* deskundigenbericht Wvg-prijsvaststellingsprocedure

Uit voornoemd overzicht blijkt dat het aantal beschikbare referentietransacties voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de regio West-Brabant zich begeeft tussen € 18 en € 25 per m². Rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status en risico's, verschillen qua typologie (hoogwaardig versus logistiek), uitgifteprijs, percentage uitgeefbaar, planhorizon, (bekendheid met) omvang exploitatiebijdragen, enzovoorts, meent ondergetekende in het plangebied Vorstengrafdonk uit te kunnen gaan van een ruwe bouwgrondprijs van thans gemiddeld € 22,50 per m².

4.4.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Omdat het onderhavige complex (als bedoeld in artikel 40d van de Onteigeningswet) veel groter is dan het exploitatieplangebied Bedrijventerrein Vorstengrafdonk - Oss - 2013 zijn de in het exploitatieplan geraamde kosten en opbrengsten niet bruikbaar om te komen tot een gemiddelde residuele grondwaarde van het complex als geheel. De gemeentelijke grondexploitatiekening van het gehele complex is evenmin geschikt om te komen tot een residuele grondwaarde van het gehele complex. Reden hiervoor is dat inmiddels gerealiseerde kosten en opbrengsten geen juist beeld geven van kosten en opbrengsten op de peildatum van deze taxatie. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn ziet ondergetekende af van toepassing van de residuele grondwaardemethode.

4.5 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt via interne en in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde ontsluitingswegen. Deze ligging brengt derhalve niet met zich dat voor deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied langs de provinciale weg N329 en rijksweg A59 tot hogere uitgifteprijsen kan leiden is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Ondergetekende verwijst in dit verband naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juni 2011 in zaak nrs. 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1.

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater die moet leiden tot een lagere waarde geen sprake.

Overigen

Op het perceel met nummer 6064 bevinden zich restanten van opstallen en verhardingen. Ten opzichte van de overige onbebouwde percelen is derhalve sprake van een bijzondere ongeschiktheid die moet leiden tot een lagere waarde dan de gemiddelde complexwaarde, met dien verstande dat deze waarde niet lager kan zijn dan de gebruikswaarde. De sloop- en opruimkosten zijn door opdrachtgever begroot op € 80.000, welke bedrag - gelet op feiten en omstandigheden - ondergetekende als aannemelijk voorkomt. Het vorenstaande brengt met zich dat de werkelijke waarde van het perceel met nummer 6064 wordt gelijkgesteld aan de gemiddelde complexwaarde te verminderen met sloop- en opruimkosten.

4.6 Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande en verder alles overwegende wordt de complexwaarde van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken begroot op gemiddeld € 22,50 per m² met dien verstande dat de complexwaarde van het perceel met nummer 6064 wordt gecorrigeerd met € 80.000 voor sloop- en opruimkosten.

5. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt bepaald:

Percelen kadastraal bekend			Waardering				
gemeente Oss	Grootte	Getaxeerd	Gronden 6.2.3-a Bro	Opstallen 6.2.3-b Bro	Rechten 6.2.3-c Bro	Sloop 6.2.3-d Bro	Inbrengwaarde
B 5486	0.10.80 ha	0.07.49 ha	€ 16.852,50	-	-	-	€ 16.852,50
B 5493	2.14.70 ha	0.05.90 ha	€ 13.275,00	-	-	-	€ 13.275,00
B 5698	0.76.45 ha	0.71.24 ha	€ 160.290,00	-	-	-	€ 160.290,00
B 5699	0.35.95 ha	0.00.12 ha	€ 270,00	-	-	-	€ 270,00
B 5700	0.15.05 ha	0.13.63 ha	€ 30.667,50	-	-	-	€ 30.667,50
B 5906	2.23.40 ha	1.23.73 ha	€ 278.392,50	-	-	-	€ 278.392,50
B 6064	2.28.59 ha	2.28.52 ha	€ 434.170,00	-	-	€ 80.000,00	€ 514.170,00
B 6204	46.86.04 ha	20.16.05 ha	€ 4.536.112,50	-	-	-	€ 4.536.112,50
M 645	2.89.79 ha	0.06.16 ha	€ 13.860,00	-	-	-	€ 13.860,00
Totaal		24.72.84 ha	€ 5.483.890,00	-	-	€ 80.000	€ 5.536.890,00

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 1 mei 2013

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

(A. van Gellicum)

BIJLAGE 12 SPECIFICATIES EN ONDERBOUWINGEN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Gemeentelijk aandeel opwaardering N329

Een belangrijke kostencomponent vormt de bijdrage aan de N329. In de Structuurvisie 2020 van de gemeente Oss uit 2006 is de N329 aangeduid als “de werkas”. Langs deze werkas zijn verschillende bedrijventerreinen gesitueerd en de weg vormt daarmee de belangrijke ontsluitingsroute voor onder meer Vorstengrafdonk. De totale gemeentelijke bijdrage in de opwaardering van deze weg bedraagt € 30,5 miljoen. Deze weg heeft verschillende functies .

Aan de hand van verkeersonderzoek is bepaald in welke mate de kosten van de aanleg van de N329 kunnen worden toegerekend aan het bestemmingsplan Vorstengrafdonk als geheel. Vervolgens is aan de hand van gerealiseerde en te realiseren opbrengsten door gronduitgifte binnen dit bestemmingsplan welk deel daarvan aan dit exploitatieplan kan worden toegerekend.

Bureau Goudappel Coffeng heeft in juni 2015 een verkeersonderzoek uitgevoerd. De stad Oss, inclusief de kern Berghem is daarbij opgedeeld in een aantal deelgebieden, waaronder het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Vervolgens is de verkeersintensiteit bepaald op 10 wegvakken van de N329. Per wegvak is bepaald welk aandeel van de verkeersintensiteit wordt veroorzaakt door het bedrijventerrein Vorstengrafdonk en door de andere gebieden. Het verkeersonderzoek maakt onderscheid naar vrachtverkeer en personenauto's. Vrachtverkeer zorgt voor een grotere verkeersdruk dan personenauto's. Om die twee grootheden vergelijkbaar te maken, zijn de verkeersbewegingen van vrachtwagens omgerekend naar personenauto-equivalenten. De resultaten van die berekeningen staan in onderstaande tabel.

o.b.v. uitkomsten in aantallen			
wegvak	PAE per etmaal	aantal PAE VGD	
1	8.629	71	0,82%
2	8.758	75	0,86%
3	8.238	117	1,42%
4	14.026	328	2,34%
5	21.281	526	2,47%
6	21.184	603	2,85%
7	23.301	837	3,59%
8	40.096	1.808	4,51%
9	40.096	1.808	4,51%
10	49.086	2.708	5,52%
totaal	234.695	8.881	3,78%

Op basis van de uitkomsten van het verkeersonderzoek wordt geconcludeerd dat 3,78% van de verkeersbewegingen op de N329 worden veroorzaakt door verkeer dat kan worden gerelateerd aan bestemmingsplan Vorstengrafdonk.

Voor nadere informatie over de het verkeersonderzoek wordt verwezen naar het rapport van Goudappel Coffeng, dat als bijlage 12 a bij dit exploitatieplan is opgenomen.

Vervolgens is het aandeel van de kosten van Vorstengrafdonk als geheel verdeeld over het exploitatieplan en de rest van het bestemmingsplan Vorstengrafdonk. Deze verdeling vindt plaats aan de hand van het opbrengstpotentieel van beide plandelen. De uitkomsten daarvan staan in onderstaande tabel.

Opbrengsten Vorstengrafdonk	opbrengsten	procentueel	verdeling kosten N329
Exploitatieplan	32.710.417	28,85%	1,09%
Rest Bestemmingsplan	80.652.363	71,15%	2,69%
totaal	113.362.780	100,00%	3,78%

Hieruit blijkt dat 1,09% van het gemeentelijk aandeel in de kosten van de aanpak van de N329 kunnen worden toegerekend aan het exploitatieplan.

In het verkeersonderzoek wordt ook de lengte van de wegvakken aangegeven. Er is van af gezien om die in de berekening van de mate van profijt te betrekken. De wegvaklengte wordt bepaald door de wegenstructuur en varieert daardoor sterk. Het wel verwerken van de wegvaklengte leidt overigens tot een fractie hoger profijt, nl. 3,78 %. Gezien de uitspraak van de Raad van State van 29 april 2015 is de berekening van de mate van profijt zo eenvoudig en zo direct mogelijk gehouden.

BIJLAGE 12a ONDERZOEK GEBRUIKERSPROFIEL VERKEER N329

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Oss

Onderzoek gebruikersprofiel verkeer N329

Definitief

Datum
Kenmerk
Eerste versie

15 juni 2015
OSS166/Wrd/1211.04

1 Inleiding

Aanleiding en vraag

De gemeente Oss heeft een exploitatieplan opgesteld voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Tegen dit exploitatieplan is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak. In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak is aangegeven dat de mate van profijt voor Vorstengrafdonk als gevolg van de reconstructie N329, niet op een meetbare en objectieve manier tot stand is gekomen. Om de mate van profijt te kunnen bepalen, is het noodzakelijk om inzicht te verkrijgen in het gebruikersprofiel van het verkeer op de N329. De vraag is dan ook:

Hoeveel procent van het verkeer (auto en vracht op etmaalniveau) op de N329 heeft een herkomst en bestemming op het bedrijventerrein Vorstengrafdonk in een situatie waarbij Vorstengrafdonk volledig is ontwikkeld?

Onderzoeksopzet en leeswijzer

Om deze vraag objectief en meetbaar te kunnen beantwoorden, is een verkeersmodel-analyse uitgevoerd. De methode en uitgangspunten zijn beschreven in hoofdstuk 2 waarna in hoofdstuk 3 de resultaten van de analyse gepresenteerd en toegelicht worden.

2 Onderzoeksmethode en -uitgangspunten

Om het gebruikersprofiel van het verkeer op de N329 in beeld te brengen, is gebruik gemaakt van het regionale verkeersmodel van de GGA-regio 's-Hertogenbosch. Met een verkeersmodel kan inzicht worden verkregen in de gevolgen van wijzigingen in het wegennet of de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit model is gekalibreerd (=geijkt) aan de hand van verkeerstellingen. Op basis van dit model is een prognosemodel voor

2020 en 2030 ontwikkeld waarin de sociaal-economische ontwikkelingen in de regio zijn verwerkt. Tevens is nieuwe infrastructuur in het prognosemodel opgenomen. Het prognosemodel gaat hiermee niet uit van een lineaire groei van verkeer maar bepaalt op basis van verkeersproductie / attractie (de keuze om wel of niet te verplaatsen), de distributie (de keuze van de bestemming), de modal split (de keuze van de vervoerswijze) en de routekeuze de te verwachten intensiteiten in het prognosejaar.

In 2014 is een nieuw regionaal verkeersmodel beschikbaar gekomen voor de GGA-regio 's-Hertogenbosch. Dit model is geactualiseerd op basis van de laatste inzichten ten aanzien van ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in de regio en gebaseerd op de Brabantbrede Modelaanpak (BBMA)¹. Daarmee geeft dit model goede en actuele prognoses voor de toekomst van de gemeente Oss. De regionale modellen voldoen aan de richtlijnen die in de BBMA zijn opgesteld en zijn bestuurlijk vastgesteld. Voor een meer gedetailleerde toelichting op de gehanteerde modeltechnieken wordt verwezen naar de technische documentatie van de BBMA database², BBMA modelbasis³ en het regionaal verkeersmodel⁴.

Het verkeersmodel geeft prognoses voor een 2-uurs ochtendspitsperiode, 2-uurs avondspitsperiode en restdagperiode voor een gemiddelde werkdag. Het verkeersmodel maakt daarbij onderscheid tussen lichte, middelzware en zware motorvoertuigen. Met name voor capaciteitsberekeningen op wegvak- en kruispuntniveau (kan een wegvak of kruispunt het toekomstige verkeersaanbod goed verwerken?) is het namelijk van belang om rekenen met de drukste periode (veelal de spitsperiodes) met onderscheid naar auto en vracht (doordat vrachtverkeer bijvoorbeeld langzamer optrekt en ook fysiek langer is dan een gemiddelde auto). In verkeersberekeningen wordt ook vaak gerekend met een personenauto equivalent (pae). De pae-factor voor vrachtverkeer is 2,0 (factor voor middelzware vracht is 1,5, factor voor zware vracht is 2,5).

Gehanteerde prognosejaar

Met het verkeersmodel is voor verschillende deelgebieden in Oss (waaronder Vorstengrafdonk) berekend wat het verkeersaandeel is op de N329 in het prognosejaar 2020. Immers, voor een goed beeld van het gebruikersprofiel is het belangrijk om niet naar de huidige situatie te kijken, maar naar een toekomstjaar waarbij rekening is gehouden met de groei van het verkeer (als gevolg van alle voorgenomen ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in de regio). In het prognosejaar 2020 zijn alle voor de gemeente Oss voorgenomen (vastgestelde) ontwikkelingen meegenomen, zoals de realisatie van woningbouwplannen, uitbreiding bedrijventerrein en centrumontwikkelingen. In dat modeljaar is ook Vorstengrafdonk volledig ontwikkeld.

¹ <http://www.verkeerskunde.nl/eindelijk-aansluiting-tussen-brabantse-regionale.35483.lynx>.

² Technisch document Bouw Brabantbreed verkeersmodel, Database, Goudappel Coffeng, 13 augustus 2014, NBA247/Wka/2264.04

³ Technisch document Bouw Brabantbreed verkeersmodel, Modelbasis, Goudappel Coffeng, 3 september 2014, NBA247/Kpr/2266.03

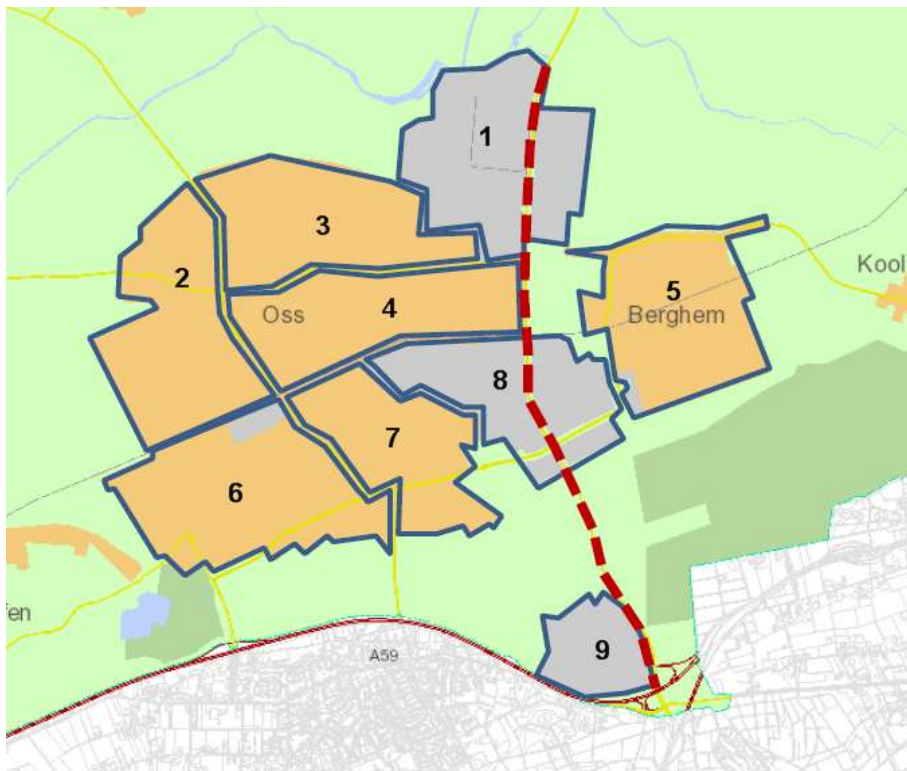
⁴ Technisch document Regionaal model GGA 's-Hertogenbosch 2014, Goudappel Coffeng, 19 december 2014, OSS153/Wka/1198.0

Gebiedsindeling

De N329 is een weg die functioneel is voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Vorstengrafdonk; dit bedrijventerrein grenst direct aan deze weg. De N329 is echter ook een ontsluiting voor andere gebieden. Dit is zowel bestaand stedelijk gebied als nog te realiseren stedelijk (wonen en bedrijven). Daarnaast is niet uit te sluiten dat de N329 nog een functie heeft voor het doorgaande verkeer.

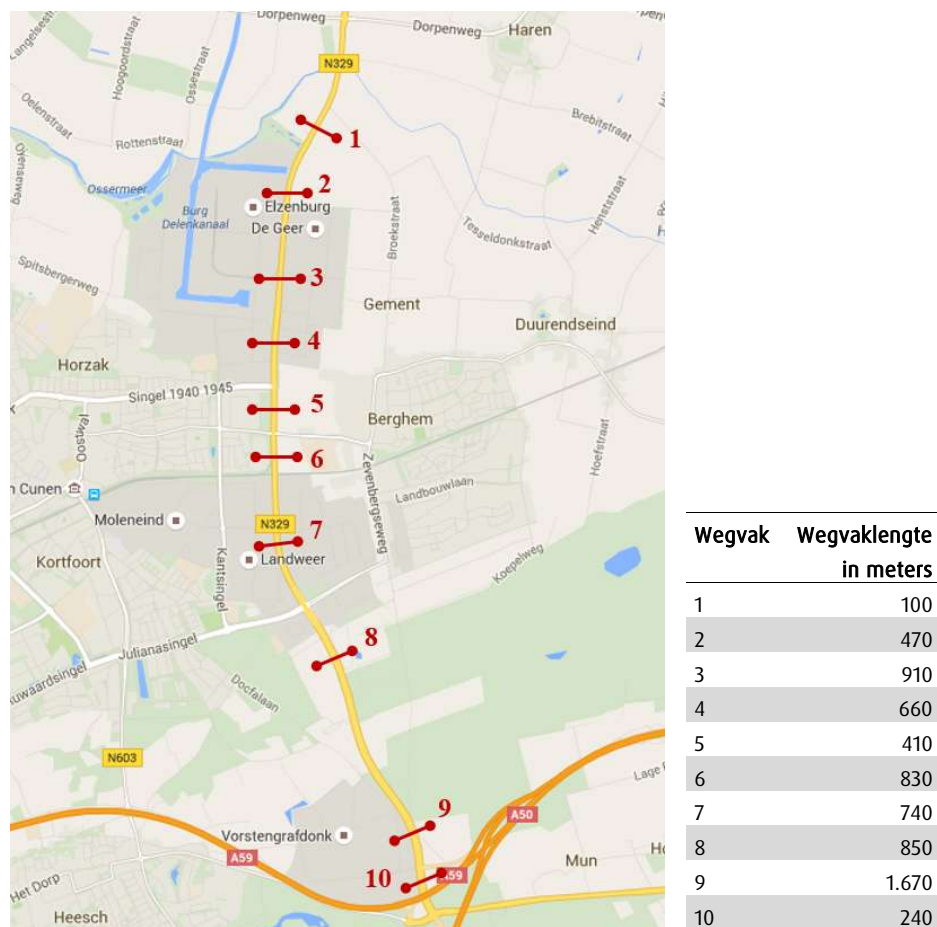
Voor een juiste toerekening van de kosten van de opwaardering van de N329 aan het bedrijventerrein Vorstengrafdonk is inzicht nodig in de verkeersbewegingen (vracht- en personenverkeer) die het bedrijventerrein in de toekomst zal genereren. Hiervoor is het noodzakelijk de andere gebieden en/of functies in het onderzoek te betrekken. Het onderzoek dient de resultaten van het aantal verkeersbewegingen over de hiervoor bedoelde gebieden en/of functies te bevatten zodat de kosten van de opwaardering van de N329 op basis van een objectieve verdeelsleutel kunnen worden toegerekend.

In figuur 2.1 zijn de gebieden weergegeven waarvoor het gebruikersprofiel van de N329 inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 2.1: Gebiedsindeling.

Per gebied is het aandeel verkeer met onderscheid naar auto- en vrachtverkeer van en naar het betreffende gebied weergegeven op de N329. Omdat dit aandeel op verschillende delen van de N329 kan verschillen is daarbij tevens onderscheid gemaakt tussen de verschillende wegdelen van de N329 (zie figuur 2.2). De N329 vormt een samenhangend geheel wat wel in verschillende wegdelen is 'op te knippen'. Hierbij is gekozen voor een functionele wegvakindeling, op basis van kruispunten en afslagen. Immers, na elk kruispunt of afslag veranderen de intensiteiten op doorsnede en daarmee mogelijk ook het gebruikersprofiel per deelgebied.

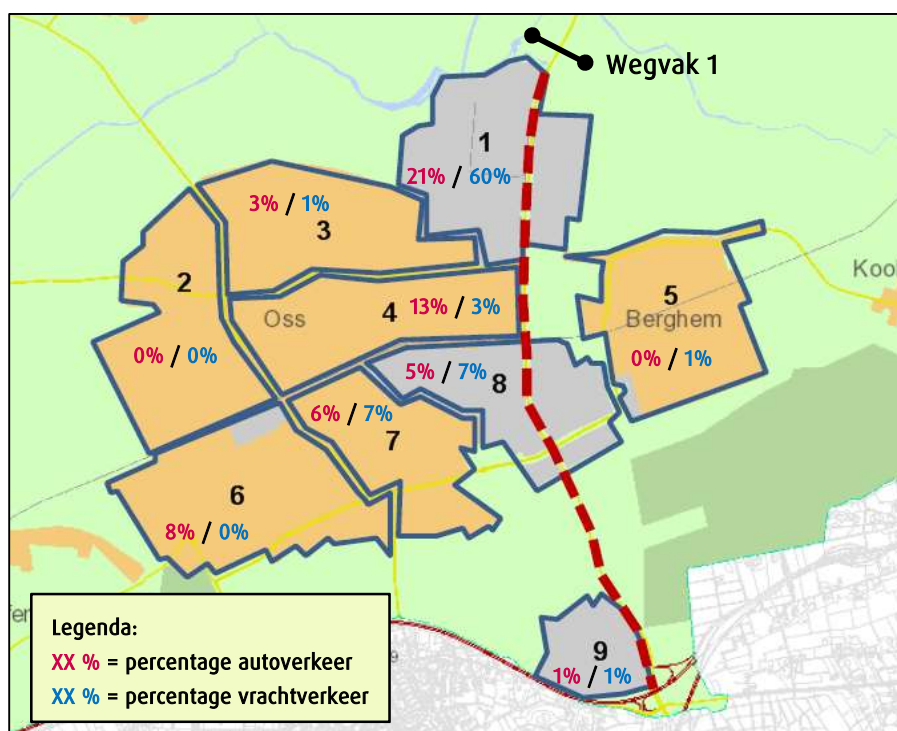


Figuur 2.2: Onderzochte wegvakken van de N329.

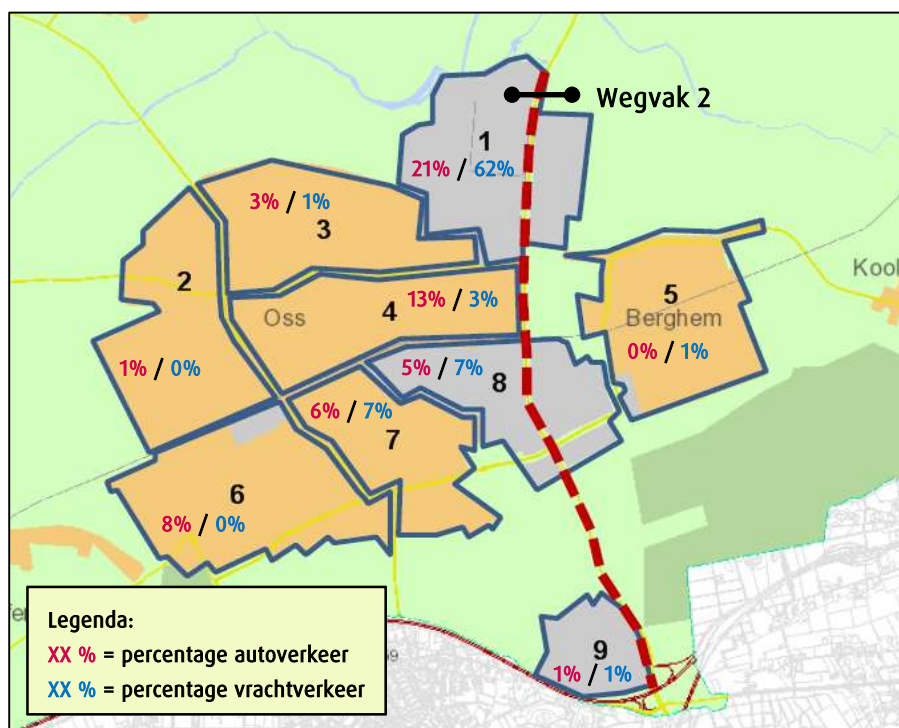
3 Resultaten

Het resultaat van de analyse is vertaald naar 10 kaartbeelden (zie figuren 3.1 tot en met 3.10). Op deze kaartbeelden is per deelgebied procentueel weergegeven hoeveel auto- en vrachtverkeer van/naar het betreffende deelgebied over de onderzochte wegvakken van de N329 rijdt. Per onderzocht wegvak is een apart kaartbeeld gemaakt.

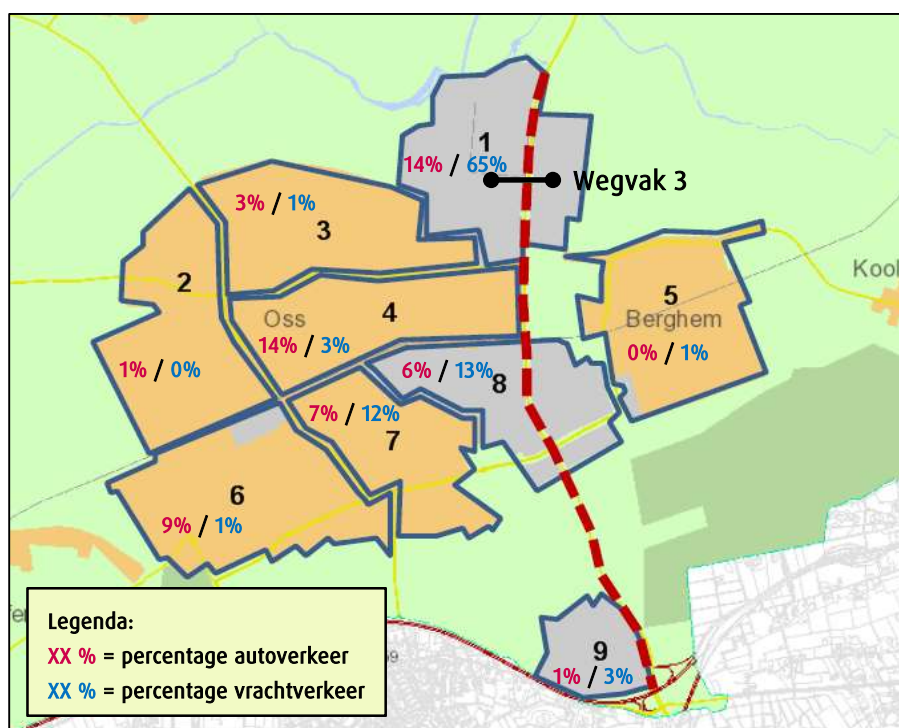
Kanttekening: Het is niet mogelijk om de percentages per deelgebied bij elkaar op te tellen. Dit totaal heeft niet als resultante 100% aangezien er ook doorgaand verkeer op het betreffende wegvak van de N329 rijdt. Met doorgaand verkeer wordt in deze bedoeld 'verkeer van en naar andere gebieden en locaties dan de negen reeds benoemde deelgebieden'. Daarnaast zit op verschillende wegvakken van de N329 ook verkeer tussen de deelgebieden onderling. Bij optelling van de percentages is dus sprake van dubbeltellingen van verkeer tussen de deelgebieden onderling.



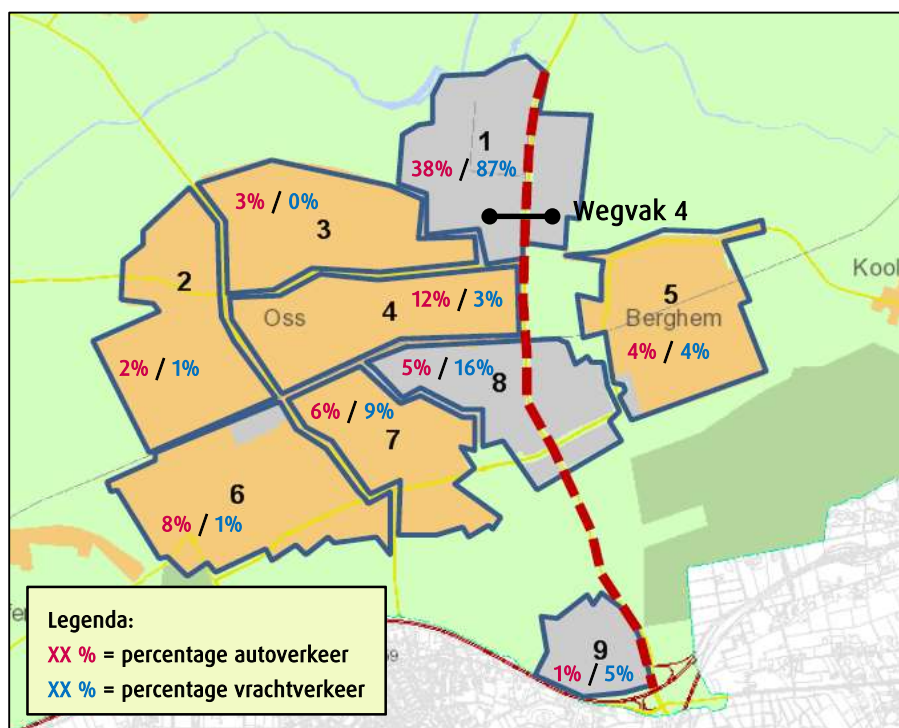
Figuur 3.1: Gebruikersprofiel N329 wegvak 1.



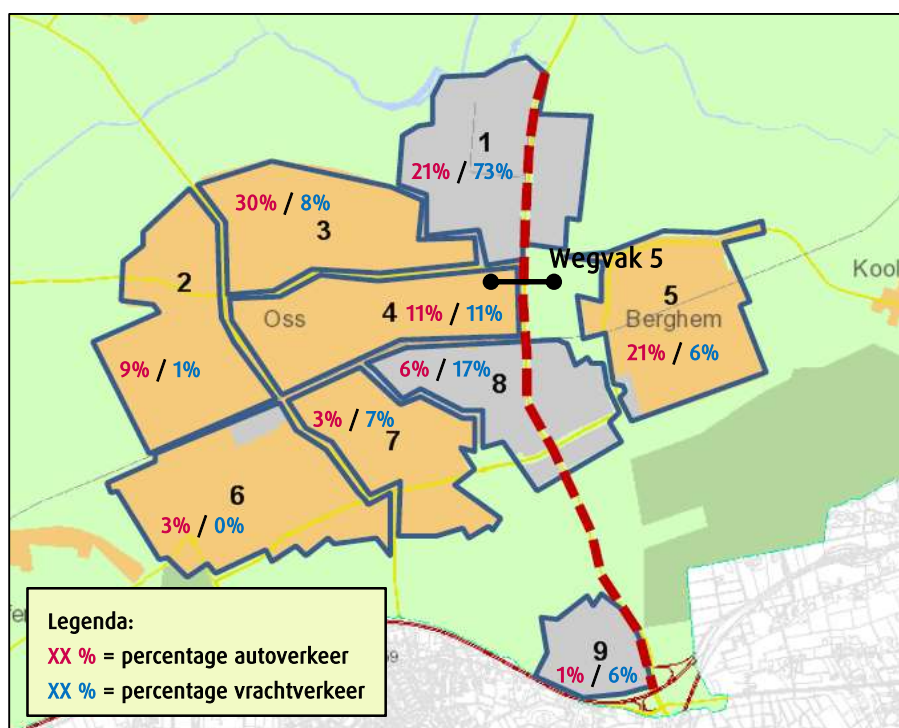
Figuur 3.2: Gebruikersprofiel N329 wegvak 2.



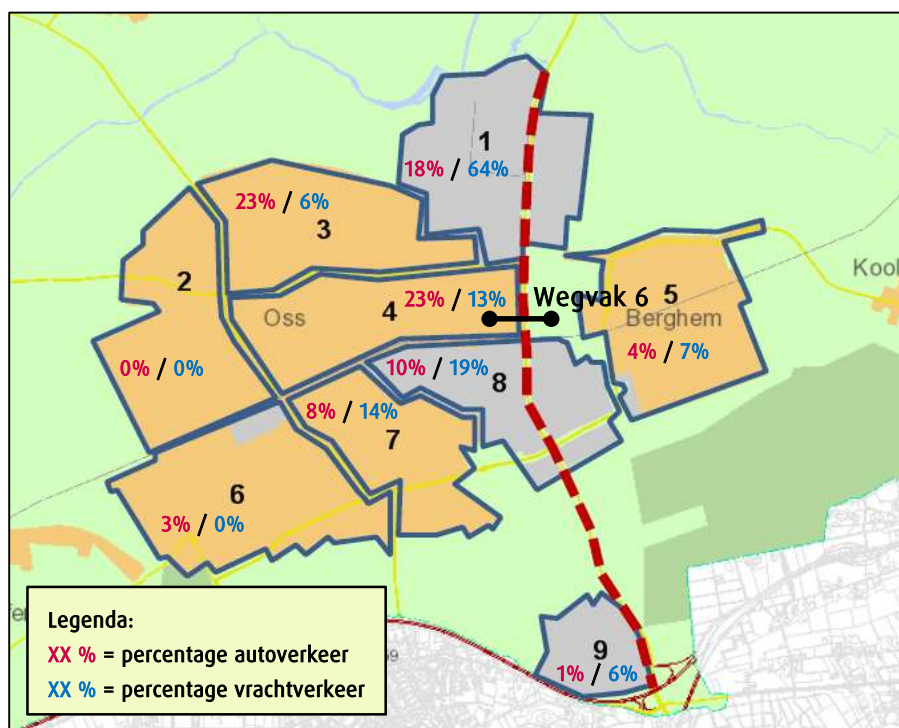
Figuur 3.3: Gebruikersprofiel N329 wegvak 3.



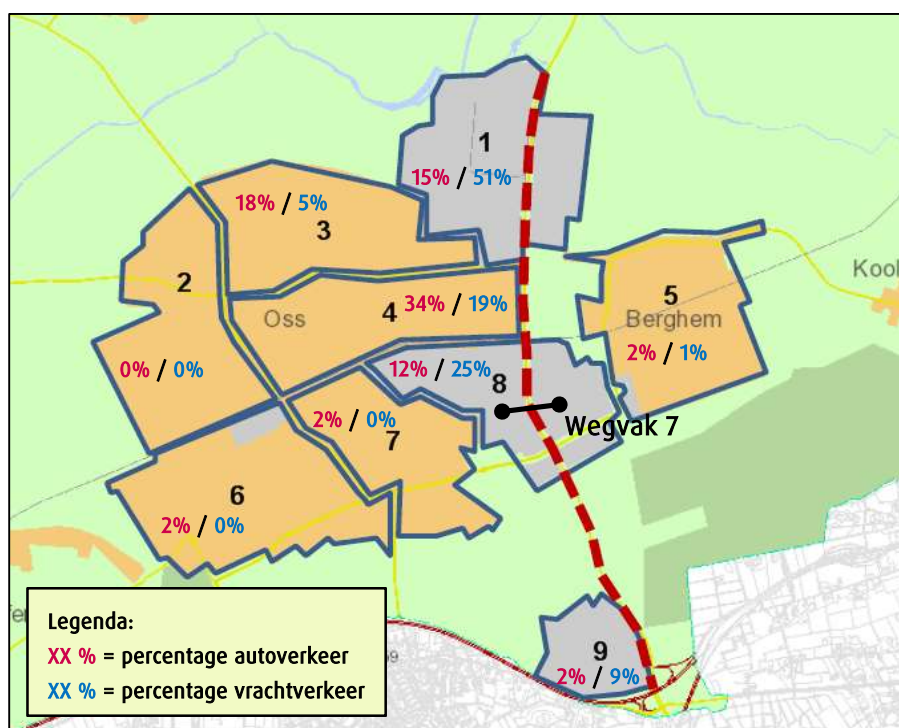
Figuur 3.4: Gebruikersprofiel N329 wegvak 4.



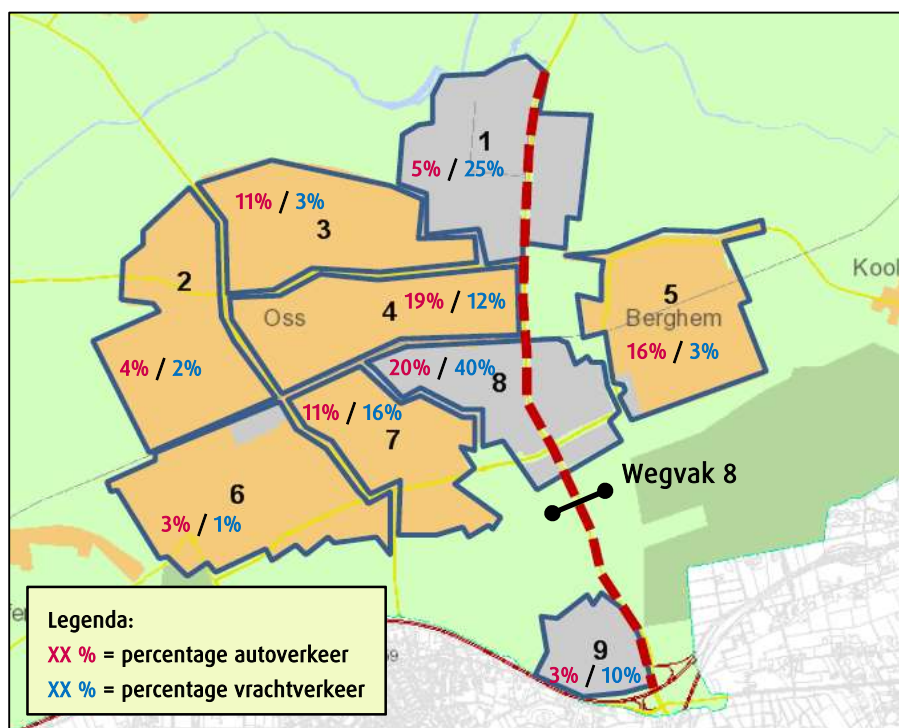
Figuur 3.5: Gebruikersprofiel N329 wegvak 5.



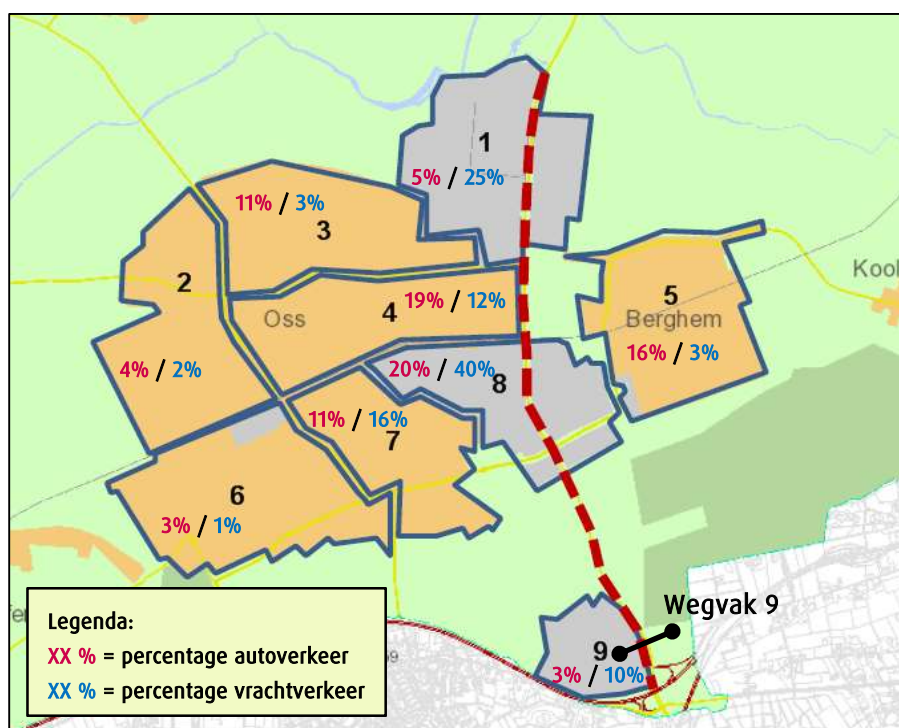
Figuur 3.6: Gebruikersprofiel N329 wegvak 6.



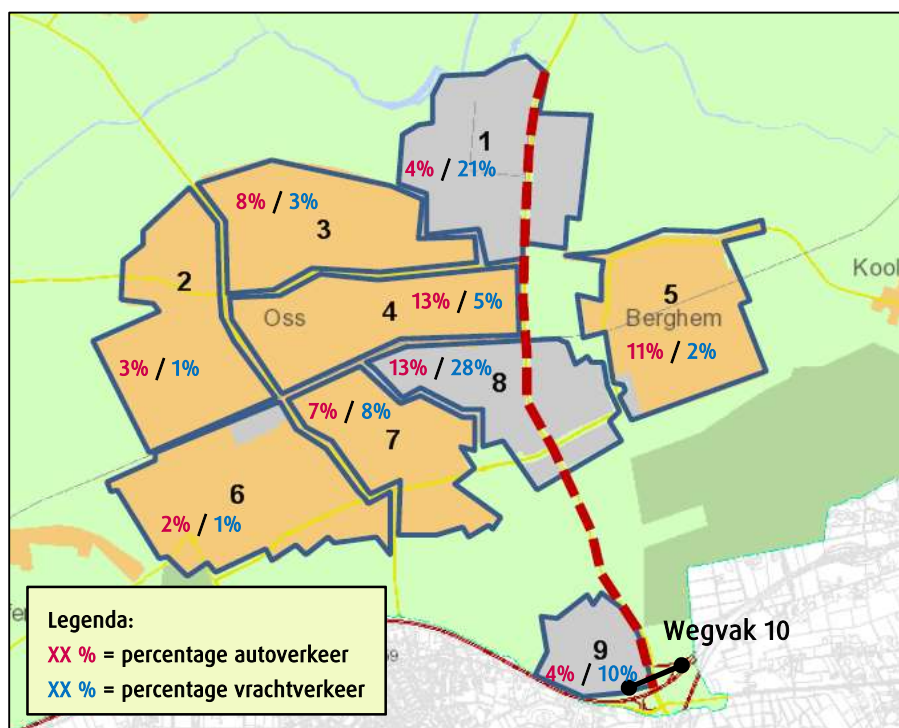
Figuur 3.7: Gebruikersprofiel N329 wegvak 7.



Figuur 3.8: Gebruikersprofiel N329 wegvak 8.



Figuur 3.9: Gebruikersprofiel N329 wegvak 9.



Figuur 3.10: Gebruikersprofiel N329 wegvak 10.

Bijlage 1 Achtergrondresultaten verkeersmodel

	Totale intensiteit op wegvak door- snede (auto's/etm)	Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 5	Deelgebied 6	Deelgebied 7	Deelgebied 8	Deelgebied 9
Wegvak 1	6.899	1.451	30	209	886	6	533	410	358	53
Wegvak 2	6.936	1.488	35	211	891	6	537	412	359	53
Wegvak 3	6.370	922	35	211	892	13	571	424	361	55
Wegvak 4	8.970	3.425	169	260	1.054	381	725	522	456	70
Wegvak 5	15.079	3.151	1.313	4.488	1.594	3221	377	382	905	154
Wegvak 6	14.534	2.600	6	3.332	3.290	615	391	1.174	1.454	199
Wegvak 7	16.833	2.467	1	2.997	5.753	281	361	331	1.983	267
Wegvak 8	29.738	1.599	1.281	3.165	5.643	4780	800	3.387	5.896	756
Wegvak 9	29.738	1.599	1.281	3.165	5.643	4780	800	3.387	5.896	756
Wegvak 10	38.186	1.575	1.052	3.088	4.881	4283	733	2.584	5.124	1.568

Tabel 1: Absolute intensiteiten N329 in personenauto's per etmaal

	Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 5	Deelgebied 6	Deelgebied 7	Deelgebied 8	Deelgebied 9
Wegvak 1	21%	0%	3%	13%	0%	8%	6%	5%	1%
Wegvak 2	21%	1%	3%	13%	0%	8%	6%	5%	1%
Wegvak 3	14%	1%	3%	14%	0%	9%	7%	6%	1%
Wegvak 4	38%	2%	3%	12%	4%	8%	6%	5%	1%
Wegvak 5	21%	9%	30%	11%	21%	3%	3%	6%	1%
Wegvak 6	18%	0%	23%	23%	4%	3%	8%	10%	1%
Wegvak 7	15%	0%	18%	34%	2%	2%	2%	12%	2%
Wegvak 8	5%	4%	11%	19%	16%	3%	11%	20%	3%
Wegvak 9	5%	4%	11%	19%	16%	3%	11%	20%	3%
Wegvak 10	4%	3%	8%	13%	11%	2%	7%	13%	4%

Tabel 2: Relatief gebruikersprofiel N329 op basis van personenauto's per etmaal

	Totale intensiteit op wegvak door- snede (vracht/etm)	Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 5	Deelgebied 6	Deelgebied 7	Deelgebied 8	Deelgebied 9
Wegvak 1	865	522	2	5	24	7	4	60	57	9
Wegvak 2	911	568	2	5	27	7	4	68	66	11
Wegvak 3	934	609	2	5	28	13	6	114	126	31
Wegvak 4	2.528	2.199	14	8	71	101	20	236	408	129
Wegvak 5	3.101	2.256	24	235	326	198	10	225	539	186
Wegvak 6	3.325	2.116	2	204	440	218	9	453	643	202
Wegvak 7	3.234	1.662	0	169	630	19	8	16	804	285
Wegvak 8	5.179	1.292	103	166	617	146	64	828	2.062	526
Wegvak 9	5.179	1.292	103	166	617	146	64	828	2.062	526
Wegvak 10	5.450	1.153	38	138	292	114	40	425	1.543	570

Tabel 3 Absolute intensiteiten N329 in vrachtauto's per etmaal

	Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 5	Deelgebied 6	Deelgebied 7	Deelgebied 8	Deelgebied 9
Wegvak 1	60%	0%	1%	3%	1%	0%	7%	7%	1%
Wegvak 2	62%	0%	1%	3%	1%	0%	7%	7%	1%
Wegvak 3	65%	0%	1%	3%	1%	1%	12%	13%	3%
Wegvak 4	87%	1%	0%	3%	4%	1%	9%	16%	5%
Wegvak 5	73%	1%	8%	11%	6%	0%	7%	17%	6%
Wegvak 6	64%	0%	6%	13%	7%	0%	14%	19%	6%
Wegvak 7	51%	0%	5%	19%	1%	0%	0%	25%	9%
Wegvak 8	25%	2%	3%	12%	3%	1%	16%	40%	10%
Wegvak 9	25%	2%	3%	12%	3%	1%	16%	40%	10%
Wegvak 10	21%	1%	3%	5%	2%	1%	8%	28%	10%

Tabel 4: Relatief gebruikersprofiel N329 op basis van vrachtauto's per etmaal

	Totale intensiteit op wegvak door- snede (pae/etm)	Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 5	Deelgebied 6	Deelgebied 7	Deelgebied 8	Deelgebied 9
Wegvak 1	8.629	2.495	34	219	934	20	541	530	472	71
Wegvak 2	8.758	2.624	39	221	945	20	545	548	491	75
Wegvak 3	8.238	2.140	39	221	948	39	583	652	613	117
Wegvak 4	14.026	7.823	197	276	1.196	583	765	994	1.272	328
Wegvak 5	21.281	7.663	1.361	4.958	2.246	3.617	397	832	1.983	526
Wegvak 6	21.184	6.832	10	3.740	4.170	1.051	409	2.080	2.740	603
Wegvak 7	23.301	5.791	1	3.335	7.013	319	377	363	3.591	837
Wegvak 8	40.096	4.183	1.487	3.497	6.877	5.072	928	5.043	10.020	1.808
Wegvak 9	40.096	4.183	1.487	3.497	6.877	5.072	928	5.043	10.020	1.808
Wegvak 10	49.086	3.881	1.128	3.364	5.465	4.511	813	3.434	8.210	2.708

Tabel 5: Absolute intensiteiten N329 in personenauto equivalent (pae) per etmaal

	Deelgebied 1	Deelgebied 2	Deelgebied 3	Deelgebied 4	Deelgebied 5	Deelgebied 6	Deelgebied 7	Deelgebied 8	Deelgebied 9
Wegvak 1	29%	0%	3%	11%	0%	6%	6%	5%	1%
Wegvak 2	30%	0%	3%	11%	0%	6%	6%	6%	1%
Wegvak 3	26%	0%	3%	12%	0%	7%	8%	7%	1%
Wegvak 4	56%	1%	2%	9%	4%	5%	7%	9%	2%
Wegvak 5	36%	6%	23%	11%	17%	2%	4%	9%	2%
Wegvak 6	32%	0%	18%	20%	5%	2%	10%	13%	3%
Wegvak 7	25%	0%	14%	30%	1%	2%	2%	15%	4%
Wegvak 8	10%	4%	9%	17%	13%	2%	13%	25%	5%
Wegvak 9	10%	4%	9%	17%	13%	2%	13%	25%	5%
Wegvak 10	8%	2%	7%	11%	9%	2%	7%	17%	6%

Tabel 6: Relatief gebruikersprofiel N329 op basis van personenauto equivalent (pae) per etmaal

BIJLAGE 13 RESULTATEN MARKTANALYSE GRONDUITGIFTE

**MARKTCONFORME GRONDPRIJS
BEDRIJVENTERREIN
VORSTENGRAFDonk
Stec Groep aan Gemeente Oss**

Stec Groep B.V.
Esther Geuting, Harry Hendriks en
Hinke Quarré
Augustus 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	2
1.1	Uw situatie en vragen	2
1.2	Onze aanpak	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	BEKNOPTE MARKTANALYSE	6
2.1	Grondprijzen Oss vergeleken met regio en omliggende gemeenten	6
3.	ADVIEZEN	11
3.1	Reken met een residuele grondprijs tussen de € 145 en € 240 per m ² en differentieer, afhankelijk van verschijningsvorm, ligging en type gebruik	11
3.2	Segmenteer uw terrein in maximaal vier deelgebieden	14
3.3	Communiceer uw prijzen zorgvuldig en wees u bewust van het belang van prijs in het locatiekeuzeproces	16
3.4	Zet grondprijzen in voor stimuleren intensief ruimtegebruik	19
3.5	Tips voor vergroten afzetbaarheid	20
	BIJLAGE A: RESIDUEEL REKENEN	22
	BIJLAGE B: MARKTCONFORME PARAMETERS	24
	BIJLAGE C: PROFIEL BEDRIJVENTERREIN VORSTENGRAFDONK	27
	BIJLAGE D: HUISVESTINGSEISEN DOELGROEPEN	29

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk beschrijven we uw situatie en vragen, onze aanpak en de leeswijzer van dit rapport.

1.1 Uw situatie en vragen

Vorstengrafdonk is een grootschalig bedrijventerrein in de oksel van de A50 en de A59

U werkt aan de uitgifte van bedrijventerrein Vorstengrafdonk. Het gaat om een grootschalig bedrijventerrein gelegen in de oksel van de A50 en A59. Het terrein is bedoeld voor alle typen werkgelegenheid en zet in het bijzonder in op logistiek en grootschalige productie. In 2011 had u een sterk jaar met de uitgifte aan onder andere Raben, een logistiek bedrijf.

Figuur 1: ligging Vorstengrafdonk



Bron: Google Maps (2012), bewerking Stec Groep (2012)

Landschappelijke inpassing leidt tot vermindering van zicht

Recent keek u naar de landschappelijke inpassing van het terrein aan de zichtzijden vanaf de snelweg. U constateerde dat van zicht in de letterlijke zin niet altijd sprake is aan de zuid-zuidwestelijke zijde van Vorstengrafdonk. Dit hangt samen met opkomende begroeiing op het terrein van Rijkswaterstaat. Daarnaast heeft de gemeente ook het plan om langs het terrein aan te planten. U houdt er rekening mee dat deze landschappelijke inpassing mogelijk leidt tot vermindering van het zicht.

Leidt vermindering van zicht tot lagere grondprijzen?

Uw vraag is nu wat de invloed van 'minder zicht' vanaf de snelweg is op de grondprijs. In het verlengde daarvan vraagt u ons om een onafhankelijk grondprijzadvies en een grondprijstdifferentiatie voor Vorstengrafdonk, afhankelijk van type bedrijvigheid, ligging, zicht en bereikbaarheid.

Figuur 2: bedrijventerrein Vorstengrafdonk



Bron: Google Maps (2012)



1.2 Onze aanpak

Onze aanpak bestond uit vier stappen.

Figuur 3: aanpak



Stap 1. Locatieprofiel en positionering Vorstengrafdonk

In stap 1 maakten we een actueel solide profiel van Vorstengrafdonk en maakten we de grondprijzaspecten bij de uitgifte inzichtelijk. De locatieanalyse is belangrijk om goede grondprijzadviezen te geven. Hoeveel en welke verschillende locaties komen op de markt? Wat betekent dit voor Vorstengrafdonk? Daarbij kijken we in het bijzonder ook naar het effect van de actuele marktsituatie op het geraamde uitgiftetempo voor Vorstengrafdonk. Is dit tempo realistisch?

Stap 2. Comparatieve en residuele grondprijsanalyse.

In deze stap bepaalden we de grondprijs, zowel residueel als comparatief. Dit beeld vertaalden we naar reële grondprijzen per deelgebied, type vastgoed, gebruiker en kavelgrootte.

Stap 3. Ideeën voor vergroten markttechnische haalbaarheid:

Vervolgens bedachten we ideeën over hoe u uw grondbeleid kan in zetten ter vergroting van de markttechnische haalbaarheid, inclusief een helder overzicht van locatie-eisen en -wensen van de specifieke doelgroepen voor Vorstengrafdonk, onder andere in relatie tot zichtbaarheid. Ook maakten we een helder overzicht van locatie-eisen en -wensen van de specifieke doelgroepen voor Vorstengrafdonk.

Stap 4. Advies en rapport

Tot slot vertaalden we onze bevindingen in dit adviesrapport.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee staat een beknopte marktanalyse. In hoofdstuk drie leest u onze adviezen over marktconforme grondprijzen voor Vorstengrafdonk. In de bijlagen vindt u ondersteunende informatie:

Bijlage A: residueel rekenen

Bijlage B: marktconforme parameters

Bijlage C: profiel bedrijventerrein Vorstengrafdonk

Bijlage D: huisvestingseisen doelgroepen

2. BEKNOPTE MARKTANALYSE

In dit hoofdstuk geven we een korte weergave van de huidige grondprijzen in de omliggende regio's en gemeenten en potentieel concurrerende terreinen.

2.1 Grondprijzen Oss vergeleken met regio en omliggende gemeenten

Grondprijzen in uw regio liggen op vergelijkbaar niveau als omliggende regio's

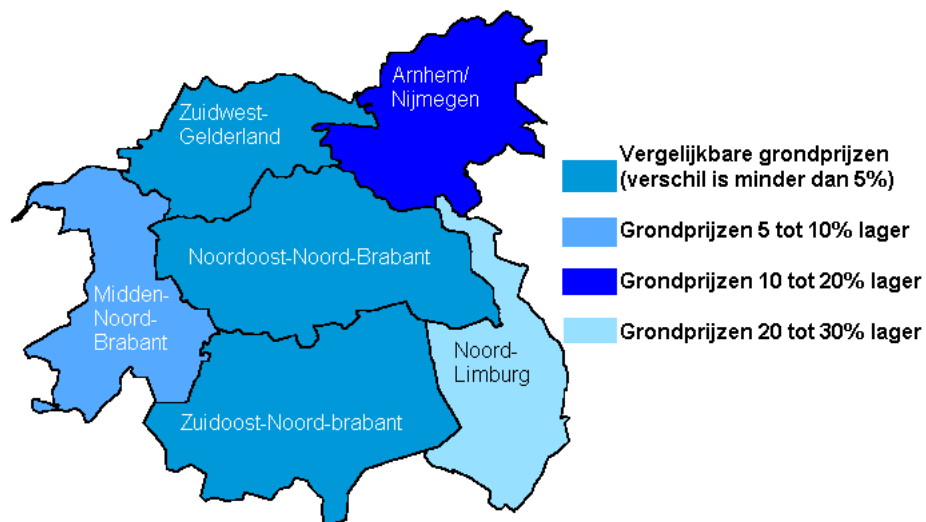
Gemeente Oss ligt in de COROP¹-regio Noordoost-Noord-Brabant². In deze paragraaf vergelijken we de huidige grondprijzen van deze COROP-regio met omliggende COROP-regio's. De grondprijzen in de COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant liggen tussen de € 142 en € 162³. De grondprijzen liggen op een vergelijkbaar niveau als de grondprijzen in Zuidwest-Gelderland en Zuidoost-Noord-Brabant (zie figuur 4). De grondprijzen in uw COROP-regio liggen iets hoger dan Midden-Noord-Brabant (gemiddeld circa 8%) en hoger dan Arnhem/Nijmegen (gemiddeld circa 13%). De grondprijzen in de steden Arnhem en Nijmegen liggen op een hoger prijsniveau dan uw COROP-regio, maar de grondprijzen in de noordelijke plattelandsgemeenten drukken de gemiddelde grondprijzen in de COROP-regio Arnhem/Nijmegen. Het verschil met de grondprijzen in Noord-Limburg is het grootst. De grondprijzen liggen hier circa 28% lager.

¹ De naam COROP staat voor **Co**ördinatiecommissie **R**egionaal **O**nderzoeks**P**rogramma, naar de gelijknamige commissie.

² Noordoost-Noord-Brabant bestaat uit de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxmeer, Boxtel, Cuijk, Grave, Haaren, 's-Hertogenbosch, Heusden, Landerd, Maasdonk, Mill en Sint Hubert, Oss, Schijndel, Sint Anthonis, Sint-Michielsgestel, Sint-Oedenrode, Uden, Veghel, Vught

³ € 142 is de gemiddelde minimale grondprijs per m² en € 162 is de gemiddelde maximale grondprijs per m² (IBIS, 2011).

Figuur 4: grondprijzen COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant (uitgifte 2010)

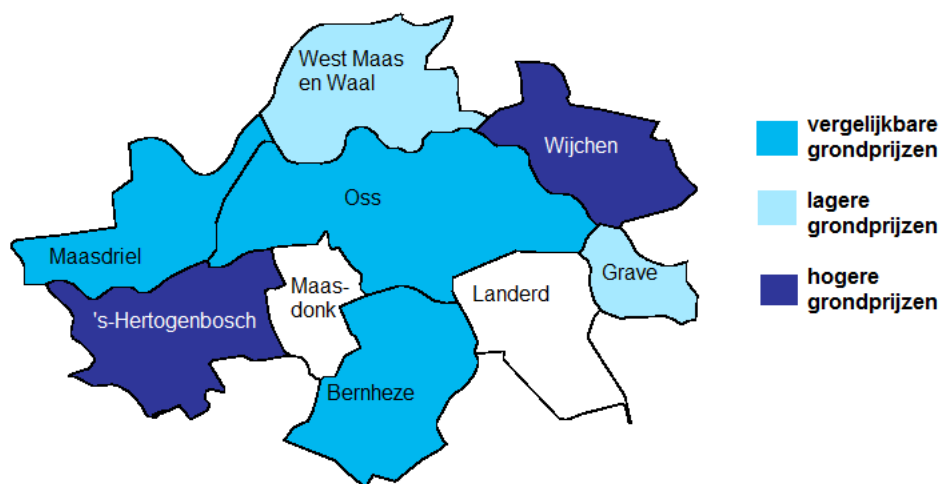


Bron: IBIS (2011)

Grondprijzen in Oss liggen op vergelijkbaar niveau als omliggende gemeenten

De gemiddelde grondprijs in de gemeente Oss ligt tussen de € 140 en € 147 per m² (IBIS, 2011). Als we kijken naar de grondprijzen per gemeente, dan zien we dat de grondprijs in Oss vergelijkbaar is met Maasdriel en Bernheze, maar lager ligt dan 's-Hertogenbosch (circa 35%) en Wijchen (circa 29%). Grondprijzen in Grave en West Maas en Waal liggen daarentegen fors lager (30 tot 40%).

Figuur 5: grondprijzen Oss e.o. (uitgifte 2010 en 2009 en 2006)



Bron: IBIS (2011)

* Grondprijzen zijn van 2010. Uitzonderingen: Maasdriel (2009) en Wijchen (2006).

In de regio verwachten we vooral concurrentie van De Rietvelden

In tabel 1 staan de meest concurrerende terreinen voor Vorstengrafdonk voor reguliere bedrijvigheid. Het gaat om terreinen met grond in uitgifte in Oss en de omliggende gemeenten. De grondprijzen variëren van € 100 per m² in West Maas en Waal tot € 275 per m² in 's-Hertogenbosch.

We verwachten de meeste concurrentie van Rietvelden. Dit terrein richt zich op dezelfde doelgroep en ligt direct aan de snelweg. We verwachten daarnaast (in mindere mate) concurrentie van De Brand vanwege de centrale ligging aan de A2. De overige terreinen zijn lokaal van aard. We verwachten weinig concurrentie van deze terreinen.

Tabel 1: concurrerende terreinen in de regio

Gemeente	Terrein	Ligging	Type	Netto oppervlakte	Totaal uitgeefbaar	Grondprijs	Mate van concurrentie
's-Hertogenbosch	De Rietvelden	Ten westen van 's-Hertogenbosch, aan de A59. Binnenhaven aanwezig.	Gemengd, maximaal milieucategorie 5	198 ha	21,5 ha	€ 180 tot € 210	+
's-Hertogenbosch	De Brand	Ten oosten van 's-Hertogenbosch, direct aan de A2.	Bedrijvenpark, maximaal milieucategorie 4	54,3 ha	8,42 ha	€ 180 tot € 275	0
Oss	De Geer Zuid/Oost	Ten noordoosten van Oss, circa 6 km van de A59/A50. Uitbreiding van De Geer.	Gemengd, maximaal milieucategorie 5	25 ha	12,65 ha	€ 134 tot € 150	-
's-Hertogenbosch	De groote Vliet, fase 1	Ten noorden van Rosmalen, 2 km vanaf de A2.	Gemengd, maximaal milieucategorie 3	8,6 ha	7,7 ha	€ 180	-
's-Hertogenbosch	Empel Zuid, fase 1	Ten noorden van 's-Hertogenbosch, 3 km vanaf de A2/A59.	Gemengd	8 ha	6,13 ha	€ 180 tot € 195	-
Maasdriel	De Kampen Noord (uitbreiding van De Kampen)	Hedel, 1,5 km vanaf de snelweg.	Gemengd, maximaal milieucategorie 3.2	6 ha	6 ha	€ 125 tot € 140	-
West Maas en Waal	Veesteeg	Het bedrijventerrein ligt ten zuidwesten van Beneden-Leeuwen, ten zuidoosten van Boven-Leeuwen en ten noorden van de N322. Circa 10 km vanaf de A15.	Gemengd, maximaal milieucategorie 3.2	21,9 ha	6,1 ha	€ 100 tot € 120	-
Uden	Goorkens	Aan de oostkant van Uden, circa 5 km van A50	Lokaal gemengd, maximaal milieucategorie 3	51 ha	9,8 ha	€ 140 tot € 170	-
Uden	Hoogveld	Aan de oostkant van Uden, circa 5 km van A50	Lokaal gemengd, maximaal milieucategorie 4 en wijzigingsbevoegdheid tot 5	33,6 ha	20,6 ha	€ 135 tot € 165	-
Veghel	Doornhoek	Ten zuidwesten van Veghel, circa 1,5 km van A50	Lokaal gemengd, maximaal milieucategorie 4	76 ha	22,3 ha	€ 140 tot € 175	-
Veghel	De Dubbelen	Ten zuidwesten van Veghel, direct aan de A50	Gemengd, maximaal milieucategorie 5	198 ha	10,7 ha	€ 150 tot € 200	-

Bron: Stec Groep op basis van IBIS en verschillende websites (2012)

Buiten de regio verwachten we vooral concurrentie van Medel

In de omliggende gemeenten is Rietvelden een concurrerend terrein voor de logistieke kavels. Voor logistieke kavels kijken we echter verder dan alleen concurrentie in de nabije regio.

In tabel 2 vindt u een overzicht van concurrerende terreinen buiten de regio die (grotendeels) mikken op dezelfde doelgroep, logistiek. De grondprijzen variëren van € 126 per m² in Zevenaar tot € 219 per m² in Ede. Medel en Vossenbergh vinden we het meest concurrerend. (Medel en Bijsterhuizen vanwege de ligging en de bereikbaarheid en Vossenbergh omdat het een bewezen locatie is voor logistiek.)

Tabel 2: concurrerende logistieke terreinen

Gemeente	Terrein	Ligging	Type	Netto oppervlakte	Totaal uitgeefbaar	Grondprijs	Mate van concurrentie
Neder-Betuwe	Bedrijvenpark Medel Rivierenland	Tiel, tussen de A15 (Rotterdam-Nijmegen), de Betuwelijn en bedrijventerrein Medel 1. Direct aan de A15.	Regionaal gemengd, o.a. logistiek, maximaal milieucategorie 5.	119,5 ha	41,2 ha	€ 129 tot € 144	+
Tilburg	Vossenbergh West I en II	Ten noordwesten van Tilburg, circa 12 km van de A58.	Bedrijvenpark, maximaal milieucategorie 5.	270,2 ha	81,2 ha	€ 107 tot € 174	+
Ede	Bedrijventerrein A12 (Noord en Zuid)	Ten westen van Ede, direct aan de A30.	Modern gemengd, o.a. logistiek, maximaal milieucategorie 4.	67,6 ha	43,8 ha	€ 168 tot € 219	0
Nijmegen/Wijchen	Bijsterhuizen	Tussen Wijchen en Nijmegen, aan de A73 en A326.	Modern gemengd, overwegend logistiek, maximaal milieucategorie 4.	157,2 ha	35,3 ha	€ 145 tot € 190	0
Venlo	Tradeport Venlo (noord, oost en west)	Ten noordwesten van Blerick, in de oksel van de A67 en de A73.	Modern gemengd voor overwegend logistiek, max. milieucategorie 3.	243,8 ha	131,4 ha	Circa € 130	0
Zevenaar	7poort (deel I en II)	Aan de Oostkant van Zevenaar, ten zuiden van de A12 (directe route naar Duitsland).	Modern gemengd, met hoogwaardig deel (milieucategorie t/m 5), o.a. distributie.	90,5 ha	41 ha	€ 126 tot € 168	-

Bron: Stec Groep (2012) op basis van IBIS (2011) en verschillende websites (2012)

3. ADVIEZEN

In dit hoofdstuk staan de adviezen. We berekenen marktconforme grondprijzen. Daarna gaan we in op de segmentatie en de communicatie van de grondprijzen. Ten slotte geven we een aantal tips over intensief ruimtegebruik en optimalisaties.

3.1 Reken met een residuele grondprijs tussen de € 145 en € 240 per m² en differentieer, afhankelijk van verschijningsvorm, ligging en type gebruik

Residueel rekenen leidt tot marktconforme prijzen

Residueel rekenen legt een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerendgoedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Zie ook bijlage A.

Met de residuele waardemethode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdien capaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen (hoogwaardig). Dit geldt vooral voor bedrijfsruimte met een relatief hoge commerciële waarde, zoals bedrijfsverzamelgebouwen, logistieke hallen, bedrijfsruimte met een flink aandeel kantoorvloer, showrooms en PDV/GDV⁴. De residuele benadering legt een relatie tussen de waarde van de grond en de daarop te realiseren bestemming.

Differentiëren is belangrijk, naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik

In tabel 3 is gerekend aan zes doelgroepen voor bedrijventerrein Vorstengrafdonk, die variëren in type vastgoed, gebruiker en kavelgrootte. De berekening is gebaseerd op transactieprijzen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen, op marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en op de vormfactor. Bijlage B geeft een overzicht van de parameters.

⁴ Perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen.

Daarnaast zijn voor de berekeningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijzen zijn allemaal op prijspeil 2012 vastgesteld, exclusief btw.
- In de berekening is uitgegaan van een floor space index (fsi, ofwel de verhouding tussen kaveloppervlak en meters bvo) van 1⁵.

Tabel 3: zes doelgroepen (DG) residuele grondprijsberekening bedrijventerrein Vorstengrafdonk

	DG 1: reguliere bedrijven met een standaard verschijnings- vorm (< 4 ha)	DG 2: reguliere bedrijven met een hoogwaardige verschijnings- vorm (< 4 ha)	DG 3: distributie en logistieke bedrijven met een standaard verschijnings- vorm (> 4 ha)	DG 4: distributie en logistieke bedrijven met een hoogwaardige verschijnings- vorm (> 4 ha)	DG 5: kantoorachtige bedrijven (max.70% kantooropp.) met een standaard verschijnings- vorm	DG 6: kantoorachtige bedrijven (max. 70% kantooropp.) met een hoog- waardige verschijnings-vorm
Huurniveau (per m ² vvo per jaar)	€ 55	€ 60	€ 60	€ 65	€ 105	€ 110
Vormfactor	90%	90%	90%	90%	85%	85%
BAR ⁶	0,081	0,08	0,08	0,079	0,081	0,08
B & B (per m ²) ⁷	€ 460	€ 500	€ 510	€ 550	€ 880	€ 930
Grondprijs (per m ² kavel) ⁸	€ 145 - € 155	€ 170 - € 180	€ 160 - € 170	€ 185 - € 195	€ 220 - € 230 per m ² bvo bij fsi > 1	€ 230 - € 240 per m ² bvo bij fsi > 1

Bron: Stec Groep (2012)

⁵ In de praktijk komt het regelmatig voor dat de verhouding tussen kaveloppervlak en meters vloeroppervlak wat lager is dan 1. Door te rekenen met een fsi van 1 in het grondprijsbeleid, wordt intensief ruimtegebruik en daarmee ook zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd. Bedrijven relatief extensief gebruiken maken van de grond, worden hiermee niet 'beloond' met een relatief lage grondprijs, terwijl bedrijven met een intensief gebruik van de kavel slechts de kavelprijs uitgaande van een fsi van 1 afrekenen en daarmee een financieel voordeel hebben bij efficiënt ruimtegebruik.

⁶ Bruto aanvangsrendement

⁷ Bouw- en bijkomende kosten (per m² bvo)

⁸ Zie advies 3.4 voor een toelichting over grondprijs per m² bvo of grondprijs per m² kavel.

Residuele grondprijzen liggen iets hoger dan de huidige en de verwachte grondprijzen

U gaf aan dat u verwacht dat de landsschappelijke inpassing leidt tot verminderd zicht en daardoor lagere grondprijzen. In uw eigen grondprijsberekening maakt u onderscheid in drie deelgebieden. Een zichtzone langs de A59 en de N329 (€ 164 per m²), de kop, in de oksel van de A59 en de A50 (€ 180 per m²) en het middengebied (€ 140 per m²). U verwacht dat de grondprijzen door het verminderde zicht dalen naar € 164 en € 140 per m².

De door ons geadviseerde residuele grondprijzen voor reguliere bedrijven (€ 145 tot € 155) liggen iets hoger dan de door u verwachte grondprijzen. Ook liggen ze inderdaad iets lager dan de grondprijzen uit uw eerste berekening. Als u echter rekent met grondprijzen voor logistiek of kantoorachtige bedrijven dan liggen de grondprijzen op hetzelfde niveau of zelfs hoger dan de door u berekend grondprijzen.

Residuele grondprijs in lijn met grondprijzen potentieel concurrerende bedrijventerreinen

De grondprijzen voor reguliere bedrijvigheid liggen voor Vorstengrafdonk tussen de € 145 en € 180. Deze prijzen komen overeen met de prijscategorieën van de concurrerende bedrijventerreinen (tabel 1). De prijzen liggen iets lager dan de prijzen in 's-Hertogenbosch en ook de meest concurrerende locatie De Rietvelden, maar iets hoger dan Maasdriel en West Maas en Waal. De grondprijzen voor logistieke bedrijvigheid liggen voor Vorstengrafdonk tussen de € 160 en € 195. Deze prijzen komen overeen met de prijscategorieën van de concurrerende bedrijventerreinen, zoals Medel en Vossenbergh (tabel 2). De grondprijzen van Rietvelden, 's-Hertogenbosch liggen hoger, maar daar is dan ook een containerterminal aanwezig (tabel 1). Voor de doelgroep kantoorachtig is het lastig vergelijken, omdat er geen grondprijzen bekend zijn voor specifiek kantoorachtig.

Zichtlocatie minder belangrijk voor logistiek dan bereikbaarheid en grote kavels

U zet voor Vorstengrafdonk hoofdzakelijk in op productie en logistiek. De kavels zijn door de groenstrook langs de A59 minder zichtbaar. Van zichtlocaties is (bijna) geen sprake meer. Logistieke bedrijven hechten echter veel minder waarde aan zichtbaarheid (zie ook onderstaande tabel). De bereikbaarheid over de weg is essentieel. Dit deelgebied is het entreegebied en het beste bereikbaar van het hele terrein. Bovendien heeft Noord-Brabant een uitstekende positie bij het aantrekken van logistieke bedrijven en het imago van een goede arbeidsmoraal ten opzichte van bijvoorbeeld Zuid-Holland. Daarom adviseren we om voor het zuidelijke deel in te zetten op logistiek, gecombineerd met kantoorachtige bedrijvigheid.

Tabel 4: relatieve belang vestigingsplaatsfactoren voor grote logistieke centra

Factor	Relatief belang
Nabijheid luchthaven	•
Nabijheid zeehaven	••
Bereikbaarheid over de weg	••••
Multimodale ontsluiting	••
Zichtbaarheid	••
Nabijheid andere logistieke dienstverleners	•••
Nabijheid afzetmarkt	•••
Kosten locatie	••
Arbeidsklimaat	•••
Imago regio	•

Toelichting

- : essentieel
- : zeer belangrijk
- : belangrijk
- : enigszins belangrijk

Bron: Stec Groep (2011) op basis van diverse vestigingsplaatsonderzoeken logistiek

3.3 Communiceer uw prijzen zorgvuldig en wees u bewust van het belang van prijs in het locatiekeuzeproces

Residuele benadering van bedrijfsgrond past bij de taal van de ondernemer: opbrengst versus kosten

In deze tijden van laagconjunctuur staat de (hoogte van de) grondprijs wat vaker ter discussie. Ook als deze op basis van een residuele grondprijzenbenadering heel realistisch is. Om tot realisatie van de adviesprijzen in dit rapport te komen, is het van belang dat u de prijzen op de juiste manier uitlegt en dat u zich bewust bent van het belang van de grondprijs in het locatiekeuzeproces van bedrijven. De residuele benadering is altijd marktconform en gaat uit van de daadwerkelijke waarde van grond. Er zijn geen maatschappelijke redenen om bedrijfsgrond onder de marktwaarde te verkopen. Daarmee is de prijs nooit te hoog, maar ook niet te laag.

De residuele benadering heeft als basis de gebruikswaarde van de grond (welke waarde vertegenwoordigt het gebruik voor de ondernemer?) en de mate van bebouwing (de gebruikswaarde van de grond afgezet tegen de bouw- en bijkomende kosten: wat moet een ondernemer behalve de grond nog meer investeren?). Kortom, opbrengst minus alle overige kosten is de echte waarde van de grond. Zijn de opbrengsten laag en de kosten hoog, dan is de grond ook niet veel waard en wordt er ook niet te veel gerekend. Ondernemers begrijpen deze taal van opbrengsten versus kosten. Het is dus goed mogelijk om een onderbouwde, marktconforme grondprijs te hanteren, ook in economisch mindere tijden!

Zorg dat iedereen hetzelfde verhaal vertelt

Het is belangrijk de communicatie over grondprijzenbeleid niet te beperken tot de bedrijfscontactfunctionaris of accountmanager bedrijven, maar iedereen binnen de gemeente erbij te betrekken die onderhandelt met ondernemers, inclusief wethouders. Dit is een succesvoorwaarde voor het realiseren van uw grondprijzen. Ook is het belangrijk ervoor te zorgen dat de informatie makkelijk - bijvoorbeeld via de website - te vinden is.

Grondprijs niet doorslaggevend voor vestigingsgedrag

De hoogte van de grondprijzen wordt soms wel genoemd als dé reden van een bedrijf om zich niet in een bepaalde gemeente te vestigen. Met name in het onderhandelingsproces overdrijven ondernemers het belang van de grondprijs nogal eens. Doel is dan een lagere prijs af te dwingen. Immers, iedere euro die per m²

bespaard wordt, is mooi meegenomen. Uiteindelijk blijkt grondprijs echter niet tot de top 5 of top 10 van belangrijkste vestigingsplaatsfactoren van bedrijven te behoren. Redenen hiervoor zijn:

- De zeer sterke lokale binding van bedrijfsruimtegebruikers (circa 90% van de bedrijven opereert binnen een straal van 15 kilometer). Zelfs wanneer sprake is van grote prijsverschillen in de grondmarkt binnen eenzelfde regio, is de regionale verhuisdynamiek in de praktijk uiterst beperkt.
- Grondprijzen vormen in veel gevallen – hangt onder meer af van type bedrijf/vastgoed – slechts een beperkt deel van de totale investeringssom. Gemiddeld genomen is dit circa 10 tot 15% van de investeringskosten in het vastgoed van een ondernemer⁹. Wanneer gekeken wordt naar de totale investeringskosten van een bedrijf, bedraagt het aandeel van de huisvestingslasten gemiddeld tussen de 3 en 6% van de totale jaarlijkse kosten van een onderneming.

Box: invloed stijging grondprijs op investeringslasten

Uitgangssituatie (op basis van gemiddelde getallen uit de adviespraktijk van Stec Groep):

- De totale investeringslasten voor een onderneming zijn € 10.000 tot 15.000 per m², gemiddeld € 12.500 per m².
- De huisvestingslasten bedragen circa 8% van de totale investeringslasten, circa € 1.000 per m².
- De grondprijs bedraagt € 100 per m². Het aandeel van de grond in de huisvestingslasten is daarmee zo'n 10%, ofwel een aandeel van 0,80% in de investeringslasten.

Stel:

- De grondprijs gaat 5% omhoog en stijgt dus van € 100 naar € 105 per m².

Resultaat:

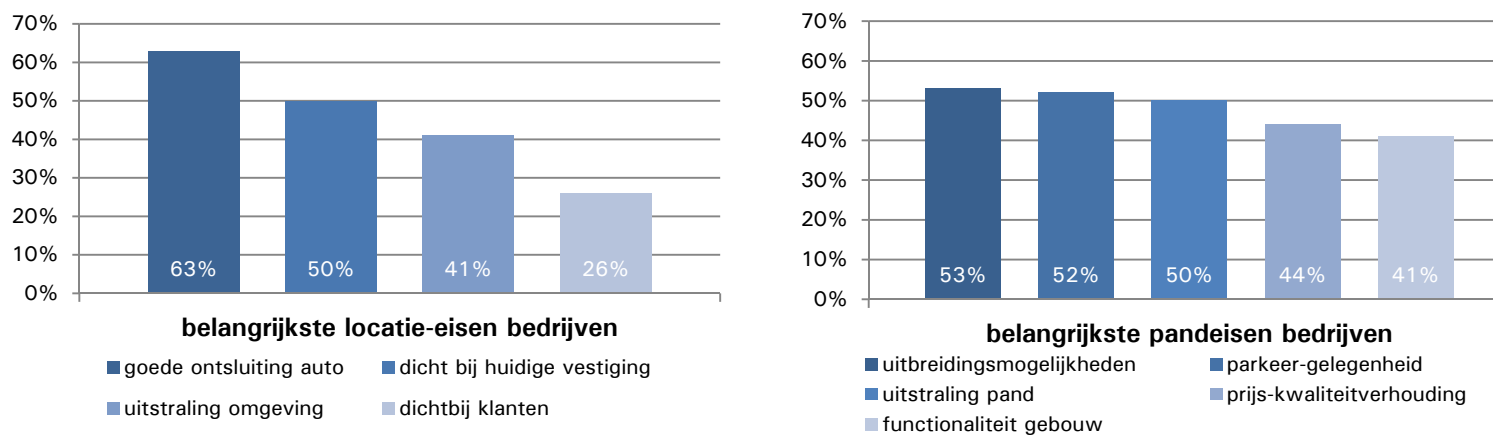
- Het aandeel van de grond in de investeringslasten neemt toe van 0,80% naar 0,84%.

Conclusie: een grondprijsstijging van 5% betekent een totale stijging in investeringslasten van slechts 4‰!

Het gaat er kortom vooral om dat de nieuwe locatie een optimale gebruikswaarde heeft voor de ondernemer (zie figuur en box).

⁹ Uitgaande van een commerciële waarde van nieuwe bedrijfsruimte van € 700 tot € 900 en een grondprijsniveau van circa € 120.

Figuur 7: doorslaggevende wensen en eisen bedrijven



Bron: Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep (2012)

Box: welke aspecten van kwaliteit hebben 'toegekende' waarde?

Doorslaggevend in 'toegekende' waarde voor bedrijven zijn:

- bereikbaarheid (ontsluiting);
- ligging van de kavel (zicht/niet zicht, hoeklocatie);
- functie (PDV, showrooms);
- uitstraling (beeldkwaliteit);
- bebouwingsmogelijkheid (aandeel kantoren, hoogte, percentage en dergelijke);
- grootte van de kavel (oppervlakte);
- hinderfactoren (hoogspanningsmasten, leidingen e.d.);
- kavelvorm (minder courante vorm).

Deze factoren bepalen de gebruikswaarde voor bedrijven van de kavels en het te realiseren vastgoed. Bedrijven zijn daarom bij plus- of minpunten bereid meer respectievelijk minder voor de kavels te betalen. Eén standaardprijs voldoet dan niet en levert doorgaans minder op. Dat komt omdat in zo'n geval vaak een te lage standaardprijs wordt vastgesteld, of omdat de mindere kavels niet verkocht worden.

Grondprijs is wel een belangrijke psychologische factor

Tegelijkertijd zijn grondprijzen wel belangrijk voor de psychologie van de ondernemer. In besluitvormingstrajecten kan de grondprijs een relatief belangrijke positie innemen. Dat geldt zeker wanneer men locaties onderling vergelijkt. Dit gebeurt vooral bij grotere bovenregionale locatiebeslissingen van productie, logistieke en industriële bedrijven. De grondprijs 'voelt' als heel belangrijk. Men betaalt immers al snel enkele tonnen voor een stuk grond, dat blijven substantiële bedragen. Bovendien is onderhandelen het dagelijkse werk van een ondernemer. De ondernemer is continu bezig met het zo goed mogelijk afsluiten van zakelijke deals. Tot slot zijn de kostenbesparingen in de grond makkelijke directe besparingen, die niet ten koste gaan van het kwaliteitsniveau of de afwerking van het pand. Iedere bezuiniging is dus meegenomen.

3.4 Zet grondprijzen in voor stimuleren intensief ruimtegebruik

Door fsi-gerelateerd grondprijsbeleid te voeren, stimuleert u intensief ruimtegebruik

Fsi-gerelateerd grondprijsbeleid is een maatregel om intensief ruimtegebruik te stimuleren (in circa 30 gemeenten toegepast). Afhankelijk van de fsi moet vervolgens gerekend worden met een eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m². We gaan in onze cases uit van een fsi-gerelateerd grondprijsbeleid. Dit houdt in dat u, afhankelijk van de fsi, rekent met de eenheidsprijs per m² bruto vloeroppervlak of per m² kavel:

- als $fsi < 1$: eenheidsprijs * m² kavel;
- als $fsi \geq 1$ en aandeel kantooroppervlak $\leq 30\%$: eenheidsprijs * m² kavel;
- als $fsi \geq 1$ en aandeel kantooroppervlak $> 30\%$: eenheidsprijs * m² bvo.

In het kader van optimalisering van het grondgebruik geldt voor bedrijfsruimten met een kantoorvloeroppervlak tot maximaal 30% dus de grondprijs per m² kavel, onafhankelijk van het aantal m² bvo (ofwel de fsi)! Concreet betekent dit dat de prijs in de doelgroepen 1 t/m 4 (regulier en logistiek) geldt per m² kavel. In de doelgroepen 5 en 6 (kantoorachtige bedrijven) geldt de prijs per m² bvo.

3.5 Tips voor vergroten afzetbaarheid

Houd in uw nieuwe bestemmingsplan rekening met de wensen en eisen van logistieke bedrijven

Logistiek en productie zijn kansrijke doelgroepen. Deze doelgroepen passen uitstekend bij de Vorstengrafdonk. Het bedrijventerrein ligt in de oksel van de A50 en de A59 en is hierdoor uitermate geschikt voor logistieke bedrijven. Bovendien is er in de omliggende gemeenten weinig beschikbare grond voor logistiek. Ook productie, assemblage en industriële activiteiten passen op de locatie. Gemiddeld bestaat ongeveer een derde van de bedrijfsruimtegebruikers uit productie en assemblage en industriële activiteiten. 60% van de export bestaat uit industrieproducten. Locatiebewegingen voor innovatieve sectoren zijn constant, maar voor alle andere sectoren afnemend. Er is op veel plekken een lichte daling van het aantal vestigers te zien. De groeiperspectieven zijn al jaren (zeer) laag door de concurrentie vanuit vooral Oost-Europa & Azië. U gaf aan dat kantoorachtige bedrijven ook mogelijk zijn. We zien in dezelfde doelgroepen ook enige behoefte naar kantoorachtige panden, zoals handel, verhuur en reparatie van transportmiddelen en machines en werktuigen ten behoeve van goederentransport. In bijlage D vindt u de belangrijkste huisvestingseisen per doelgroep.

In uw huidige bestemmingsplan heeft u de zuidelijke zone bestemd voor een bedrijvenpark in een parkachtige omgeving. Het bestemmingsplan is op dit type bedrijven afgestemd en niet voor logistieke bedrijven. U gaf aan dat u bezig bent met een nieuw bestemmingsplan. We adviseren u in het nieuwe bestemmingsplan rekening te houden met de eisen en de wensen van logistieke bedrijven. Belangrijke eisen zijn grote kavels en hoogte. Een derde van de logistieke bedrijven wil een kavel van 10.000 m² en meer en de minimale halhoogte is 13 meter (liever meer).¹⁰

¹⁰ Bron: Bedrijfsruimtegebruikers in beeld, Stec Groep (2012)

Zodra de economie zich herstelt (eind 2012 of begin 2013) neemt de vraag weer toe

Er is nog 48 hectare uitgeefbaar op Vorstengrafdonk. De afgelopen jaren heeft u gemiddeld 4 ha per jaar uitgegeven. 2008 was het slechtste jaar (1,2 ha) en 2005 het beste jaar (7,5). De komende tijd moet u door de economische crisis nog rekening houden met een lager uitgiftetempo. Er hoeft echter maar één bedrijf als Raben grond af te nemen en u zit alweer op het jaarlijkse gemiddelde. In onderstaande tekst gaan we kort in op de gevolgen van de recessie op kort en middellange termijn voor logistiek.

Box: economie en logistiek

Het economisch klimaat heeft invloed op de vraag naar bedrijfsruimte. Nederland is in recessie. De terugval van de wereldhandel, de daling van de consumentenbestedingen, bezuinigingen van de overheid en vooral de huidige schulden crisis in Europa zijn hier debet aan. Ondanks de huidige economische teruggang kende de logistieke sector een sterk eerste half jaar in 2011. Daarna nam het vertrouwen in de economie weer af. Het productievolume daalt als gevolg van een lager aantal orders. 70% van de orders is bedoeld voor de export. Als deze export daalt neemt ook het aantal logistieke bewegingen af. Hierdoor stagneert de omzetontwikkeling binnen de logistieke sector en daarmee ook de behoefte voor uitbreiding. De logistieke sector is daarmee sterk verweven aan de export van goederen.

Door de economische ontwikkelingen neemt de behoefte aan ruimte op korte termijn af. Zo blijkt dat de bedrijfsactiviteiten op korte termijn worden belemmerd door onvoldoende vraag. De verwachting is dat de tweede helft van 2012 licht herstel optreedt door een aantrekkende economie (voorspellingen van o.a. CPB, OESO, ING en ABN AMRO laten een groei zien van 0,3% over heel 2012, veroorzaakt door herstel in het tweede halfjaar). Het effect op de logistiek is een verslechterd marktperspectief voor de eerste kwartalen van 2012. Dit heeft tot gevolg dat bedrijven een verhuishvraag uitstellen en interen op de huidige bedrijfsruimtevoorraad.

De verwachtingen voor de langere termijn zijn uiterst moeilijk te maken op dit moment. Economen verwachten na 2012 een regelmatig verloop van de economie, met een groei van de economie tussen 1 en 3%. Een en ander is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de eurocrisis en het herstelde vertrouwen in de economie. Zodra de economie zich herstelt (eind 2012 of begin 2013) zal de vraag weer toenemen. Dit kan overigens nog eens versterkt worden door fusies en overnames van bedrijfsactiviteiten als gevolg van de crisis. Deze uitgestelde vraag kan in 2013 leiden tot extra vraag naar nieuw logistiek vastgoed.

BIJLAGE A: RESIDUEEL REKENEN

Hoe werkt de residuele berekening?

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde object. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement (BAR) dat op een project/locatie van toepassing is. De stichtingskosten bestaan uit de bouw- en bijkomende kosten van het object.

- Huurniveau: huurprijs per m² verhuurbaar oppervlak per jaar, exclusief btw voor een courant object. Gebaseerd op vastgoedtransacties in de regio in o.a. het transactearchief van PropertyNL, DTZ en Jones Lang La Salle.
- Vormfactor: verhouding tussen bruto vloeroppervlak (bvo) en het verhuurbare vloeroppervlak (vvo) van een gebouw. Geeft aan hoeveel vloeroppervlak in een gebouw in gebruik is voor liften, galerijen, dikke muren, et cetera. In de bedrijfsruimtemarkt is een factor van rond de 0,9 standaard.
- BAR: het bruto aanvangsrendement (BAR) is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om de marktwaarde van een object en daarmee het rendement van een investering te bepalen. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Globaal geldt: hoe lager het BAR, hoe gunstiger het rendementrisicoprofiel van een gebouw. Omgevingskwaliteit en kwaliteit van het gebouw hebben een belangrijke invloed op het BAR. Zo zijn huurders veelal bereid hogere huren te betalen voor een pand/kavel op een hoogwaardige of unieke plek. Het BAR, berekend als huuropbrengst gedeeld door de totale investering, kan hierdoor naar beneden bijgesteld worden.
- Stichtingskosten: bestaan uit bouw- en bijkomende kosten. In de berekeningen is uitgegaan van bouw- en bijkomende kosten voor panden in het basis- en middensegment. Dit zijn panden met een verzorgde uitstraling, maar zonder al te hoogwaardige poespas.

Box: voorbeeldberekening residuele grondprijs

De grondwaarde is gelijk aan de commerciële waarde minus de stichtingskosten. Waarbij de commerciële waarde gelijk is aan: (huurniveau x vormfactor)/BAR.

huur per m² VVO = € 55

BAR = 0,081

stichtingskosten (bouw-/bijkomende kosten) = € 460

vormfactor = 0,9

• (huurniveau * vormfactor)/BAR = commerciële waarde

• € 55 * 0,9 / 0,081 = € 610

• stichtingskosten: = € 460

commerciële waarde -/- stichtingskosten = grondwaarde

€ 955 -/- € 650 = € 150

BIJLAGE B: MARKTCONFORME PARAMETERS

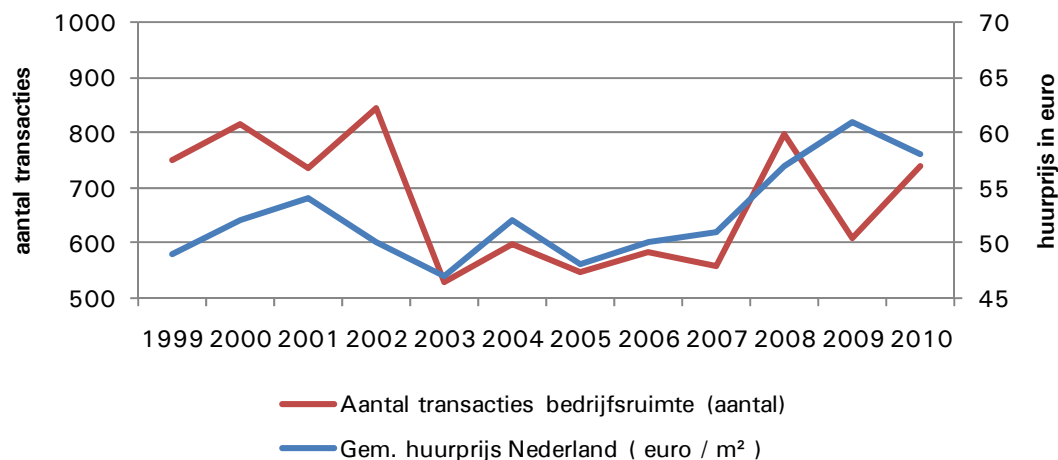
Huurprijs

De huurprijs voor bedrijfsruimte ligt naar verwachting in Vorstengrafdonk tussen € 55 en € 65 per m². Deze prijs baseren we op de transacties van de afgelopen jaren en het huidige aanbod. De gemiddelde transactieprijs in Oss was in de periode 2007-2011 circa € 45. De prijs varieert van € 30 per m² voor een standaard loods tot maximaal € 70 per m² voor hoogwaardige nieuwbouw. In 's-Hertogenbosch lag de gemiddelde transactieprijs in de periode 2007-2011 op € 45 per m² en varieert van € 40 per m² voor een standaard loods tot maximaal € 95 per m² voor hoogwaardige nieuwbouw (Property.nl, 2011).

De prijzen voor kantoorachtig liggen tussen de huurprijzen van kantoren en bedrijven. We rekenen voor Vorstengrafdonk met prijzen tussen de € 105 en € 110 per m². Deze prijzen liggen in de lijn van de transactieprizen en het huidige aanbod.

De situatie op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt is anders dan pakweg een jaar terug. Het aantal transacties daalde in de periode 2008-2009 sterk. Dit heeft invloed op de huurwaarden, maar met name voor bestaande (verouderde) bouw. Voor aantrekkelijke nieuwbouw zijn de prijzen vooralsnog stabiel.

Figuur 8: ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde huurprijs in Nederland (1999-2010)



Bron: Strabo B.V.

Vormfactor

De vormfactor is de verhouding tussen het verhuurbare oppervlak van een gebouw en het totale (bruto) vloeroppervlak. Het geeft aan hoeveel vloeroppervlak in een gebouw in gebruik is voor liften, galerijen, dikke muren, et cetera. In de bedrijfsruimtemarkt is een factor van 0,9 standaard en voor kantoorachtig 0,85 (Stec Groep, 2012).

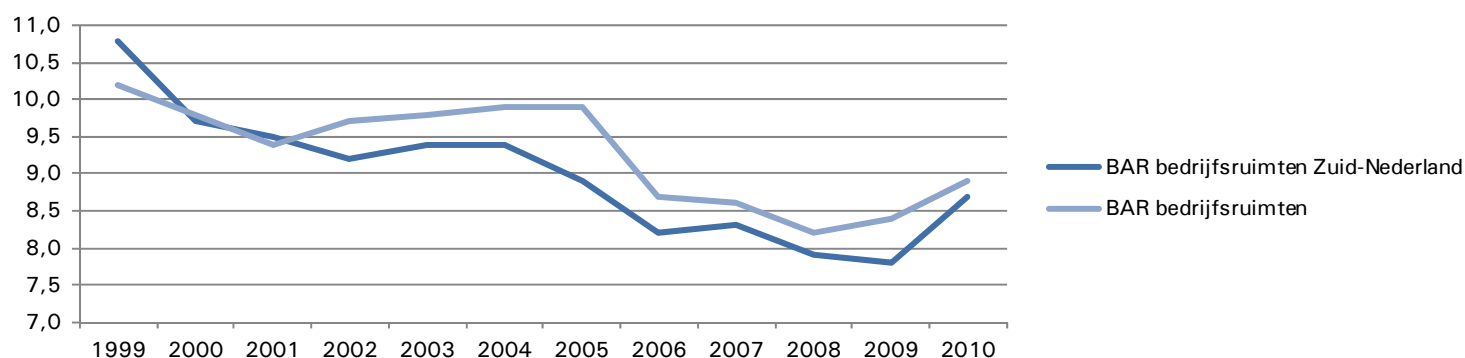
Bruto aanvangsrendement (BAR)

We gaan uit van een BAR variërend van 0,081 tot 0,079 (Stec Groep, 2012):

- 0,081 voor reguliere kavels kleiner dan 4 ha met bedrijfsruimte of logistiek en kantoorachtig (maximaal 70% kantooroppervlak);
- 0,08 voor kavels kleiner dan 4 ha met bedrijfsruimte en kantoorachtig (maximaal 70% kantooroppervlak) met een hoogwaardige uitstraling en voor logistieke kavels groter dan 4 ha;
- 0,079 voor kavels groter dan 4 ha met distributie en logistiek met een hoogwaardige verschijningsvorm

De huidige situatie van de economie heeft ook invloed op het BAR. Het BAR stijgt licht door een groter risico op leegstand en dalende prijzen. Dit geldt vooral voor bestaand vastgoed op modale locaties. Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties is het BAR stabiel.

Figuur 9: ontwikkeling BAR 1999-2010



Bron: Strabo B.V.

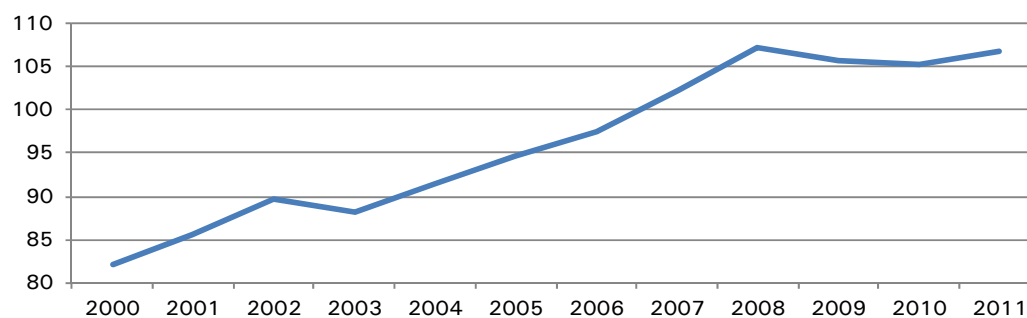
Bouw- en bijkomende kosten

De bouwkosten stegen tot en met 2008 en daalden daarna sterk door de crisis. Bouwbedrijven krijgen minder orders en besteden scherper aan. Dat zorgt voor lagere bouwkosten voor bedrijven met nieuwbouwplannen. Naar schatting ligt de daling voor de meeste terreinen rond de 7,5 procent. Zie ook het verloop van de bouwkosten hieronder. De bouwkosten stijgen nu weer iets en we verwachten dat de bouwkosten stabiliseren. € 460 is in de berekening als 'bodemprijs' aangehouden, vanwege de gedachte dat bouwbedrijven bij de al goedkopere bedrijfshallen niet lager kunnen aanbesteden. Op de foto's staan voorbeelden van een bedrijfspand en een logistiek bedrijf.

Figuur 10: voorbeelden bedrijfspanden

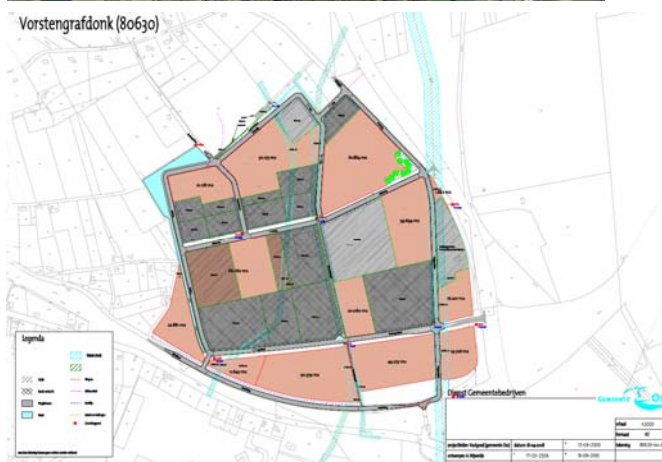


Figuur 11: bouwkostenindex utiliteitsbouw 2000-2011 (2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas (2011)

BIJLAGE C: PROFIEL BEDRIJVENTERREIN VORSTENGRAFDONK



Marktconforme grondprijs bedrijventerrein Vorstengrafdonk
Stec Groep aan Gemeente Oss 11.277

Tabel 3: beoordeling Bedrijventerrein Vorstengrafdonk met behulp van onze Welox™

Kenmerk	Toelichting	Oordeel*
Ligging/ zichtbaarheid	- Vorstengrafdonk ligt ten zuiden van Oss en ten oosten van Heesch. - Het terrein ligt in de oksel van de A50 en de A59. - De zone langs de A59 is nauwelijks zichtbaar vanaf de snelweg door de opkomende begroeiing op het terrein van Rijkswaterstaat. Daarnaast heeft de gemeente ook het plan om langs het terrein aan te planten. Deze landschappelijke inpassing leidt tot vermindering van het zicht.	+
Bereikbaarheid	- Uitstekend per auto (direct aan snelweg). - Geen bus- of treinverbinding. - Geen waterontsluiting.	+
Marktruimte/ doelgroep	Het terrein is bestemd voor alle typen bedrijven en zet in het bijzonder in op logistiek en grootschalige productie.	+
Segmentering	In het huidige bestemmingsplan (2000) wordt onderscheid gemaakt in bedrijfsdoeleinden en bedrijvenpark (zuidelijke strook) met een parkachtige uitstraling: - Bedrijfsdoeleinden: - milieucategorie 3, 4 en 5; - bebouwingspercentage 70% en 40% (Keltenbosje); - minimale kavelgrootte 3.000 m² (met name noordelijke zone, 5.000 m² (met name westelijke zone), 7.500 m² (oostelijke zone) , 1,5 ha (met name midden gebied) en 3 ha (met name midden gebied); - bebouwingspercentage maximaal 12 meter aan de randen en maximaal 24 meter in het middengebied (kavels van minimaal 1,5 en 3 ha). - Bedrijvenpark - milieucategorie 3 en met vrijstelling 4; - bebouwingspercentage 30%; - geen minimale of maximale kavelgrootte; - bebouwingspercentage minimaal 12 meter en maximaal 24 meter. Deze segmentering sluit niet aan bij ons prijsadvies. De gemeente maakt een nieuw bestemmingsplan (naar verwachting ontwerp gereed november 2012 en vaststelling mei 2013).	-
Imago/ beeldvorming	Er zijn al een aantal kavels uitgegeven.	+
Beeldkwaliteit	Het huidige beeldkwaliteitsplan is van 1999. De bedrijven aan de zuidelijke strook krijgen een parkachtige uitstraling.	0
Totaaloordeel	Bedrijventerrein Vorstengrafdonk scoort op bijna alle segmenten goed. De segmentering sluit niet aan bij het prijsadvies en beoordelen we daardoor negatief.	+

Bron: Stec Groep (2012)

* Toelichting oordeel: ++ zeer positief, + positief, 0 neutraal, - negatief, -- zeer negatief

BIJLAGE D: HUISVESTINGSEISEN DOELGROEPEN

Productie, assemblage en industriële activiteiten	
	
Locatie-eisen	Wensen en eisen aan verschijningsvorm zijn laag. Redelijke autobereikbaarheid en parkeergelegenheid.
Omgevingseisen	Nabijheid van (technisch geschoold) personeel. Beschikbaarheid en kosten van grond / bedrijfsruimte. Centrale ligging ten opzichte van afzetmarkt en toeleveranciers.
Pand- en kavelgrootte	Overwegend kleinschalig (tot 2.000 m ² kavel) en middelgroot (kavels tot 1 hectare). Kavels groter dan 2 hectare komen maar beperkt voor (10%), maar deze hebben wel een groot aandeel in het ruimtebeslag. Bedrijfsoppervlak (BVO): • 25% 1-500m² • 21% 500-1.000 m² • 24% 1.000-2.500 m² • 17% 2.500-5.000 m² • 7% 5.000-10.000 m² • 6% 10.000 m² en meer Fsi = 0,6. Beperkte kantoorruimte (10-15%). Voorkeur voor solitair gebouw.
Eigendomssituatie	Overwegend koop (70 tot 75%).
Voorzieningen/ parkmanagement	Weinig behoefte aan parkmanagement, met uitzondering van beveiliging van het terrein. Voor het overige vooral interesse in een laagdrempelig pakket. Slechts incidenteel behoefte aan delen of clusteren van voorzieningen op het terrein als geheel.

Logistiek en distributie																													
																													
Locatie-eisen	• Zichtlocatie minder van belang. • Waterontsluiting van toenemend belang. • 80% prefereert een solitair bedrijfsgebouw, 11% een bedrijfsverzamelgebouw met gezamenlijke faciliteiten. • Voldoende laaddokken. • Goede bereikbaarheid per (vracht)auto. • Parkeergelegenheid met manoeuvreerruimte, met name voor vrachtauto's van groot belang.																												
Omgevingseisen	• Multimodale ontsluiting (belangrijk voor ±20%, dit neemt echter toe). • Ligging nabij belangrijke vervoersassen en mainports. • Centrale ligging ten opzichte van klanten en industriële toeleveranciers. • Aanwezigheid van concentraties lager en middelbaar opgeleiden.																												
Pand- en kavelgrootte	Vooral middelgroot tot groot (gemiddeld bedrijfsoppervlak 2.300m² - 2.400m²): <table><thead><tr><th colspan="2">Kaveloppervlak:</th><th colspan="2">Bedrijfsoppervlak (BVO):</th></tr></thead><tbody><tr><td>5% (van de bedrijven)</td><td>1-500 m²;</td><td>34%</td><td>1-500 m²</td></tr><tr><td>4%</td><td>500-1.000 m²</td><td>18%</td><td>500-1.000 m²</td></tr><tr><td>14%</td><td>1.000-2.500 m²</td><td>19%</td><td>1.000-2.500 m²</td></tr><tr><td>20%</td><td>2.500-5.000 m²</td><td>15%</td><td>2.500-5.000 m²</td></tr><tr><td>24%</td><td>5.000-10.000 m²</td><td>2%</td><td>5.000-10.000 m²</td></tr><tr><td>33%</td><td>meer dan 10.000 m²</td><td>6%</td><td>10.000 m² en meer</td></tr></tbody></table> Logistieke hal met laag aandeel kantoorvloer (5-15%) en laaddokken, minimale halhoogte van 13 meter. Schaalvergroting leidt tot behoefte aan grotere kavels en meer bedrijfsruimteoppervlakte. Fsi = 0.4.	Kaveloppervlak:		Bedrijfsoppervlak (BVO):		5% (van de bedrijven)	1-500 m ² ;	34%	1-500 m ²	4%	500-1.000 m ²	18%	500-1.000 m ²	14%	1.000-2.500 m ²	19%	1.000-2.500 m ²	20%	2.500-5.000 m ²	15%	2.500-5.000 m ²	24%	5.000-10.000 m ²	2%	5.000-10.000 m ²	33%	meer dan 10.000 m ²	6%	10.000 m ² en meer
Kaveloppervlak:		Bedrijfsoppervlak (BVO):																											
5% (van de bedrijven)	1-500 m ² ;	34%	1-500 m ²																										
4%	500-1.000 m ²	18%	500-1.000 m ²																										
14%	1.000-2.500 m ²	19%	1.000-2.500 m ²																										
20%	2.500-5.000 m ²	15%	2.500-5.000 m ²																										
24%	5.000-10.000 m ²	2%	5.000-10.000 m ²																										
33%	meer dan 10.000 m ²	6%	10.000 m ² en meer																										
Eigendomssituatie	Rond 70% (met name kleinere ondernemingen) koop.																												
Voorzieningen / parkmanagement	Facility point is gewenst. Beveiliging van het bedrijventerrein belangrijk.																												

BIJLAGE 14 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIES

[illegible]

[illegible]

BIJLAGE 15 OVERZICHT MACROAFTOPPING

Berekening macroaftopping	contante waarde 1-1-2013	
Geraamde kosten	€	13.303.152
bijdragen van derden	€	179.825
De netto kosten bedragen	€	13.123.326
geraamde opbrengsten	€	27.536.951
verschil	€	14.413.625
maximaal te verhalen kosten	€	13.123.326

De subsidies zijn verkregen als bijdrage in de bepaalde kosten. Om deze reden zijn deze subsidies voor het vaststellen van de verhaalbare kosten in mindering gebracht op de totale kosten. Het totaal aan verhaalbare kosten bedraagt dan € 13.303.152 (totaal verhaalbare kosten) minus € 179.825 (subsidies) is € 13.123.326.

BIJLAGE 16 OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN TOTAAL UITGEEFBAAR GEBIED EN PER EIGENDOM

bestemming	eventuele dubbelbestemming	oppervlakte	prijs/m2	factor	gewogen eenheden
Bedrijf-2	enkelbestemming	157.412	170	1,000	157.412
Bedrijf-2	DB Gas	4.302	85	0,500	2.151
Bedrijf-2	DB Hoogspanning	11.795	85	0,500	5.897
Bedrijf-2	enkelbestemming (zichtlocatie)	22.101	188	1,106	24.441
Bedrijf-2	DB Gas (zichtlocatie)		94	0,553	-
Bedrijf-2	DB Hoogspanning (zichtlocatie)	4.545	94	0,553	2.513
totaal exploitatieplan		200.154			192.414

De overzichten per eigendom zijn opgenomen in paragraaf 5.9.

BIJLAGE 17 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

			bedrag per gewogen eenheid	
Bijdrage Overgaw	oppervlakte in m2	factor		
Enkelvoudige bestemming Bedrijf-2	15.102	1,000	€ 68,20	€ 1.030.010
Bedrijf-2 met dubbelbestemming hoogspanningsleiding	7.748	0,500	€ 68,20	€ 264.220
Totaal bruto te verhalen kosten				€ 1.294.230
Correctie inbrengwaarde				€ 434.159
Netto te betalen bijdrage				€ 860.071
			bedrag per gewogen eenheid	
Bijdrage gemeente	oppervlakte in m2	factor		
Enkelvoudige bestemming Bedrijf-2	142.310	1,000	€ 68,20	€ 9.706.039
DB Gas	4.302	0,500	€ 68,20	€ 146.706
DB Hoogspanning	4.046	0,500	€ 68,20	€ 137.977
Enkelvoudige bestemming Bedrijf-2 (zichtlocatie)	22.101	1,106	€ 68,20	€ 1.666.973
DB Hoogspanning (zichtlocatie)	4.545	0,553	€ 68,20	€ 171.402
Totaal bruto te verhalen kosten				€ 11.829.097
Correctie inbrengwaarde				€ 5.049.728
Netto te betalen bijdrage				€ 6.779.369