

Bijlage 1 : Exploitatiegebied



Bijlage 2 : Grondgebruik



Bijlage 3 : Fasering totaal



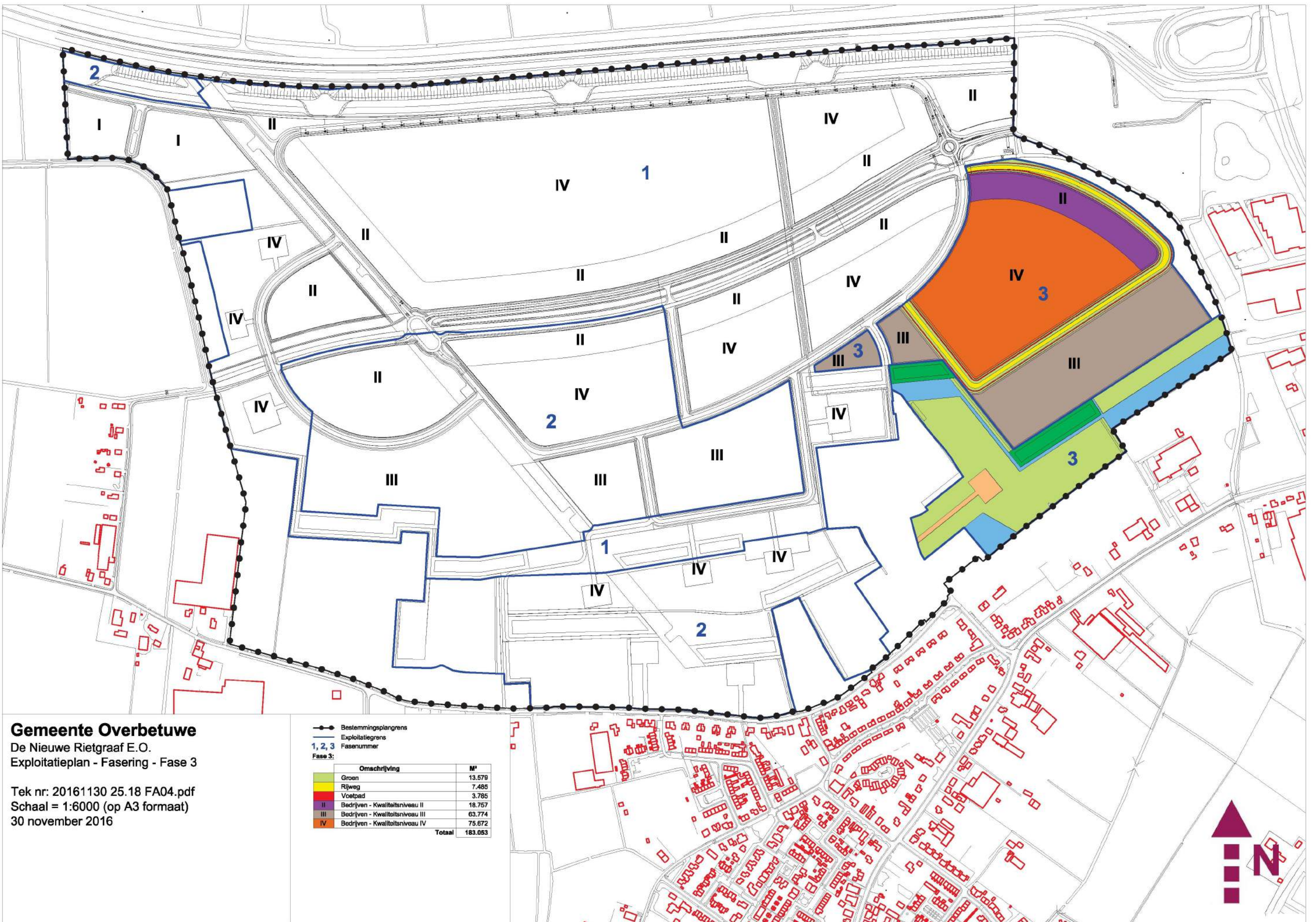
Bijlage 3a : Fasering Fase 1



Bijlage 3b : Fasering Fase 2



Bijlage 3c : Fasering Fase 3

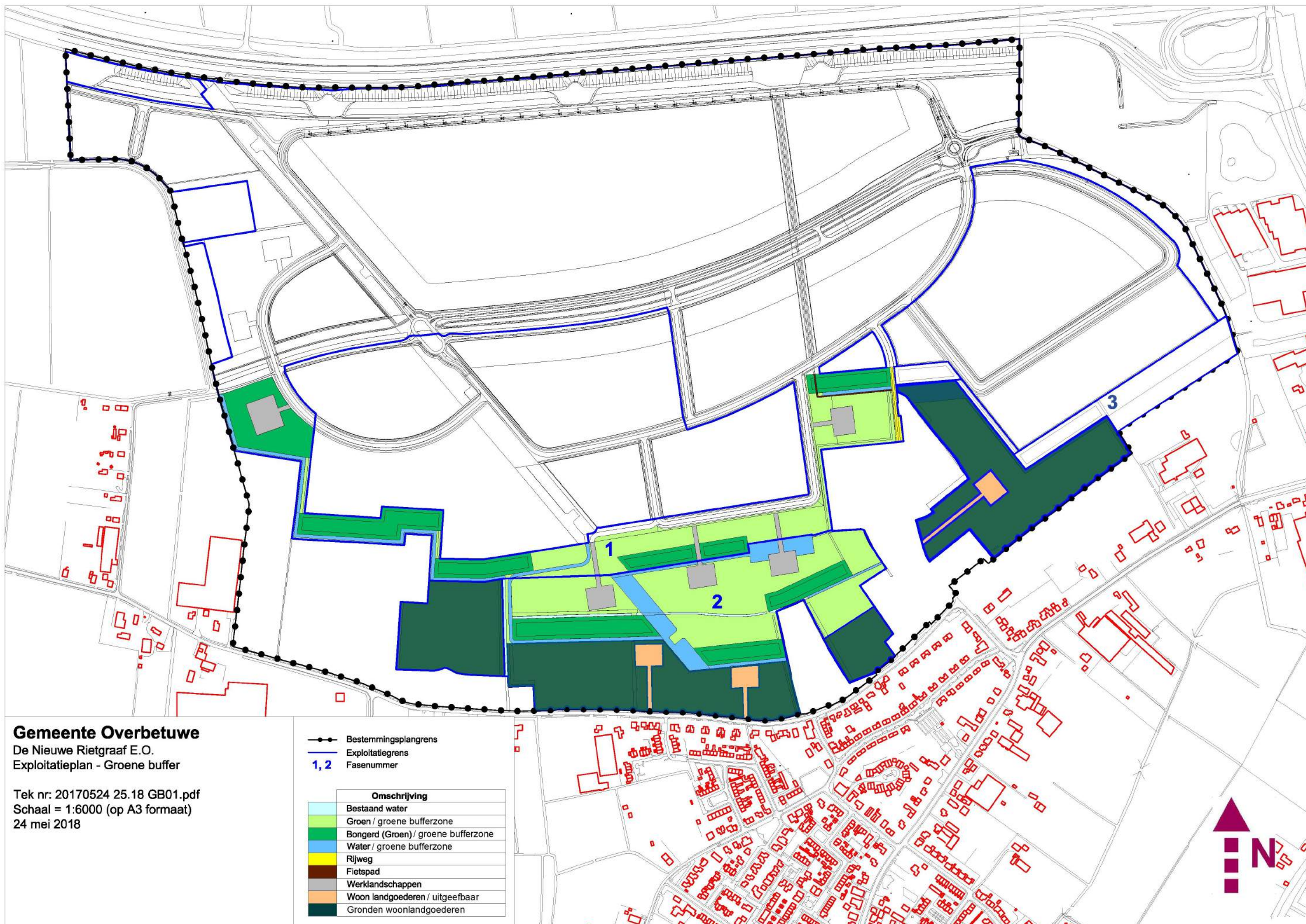


Gemeente Overbetuwe
De Nieuwe Rietgraaf E.O.
Exploitatieplan - Fasering - Fase 3

Tek nr: 20161130 25.18 FA04.pdf
Schaal = 1:6000 (op A3 formaat)
30 november 2016

—●—	Bestemmingsplangrens	
—	Exploitatiegrens	
1, 2, 3	Fasenummer	
Fase 3:		
Omschrijving		M²
Groen		13.579
Rijweg		7.485
Voetpad		3.785
II	Bedrijven - Kwaliteitsniveau II	18.757
III	Bedrijven - Kwaliteitsniveau III	63.774
IV	Bedrijven - Kwaliteitsniveau IV	75.672
Totaal		183.053

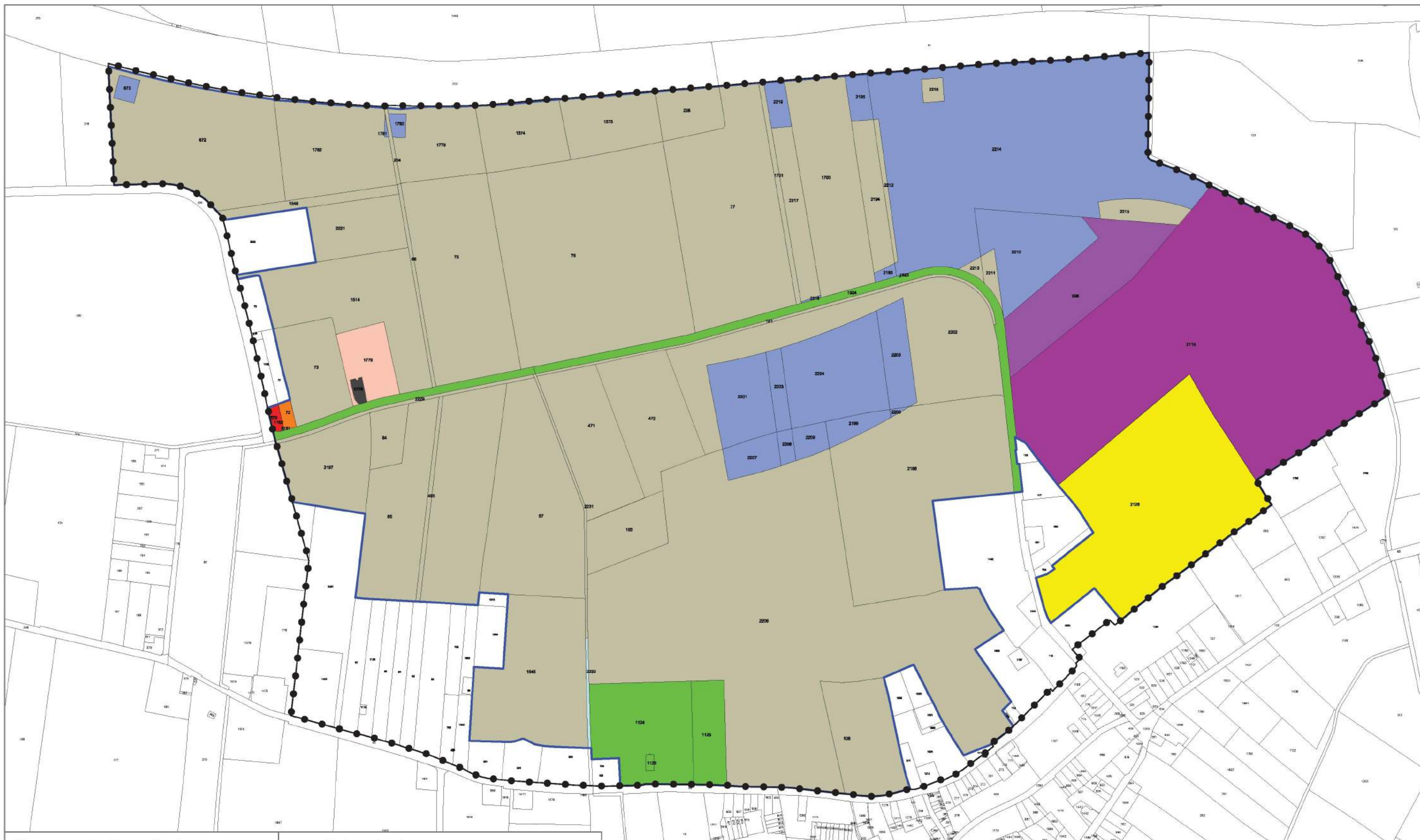
Bijlage 3d : Groene buffer



Bijlage 4 : Kwaliteitsniveau gebouwen



Bijlage 5 : Eigendommen



Gemeente Overbetuwe
 De Nieuwe Rietgraaf E.O.
 Exploitatieplan - Situatie eigendommen
 Tek nr: 20160107 25.18 EI01
 Schaal = 1:6000 (op A3 formaat)
 7 januari 2020

—●— Bestemmingsplangrens
 — Exploitatiegrens
 Gemeente Overbetuwe
 Eigenaar A
 Eigenaar B
 Eigenaar C
 Eigenaar D
 Eigenaar F
 Eigenaar G

Eigenaar H
 Eigenaar I
 Eigenaar J
 Eigenaar L
 Eigenaar M
 Eigenaar N



Bijlage 6 : Beginsituatie



Gemeente Overbetuwe

De Nieuwe Rietgraaf E.O.
Exploitatieplan - Beginsituatie

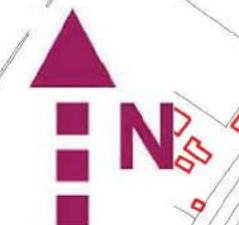
Tek nr: 20160120 25.18 BS01.pdf
Schaal = 1:6000 (op A3 formaat)
20 januari 2016

Legenda:

- Bestemmingsplangrens
- Exploitatiegrens
- Contouren eigendommen
- Buiten beschouwing
- Bestaand groen
- Bestaand water
- Bestaande verharding
- Bestaande panden

Oppervlakten:

Omschrijving	M²
Buiten beschouwing	8.668
Bestaand groen	1.571.952
Bestaand water	39.566
Bestaande verharding	11.349
Bestaande panden	3.814
Totaal	1.635.351



Bijlage 7 : Nog te verwerven percelen



Gemeente Overbetuwe
 De Nieuwe Rietgraaf E.O.
 Exploitatieplan - Situatie eigendommen
 Tek nr: 20160107 25.18 EI01
 Schaal = 1:6000 (op A3 formaat)
 7 januari 2020

- | | | | |
|-----|----------------------|--|------------|
| —●— | Bestemmingsplangrens | | Eigenaar H |
| — | Exploitatiegrens | | Eigenaar I |
| | Gemeente Overbetuwe | | Eigenaar J |
| | Eigenaar A | | Eigenaar L |
| | Eigenaar B | | Eigenaar M |
| | Eigenaar C | | Eigenaar N |
| | Eigenaar D | | |
| | Eigenaar F | | |
| | Eigenaar G | | |



Bijlage 8 : Bestemmingsplan

De Nieuwe Rietgraaf e.o.

Bijlage 9 : Beeldkwaliteitsplan Park 15 -Overbetuwe

Park15 - Overbetuwe

Beeldkwaliteitsplan **definitief**

1 september 2015



op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Aanleiding

Voor u ligt het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan voor Park15.

Waarom een actualisatie van het beeldkwaliteitsplan?

Op 26 januari 2010 is het beeldkwaliteitsplan Betuws Bedrijvenpark (inmiddels Park15 genaamd) door de raad van de gemeente Overbetuwe vastgesteld als aanvulling op de Welstandsnota. Dit document bevatte de richtlijnen voor de inrichting van zowel de openbare ruimte als de bedrijfskavels van het park.

Als gevolg van een Raad van State procedure en gewijzigde marktomstandigheden is de daadwerkelijke start van de realisatie van Park15 een aantal jaren vertraagd.

De afgelopen jaren zijn, mede als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden, de specifieke wensen van de bedrijven die zich op Park15 willen en mogen vestigen op onderdelen gewijzigd. Zo is bijvoorbeeld in de logistieke markt sprake van schaalvergroting en clustering van bedrijven.

Om aan deze actuele behoefte van bedrijven te kunnen voldoen en te streven naar een regionale logistieke hotspot is het beeldkwaliteitsplan geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in een verschuiving van de ring naar het noorden. De mogelijkheid voor deze verschuiving was in het vigerende bestemmings- en beeldkwaliteitsplan al opgenomen. Daardoor kunnen ook grotere kavels worden aangeboden.

Op welke delen van het park heeft de actualisatie betrekking?

De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de uitgeefbare kavels. Ongewijzigd zijn de groene randen van het Park en de zorgvuldige overgang naar de Oosterhoutsestraat, de Griftdijk en de Danenberg.

De groene rand langs de A15 zelf is ook ongewijzigd, maar door de verschuiving van de ring naar het noorden ontstaat achter de groene rand aan de A15 een openbare weg waaraan bedrijven zich ook met een voorzijde kunnen presenteren.

Wat is er gewijzigd in dit geactualiseerde beeldkwaliteitsplan?

Bij een eerste bouwplantoets bleek dat het vigerende beeldkwaliteitsplan niet voldoende voorzag in specifieke actuele wensen van bedrijven. Ook qua opbouw en presentatie van de randvoorwaarden bleek het beeldkwaliteitsplan niet voldoende helder en eenduidig toepasbaar. In het geactualiseerde beeldkwaliteitsplan is daar extra aandacht aan besteed door de kaders makkelijker leesbaar en toepasbaar te maken met behoud van de oorspronkelijke kwaliteit. Dit heeft geresulteerd in het introduceren van zogenoemde kavelpaspoorten die per zone in één afbeelding alle specifieke randvoorwaarden voor die betreffende kavel weergeven. De algemene randvoorwaarden die daarnaast voor alle kavels gelden, staan vermeld in de bijlage. Daarnaast komen de regels welke reeds opgenomen zijn in het vigerende bestemmingsplan niet opnieuw terug in dit beeldkwaliteitsplan, dit voorkomt dubbelingen.

Tot slot is de naam van het park gewijzigd van Betuws Bedrijvenpark naar Park15.

Leeswijzer

Na de inleiding waarin het waarom en het hoe wordt beschreven, is het beeldkwaliteitsplan volgens de volgende principes opgebouwd:

1 Van buiten (de omgeving) naar binnen

Omdat de landschappelijke inpassing van Park15 vanaf het allereerste begin een hele belangrijke rol speelt, wordt in de eerste 3 hoofdstukken beschreven en verbeeld waar Park15 ligt, hoe het zich voegt in het landschap en hoe de randen van het park zijn vormgegeven.

2 Openbaar gebied gescheiden van particuliere kavels

Openbaar gebied: hoofdstuk 4

In het openbaar gebied wordt de ruimtelijke kwaliteit en de continuïteit gewaarborgd en de structuur van het park vastgelegd. Het beheer van deze gronden is in handen van de VVE (ofwel de Coöperatieve Vereniging van Eigenaars) binnen Park15. Hoe dit eruit gaat zien leest en ziet u in hoofdstuk 4.

Uitgeefbare gronden: hoofdstuk 5 en 6

In Hoofdstuk 5 wordt omschreven hoe het park is ingedeeld in vier zones. Deze indeling heeft met name te maken met de ligging van de kavels. De kavels kunnen liggen op een bijzondere locatie zoals de Danenhof, een sterlocatie bij de entree of aan de westzijde of juist in de interne zone, de overige gedeelten van het park. In hoofdstuk 6 worden tenslotte de randvoorwaarden per zone verbeeld en beschreven.

3 Overige algemeen geldende regels in de bijlage

In bijlage 1 is een standaard catalogus opgenomen van inrichtingselementen als hekken, hagen en reclame die voor alle zones gelden.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Identiteit Park15	6
3	Kwaliteiten in de randen rond het park	7
3.1	Noord: de A15-zone	8
3.2	Oost: aansluiting op rijks- en provinciale weg	12
3.3	Zuid: de Groene Buffer	14
3.4	West: de Danenberg en de Betuwse Bongerd	16
4	Kwaliteit openbare ruimte binnen het park	18
4.1	de Rietgraaf	18
4.2	de Ring	22
4.3	de Tertiaire ontsluiting	24
4.4	de Bedieningsstraten	25
4.5	de Grote linie	26
4.6	de Danenhof	28
4.7	de Kleine linie	30
5	Zonering	32
5.1	indeling van de vier zones	32
5.2	de randen van de zones	34
5.3	bouwhoogten per zone	36
5.4	uitleg bestemmingsplanregel: bouwen voorgevel evenwijdig aan ontsluitingsweg	36
6	Randvoorwaarden per zone	37
6.1	de Danenhof	38
6.2	Sterlocaties	40
6.3	Interne zone - algemeen	42
6.3.1	Interne zone, kavels grenzend aan de Ring	42
6.3.2	Interne zone: kavels grenzend aan de Rietgraaf	44
6.3.3	Interne zone: kavels grenzend aan de Ring en de Rietgraaf en een minimale grootte van 2 ha	46
6.3.4	Interne zone: kavels grenzend aan overige straten	48
6.4	De werklandschappen	50
	Bijlage I: Catalogus standardelementen	52

1 Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan van Park15, gemeente Overbetuwe.

Dit document is opgesteld door op ten noort blijdenstein, architecten en adviseurs en Urbanintervista in opdracht van Park15 B.V.

In de gemeente Overbetuwe wordt een bedrijventerrein gerealiseerd voor de regio Arnhem-Nijmegen. Naar aanleiding van de uitkomsten van diverse onderzoeken, is voor dit bedrijvenpark een gebied aangewezen, gelegen aan de A15 met een bruto oppervlak van totaal 120 hectare. Het maximaal uitgeefbaar oppervlak voor bedrijven bedraagt 85 hectare netto. Park15 is als geïntegreerde ontwikkeling met de omliggende gebieden en in het bijzonder de Danenberg ontworpen.

Voor de realisatie van het bedrijvenpark zijn uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd met alle betrokken partijen, overheid, bewoners en omwonenden, belanghebbenden en marktpartijen. Park15 B.V. formuleerde in haar Ontwikkelingsvisie voor het bedrijvenpark de onderstaande missie en doelstellingen: "Park15 moet het voorbeeld worden voor de nieuwe duurzame generatie bedrijventerreinen in Nederland: tijdloos met behoud van waarde op lange termijn, veilig, met een kwalitatief goede verkeersontsluiting, milieuvriendelijk met een reëel ambitieniveau voor zorgvuldig ruimtegebruik, een goede beeldkwaliteit, zorgvuldig ingepast in haar directe omgeving met groen en water en stimulerend voor aantrekkelijk openbaar leven op straat."

Het beeldkwaliteitsplan vertaalt enerzijds de doelstelling in de identiteit en de aangeboden kwaliteit van de openbare ruimte binnen het bedrijvenpark en haar directe omgeving. Daarnaast vormt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor de bebouwing en de inrichting van de uit te geven kavels.

Hierdoor weten initiatiefnemers en alle betrokkenen op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Daarnaast zal de welstandscommissie (het CRK) bouwplannen toetsen aan de vastgelegde randvoorwaarden uit dit document. Ook is het een leidraad voor de supervisor.

In dit document wordt de visie beschreven die aan dit plan ten grondslag ligt, voor zover deze niet is vastgelegd in het bestemmingsplan. Uitgangspunten zijn beoogde kwaliteit, identiteit en duurzaamheid. De identiteit vindt aanleiding in bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten in de directe omgeving. Afspraken over het architectonisch beeld van de inrichting van de onbebouwde ruimte (zowel openbare als private ruimte) in het park en de aanliggende bebouwing en het beheer van het gebied borgen een duurzame kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan geeft informatie over de kwaliteit van de randen van het gebied en de openbare ruimte binnen het park. De uit te geven gronden zijn onderverdeeld in een zonering. Afhankelijk van de situering van de kavel (aan Ring, Rietgraaf, beide, of overige wegen) is per zone een kavelpaspoort opgesteld die aangeeft aan welke specifieke randvoorwaarden moet worden voldaan voor zowel de bebouwing als de inrichting van het bedrijfsperceel. Algemene eisen staan in de bijlage vermeld.

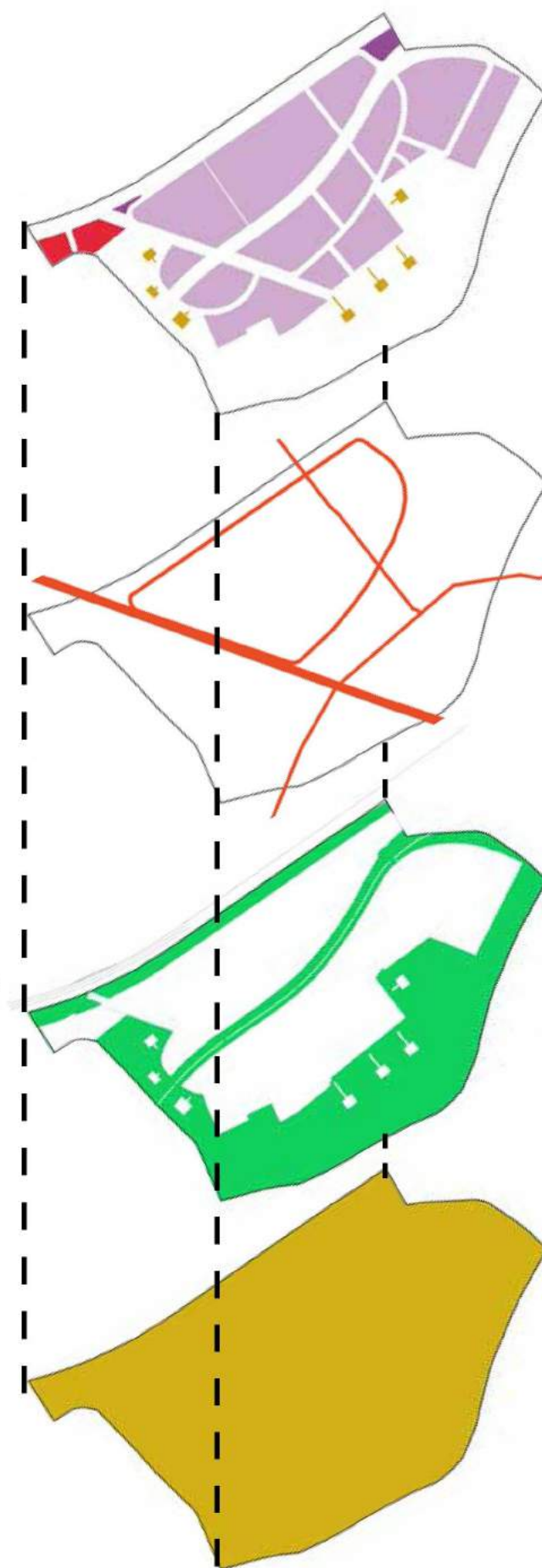
Bedrijven kunnen op basis van de zonering een keuze maken voor de ideale vestiging van hun bedrijf. Clustering van beeldverwante bedrijven wordt gestimuleerd omdat dit de identiteit van de betreffende zone versterkt en de samenhang van het park als geheel.

de zones

infrastructurele elementen

landschappelijke elementen

het plangebied



2 Identiteit Park15

Voor Park15 is een doordachte kwaliteit als uitgangspunt geformuleerd. Een bedrijventerrein met zorgvuldig geformuleerde eisen aan de bebouwing en de inrichting van de onbebouwde ruimte. Een bedrijvenpark waarvan de kwaliteit door een intensief beheer op peil wordt gehouden. Een bedrijvenpark dat positief bekend staat.

Daarom presenteert Park15 zich in eerste instantie als één geheel. Niet de presentatie van de individuele bedrijven langs de A15 staat centraal, maar het park als geheel. Het park presenteert zich binnen de zorgvuldig vormgegeven randen, langs de A15, aan de oostkant naar de Griftdijk, aan de zuidkant met een zorgvuldige ingerichte groene bufferzone richting Oosterhout en aan de westkant door een subtiele overgang tussen Park15 en het te ontwikkelen landschapspark de Danenberg.

Park15 staat voor landschappelijke kwaliteit, geeft vorm aan één van de entrees van de regio en biedt werkgelegenheid in een groene regio.

Samenhang tussen de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de uit te geven kavels is essentieel om een landschappelijk ingericht bedrijventerrein te kunnen maken. De Rietgraaf, de Grote Linie, de Ring en de randen vormen in dat verband de belangrijkste grote landschappelijk ingerichte ruimten. Binnen het bedrijvenpark staat de mens centraal, de werkende, bezoekende en recreërende mens. De structuur van Park15 en de openbare ruimte is daarom vormgegeven vanuit een menselijke schaal.

Binnen het park speelt de individuele presentatie van de bedrijven een belangrijke rol. In het park vormen de Rietgraaf en de Grote Linie de belangrijkste openbare ruimten. Met de Rietgraaf is een oude waterloop als belangrijke ruimtelijke drager in het plan opgenomen. Het karakter van de Rietgraaf is landschappelijk. Vrijwel haaks hierop loopt de Grote Linie met een meer stedelijk karakter, waarbij de bestaande hoogspanningsmasten als objecten in de uitwerking zijn opgenomen. De Grote Linie eindigt aan de noordzijde bij de Danenhof, een gebied met hoogwaardige bedrijven aan de A15.

De profielen en de inrichting van de verschillende wegen zijn afgestemd op de verkeerssoort. Zo wordt het verkeersbeeld van de Rietgraaf voornamelijk bepaald door personenauto's en fietsers. Bestemmingen voor vrachtverkeer liggen primair aan de Ring. Op de eerste kruising in het park worden de verkeerssoorten in hoofdzaak gescheiden. Aan de Ring liggen de grootste kavels voor grote bedrijven met veel opslag, overslag en transport. Hier vinden logistieke bedrijven en productiebedrijven huisvestingsoplossingen.

De zuid- en westrand van het park zijn ontworpen als een zorgvuldige overgang tussen het bedrijvenpark aan de ene kant en het dorp Oosterhout, de bebouwing langs de Oosterhoutsestraat en het te ontwikkelen landschapspark de Danenberg aan de andere kant.

In de randen is ruimte gereserveerd voor kleinschalige bedrijven. De bebouwing kan bestaan uit meerdere kleinere gebouwen, maar eventueel ook één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen. Een aantal gebouwen staat solitair in de rand.

Tussen Oosterhout en Park15 wordt een bufferzone gerealiseerd. De uitwerking en inrichting van de bufferzone vormen een onderdeel van de planontwikkeling van het bedrijvenpark. In de bufferzone is een aantal werklandschappen en woonlandgoederen gesitueerd die in maat, schaal en architectuur passen in de overgang tussen Oosterhout en Park15. Aan de westzijde is een drietal werklandschappen opgenomen in de uitbreiding van de Betuwse Bongerd, een mozaïek van boomgaarden met verschillende fruit- en notenbomen op de overgang naar het landschapspark de Danenberg.



plangebied kaart

3 Kwaliteiten in de randen rond het park

Park15 wordt omgeven door een viertal verschillende gebieden met elk eigen kwaliteiten. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van bestaande kwaliteiten, waar wenselijk wordt het beeld van de randen verder uitgewerkt tot nieuwe landschapsvormen.

De vier gebieden zijn:

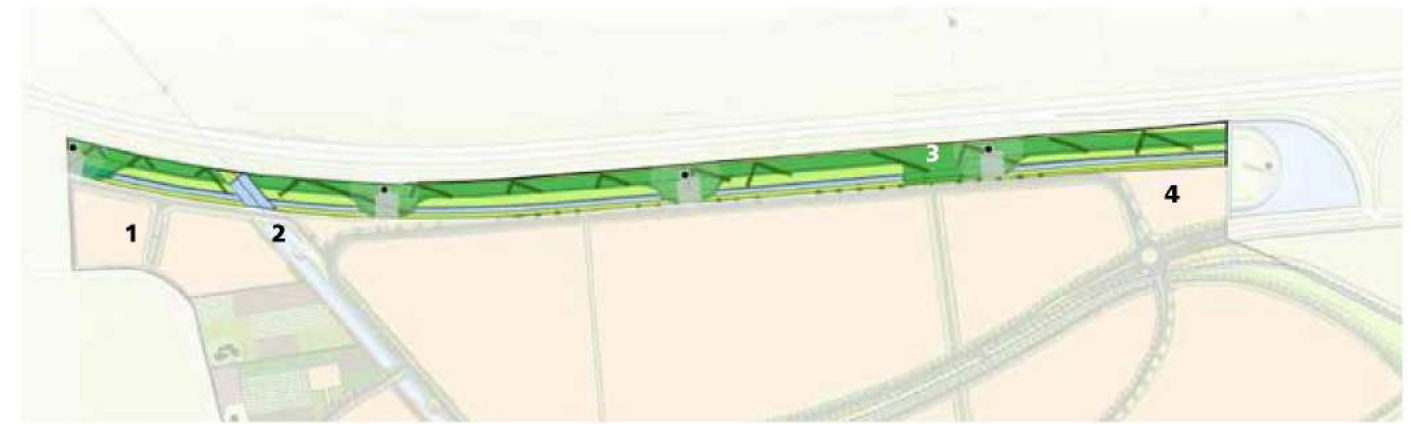
- A. Noord: A15-zone
- B. Oost: aansluiting op rijks- en provinciale weg
- C. Zuid: de Groene Buffer
- D. West: Betuwse Bongerd, grenzend aan landschapspark de Danenberg



externe randen van het plangebied

- A noord: A15
- B ——— oost: entree
- C - - - - - zuid: buffer
- D = = = = = west: Betuwse Bongerd, grenzend aan de Danenberg
- particuliere kavels: niet behorende bij de inrichting van Park15 BV

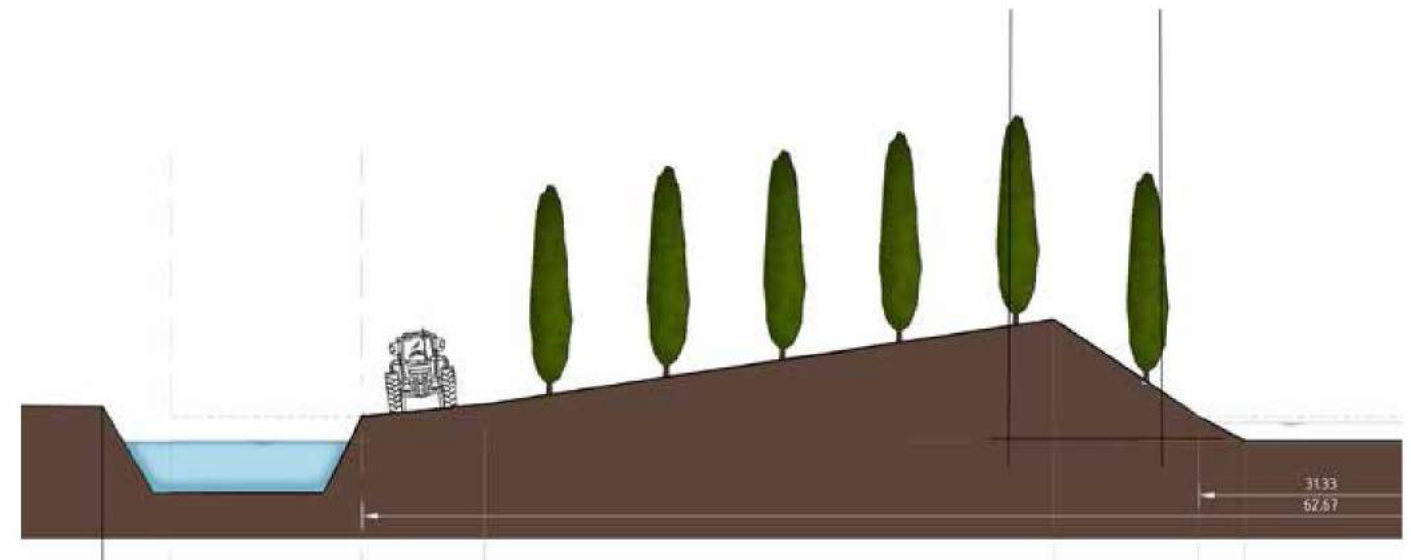
3.1 Noord: de A15-zone



de A15-zone

Park15 ligt aan de zuidzijde van de A15. De A15 verbindt Rotterdam in de toekomst via een nieuwe aansluiting op de A12 met Duitsland. Park15 zal zich aan de A15 ingetogen als één geheel presenteren en is onderdeel van de totale A15-zone ter plaatse van de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Niet de individuele panden met individuele reclames vragen de aandacht van de passerende automobilist, maar het park als geheel en zijn landschappelijke inpassing presenteert zich naar de A15. Tussen de rijksweg en het park is een zone van 100 meter vrij (uit het hart van de A15) van bebouwing. In deze zone wordt een nieuw landschap aangelegd dat informeert over de aanwezigheid van een bedrijventerrein. Een doorgaande lage dijk (zie profiel) en rijen populieren van één soort, hoogte en kleur vormen de belangrijkste elementen. Het gebied achter de dijk ligt laag en speelt een rol in de waterretentie. Dit "nat-en-dras-land" wordt ingezaaid met bloeiende zomerplanten. De populieren staan onder een hoek ten opzichte van de bebouwing, waardoor een interessant spel tussen open en dicht en tussen afscherming en zichtbaarheid ontstaat. De schermen worden onderbroken voor twee bijzondere plekken. Vanuit het westen biedt de Grote Linie, de watergang onder de hoogspanningleiding een venster op het interieur van het bedrijvenpark. Vanuit het oosten biedt een landmark in de vorm van een kunstwerk en/of uitzichtspunt ter hoogte van de Kleine Linie een onderbreking van de bomenschermen.

Reclamevoorziening(en) wordt op passende locaties in dit beeld opgenomen, op de gebouwen en eventueel op 1 centrale voorziening tussen de populierschermen. In de uitgangspunten voor de inrichting van de A15-zone is ruimte opgenomen voor de inpassing van windmolens.



doorsnede dijklichaam van de A15-zone

Bijzondere plekken aan de A15:

1. Danenhof: gebied met solitaire bouwblokken omgeven door groen.
2. de Grote Linie: zichtlijn over de watergang tot diep in het bedrijvenpark. Op de kop van de Grote Linie is ruimte voor een solitaire massa (landmark).
3. de Kleine Linie: ter plaatse van de Kleine Linie wordt, als verlengde van het voetpad, een kunstwerk en/of uitzichtspunt geplaatst ter onderbreking van de dijk.
4. de Entree: de lijnbeplanting wordt zoveel mogelijk doorgezet aan de oostgrens van de bebouwing langs de A15, onder de windturbine. Een watergang op de gemeentegrens markeert de grens van het plan. De inrichting van de gronden ten oosten van de plangrens zullen landschappelijk, groen worden ingericht zonder het zicht op de bebouwing op de oostelijke sterlocatie te belemmeren.

De getoonde watergangen/oeveren in de principe-profielen zullen in nader overleg met het waterschap verder worden uitgewerkt.



houten en/of metalen vlonders in het "nat-en-dras-land" van de A15-zone

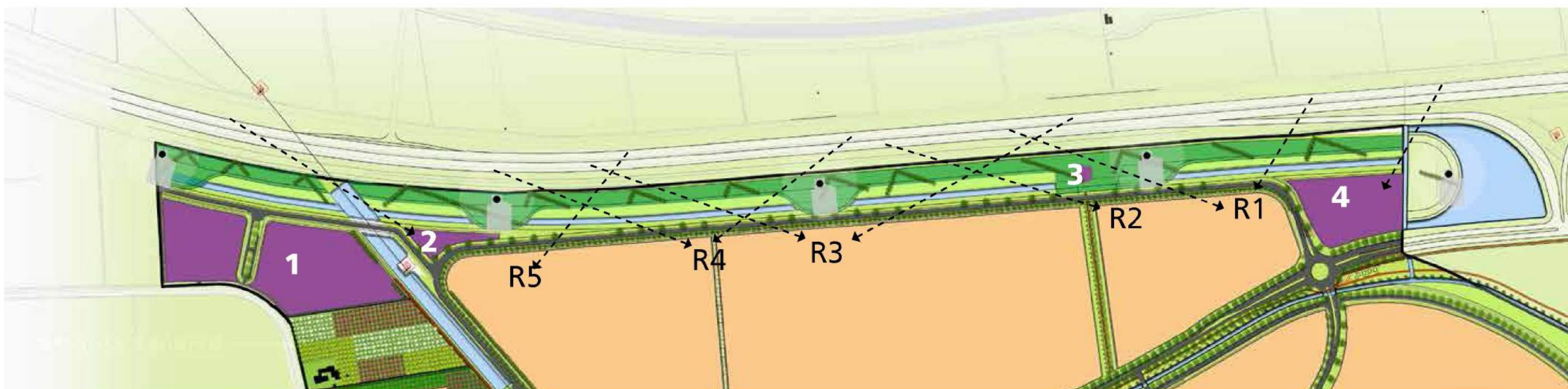


zicht op Park15 vanaf de A15



De getoonde profielen betreffen principe profielen

profiel A15-zone inclusief A15 en de Ring Noord



de A15-zone met bijzondere plekken en zichtlijnen

R : mogelijke plek voor gevelreclame op de bebouwing zichtbaar vanaf de A15



vogelvlucht vanaf A15 op Park15

3.2 Oost: aansluiting op A15 en Griftdijk



De oostgrens van Park15 ligt op de grens met de gemeente Nijmegen. De inrichting zal worden afgestemd met de plannen van de gemeente Nijmegen. Voor de ontsluiting van Park15 zal de huidige aansluiting op de A15, afslag 38, worden aangepast. De ruimte rond de afslag heeft een open karakter. Deze openheid wordt gebruikt om Park15 te presenteren naar de bezoekers van het bedrijvenpark. De bestaande beplanting langs de Griftdijk en de bestaande waterpartij kunnen hierin een belangrijke rol spelen.

Het beeld van Park15 wordt hier bepaald door het profiel van de Rietgraaf, de ruggegraat van Park15. De beplanting langs de Rietgraaf voorziet in bomenschermen vanaf de hoofdontsluiting tot aan de bufferzone, waarachter de bebouwing zichtbaar is. De bomen bestaan uit knotwilgen langs de Rietgraaf en bomen, zoals de es.



entreegebied



knotwilgen langs de Rietgraaf



afslag 38



impressie inrichting landschap groene buffer



impressie woonlandgoederen in groene buffer



impressie inrichting landschap groene buffer



impressie werklandschappen in groene buffer



impressie inrichting landschap groene buffer

3.4 West: de Danenberg en de Betuwse Bongerd



Het gebied de Danenberg is 205 hectare groot en ligt ten westen van het bedrijvenpark, tussen Slijk-Ewijk en Oosterhout. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de A15 en aan de zuidzijde aan de Waal. De ontwikkeling van Park15 is direct gekoppeld aan de ontwikkeling van de landschapsvisie voor de Danenberg. Door het gebied wordt het fijnmazige netwerk van fiets- en wandelroutes uitgebreid en versterkt. Er ontstaat een verwevenheid en een aanhechting tussen het bedrijvenpark, de bufferzone, de Betuwse bongerd met de omgeving.

De Rietgraaf vormt de belangrijkste verbinding tussen de twee gebieden. Langs de Rietgraaf wordt een doorlopend pad voor fietsers en voetgangers aangelegd. De doorlopende beplantingslijnen van knotwilgen en riet versterken de verbinding. Deze route vormt tevens één van de calamiteitenontsluitingen.

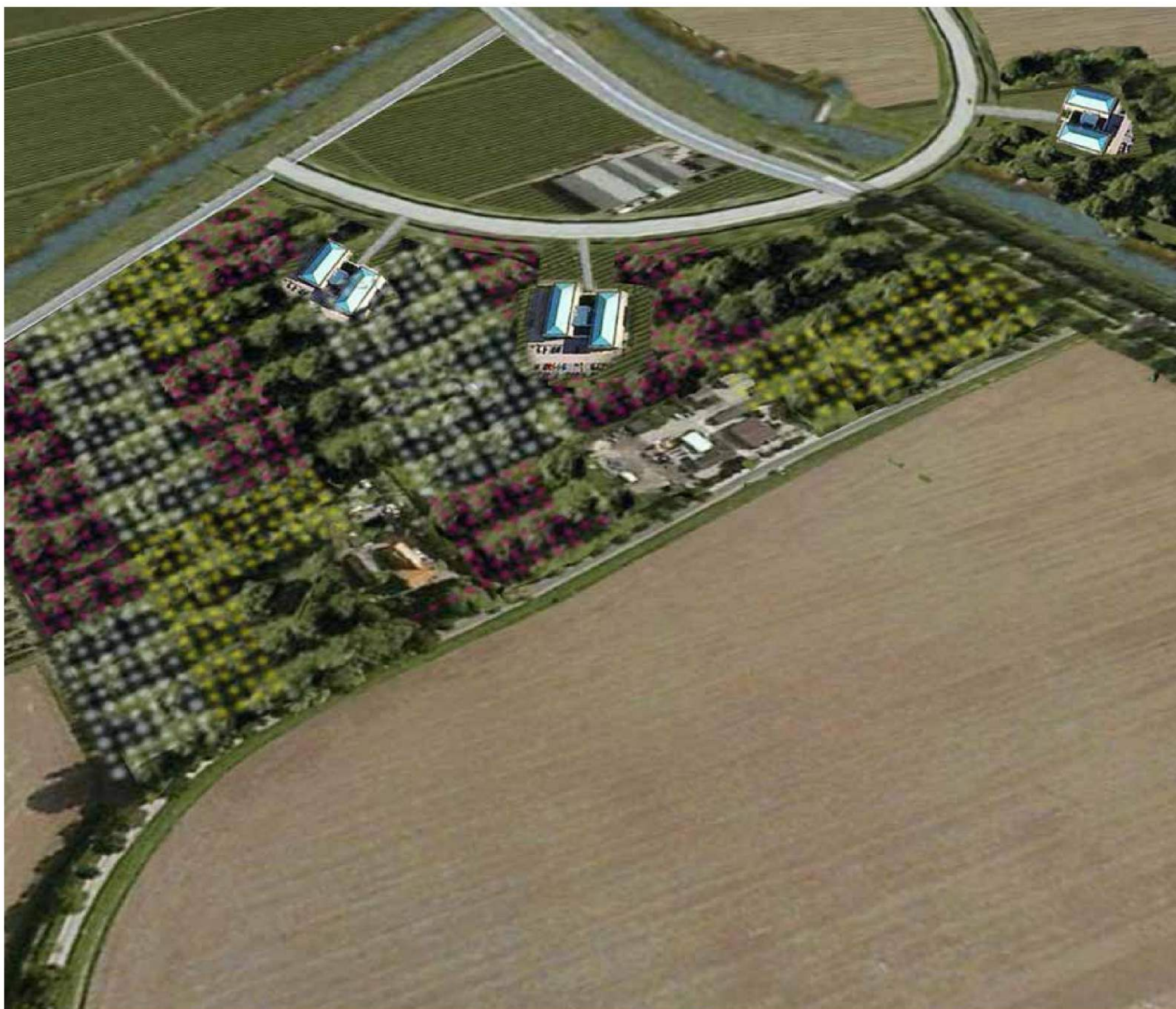
Tegen de Danenberg aan wordt in Park15 een kleinschalig landschap ontwikkeld met wonen en natuurontwikkeling. Een archeologische vindplaats is in de uitwerking ingepast. In Park15 vormt een bestaande bongerd, de "Betuwse Bongerd", aanleiding voor een nieuw bongerdlandschap, bestaande uit een aaneenschakeling van verschillende bongerds met verschillende fruit- en eventueel notenbomen. In het bongerdlandschap wordt de bestaande bebouwing ten oosten van de Nieuwedijk gerespecteerd en ingepast. Daarnaast biedt het bongerdlandschap ruimte voor een drietal werklandschappen. De werklandschappen moeten aan hoge beeldkwaliteitseisen voldoen, zie paragraaf 6.4.



inrichtingsvoorstel overgangsgebied naar de Danenberg



inrichtingsvoorstel Betuwse bongerd: diverse fruit- en notenbomen



impressies Betuwse bongerd



4 Kwaliteit openbare ruimte binnen het park

De ruimtelijke kwaliteit binnen Park15 is gekoppeld aan de beleving van het park. De Rietgraaf vormt de belangrijkste entree en de hoofdas van Park15. De kwaliteit van de Rietgraaf wordt doorgezet via de Grote Linie naar de Danenhof.

De profielen en de inrichting van de verschillende wegen zijn afgestemd op de verkeerssoort. Zo wordt het verkeersbeeld van de Rietgraaf voornamelijk bepaald door personenauto's en fietsers. Bestemmingen voor vrachtverkeer liggen primair aan de Ring. Door voor het vrachtverkeer een eigen ring aan te leggen wordt het vrachtverkeer op de Rietgraaf beperkt.

Op de eerste rotonde in het park worden de verkeerssoorten in hoofdzaak gescheiden.

De ruimtelijke kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de inrichting en vormgeving van het openbare, niet uitgeefbare gebied. De Rietgraaf, de Grote Linie, de Ring en de randen van Park15, zetten de standaard voor de verdere invulling van het gebied. Tezamen vormen ze een groen raamwerk waarbinnen de bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden.



4.1 de Rietgraaf



De Rietgraaf geeft vorm aan de belangrijkste entree en hoofdas van Park15. Een oude waterloop, de Rietgraaf, is gekozen als ruimtelijke drager voor dit profiel. Het water van de Rietgraaf is gelegen in een eigen profiel met knotwilgen, overstroomingsvlakken voor retentie, riet als oeverbeplanting en een doorgaand pad voor fietsers en voetgangers. Dit kleinschalige profiel vormt onderdeel van het grotere Rietgraafprofiel met wegen aan weerszijden voor de hoofdontsluiting van het park. De oevers van de Rietgraaf worden verbonden met bruggen en duikers. De verkeersstructuur van Park15 is zo opgezet dat de meeste vrachtwagens op de eerste splitsing kiezen voor de ring naar de grootschalige kavels voor logistiek en grootschalige productiebedrijven.

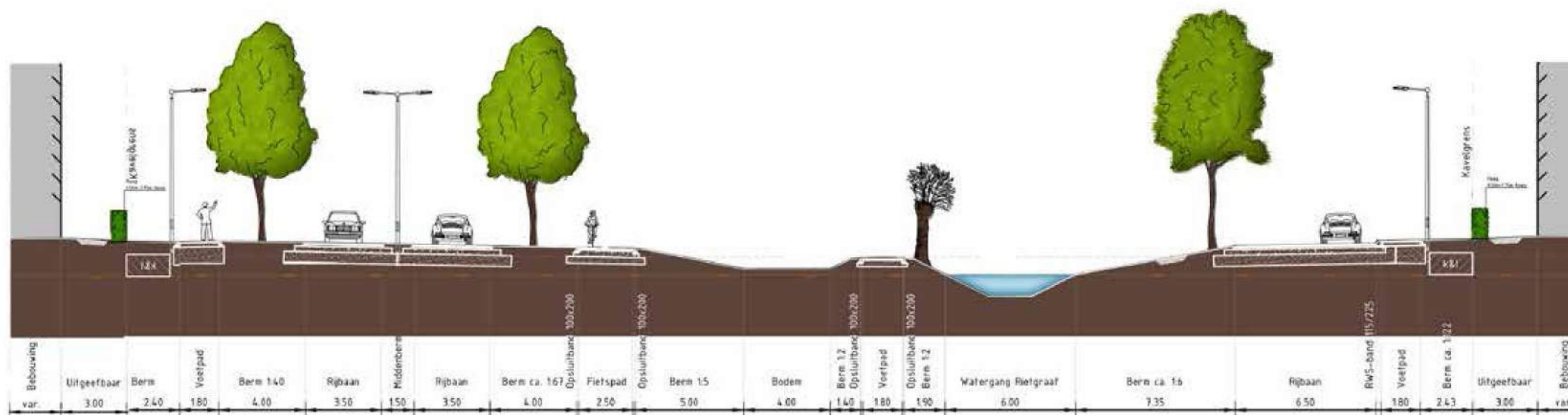
De landschappelijke kwaliteit van de Rietgraaf wordt ondersteund en vormgegeven door de situering van extra groen op de bedrijfskavels, van hagen tot afschermend groen in het geval van achterkanten.

Het profiel varieert in breedte. Nabij de entree van het bedrijvenpark bestaat het profiel uit een dubbele rijbaan met middenberm. Na de rotonde wordt dit een enkele rijbaan met middenberm, deze rijbaan vormt de hoofdroute van het park. Aan weerszijden van de rijbaan bevinden zich groenstroken van 4 meter breed. In deze groenstroken staan bomen, zoals de Canadese populier. Deze bomenrij loopt voor een deel door in de Danenberg. Langs de percelen aan de noordzijde loopt een voetpad.

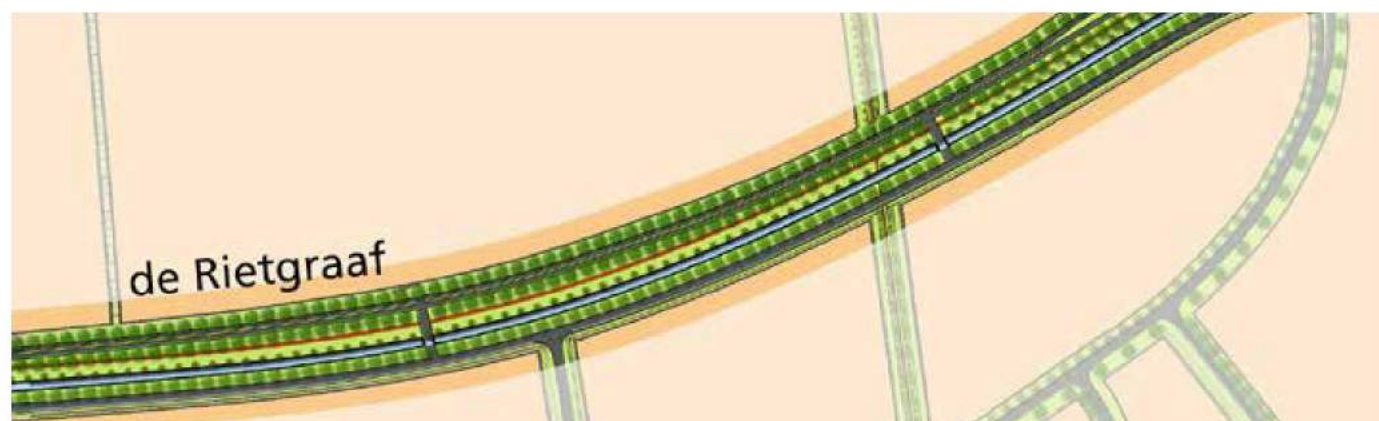
Aan de noordzijde van de Rietgraaf ligt een fietspad, dat een onderdeel van een doorgaande route vormt. Hier bevindt zich ook de zonneweide. Aan de zuidkant van de Rietgraaf is een secundaire ontsluitingsweg aangelegd ten behoeve van de bedrijven in dit deel van het plangebied. Incidenteel kan deze ontsluitingsweg met bruggen aan de primaire ontsluitingsweg gekoppeld worden. De helling naar de Rietgraaf loopt hier flauw af. De ontsluiting wordt begeleid door bomen, zoals de es. Tussen het voetpad en de kavelgrens bevindt zich een groenstrook van gras van circa 2,40 meter breed.

De groenstroken tussen de rijbanen en het voetpad worden als grasperken aangelegd. De breedste stroken zijn ook bestemd voor boombeplanting. Ook de zonneweide wordt als grasperk aangelegd, waarbij tevens ruimte is voor wilde veldbloemen. De oevers van de nieuwe Rietgraaf bestaan uit zachte oevers. Aan de oevers is ruimte voor rietbeplanting. Langs de oevers staan in een rij bomen. Het betreft hier knotwilgen, die ook in het profiel van de Danenberg terugkomen.

De getoonde watergangen/oevers in de principe-profielen zullen in nader overleg met Het Waterschap verder worden uitgewerkt.

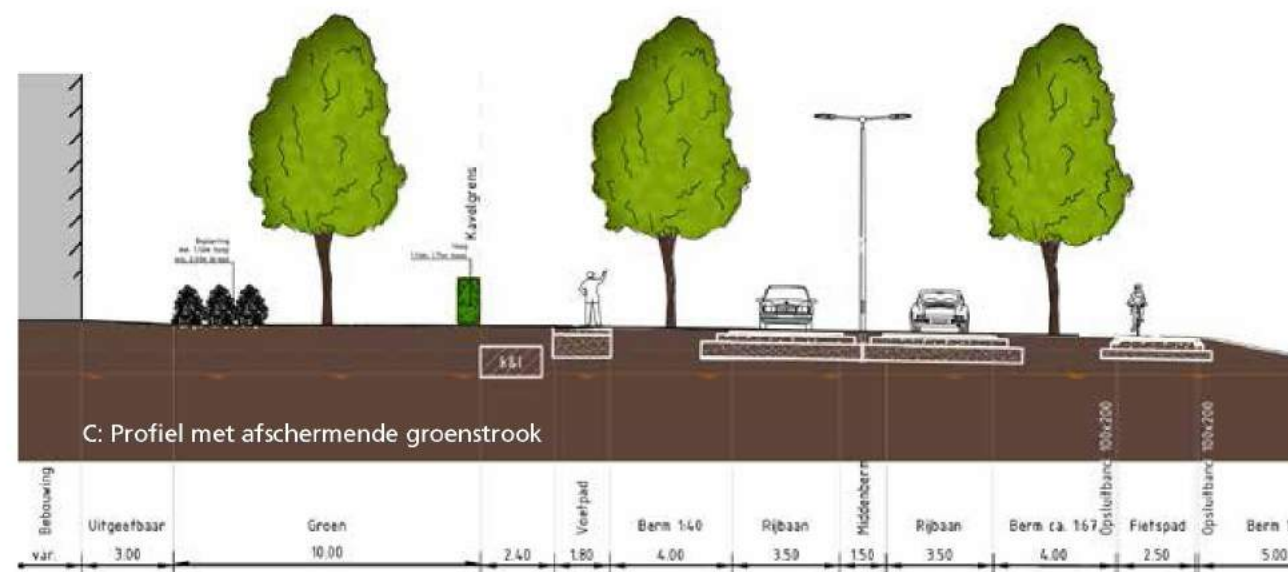
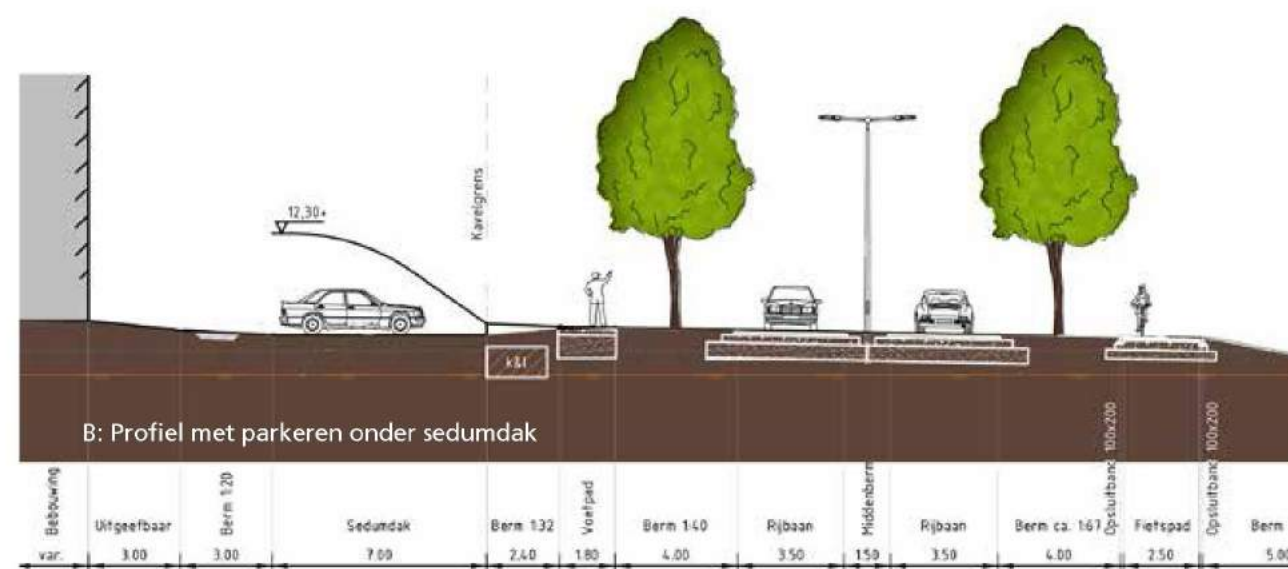
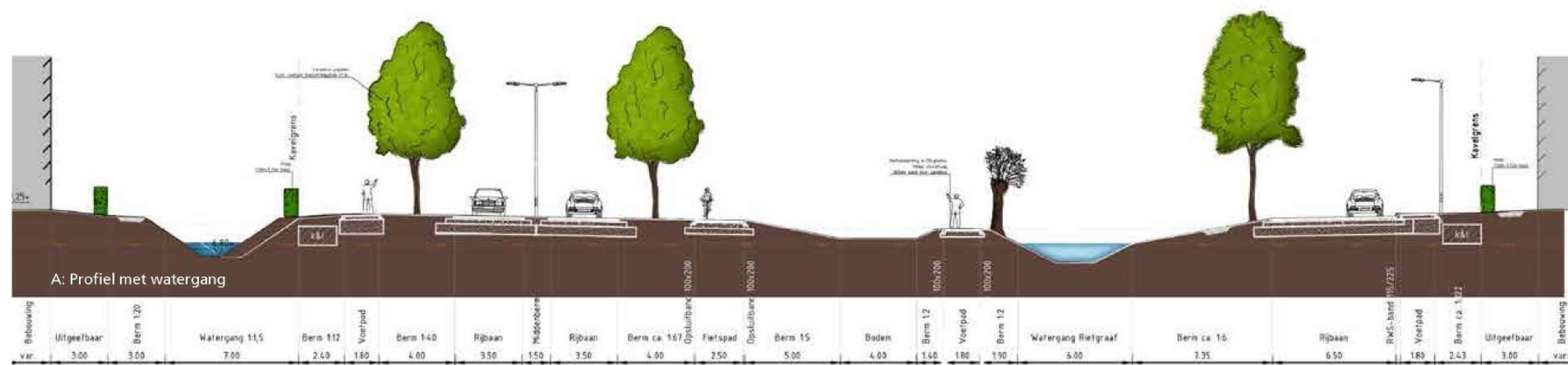


basisprofiel van de Rietgraaf met aan weerszijden voorkanten van bedrijven



uitsnede van de Rietgraaf





Aan de noordzijde van de Rietgraaf liggen de grootste kavels met de hoogste milieucategorie*.

Het basis profiel op de voorgaande pagina is in principe het standaard profiel. Echter bij grote kavels met relatief veel laad- en losverkeer of met een logistieke functie is het in het belang van de ontsluitingsstructuur van Park15 dat het zwaardere vrachtverkeer bij voorkeur via de Ring en niet via de Rietgraaf rijdt. Dit heeft als consequentie dat de hoofdingang van deze bedrijven ook aan de Ringzijde liggen. Met als gevolg dat er een functionele zijde (met laad- en losdocks) of een achterzijde aan de Rietgraaf ontstaat. Omdat de Rietgraaf een belangrijke landschappelijke drager is van Park15 worden achterkanten verplicht afgeschermd met een extra groenzone van tenminste 10 meter breed op eigen terrein.

De inrichting van deze 10 meter zone kan op drie wijze worden ingevuld. Hiervoor is separate afstemming nodig met de verkoper.

- conform profiel A: met een watergang,
- conform profiel B: met een sedumdak waardoor de 10 meter zone verhard kan worden en als parkeerstrook kan worden gebruikt **
- of conform profiel C: met een groenzone met opgaand groen die zicht op achterkanten afschermt.

* Aan de zuidzijde van de Rietgraaf is deze situatie ook mogelijk maar is de bouwhoogte en de milieucategorie iets beperkter.

** indien de zone van 10 meter grenzend aan het openbare profiel van de Rietgraaf aantoonbaar noodzakelijk is voor een goede verkeersafwikkeling van het terrein kan deze zone bij uitzondering worden afgeschermd door een ligusterhaag van minimaal 2,5 m hoog. Hiervoor is separate afstemming nodig met de verkoper.

De getoonde profielen betreffen principe profielen



impressie hoofdrijbaan van de Rietgraaf (noordzijde- van oost naar west)



impressie ventweg van de Rietgraaf (zuidzijde- van oost naar west)

4.2 de Ring

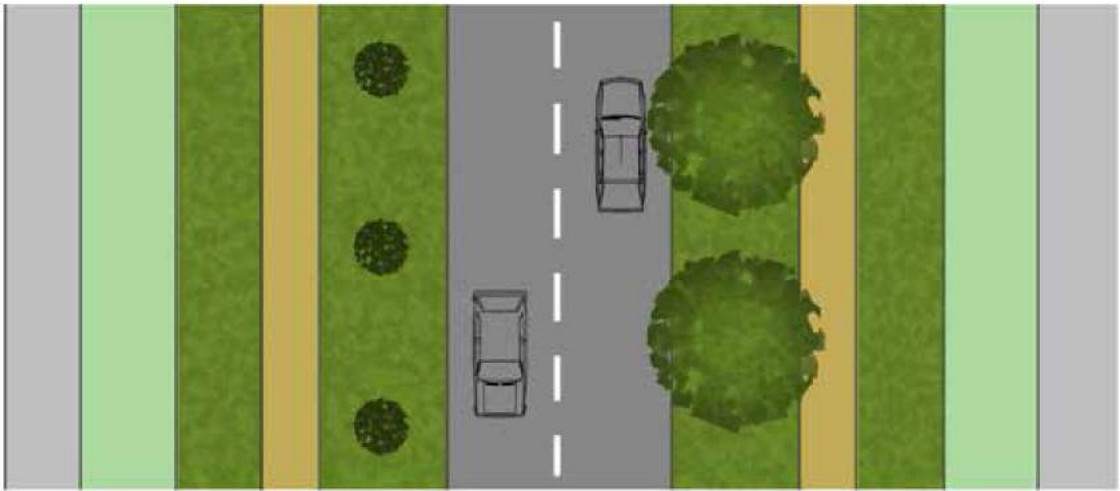
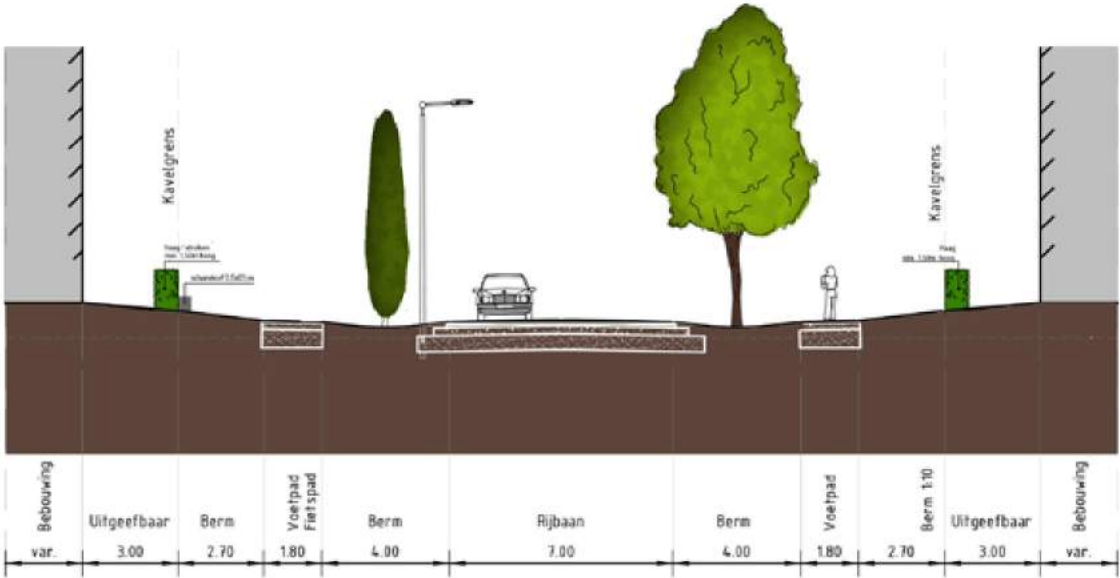


De Ring is als een ringvormige ontsluiting rond de Rietgraaf gelegd. Aan de Ring liggen onder andere de grootschalige bedrijven. De exacte ligging van de Ring zal pas bij de uitgifte aan de hand van de gewenste kavelmatten worden bepaald. Het verkeersaanbod op de Ring zal voor een belangrijk deel uit vrachtverkeer bestaan. De Ring heeft een asymmetrisch beplantingsprofiel en is vormgegeven als een groene laan. Aan de inrichting van de kavels en de aanliggende bebouwing worden eisen gesteld die passen bij het karakter en de kwaliteit van de Ring.

Het profiel van de ontsluitingsring is 24 meter breed. Deze bestaat uit een enkele rijbaan met aan weerszijden een voetpad en een groenstrook die in breedte varieert. Langs de Ring wordt aan één zijde (de binnenzijde) het voetpad zo aangelegd dat dit ook door fietsers kan worden benut. Tussen het voetpad en de perceelgrens bevindt zich een groenstrook met een breedte van 2,70 meter en welke is afgezoomd met een haag langs de randen van de uit te geven kavels. Aan de binnenzijde van de Ring wordt op de grens met de perceelgrens een schanskorf van 50x30 cm geplaatst. De ontsluitingsring wordt tevens geaccentueerd door structurele boombeplanting: Een boom met een brede kroon (plataan) en een slank boomtype (zuileik). In het straatprofiel is geen ruimte voor opstelplaatsen van vracht- en personenauto's. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.



uitsnede van de Ring



De getoonde profielen betreffen principe profielen



impressie van (de beplanting langs) de Ring noord (van oost naar west)



impressie van (de beplanting langs) de Ring zuid (van west naar oost))

4.3 de Tertiaire ontsluiting



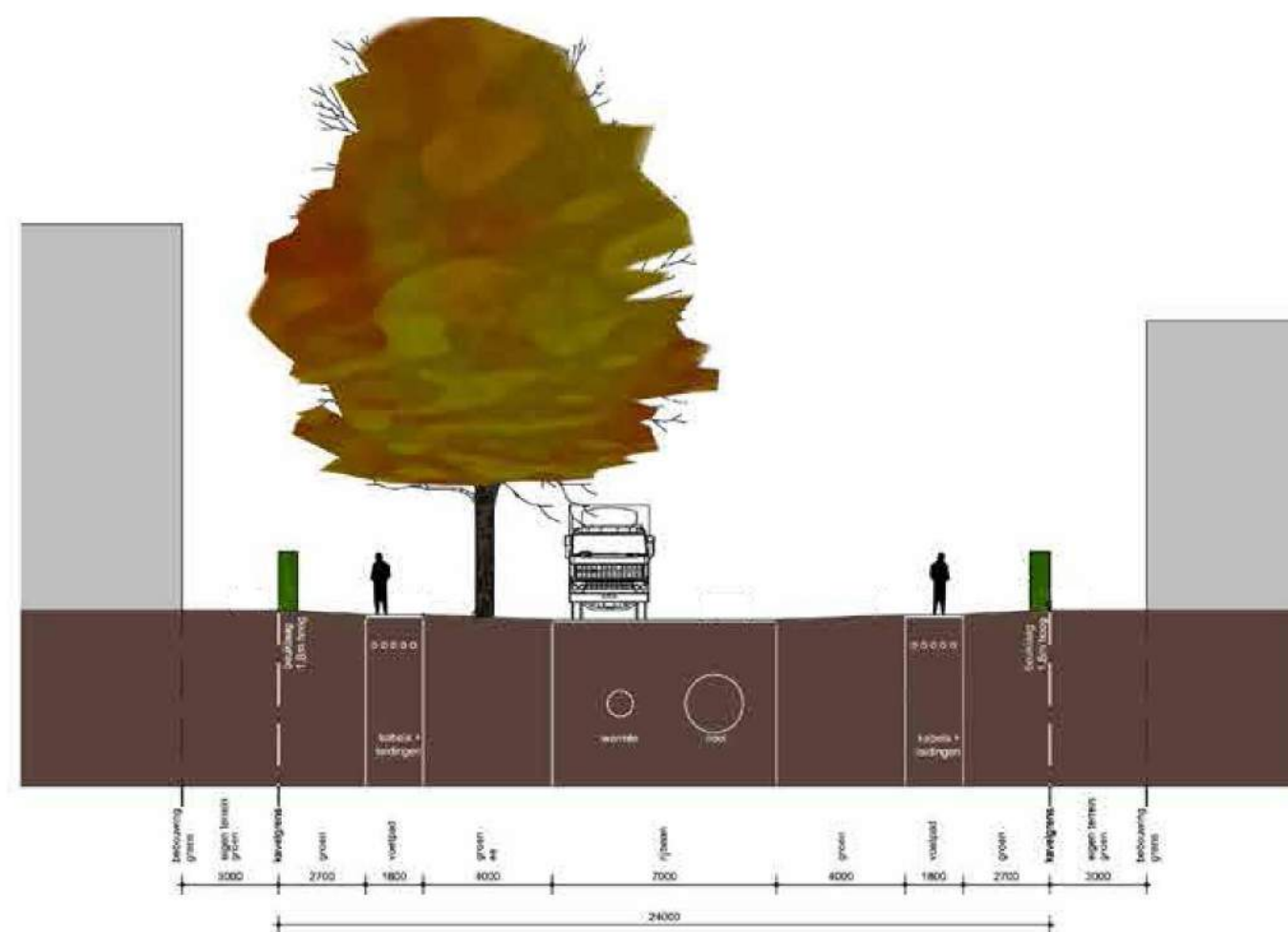
De Rietgraaf en de Ring zijn door ligging, vorm en inrichting herkenbaar als hoofdaders door het park. Voor de bereikbaarheid van de verschillende kavels zijn drie tertiaire ontsluitingen aan de basisontsluiting toegevoegd. De tertiaire ontsluitingen vormen onderdeel van de herkenbaarheid van de verschillende zones met verschillende bebouwingskarakteristieken binnen het park. De tertiaire ontsluitingen liggen aan de zuidzijde van het park en spelen daarom een belangrijke rol in de overgang naar de bufferzone. De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de tertiaire ontsluitingen biedt grotere vrijheid dan langs de Rietgraaf en de Ring, er is hier immers geen sprake van rooilijnzones en alle rooilijnen liggen op minimaal 3 meter van de perceelsgrens.

Op de kavelgrens zijn ook hekken mogelijk, de bebouwing begint vanaf 3 meter van de kavelgrens.

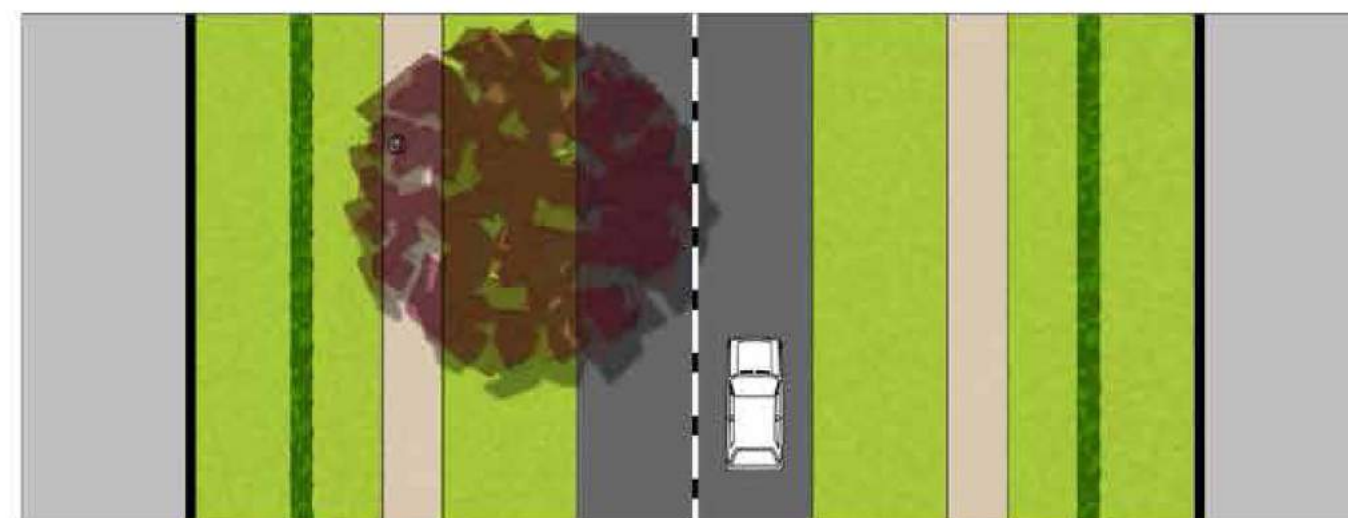
Tussen het voetpad en de kavelgrens bevindt zich een groenstrook met een breedte van 2,70 meter.



uitsnede van de tertiaire ontsluiting



profiel - tertiaire ontsluiting

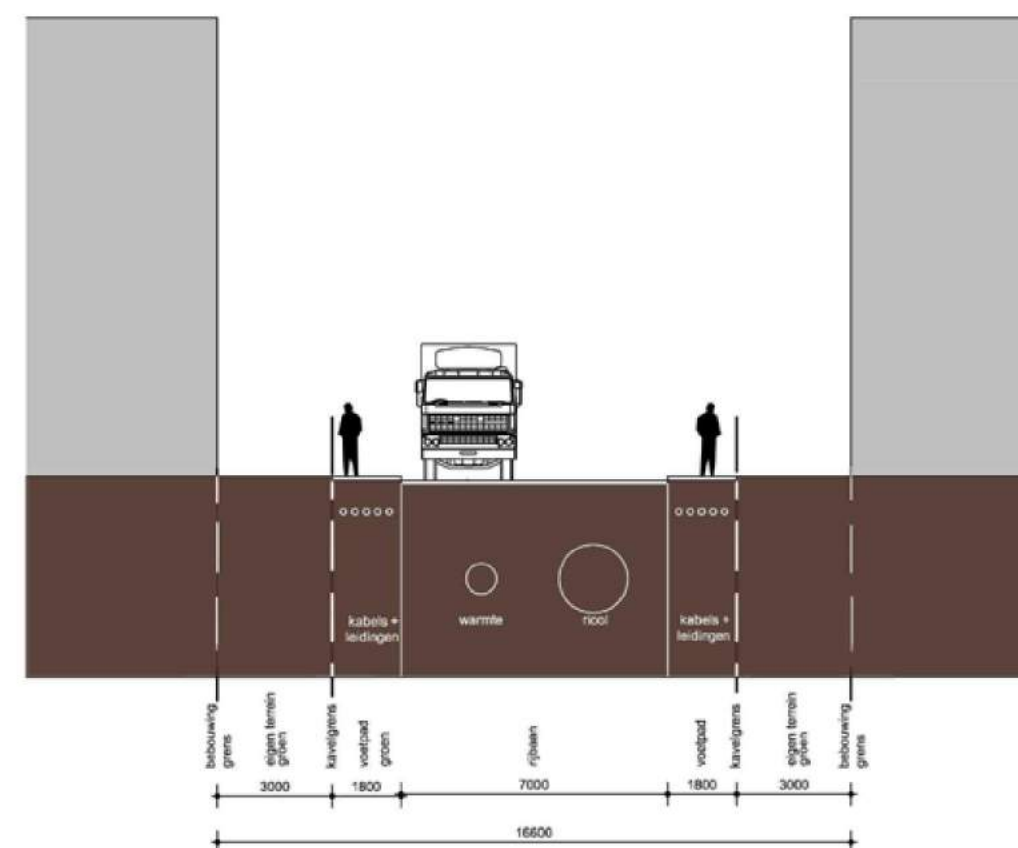


De getoonde profielen betreffen principe profielen

4.4 de Bedieningsstraten



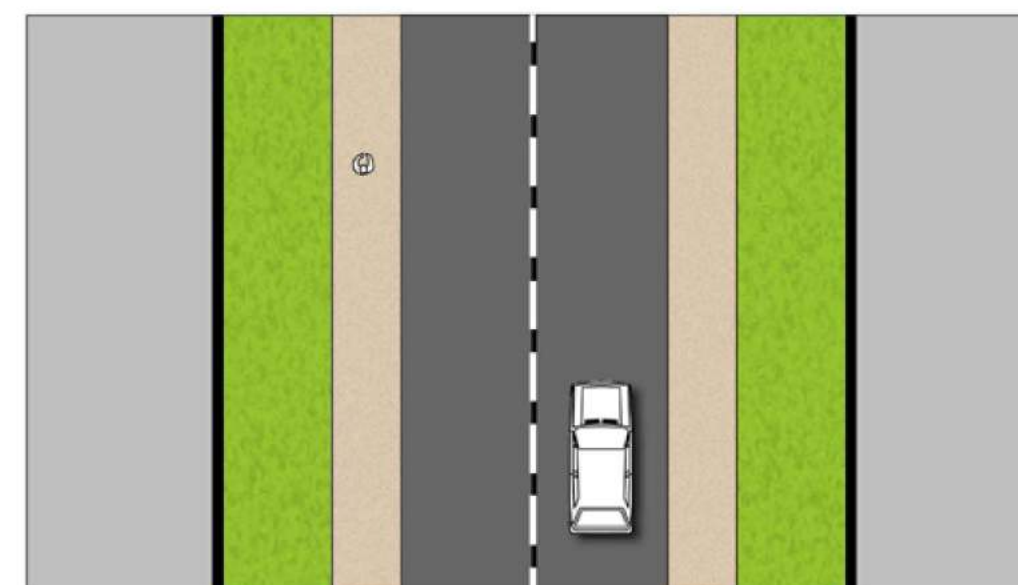
Het derde niveau in de hiërarchie van de ontsluiting wordt gevormd door de bedieningsstraten die als insteken en doorsteken vormgegeven kunnen worden en overal in het park kunnen worden toegepast. Op de kaart is indicatief aangegeven waar mogelijke insteken/doorsteken en lussen de fijnmazigheid van de verkaveling kunnen vergroten. De mogelijkheden voor diversiteit van gebouwen, inritten en loading docks zijn hier het grootst.



profiel - bedieningsstraten



uitsnede van de bedieningsstraten



De getoonde profielen betreffen principe profielen

4.5 de Grote Linie



De Grote Linie staat haaks op De Rietgraaf en maakt onderdeel uit van de Ring. De bestaande hoogspanningsmasten zijn ingepast in een nieuw waterprofiel met het karakter van een kanaal. Hierdoor ontstaat een profiel met een zakelijk karakter. Bomen op eigen kavel buiten de vrijwaringzone van de hoogspanningsleiding versterken dit artificiële karakter. De Grote Linie speelt, als bijzonder onderdeel van de Ring, een belangrijke rol in de bereikbaarheid van de Danenhof, het meest hoogwaardige deel van het bedrijvenpark. Het profiel van de Grote Linie bestaat uit rechte oevers. Aan de westzijde ligt een fiets-/wandelpad. Tussen de paden, het water en de perceelgrenzen liggen groenstroken.

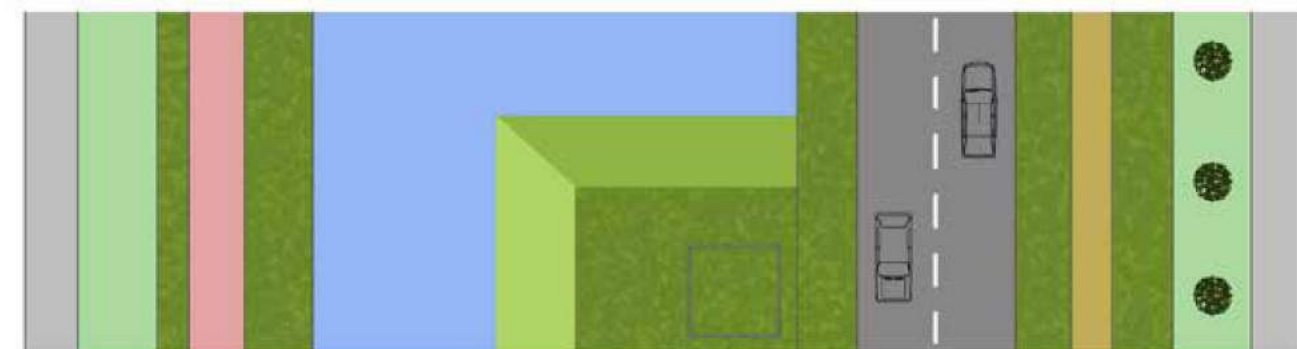
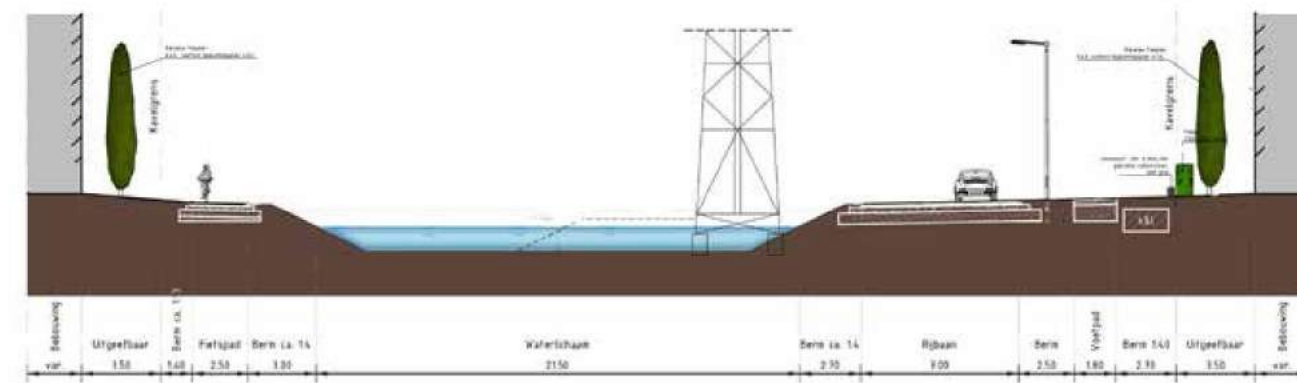
De groenstroken tussen de paden, het water en de perceelgrenzen worden aangelegd als grasperken. Het aanzicht van de groenstrook tussen het pad en het water is per seizoen verschillend. Door de aanplant van bloembollen (bijv. tulpen) en planten (bijv. lavendel) worden de seizoenen zichtbaar.

Buiten de vrijwaringzone zullen op de uit te geven kavels langs de Grote Linie Italiaanse populieren op één lijn worden geplant.

De getoonde watergangen/oeveren in de principe-profielen zullen in nader overleg met Het Waterschap verder worden uitgewerkt.



uitsnede van de Grote Linie



De getoonde profielen betreffen principe profielen



impressie van de Grote Linie tussen de Rietgraaf en de zuidelijke ring (richting noord)



impressie van de Grote Linie tussen de Rietgraaf en de zuidelijke ring (richting zuid)



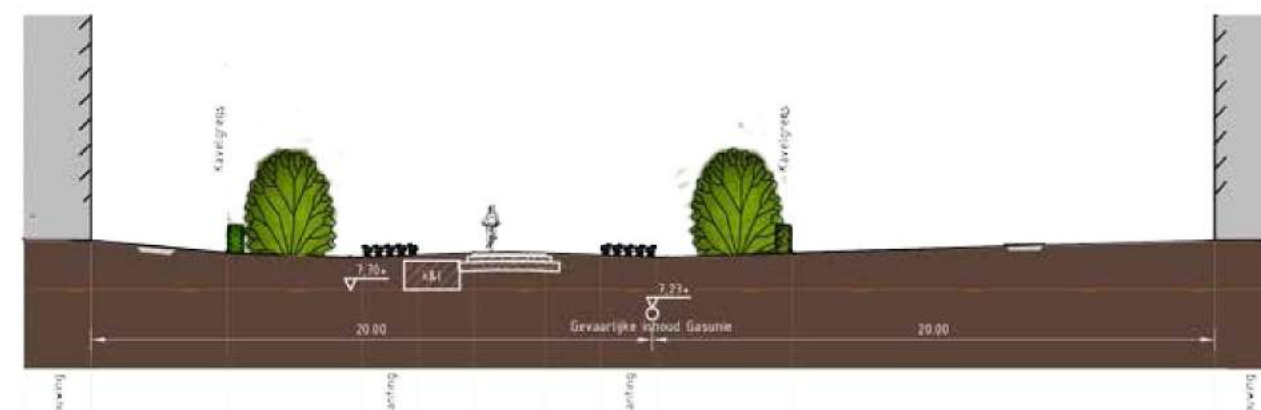
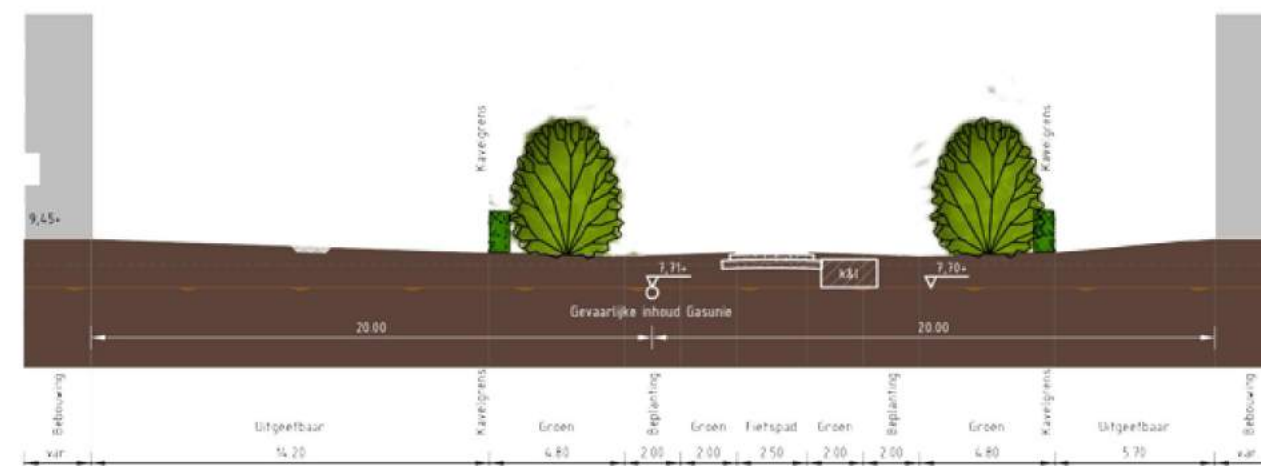
impressie van het Danenhof-profiel

4.7 de Kleine Linie



Als oostelijke tegenhanger van de Grote Linie ligt de Kleine Linie. De ligging wordt bepaald door een vrijwaringzone boven een gasleiding. De zone wordt ingericht als extra verbinding voor fietsers en voetgangers. Een dichte beplanting aan weerszijden van het fietspad maakt de verbinding tot een "geheim" pad. Het pad eindigt bovenop het talud op een bijzonder uitkijkpunt.

De groenstroken tussen de paden en perceelgrenzen worden beplant met maagdenpalm. Onder de bomen zijn 2 meter brede plantvakken. Op de rand van de kavelgrens, in het openbare gebied, worden ter afscherming haagbeuken geplant.



De getoonde profielen betreffen principe profielen



voorbeelden uitkijkpunt einde van van de Kleine Linie



uitsnede van de Kleine Linie met locatie uitkijkpunt



impressie van de Kleine Linie met lijsterbes, krent, hazelnoot

5 Zonering

De uitgeefbare gronden van Park15 worden conform de visie van buiten naar binnen verdeeld in zones.

De differentiatie van kenmerken van de openbare ruimte en de ligging ten opzichte van de randen vormen de aanleiding tot een differentiatie in zones binnen het beeldkwaliteitsplan. Elke zone biedt gericht mogelijkheden voor bedrijven voor het realiseren van passende bedrijfshuisvesting.

Langs de noordrand liggen de zones die vanuit de A15 het meest in het zicht liggen en daardoor in zekere mate de presentatie van het bedrijvenpark naar haar omgeving vormgeven. Vanuit het westen is dat de Danenhof, vanuit het oosten is dat de sterlocatie 2a: bij de entree.

Het Park wordt binnen haar grenzen doorsneden door twee infrastructurele elementen (zie ook de afbeeldingen op pagina 5). Waar deze lijnen de noordrand doorkruisen is ook aanleiding voor een verbijzondering. Bij de Grote Linie is dat een sterlocatie omdat deze door de opening in het talud zichtbaar zal zijn vanaf de A15. Bij de Kleine Linie wordt dit punt geaccentueerd door een uitzichtpunt, eventueel gecombineerd met een centrale reclamevoorziening. Dit punt zal voor de wandelaar en fietser die het park bezoekt een aanleiding vormen om even letterlijk “de blik te verruimen” en over de grenzen van Park15 heen kunnen kijken.

De overige gronden worden door de zorgvuldig vormgegeven randen van Park15 afgeschermd van haar omgeving en zijn daarom benoemd als interne zone.

5.1 Indeling van de vier zones

Een overzicht van de zones:

1. de Danenhof
2. Twee sterlocaties, 2a bij entree en 2b bij Grote Linie
3. Interne zone
4. de Werklandschappen

-  zone 1: Danenhof
-  zone 2: Sterlocaties
-  zone 3: Interne zone
-  zone 4: Werklandschappen



5.2 de randen van de zones

Park15 is zorgvuldig vormgegeven in relatie tot haar omgeving, getuige de landschappelijke randen. Dit wordt doorgezet in de randvoorwaarden voor de zones die grenzen aan deze randen voor zover dit van invloed is op het beeld van het park vanuit de omgeving. Dit geldt voor de Danenhof en de sterlocaties die zichtbaar zijn vanaf de A15 en voor de werklandschappen die liggen in de westelijke en de zuidelijke bufferzone.

Binnen het park wordt de structuur bepaald door de Ring en de Rietgraaf. Daarom zijn er binnen de interne zone aanvullende eisen gesteld aan kavels die grenzen aan de Ring of de Rietgraaf.

De voorkomende zones met bijhorende randen met aanvullende randvoorwaarden zijn

1. de Danenhof

2. Sterlocaties

a A15

b de Ring

3. Interne zones

• de Ring

• de Rietgraaf

-  zone 1: Danenhof
-  zone 2: Sterlocaties
-  zone 3: Interne zone
-  zone 4: Werklandschappen



-  rand: Ring
-  rand: Rietgraaf





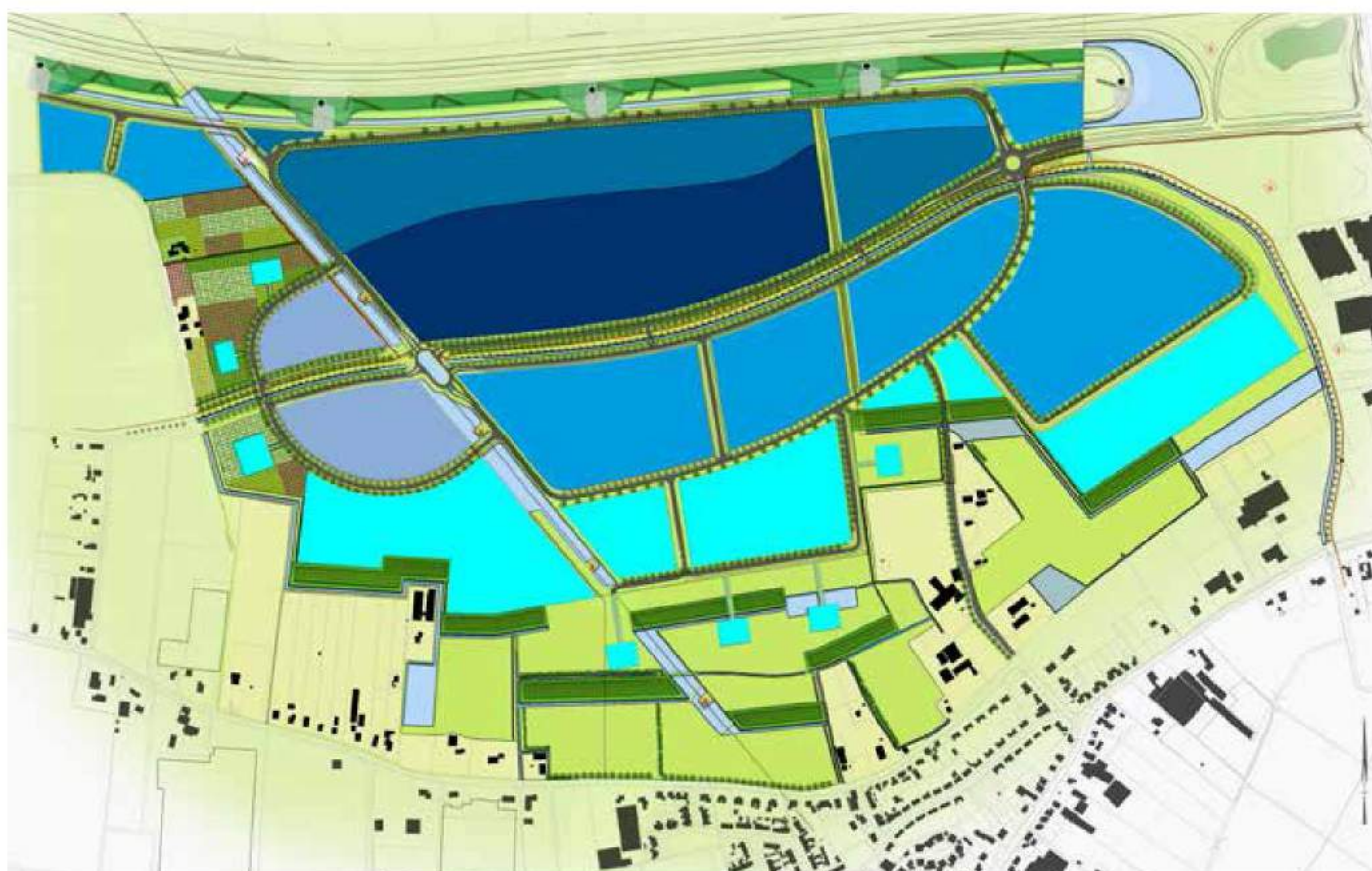
5.3 Bouwhoogten per zone (vastgelegd in het bestemmingsplan)

Het principe van de maximale bouwhoogtes binnen het plangebied is afgeleid van de zichtlijn vanaf de bebouwing aan de Oosterhoutsestraat, daarbij lopen zij op vanaf het zuiden naar het noorden. Dit principe bleek enerzijds te hoge en ongewenste bouwhoogtes mogelijk te maken aan de A15 en anderzijds moeilijk vast te leggen in het bestemmingsplan. Waar mogelijk is daarom in het bestemmingsplan een vaste maximale bouwhoogte vastgelegd, zoveel mogelijk de zones volgend. Om een evenwichtige overgang te kunnen realiseren tussen bestaande bebouwing en het bedrijvenpark zijn de laagste gebouwen aan de groene bufferzone gesitueerd.

De maximale toelaatbare bouwhoogtes binnen het plan lopen op van 12 meter aan de zuidelijke zijde tot maximaal 25 (met een vrijstelling tot 30 m) en 28 meter aan de noordelijke zijde van het plangebied. De maximale bouwhoogtes zijn in onderstaande afbeelding aangeduid.

Definities, kavelgrens, bebouwingsgrens en rooilijn.

De kavelgrens is de grens van de uit te geven kavel. De bebouwingsgrens bepaalt het vlak binnen de kavelgrens waar gebouwd mag worden. Voor de bebouwingsgrens zijn alleen afspraken geformuleerd over de (voorgevel)rooilijn. De rooilijn regelt de afspraken rond de plaatsing van de voorgevel van het gebouw.

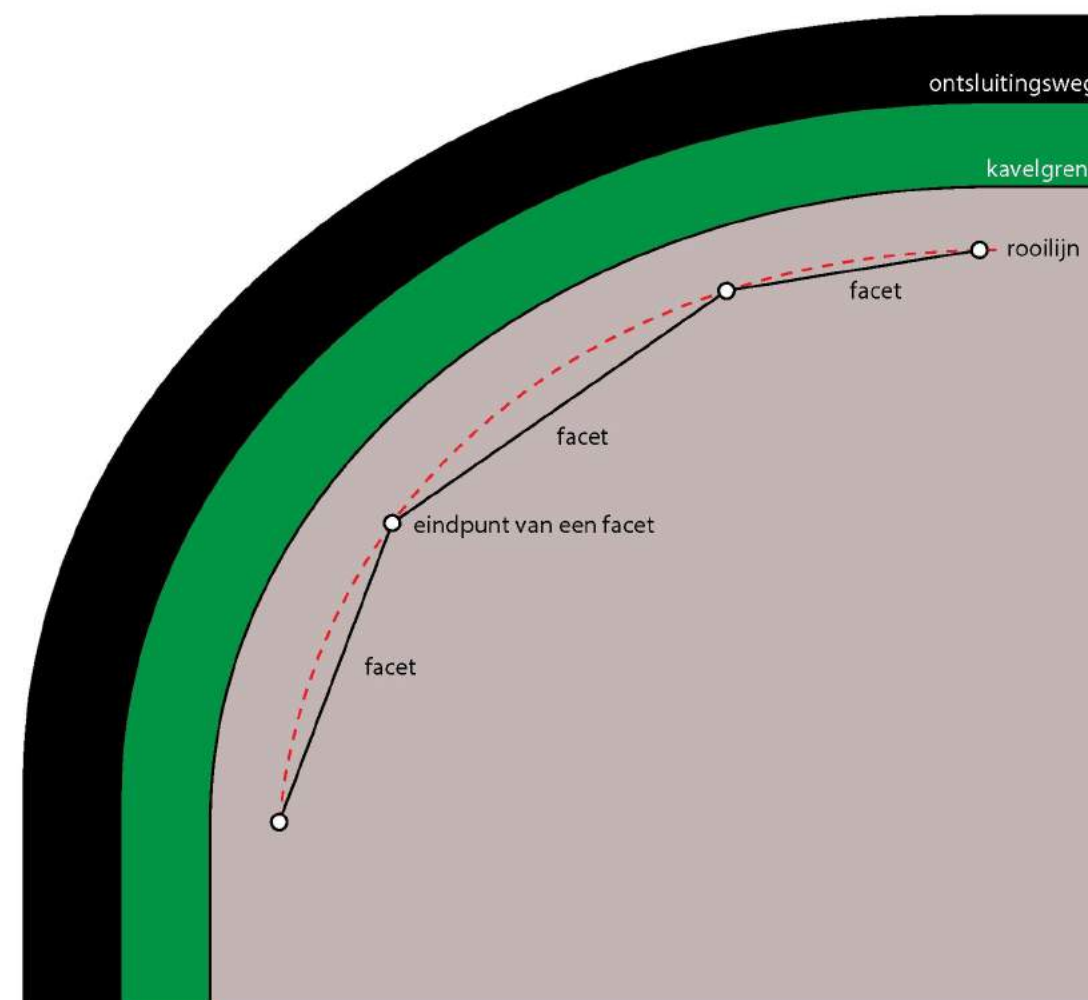


5.4 Uitleg bestemmingsplanregel: bouwen voorgevel evenwijdig aan ontsluitingsweg

In Park15 is het uitgangspunt dat voorgevels evenwijdig gebouwd worden aan de ontsluitingswegen. Omdat er in het stedenbouwkundig plan van Park15 sprake is van veel wegen met krommingen wordt in onderstaande afbeelding de bedoeling van dit uitgangspunt nader geduid.

In bijgaande afbeelding wordt de gevel verdeeld in facetten. Dit zijn rechte stukken gevel. De maat van een facet is daarbij niet bepaald. Doel van deze regel is immers dat de gebouwen zich richten op de weg en als het ware mee bewegen.

De eindpunten van de facetten moeten daarbij altijd op de gedefinieerde rooilijn liggen of in de bepaalde rooilijnzone aan de Rietgraaf (met een diepte van 8 meter).



Bouwen in een gekromde rooilijn conform het principe "evenwijdig aan de ontsluitingsweg".

6 Randvoorwaarden per zone

Park15 is in vier zones gedefinieerd. Per zone zijn randvoorwaarden aan de bebouwing aangegeven. De randvoorwaarden zijn direct gekoppeld aan de kavelgrootte (groter of kleiner dan 2 ha) en aan de ligging: aan de structurerende wegen: Ring, of Rietgraaf of aan overige straten. In de volgende pagina's wordt per zone een principe kavel aangegeven met de randvoorwaarden. Onder een kavel wordt één bedrijfsterrein verstaan. De beoogde beeldkwaliteit is aanvullend in een aantal referentiebeelden weergegeven.

6.1 Danenhof



De Danenhof neemt een bijzondere plek in, in het geheel van Park15. Haar unieke locatie ligt op de plek waar het landschapspark De Danenberg, de Betuwse Bongerd en het bedrijventerrein elkaar ontmoeten. Het zal een landmark worden en een eerste verwijzing naar Park15 voor reizigers vanuit het westen. Door de relatief hogere eisen aan de beeldkwaliteit en de unieke plek zal hier meer dan in de rest van Park15 het accent liggen op arbeidsintensievere bedrijfsactiviteiten (als bijvoorbeeld research & development), waarbij gebouwen en buitenruimte integraal worden ontworpen en de relatie met en uitzicht op De Danenberg een belangrijke rol spelen.

Randvoorwaarden aan de bebouwing

Gebouw en architectuur

De bedrijven van de Danenhof vormen samen een ensemble van gebouwen, sterk verbonden door samenhang in vorm, materiaal en kleur, geclusterd rond een 'groen plein'. Zo vormen ze tezamen een moderne vertaling van een bedrijventerrein.

Materialen en kleuren

Materiaal: Steenachtige materialen gecombineerd met transparante vlakken, gevelindeling primair vertikaal

Kleur: toepassing van lichte, natuurlijke tinten, samenhang in kleur

Rooilijn

Voor alle kavels geldt een minimale rooilijn van 3 meter van de perceelgrens.

Randvoorwaarden aan de inrichting van het terrein

Overgang openbaar- privé

De nabijheid van de Danenberg vraagt om een integraal ontwerp van gebouwen en buitenruimte. De overgang van openbaar naar privé wordt bij voorkeur zacht, landschappelijk ingericht. Voor alle kavels in de Danenhof geldt een minimale eenduidige vormgeving. Indien een hek noodzakelijk is kan op de erfgrans een optioneel zwart spijlenhek van 1 of 2 meter hoog mogelijk worden geplaatst. Daarachter bevindt zich een verplichte haag of groenstrook met opgaand groen van 1 meter breed. De haag en/of het groen heeft een hoogte tussen de 1,5 en 2 meter zodat (vracht)auto's en eventueel verhard oppervlak van de kavel aan het zicht van de openbare ruimte worden onttrokken.

Parkeren en laden en lossen

Geparkeerde auto's en laden & lossen moeten bij de kavels van De Danenhof buiten het zicht van de openbare weg worden gesitueerd.



ontspannen rand



venster op A15



binnenstraat

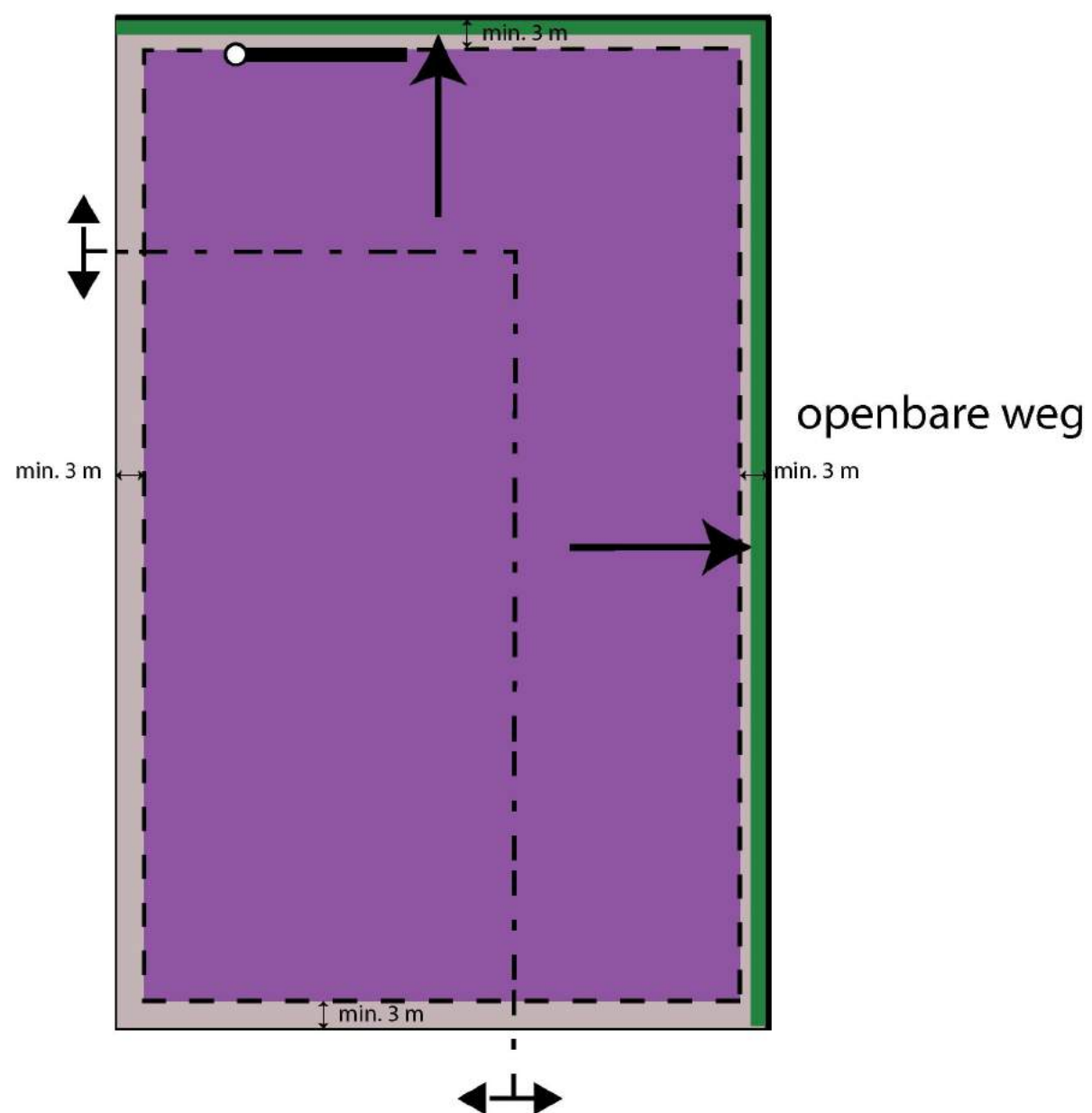


eenheid in architectuur



integratie groen in gebouw

gebogen openbare weg (bijv. A15 zijde)



6.2 Sterlocaties



In de strook langs de groenzone parallel aan de A15 liggen twee bijzondere kavels. Aan de oostzijde aan de rotonde ligt de entree kavel van Park15 (2a). Grenzend aan de afrit, de hoofdentree en de Rietgraaf is dit een beeldbepalende plek voor Park15. De oriëntatie van de bebouwing en de inrichting van het terrein is van belang voor de uitstraling van het bedrijvenpark. Hier ligt een bedrijf met arbeidsintensievere bedrijfsactiviteiten (als bijvoorbeeld research & development) voor de hand.

Aan de westzijde, grenzend aan de Grote Linie ligt een andere kavel (2b), die door zijn ligging aan de Grote Linie, en daarmee aan een onderbreking in het groene dijklichaam langs de A15, in het zicht ligt. Gezien haar vorm is deze kavel uitermate geschikt voor een bijzonder vertikaal gebouw in een zorgvuldig vormgegeven kavelinrichting, een landmark.

Randvoorwaarden aan de bebouwing

Gebouw en architectuur

De gebouwen of het gebouw hebben een representatieve uitstraling met strakke horizontale of verticale rechte lijnen en steen- of metaalkleurige materialen. Deze straatwand zal een statig waterfront vormen. Indien er meer dan één gebouw wordt gerealiseerd dienen de gebouwen een onderlinge samenhang te vormen in karakter en hoogte.

Materialen en kleuren

2a: Materiaal: Voor massa aan Rietgraaf geldt: steen- en of metaalachtige materialen gecombineerd met transparante vlakken, voor de daarachter gelegen massa is plaatmateriaal toegestaan

Kleur: Voor massa aan Rietgraaf geldt: terracotta tot onverzadigd rood tot bruin, metallic en aluminium met bedrijfshallen in grijsinten

2b: Materiaal: transparante materialen afgewisseld met metaal

Kleur: transparant, translucet, metallic en aluminium

Rooilijn

Voor kavel 2a geldt een rooilijnzone aan de zijde van de Rietgraaf van 8 meter breed. Een voorgevel met een minimale breedte van 12 meter moet in deze rooilijnzone worden gebouwd. Aan de overige zijde geldt een minimale rooilijn van 3 meter.

Voor kavel 2b geldt aan alle zijden een minimale rooilijn van 3 meter.

Randvoorwaarden aan de inrichting van het terrein

Overgang openbaar- privé

Op de uitgeefbare kavel is een optioneel zwart spijlenhek van 1 of 2 meter hoog mogelijk.

Laden en lossen

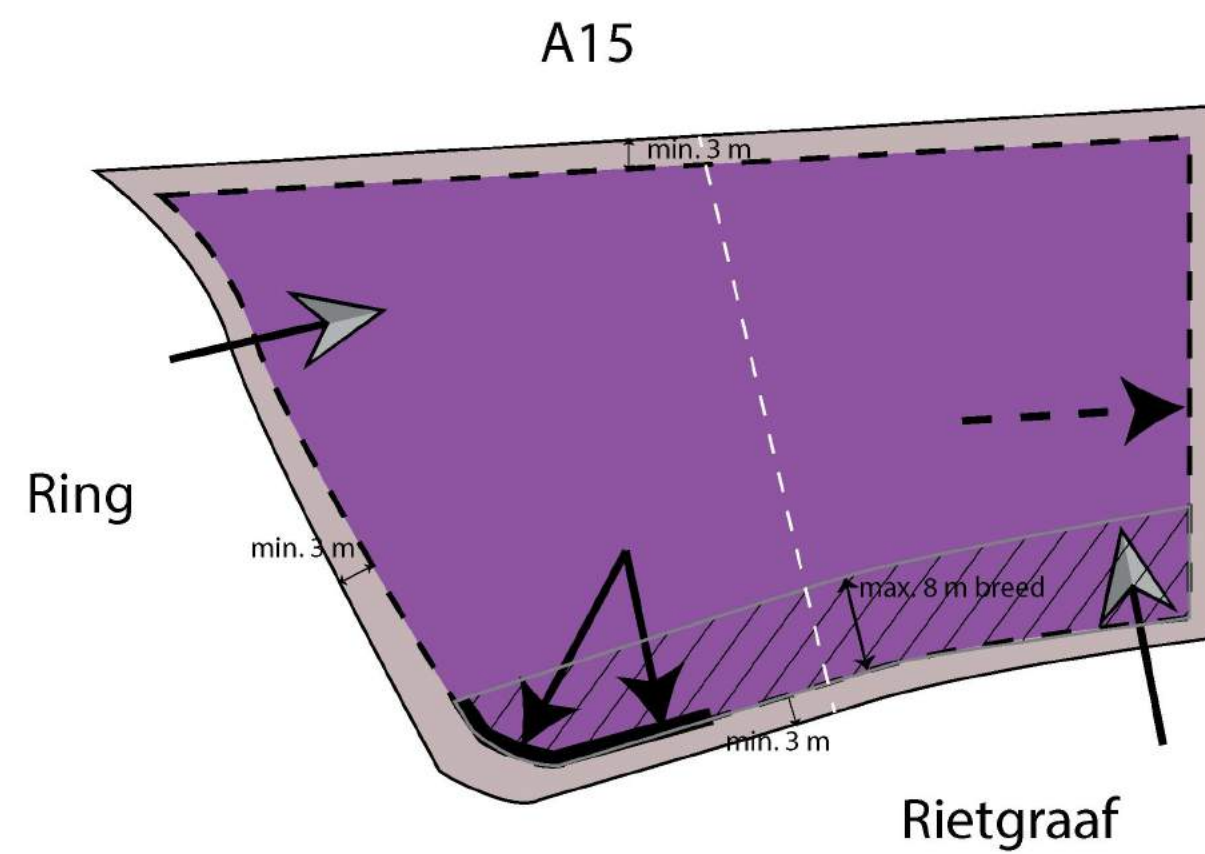
Laden en lossen moet bij de kavels buiten het zicht van de openbare weg worden gesitueerd.

voorbeelden van bijzondere geaccentueerde massa's, horizontaal

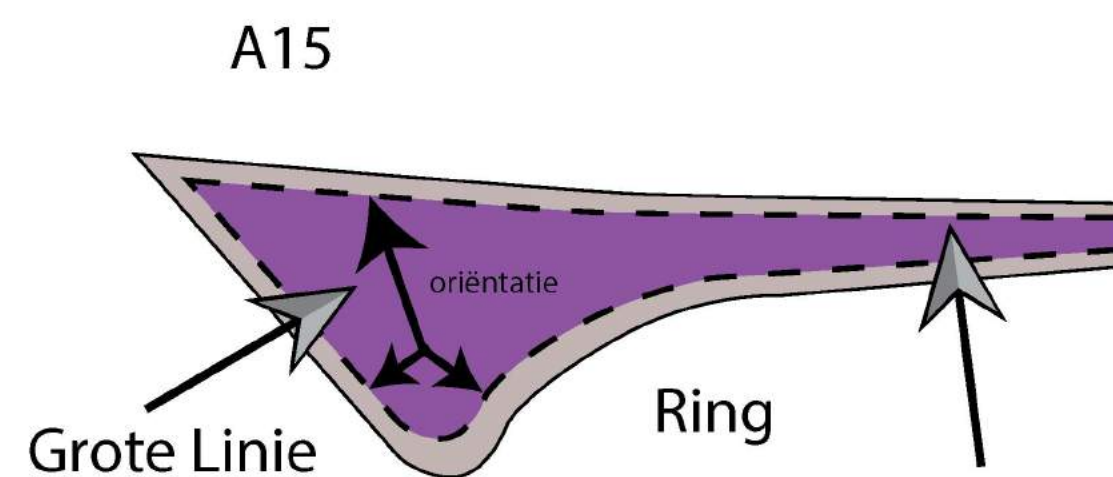


voorbeelden van bijzondere geaccentueerde massa's, vertikaal

2a



2b



41

-  Kavel
-  Rooilijnzone: min. 12 m. voorgevel bouwen ()
-  Maximaal bebouwbaar oppervlak
-  Mogelijke scheidingslijn bij verdeling in twee percelen
-  Primaire oriëntatie richting van representatieve voorgevel
-  Secundaire oriëntatie richting van representatieve gevel (verplicht bij splitsing in twee kavels)
-  In/uitrit mogelijkheid

6.3 Interne zone- algemeen

In het middelste, intern gerichte deel van Park15 domineert het gebruik. Dat wil zeggen dat de gebouwen en terreinen functioneel zullen worden ingericht. Dit is de meest geschikte plek voor grootschalige bedrijven, bijvoorbeeld logistieke of warehouses. Deze kunnen een meer industrieel karakter hebben omdat hier tevens in het noordelijke gedeelte, de hoogste milieucategorieën zijn toegestaan (tot milieucategorie 4.2). Deze grote gebouwen richten zich met hun functionele zijde bij voorkeur naar de Ring of de bedieningsstraat.

De randvoorwaarden aan de kavels worden bepaald door de ligging en door de kavelgrootte.

- kavels die grenzen aan de Ring (6.3.1, pag. 42-43)
- kavels die grenzen aan de Rietgraaf (6.3.2, pag. 44-45)
- kavels die zowel aan Ring als Rietgraaf grenzen (6.3.3, pag. 46-47)
- kavels die grenzen aan overige straten (6.3.4, pag. 48-49)

Voor de gehele interne zone gelden de volgende randvoorwaarden aan de bebouwing

Gebouw en architectuur

De gebouwen vormen eenduidige massa's, hebben een abstracte architectuur en zijn minder rijk aan detaillering. De compositie van gevels en architectuur worden bepaald op het niveau van het gebouw en niet op de functie, verdieping of bedrijfs onderdeel.

Aanvullende eisen voor kavels grenzend aan de groene buffer (3*)

De bedrijfskavels die liggen in de gebieden met de aanduiding 3* vormen een overgangsgebied naar de groene buffer. Gezien de nabijheid van de groene buffer is een kleinere schaal van bedrijfsgebouwen gewenst. Bij gebouwen breder dan 12 meter is een geleding van de voorgevel verplicht. Elke 12 meter dient er een tussenlid te worden gemaakt dat minimaal 2 meter terug ligt.

In deze zone wordt het gebruik van duurzame materialen voorgeschreven, bij voorkeur steenachtig, metaal, hout en glas.



6.3.1 Interne zone- kavels grenzend aan de Ring

Randvoorwaarden aan de bebouwing

Materialen en kleuren

Materiaal: Plaatmateriaal gecombineerd met transparante vlakken, gevelindeling primair horizontaal

Kleur: geen primaire kleuren. Kleuren met geringe verzadiging, groen- & zilvergrijs, passend bij de natuurlijke omgeving, samenhang in kleur.



Rooilijn

Voor kavels kleiner dan 2 ha geldt een rooilijn van minimaal 3 meter uit de perceelsgrens. Voor grotere kavels (vanaf 2 ha) is een minimale rooilijn van 11 meter opgenomen. Dit heeft te maken met de schaal van de bebouwing en het effect daarvan op de openbare ruimte. Bij grote kavels worden ook grotere gebouwen verwacht. Volgens het bestemmingsplan mag er aan met name de noordzijde ook hoog worden gebouwd (maximaal 25 meter (en met vrijstelling van B&W 30 meter)). Indien dergelijke gebouwen op 3 meter afstand van de perceelsgrens worden gebouwd heeft dit een groot effect op het gevelbeeld. Een grotere afstand van minimaal 11 meter is dan wenselijk om het gevelbeeld en de ruimte en lichtval in de wegprofielen goed te houden.

Randvoorwaarden aan de inrichting van het terrein

Overgang openbaar- privé

De overgang van openbaar naar privé wordt voor alle kavels langs de Ring eenduidig vormgegeven: aan de binnenzijde van de Ring wordt een schanskorf van 0,5 bij 0,3 meter aangelegd. Aan de buitenzijde ligt een groene berm. Afhankelijk van de grootte van de kavel ligt de rooilijn, waar op of achter gebouwd moet worden, op 3 of op 11 meter. Op de uitgeefbare kavel is een optioneel zwart spijlenhek van 1 of 2 meter hoog mogelijk. Daarachter bevindt zich een verplichte haag of groenstrook met opgaand groen van 1 meter breed. De haag en/of het groen heeft een hoogte tussen de 1,5 en 2 meter zodat een deel van de (vracht)auto's en het verharde oppervlak van de kavel aan het zicht van de openbare ruimte wordt onttrokken.

Laden en lossen

Langs de Ring zullen met name de (grotere) bedrijven hun plek vinden. Voor de beeldkwaliteit van het park is het van belang dat het beeld vanaf de openbare weg niet teveel wordt gedomineerd door (vracht)auto's. Om deze reden en om redenen van verkeersveiligheid moet het laden en lossen volledig op eigen terrein plaatsvinden. Dit houdt in dat overheaddeuren en loading docks op zodanige afstand van de perceelsgrens worden gesitueerd dat het laden en lossen en de daarvoor benodigde manoeuvreerruimte op eigen terrein plaats kan vinden.



reclame als onderdeel gevel



combinatie met plaatmateriaal, hoofdrichting horizontaal



accent in hoogte: max. 35 meter

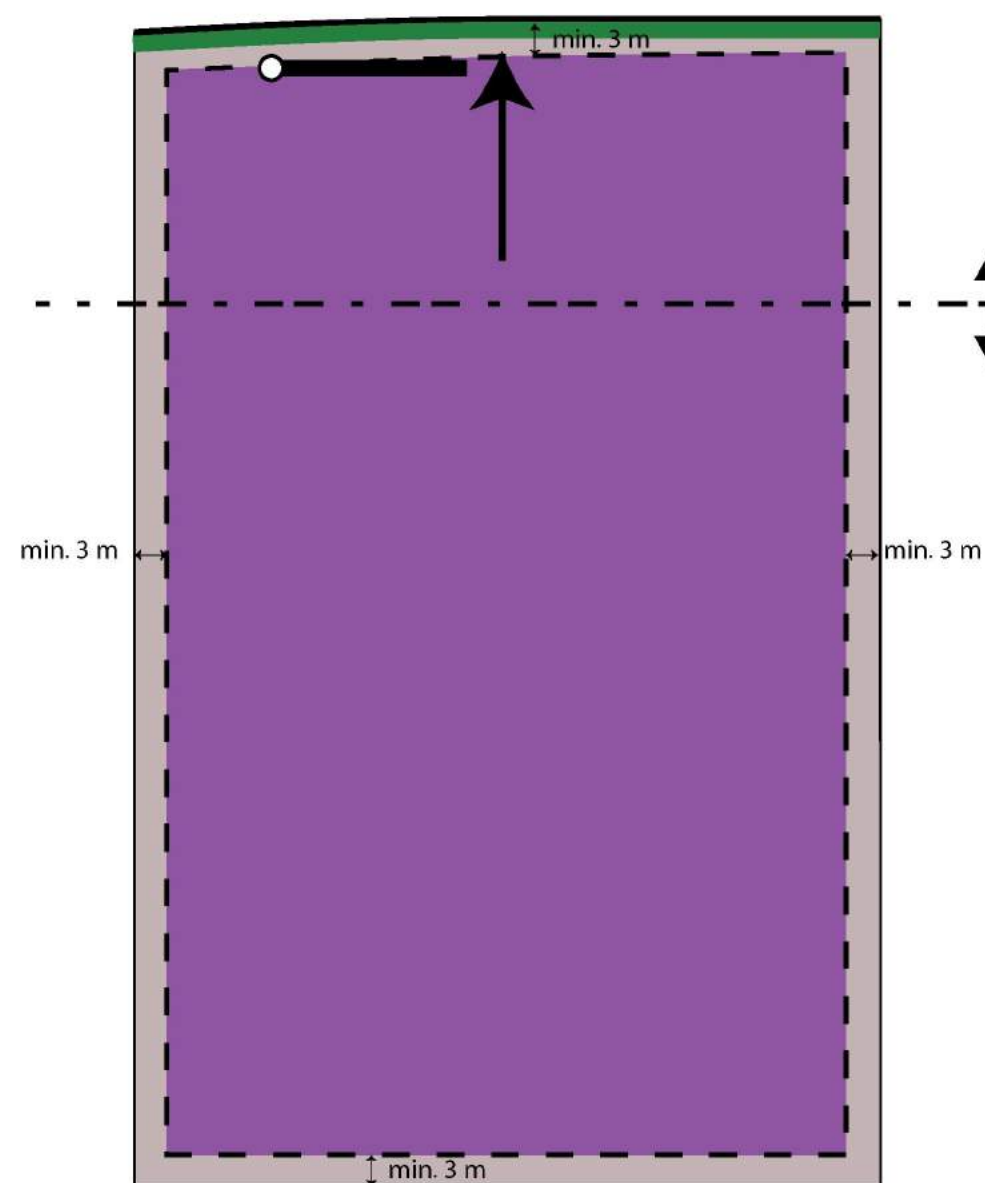


ruimte voor industriële complexen

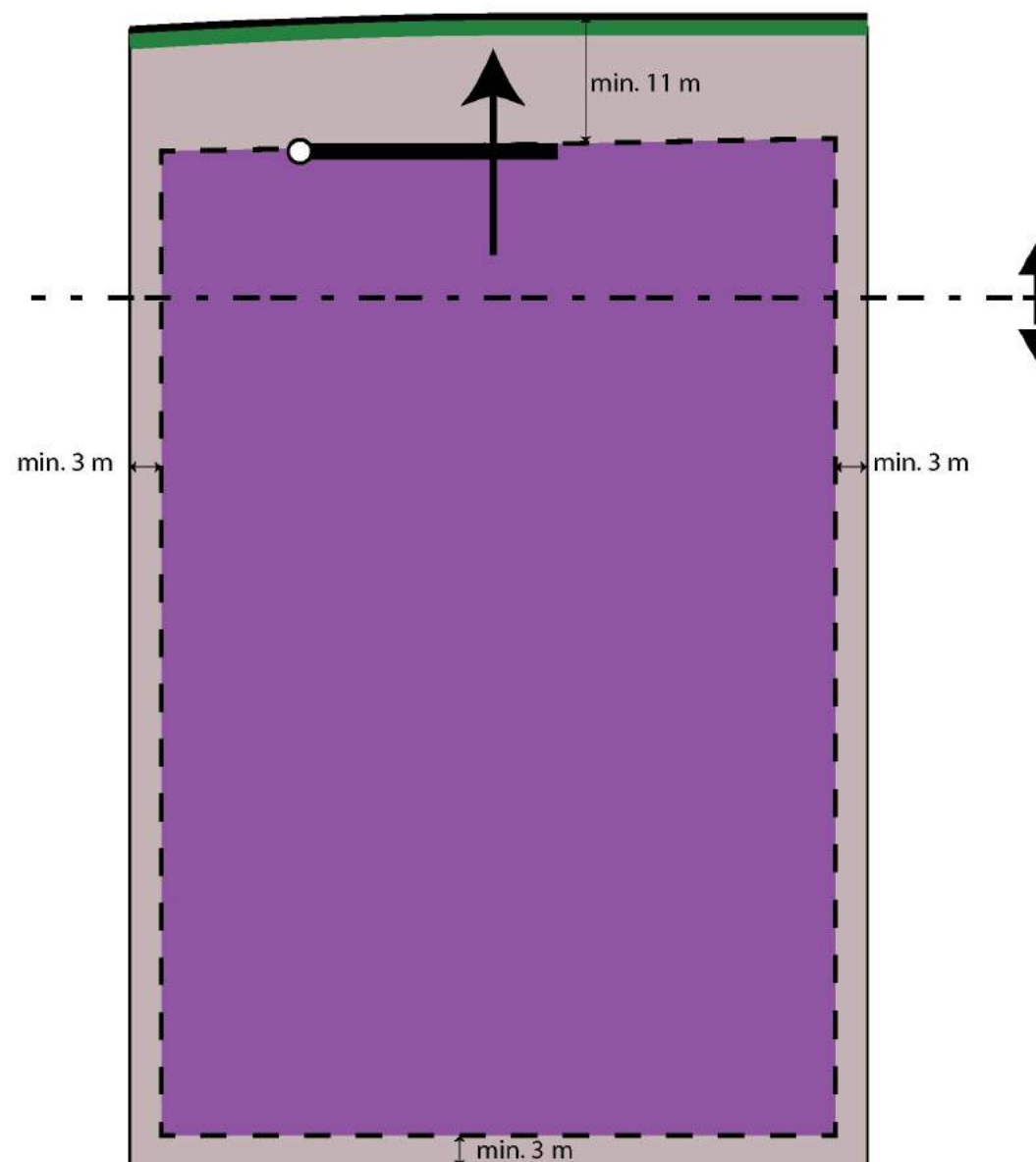


contrast tussen representatief en loods

Kavel kleiner dan 2 ha Ring



Kavel vanaf 2 ha Ring



-  Kavel
-  Maximaal bebouwbaar oppervlak
-  Oriëntatie richting van representatieve voorgevel
-  Gevel evenwijdig aan ontsluitingsweg conform facetregel *
-  Rooilijn voor laad- en losdocks en/of overheaddeuren plaats afhankelijk van soort en maat laad- en los voertuig
-  Optioneel spijlenhek, 1 of 2 meter hoog, zwart, Heras spijlenhek of gelijkwaardig
-  Verplichte haag/opgaand groen, 1,5-2 meter hoog

6.3.2 Interne zone 3- Kavels grenzend aan de Rietgraaf



Randvoorwaarden aan de bebouwing

Gebouw en architectuur

De Rietgraaf is de ruggengraat van het plan. De Rietgraaf heeft een zeer ruim profiel dat grotendeels groen is ingericht. De gebouwen die grenzen aan deze ruggengraat moeten daarom een representatieve uitstraling hebben. De gebouwen vormen samen een straatwand. De gebouwen vormen door hun materiaal- en kleurgebruik een onderlinge samenhang.

Materialen en kleuren

Materiaal: Voor massa aan Rietgraaf geldt: steen- en of metaalachtige materialen gecombineerd met transparante vlakken, voor de daarachter gelegen massa is plaatmateriaal toegestaan

Kleur: Voor massa aan Rietgraaf geldt: terracotta tot onverzadigd rood tot bruin, metallic en aluminium, voor de daarachter gelegen bedrijfshallen zijn grijsinten toegestaan.

Rooilijnzone

Langs de Rietgraaf geldt voor de voorgevels een rooilijnzone. De rooilijnzone is de zone waarin verplicht de representatieve voorgevel van een gebouw moet worden gepositioneerd om op deze manier een straatwand te vormen. In plaats van het stellen van één vaste rooilijn, mag de voorgevelrooilijn liggen in een zone met een diepte. In het geval van de Rietgraaf is dat een zone van 8 meter diep, minimaal 3 meter van de perceelgrens tot maximaal 11 meter van de perceelgrens.

Bi grotere kavels vanaf 2 ha kan zich de situatie voordoen dat een deel van de voorgevel weinig tot niet representatief is, bijvoorbeeld door een rij overheaddeuren. Dan is de eis dat deze wordt afgeschermd door een groenzone van minimaal 10 meter diep.

Randvoorwaarden aan de inrichting van het terrein

Overgang openbaar- privé

Op de uitgeefbare kavel is een optioneel zwart spijlenhek van 1 of 2 meter hoog mogelijk. Daarachter bevindt zich een verplichte haag of groenstrook met opgaand groen van 1 meter breed. De haag en/of het groen heeft een hoogte tussen de 1,5 en 2 meter zodat een deel van de (vracht)auto's en het verharde oppervlak van de kavel aan het zicht van de openbare ruimte wordt onttrokken.

Laden en lossen

Voor de beeldkwaliteit van het park is het van belang dat het beeld vanaf de openbare weg niet teveel wordt gedomineerd door (vracht)auto's. Om deze reden en om redenen van verkeersveiligheid moet het laden en lossen volledig op eigen terrein plaatsvinden. Dit houdt in dat overheaddeuren en loading docks op zodanige afstand van de perceelgrens worden gesitueerd dat het laden en lossen en de daarvoor benodigde manoeuvreerruimte op eigen terrein plaats kan vinden.



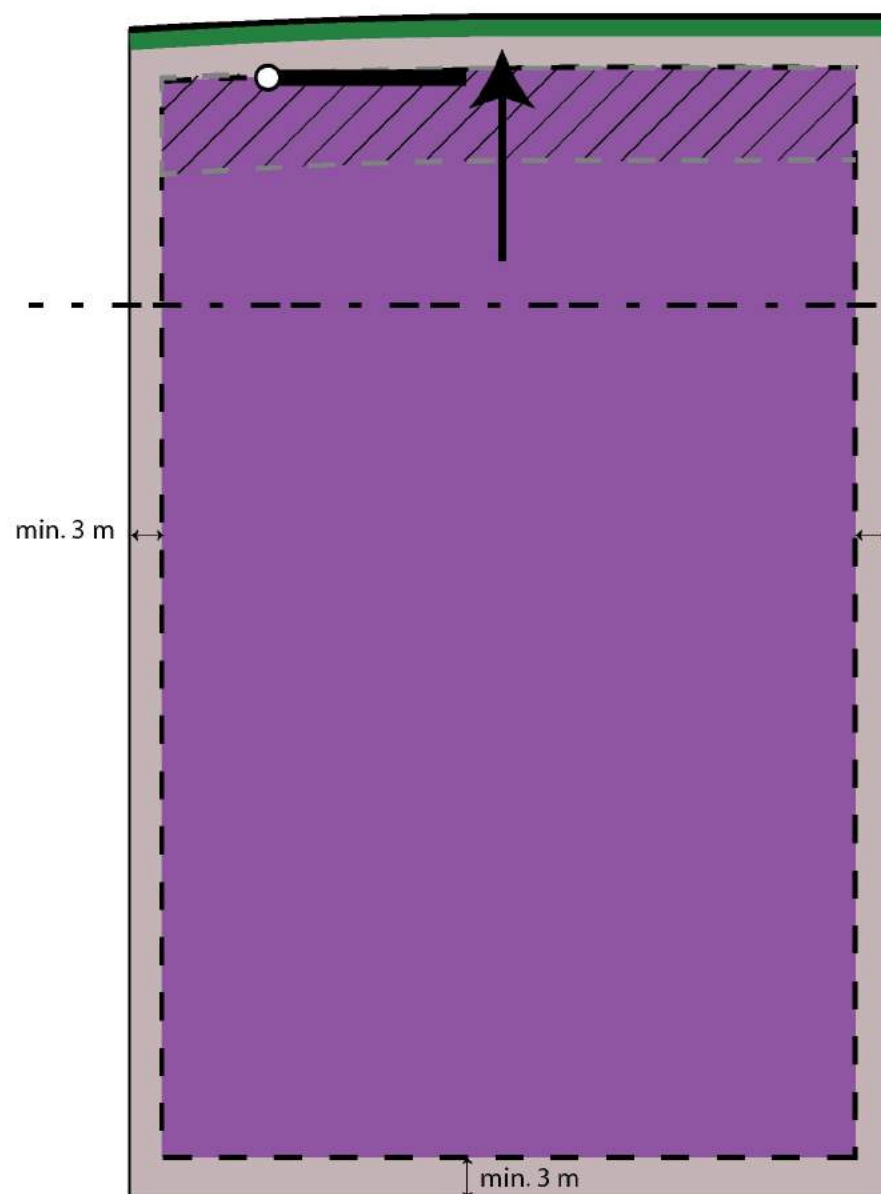
parkeren onder groen dak



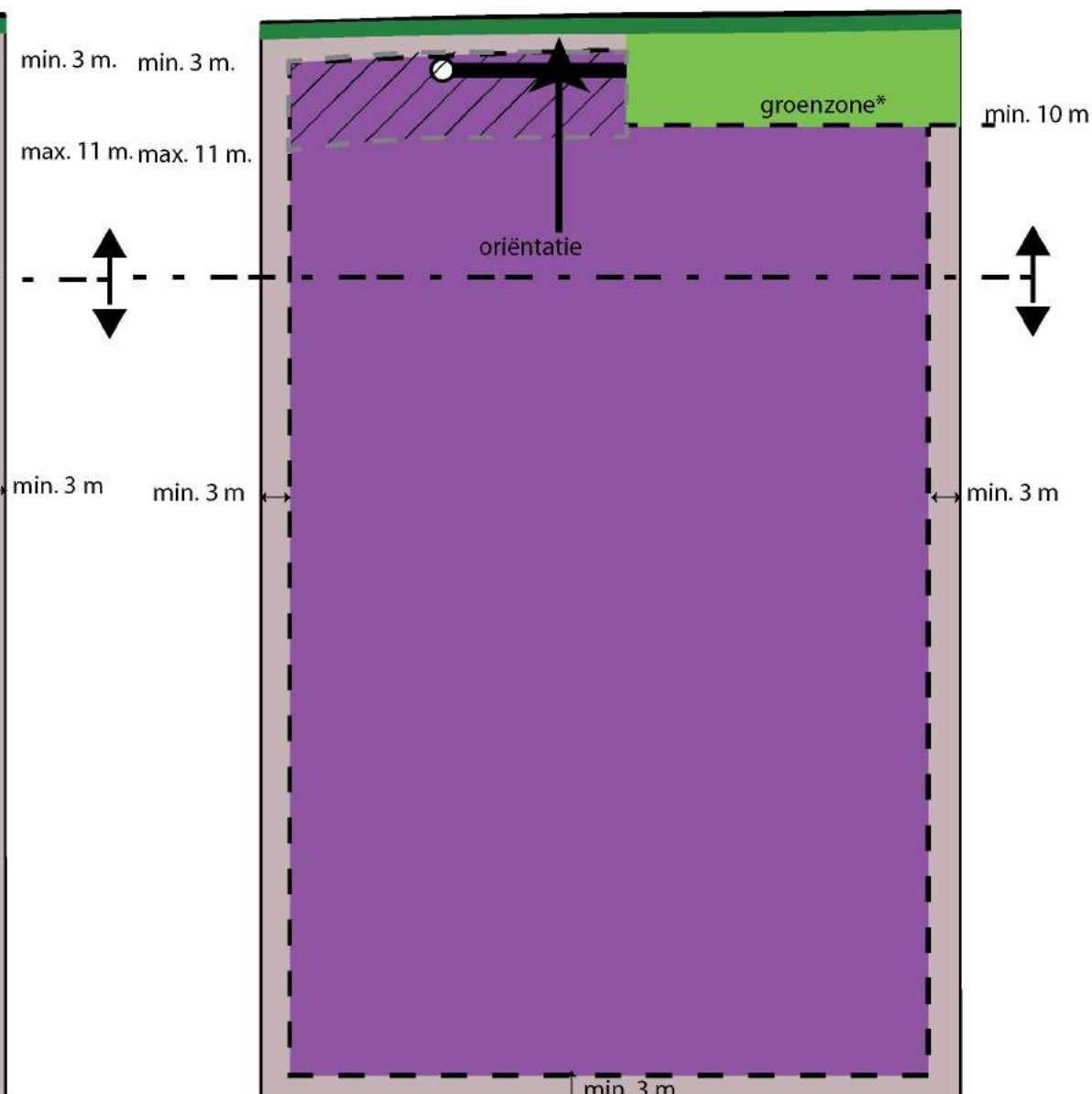
invulling groenzone



Kavel kleiner dan 2 ha Rietgraaf



Kavel vanaf 2 ha Rietgraaf



- Kavel
- Rooilijnzone: min. 12 m. voorgevel bouwen
- Maximaal bebouwbaar oppervlak
- Rooilijn voor laad- en losdocks en/of overheaddeuren
plaats afhankelijk van soort en maat laad- en los voertuig
- Oriëntatie richting van representatieve voorgevel
- Gevel evenwijdig aan ontsluitingsweg conform facetregel *
- Optioneel spijlenhek, 1 of 2 meter hoog, zwart, Heras spijlenhek of gelijkwaardig
- Verplichte haag/opgaand groen, 1,5-2 meter hoog

* opties invulling groenzone bij meer dan 5 loading docks naast elkaar

- bomen en struiken
- bomen en watergang
- sedumdak ter afscherming parkeren

6.3.3 Interne zone 3- kavels grenzend aan de Ring en de Rietgraaf en een minimale grootte van 2 ha



Het kan voorkomen dat er vraag is naar grotere kavels (van minimaal 2 ha groot) die door hun diepte zowel aan de Ring als de Rietgraaf grenzen. Dan gelden in principe de regels voor zowel de zone grenzend aan de Ring als aan de Rietgraaf, dus met een representatieve voorgevel aan de Rietgraafzijde. Dergelijke grote bedrijven zullen waarschijnlijk ook veel (vracht)verkeer genereren. Dan is een ontsluiting via de Ring gewenst. Omdat er weinig bedrijven zijn die twee representatieve voorgevels kunnen maken is er aan de Rietgraafzone een mogelijkheid tot afscherming van de bebouwing met een groenzone.

Randvoorwaarden aan de bebouwing

Gebouw en architectuur

Zie 6.3.

Materialen en kleuren

Materiaal: Plaatmateriaal gecombineerd met transparante vlakken, gevelindeling primair horizontaal

Kleur: geen primaire kleuren. Kleuren met geringe verzadiging, groen- & zilvergrijs, passend bij de natuurlijke omgeving, samenhang in kleur.

Rooilijn

Op de extra grote kavels zullen grote gebouwen worden gebouwd. Aan de Ringzijde wordt dus de minimale afstand van 11 meter overgenomen voor grote kavels. Om de impact op de Rietgraaf enigszins beperkt te houden wordt er naast de groenstrook van 10 meter ook een eis gesteld aan de afstand tot de bebouwing. Deze ligt op minimaal 20 meter van de perceelgrens.

Randvoorwaarden aan de inrichting van het terrein

Overgang openbaar- privé

Aan de Ring

De overgang van openbaar naar privé wordt voor alle kavels langs de Ring eenduidig vormgegeven: aan de binnenzijde van de Ring wordt een schanskorf van 0,5 bij 0,3 meter aangelegd. Aan de buitenzijde ligt een groene berm. Bij deze relatief grote kavels ligt de rooilijn, waar op of achter gebouwd moet worden, op 11 meter van de perceelgrens.

Op de uitgeefbare kavel is een optioneel zwart spijlenhek van 1 of 2 meter hoog mogelijk. Daarachter bevindt zich een verplichte haag of groenstrook met opgaand groen van 1 meter breed. De haag en/of het groen heeft een hoogte tussen de 1,5 en 2 meter zodat een deel van de (vracht)auto's en het verharde oppervlak van de kavel aan het zicht van de openbare ruimte wordt onttrokken.

Aan de Rietgraaf

Indien het niet mogelijk is om aan de Rietgraaf een voorzijde te creëren is er de optie om een extra groenstrook van 10 meter (zie pagina 20) aan te leggen, conform de eis van de Rietgraafzone.

Laden en lossen

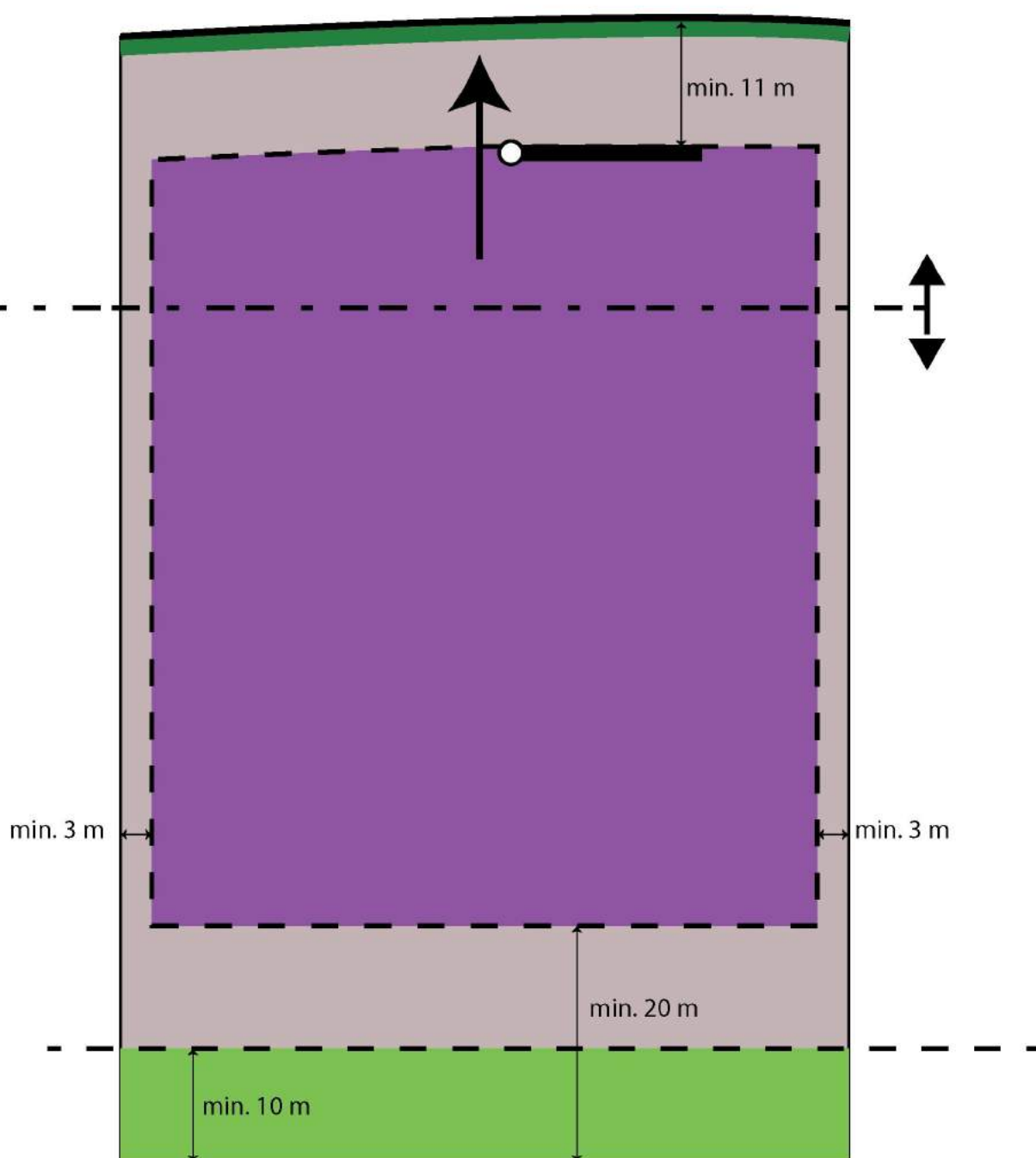
Voor de beeldkwaliteit van het park is het van belang dat het beeld vanaf de openbare weg niet teveel wordt gedomineerd door (vracht)auto's. Om deze reden en om redenen van verkeersveiligheid moet het laden en lossen volledig op eigen terrein plaatsvinden. Dit houdt in dat overheaddeuren en loading docks op zodanige afstand van de perceelgrens worden gesitueerd dat het laden en lossen en de daarvoor benodigde manoeuvreerruimte op eigen terrein plaats kan vinden.



voorbeelden grotere logistieke bedrijven

ruimte voor industriële complexen

Ring



Rietgraaf

* opties invulling groenzone

- bomen en struiken
- bomen en watergang
- sedumdak ter afscherming parkeren

- Kavel
- Maximaal bebouwbaar oppervlak
- Orientatie richting van representatieve voorgevel
- Gevel evenwijdig aan ontsluitingsweg conform facetregel *
- Rooilijn voor laad- en losdocks en/of overheaddeuren plaats afhankelijk van soort en maat laad- en los voertuig
- Optioneel spijlenhek, 1 of 2 meter hoog, zwart, Heras spijlenhek of gelijkwaardig
- Verplichte haag/opgaand groen, 1,5-2 meter hoog
- Verplichte groenzone, voor inrichtingsopties zie pag. 20

6.3.4 Interne zone 3- kavels grenzend aan overige straten



Op de kavels die noch aan de Ring, noch aan de Rietgraaf grenzen gelden alleen de basisrandvoorwaarden conform 6.3.

Randvoorwaarden aan de bebouwing

Gebouw en architectuur

De gebouwen vormen eenduidige massa's, hebben een abstracte architectuur en zijn minder rijk aan detaillering. De compositie van gevels en architectuur worden bepaald op het niveau van het gebouw en niet op de functie, verdieping of bedrijfssonderdeel.

Ligging aan de groene bufferzone

De bedrijfskavels die liggen in de gebieden met de aanduiding 3* vormen een overgangsgebied naar de groene buffer. Gezien de nabijheid van de groene buffer is een kleinere schaal van bedrijfsgebouwen gewenst. Bij gebouwen breder dan 12 meter is een geleding van de voorgevel verplicht. Elke 12 meter dient er een tussenlid te worden gemaakt dat minimaal 2 meter terug ligt.

Materialen en kleuren

Materiaal: Plaatmateriaal gecombineerd met transparante vlakken, gevelindeling primair horizontaal

Kleur: geen primaire kleuren. Kleuren met geringe verzadiging, groen- & zilvergrijs, passend bij de natuurlijke omgeving, samenhang in kleur.

Ligging aan de groene bufferzone

In de gebieden met 3* (grenzend aan de groene bufferzone zone wordt het gebruik van duurzame materialen voorgeschreven, bij voorkeur steenachtig, metaal, hout en glas.

Rooilijn

Voor alle kavels geldt een minimale rooilijn van 3 meter uit de perceelsgrens.

Randvoorwaarden aan de inrichting van het terrein

Overgang openbaar- privé

Op de uitgeefbare kavel is een optioneel zwart spijlenhek van 1 of 2 meter hoog mogelijk.

Laden en lossen

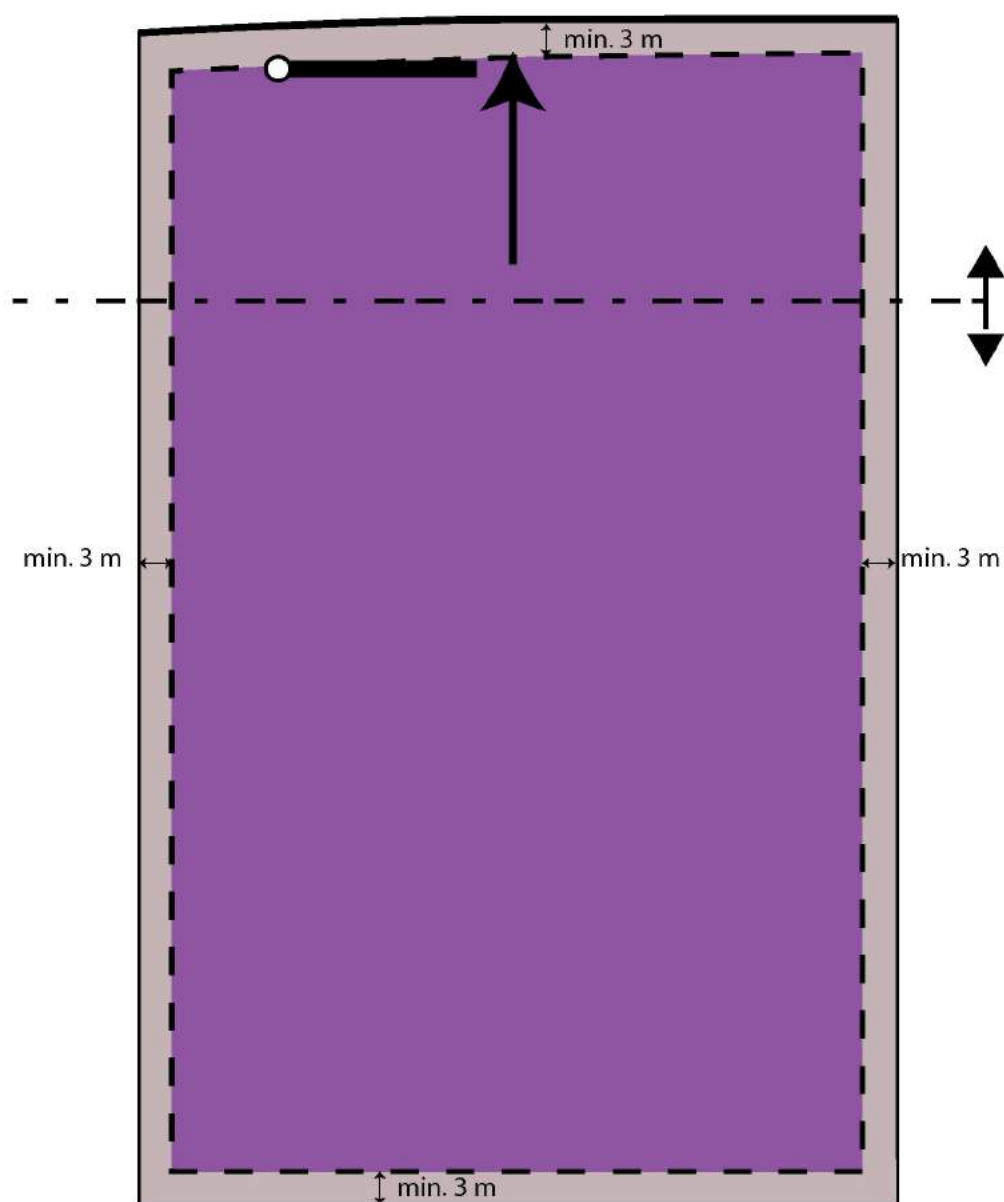
Om redenen van verkeersveiligheid moet het laden en lossen volledig op eigen terrein plaatsvinden. Dit houdt in dat overheaddeuren en loading docks op zodanige afstand van de perceelsgrens worden gesitueerd dat het laden en lossen en de daarvoor benodigde manoeuvreerruimte op eigen terrein plaats kan vinden.



eenvoudige hoofdvorm van plaatmateriaal



Tertiaire ontsluiting of bedieningstraat



-  Kavel
-  Maximaal bebouwbaar oppervlak
-  Oriëntatie richting van representatieve voorgevel
-  Bij kromming in de weg: gevel evenwijdig aan ontsluitingsweg conform facetregel *
-  Rooilijn voor laad- en losdocks en/of overheaddeuren
plaats afhankelijk van soort en maat laad- en los voertuig
-  Optioneel spijlenhek, 1 of 2 meter hoog, zwart, Heras spijlenhek of gelijkwaardig

6.4 Werklandschappen



Werklandschappen

Rondom Park15, ingebed in de omringende groene buffer met haar bongerds en veldjes, liggen de 'groene parels'. Deze parels refereren aan de cultuurhistorie van landgoederen. Een oprijlaan vormt de navelstreng met Park15 en geeft het bedrijf de allure mee van een gebouw met een oprijlaan. Deze bijzondere bedrijfsgebouwen vormen de overgang van de groene rand naar het verstedelijkte binnengebied van Park15. Eventueel kunnen de werklandschappen ook vanaf de zuidzijde, via de aan te leggen woonlandgoederen ontsloten worden.

Randvoorwaarden aan de bebouwing

Gebouw en architectuur

Het gebouw heeft een sterk individueel karakter maar een zeer sterke relatie met haar omgeving, door het materiaalgebruik en de beperkte hoogte (12 m). Het steekt niet af maar vormt één geheel met het groen.

Materialen en kleuren

Materiaal: Duurzame materialen, bij voorkeur steenachtig, hout, glas en staal, vegetatiedaken of keramische pannen
Kleur: toepassing van lichte, natuurlijke tinten

Rooilijn

Voor alle kavels geldt een minimale rooilijn van 3 meter van de perceelgrens.

Randvoorwaarden aan de inrichting van het terrein

Overgang openbaar- privé

Op de uitgeefbare kavel is een haag als erfafscheiding verplicht.

Laden en lossen

Laden en lossen op de werklandschappen dient uit het zicht van de bufferzone plaats te vinden.



lichte natuurlijke kleuren



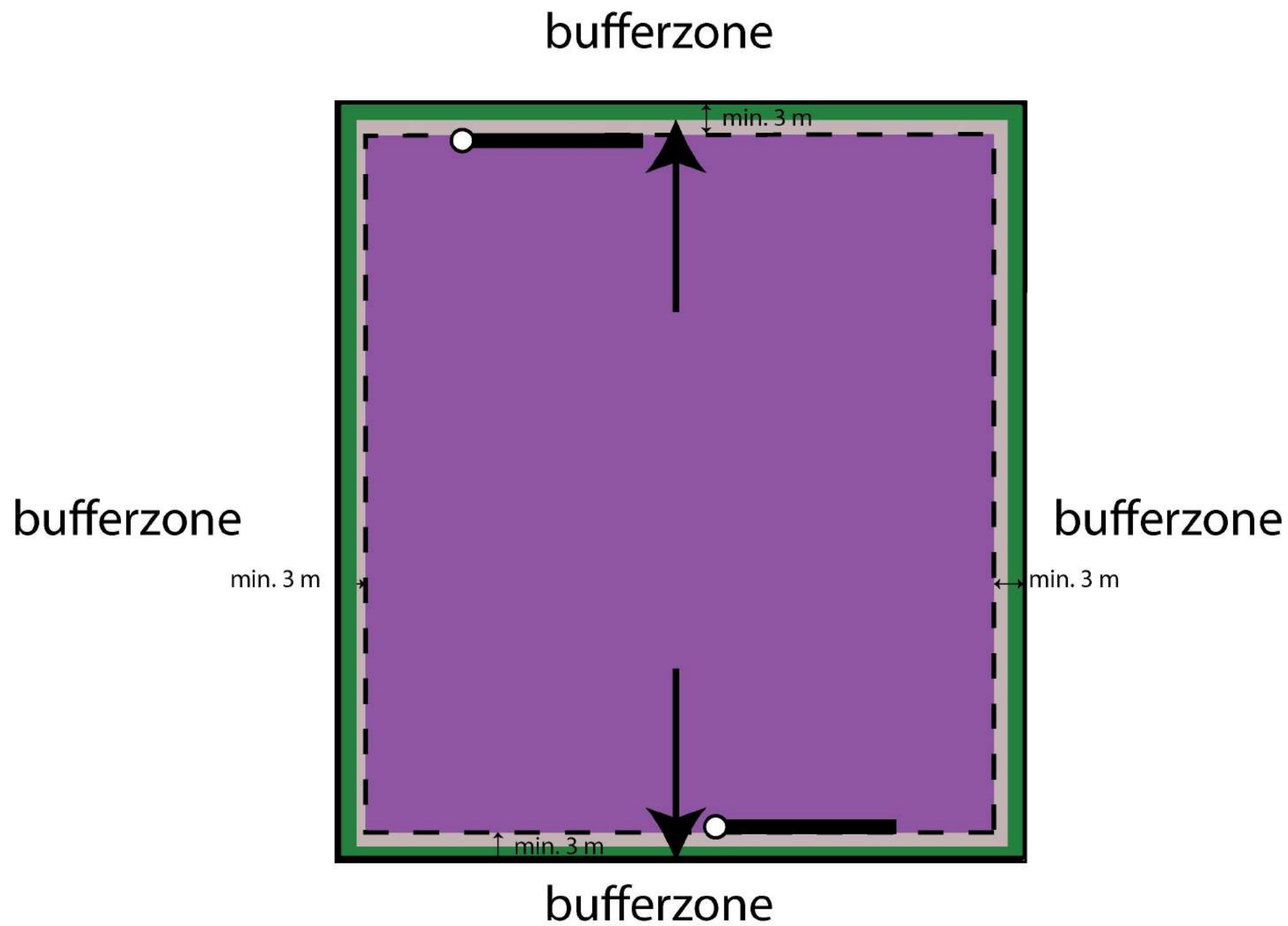
individuele gebouwen



unica in de bongerd



alzijdige gebouwen



-  Kavel
-  Maximaal bebouwbaar oppervlak
-  Oriëntatie richting van representatieve voorgevel ofwel richting Park15, ofwel richting omliggende ontsluitingsweg
-  Bij kromming in de weg: gevel evenwijdig aan ontsluitingsweg conform facetregel *
-  Optioneel spijlenhek, 1 meter hoog, zwart, Heras spijlenhek of gelijkwaardig
-  Verplichte haag/opgaand groen, 1-2 meter hoog

Bijlage I: Catalogus standardelementen

De bijlage met catalogus standardelementen is een dynamische product. In de loop van de tijd wordt deze bijlage aangevuld en aangescherpt.

Hekken

voorzijde bij voorkeur:	hoogte 1,0 m*, uitvoering gestandaardiseerd, plaatsing op kavelgrens
type:	Heras Atlas, zwart spijlenhek of gelijkwaardig
overige zijdes:	maximaal 2 meter hoog
*	indien noodzakelijk voor de beveiliging van het bedrijf is aan de voorzijde ook een zwart spijlenhek van 2,0 m toegestaan.

Nevengebouwen

Dienen mee ontworpen te worden met het gebouw.

Kleinere elementen zoals aanbouwen, luifels, pergola's, erkers

Genoemde elementen dienen integraal onderdeel te zijn van het architectonisch ontwerp. Ze vormen een geheel met het gebouw in zowel in kleur- en als materiaalgebruik. Genoemde elementen mogen de eenheid in beeld van het gebouw niet verstoren en versterken juist de uitstraling van het gebouw.

Hagen

beukhagen en elzenhagen, minimaal 1,50 meter hoog
hekken op grens tussen twee kavels voorzien van beukhaag/elzenhaag

Verlichting

De straatverlichting zal apart ontworpen worden.
full cut off, nader te bepalen

Bruggen

De bruggen zullen apart ontworpen worden.
nader te bepalen



1,0 meter hoge hekken op kavelgrens



1,0 meter hoge hekken met toegangshek



luifels, pergola's en erkers



standaard beukhaag



Parkeren op bebouwd en onbebouwd terrein

parkeermogelijkheden:

- parkeren op het dak
- parkeren in parkeergarage
- parkeren in plint onder gebouw
- parkeren op collectieve parkeervoorzieningen
- parkeren tussen gebouwen
- parkeren op groenstroken naast gebouwen
- parkeren onder dak
- parkeren in gebouw
- parkeren in tussenstraat
- parkeren afgeschermd door beukhagen
- parkeren naast of achter gebouw

Aantal pp conform bestemmingsplan: ASVV/CROW parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering

*parkeren in plint onder gebouw**parkeren onder dek**parkeren op collectieve parkeervoorzieningen**parkeren in gebouw**parkeren op het dak**parkeren tussen gebouwen**parkeren in tussenstraat**parkeren in parkeergarage, met groen bekleed**parkeren op groenstroken naast gebouw**parkeren afgeschermd door beukhagen*

noot: alle afbeeldingen zijn weergaves van bestaande situaties en/of vormen impressies van de te realiseren beeldkwaliteit

Reclamevoorzieningen gebouwen:

- tegen de gevel
- geïntegreerd in architectuur van het gebouw
- losse letters van maximaal 5 meter hoog
- als los vrijstaand element
- geen lichtbakken
- niet boven de dakrand uitstekend



als los vrijstaand element



als onderdeel van het gebouw

Bestrating in openbaar gebied als op kavel

- fietspaden: rode betontegels of rode asfalt
- onverharde paden: halfverharding: gravi d'or/grauacke (of gelijkwaardig)
- rijbanen: zwart asfalt voorzien van belijning
- inritten: palet van lichtgrijs tot antraciete betonsteen, inrit en kavelbestrating dienen op elkaar afgestemd te worden
- kavelbestrating: palet van lichtgrijs tot antraciete betonsteen en/of betonnen bestrating

Groenvoorzieningen

Groenvoorzieningen dienen cultuureigen te zijn, ze moeten vroeger of nu in de omgeving voorkomen/kwamen.



rode asfalt fietspad



rode betontegels fietspad



zwart asfalt rijbaan met middenberm



zwart asfalt rijbaan



kavelbestrating: palet van licht grijs tot anthraciet betonsteen



kavelbestrating: palet van licht grijs tot anthraciet betonsteen



onverharde paden: halfverharding

note: alle afbeeldingen zijn weergaves van bestaande situaties en/of vormen impressies van de te realiseren beeldkwaliteit



Sint Jobskade 214
3024 EN Rotterdam
T 06 519.68.684
E roelf@urbanintervista.nl
I www.urbanintervista.nl

Contactpersoon: Roelf Bollen



op ten noort blijdenstein

ARCHITECTEN EN ADVISEURS

Lunettenbaan 51
Postbus 4020
3502 HA Utrecht
T 030 750.9.750
F 030 750.9.751
E info@onb.nl
I www.onb.nl

Projectteam: Roelf Bollen, Jan Willem van der Sman, Kim van Zwieten

Projectnummer: 329805 / Kenmerk: 329805-D009

1 september 2015

Bijlage 10 : Borgingsdocument Landlord-Principe

BORGINGSDOCUMENT LANDLORD-PRINCIPE

Eindconcept - 23 januari 2009

1. DOEL LANDLORD-PRINCIPE

Het Betuws Bedrijvenpark wil een voorbeeld zijn voor een nieuwe generatie duurzame bedrijventerreinen in Nederland: *tijdsloos*, met behoud van waarde op lange termijn, *veilig*, met een kwalitatief goede verkeersontsluiting, en *milieuvriendelijk*, met een reëel ambitieniveau voor zorgvuldig ruimtegebruik, een goede beeldkwaliteit, met zorgvuldige inpassing in haar directe omgeving met groen en water, en met aantrekkelijk openbaar leven op straat. Het Betuws Bedrijvenpark creëert hierdoor maximale waarde voor haar gebruikers, eigenaren, omwonenden en overige belanghebbenden.

Deze ambities vinden hun weerklank in de Intentieovereenkomst tussen de Gemeente en de Gebiedsontwikkelaar. Hierin zijn 17 randvoorwaarden voor het Betuws Bedrijvenpark opgenomen, waarvan een tweetal zich direct richten op de kwaliteit en duurzaamheid van het park, te weten:

- bij de verdere uitwerking van de plannen worden de principes van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast
- het instrument parkmanagement wordt ingezet, mede ten behoeve van milieumaatregelen.

In de Ontwikkelingsvisie (2007) is het parkmanagement uitgebreid tot het landlord-principe; het principe van een gastheer die parkmanagementdiensten aanbiedt, maar die ook als huisbaas toezicht houdt op een kwalitatief en duurzaam gebruik van het park en de gebouwen. Een zorgvuldig, efficiënt en vitaal bedrijvenpark, dat zo lang en zo veel mogelijk op een duurzame wijze de vraag naar bedrijfshuisvesting in de regio kan accommoderen, is het resultaat hiervan.

De doelstellingen volgens het landlord-principe kunnen worden bereikt door een organisatorisch-juridische hoofdstructuur die in dit borgingsdocument wordt beschreven. Op basis van dit document vindt verdere uitwerking in juridische documenten plaats, zoals verschillende overeenkomsten waarmee huisvestingsvraagstukken voor gebruikers/kopers worden opgelost, waarop van toepassing zijn de nader uit te werken Algemene Voorwaarden en Statuten van de op te richten Coöperatieve Vereniging. Deze documenten worden, voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is, nog ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

2. OPEENVOLGENDE KADERS

Het landlord-principe wordt organisatorisch en juridisch vormgegeven en verankerd in een aantal opeenvolgende kaders van contracten en toetsingsdocumenten tussen de betrokken partijen, die steeds gedetailleerder worden.

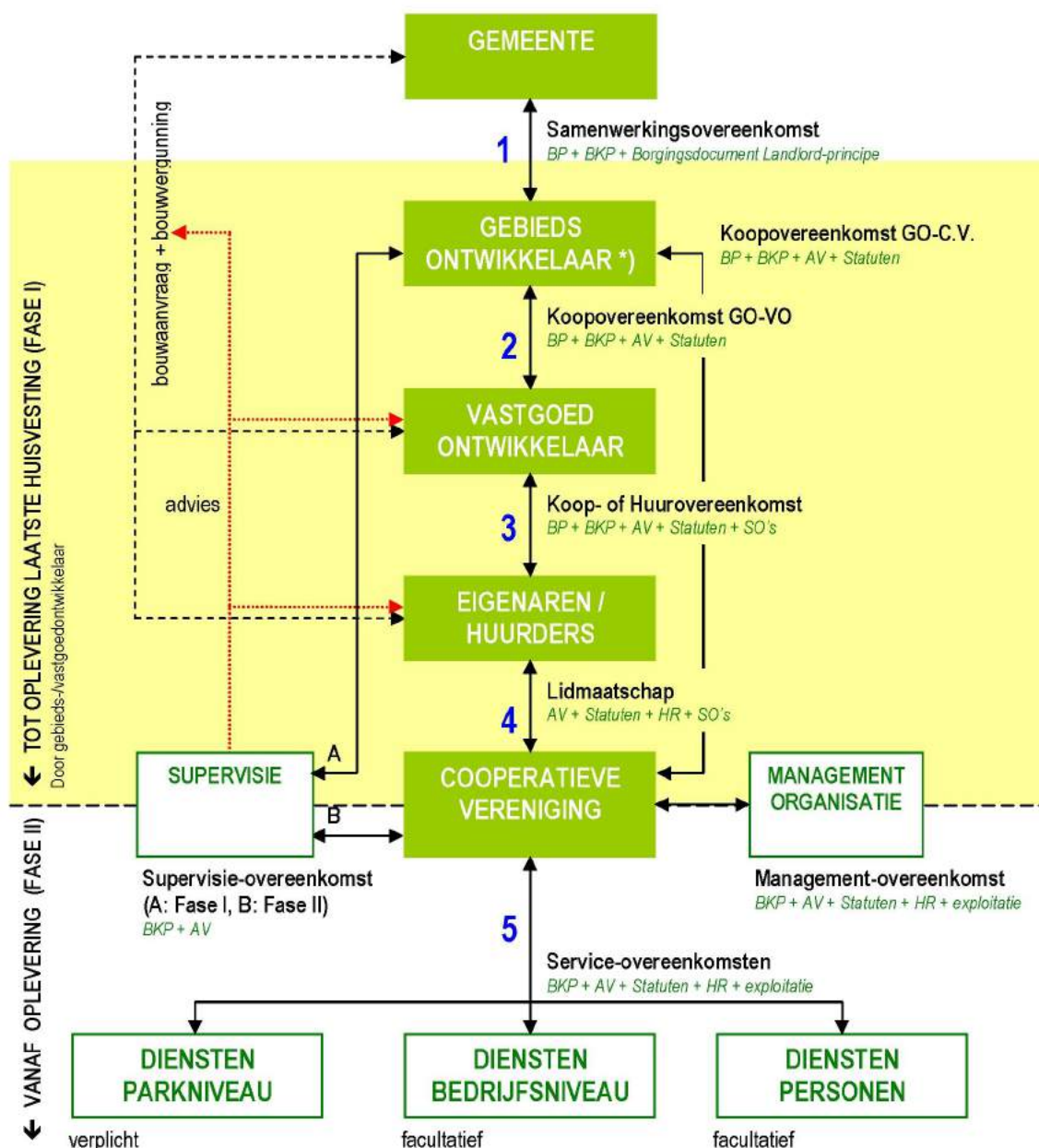
Kort samengevat zijn deze:

1. Kader 1: Gemeente - Gebiedsontwikkelaar: *Samenwerkingsovereenkomst* met: Bestemmingsplan, Beeldkwaliteitplan en Borgingsdocument Landlord
2. Kader 2: Gebiedsontwikkelaar - Vastgoedontwikkelaar: *Koopovereenkomst* met dezelfde documenten plus: Algemene Voorwaarden en Statuten. Tevens sluit de Gebiedsontwikkelaar met de Coöperatie een *Koopovereenkomst* over de niet-uitgeefbare, openbare gronden, met infrastructuur, groen en water
3. Kader 3: Vastgoedontwikkelaar - Koper/huurder: bijvoorbeeld een *Koopovereenkomst* of *Huurovereenkomst* met daaraan verbonden het Beeldkwaliteitplan, de Algemene Voorwaarden, Statuten en Serviceovereenkomsten
4. Kader 4: Eigenaren en huurders - Coöperatieve Vereniging: *Lidmaatschap* met verplichte nakoming Algemene Voorwaarden en betaling voor het basispakket parkmanagement.
5. Kader 5: Coöperatieve Vereniging en Dienstenleveranciers en Management-Organisatie: *Serviceovereenkomsten* over de aan de Leden van de Coöperatieve Vereniging te leveren diensten en producten.

Nadat de laatste huisvesting op het park door de ontwikkelaar is gerealiseerd blijft een duurzame structuur in stand bestaande uit het vierde en vijfde kader.

Hierna volgt een schematische weergave en een toelichting.

Figuur: schematische weergave landlord-principe



*) tevens lid van Coöperatieve Vereniging

(BP=bestemmingsplan, BKP=beeldkwaliteitplan, AV=Algemene Voorwaarden, SO=serviceovereenkomst, HR=Huishoudelijk Reglement, GO=gebiedsontwikkelaar, VO=vastgoedontwikkelaar, C.V.=Coöperatieve Vereniging)

3. HOOFDSTRUCTUUR LANDLORD-PRINCIPE

3.1. Kader 1: Samenwerkingsovereenkomst Gemeente - Gebiedsontwikkelaar

Het eerste kader is het kader tussen de Gemeente en de Gebiedsontwikkelaar, in de vorm van een Samenwerkingsovereenkomst, met als bijlagen onder meer het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan. Ook dit Borgingsdocument zal daarvan onderdeel zijn. De Gebiedsontwikkelaar is jegens de gemeente gehouden aan de afspraken die hierin vastgelegd zijn, en legt deze door aan de partijen met wie hijzelf overeenkomsten sluit.

Onderdeel van de Samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en de Gebiedsontwikkelaar, maar ook van de Algemene Voorwaarden is het Beeldkwaliteitplan, waarin alle eisen ten aanzien van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik en de stedenbouwkundige en architectonische beeldkwaliteit zijn opgenomen. Eigenaren en Huurders dienen aan deze eisen te voldoen. De nakoming wordt getoetst door de Gebiedsontwikkelaar (fase I) respectievelijk de Coöperatieve Vereniging (fase II).

Het Beeldkwaliteitplan wordt een verlengde van de Welstandsnota van de gemeente (indien nodig dient de Gemeenteraad hierover nog een aanvullend besluit te nemen). Gekoppeld aan de welstandscriteria en het Bestemmingsplan wordt het Beeldkwaliteitplan een publiekrechtelijk instrument, waaraan alle partijen die een bouwvergunning binnen het Betuws Bedrijvenpark willen verkrijgen dienen te voldoen. Het Beeldkwaliteitplan zal door de Welstandscommissie en de Gemeenteraad worden vastgesteld. Er zal een bouwteamoverleg met de gemeente worden ingesteld. Onverlet het van toepassing verklaren van het Beeldkwaliteitplan behoudt de Welstandscommissie haar onafhankelijke en zelfstandige positie in het beoordelen van bouwplannen.

Een positief advies van de Supervisor is zwaarwegend voor de Welstandscommissie. Indien de Supervisor een bouwplan afkeurt, zal Welstand dit niet in behandeling nemen en stagneert de bouwvergunningsprocedure. Indien de Supervisor een bouwplan goedkeurt, wordt verwacht dat Welstand en de gemeente dit advies zoveel mogelijk overnemen, onverlet hun publiekrechtelijke bevoegdheid om aanvullende eisen te stellen.

De Supervisor wordt in overleg met de Gemeente en de Coöperatieve Vereniging benoemd door de Gebiedsontwikkelaar. In fase I is de Gebiedsontwikkelaar opdrachtgever van de supervisor, in fase II de Coöperatieve Vereniging. De supervisor kan tijdens de uitgifteperiode door de Gebiedsontwikkelaar vervangen worden.

3.2. Kader 2: Koopovereenkomst Gebiedsontwikkelaar - Vastgoedontwikkelaar / Coöperatieve Vereniging

Het tweede kader is dat tussen de Gebiedsontwikkelaar en de Vastgoedontwikkelaar. De Gebiedsontwikkelaar sluit met de Vastgoedontwikkelaar overeenkomsten, op basis van totale huisvestingsoplossingen voor gebruikers, waaraan behalve het Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan, ook Algemene Voorwaarden en Statuten onlosmakelijk verbonden worden. Deze laatste documenten zijn de uitwerking van dit borgingsdocument.

De toets van bouwplannen aan de Algemene Voorwaarden is zwaarwegend voor de afnemer en aanbieder van huisvestingsoplossingen. Indien er een negatief advies komt, kan de verkoopprocedure onderbroken worden en overleg volgen over aanpassingen. Indien er positieve adviezen zijn, kan de verkoopprocedure voortvarend worden vervolgd.

Gronden en gebouwen worden aan kopers in traditioneel bloot eigendom gegeven. Dit is een van de oudste en sterkste rechten in ons rechtstelsel, en wordt daarom zeer gewaardeerd door vestigers. Op de verkoop of verhuur van gebouwen worden door de Gebiedsontwikkelaar Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard, waarin eisen staan opgenomen waaraan de voorgenomen bebouwing en de verdere inrichting van de kavel dienen te (blijven) voldoen en waarin de wijze van gebruik is geregeld. Aan deze eisen zijn boetebepalingen verbonden en deze eisen dienen door elke eigenaar en huurder te worden opgevolgd, en bij elke eigendomswisseling middels een kettingbeding aan elke nieuwe eigenaar te worden overgedragen. Dit wordt tevens geborgd door de vestiging erfdiensbaarheden-van-weg. Dit wordt hierna verder toegelicht.

Er wordt een Coöperatieve Vereniging in het leven geroepen. Gelet op de doelstellingen volgens het landlord-principe is een Coöperatieve Vereniging (Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en Huurders U.A.) de meest aangewezen rechtspersoon.

De taken en werkwijze van de Coöperatieve Vereniging worden vastgelegd in Statuten. De Coöperatieve Vereniging is belast met het toezicht op de naleving van de Algemene Voorwaarden. De Coöperatieve Vereniging levert daarnaast aan de Leden en Buitengewone leden services en diensten en sluit namens en voor de Leden en Buitengewone leden Serviceovereenkomsten met leveranciers van alle diensten en producten. De contractering, begeleiding en beoordeling van deze leveranciers wordt uitbesteed aan een Management-Organisatie. Deze Management-Organisatie is de dagelijkse parkmanager, die wordt aangestuurd door het Bestuur van de Coöperatieve Vereniging.

De Gebiedsontwikkelaar is vanaf het begin gerechtigd een bestuurslid van de Coöperatieve Vereniging aan te wijzen. De Gebiedsontwikkelaar kan zo toezien op een juiste toetsing en bewaking van de naleving van de Algemene Voorwaarden door de Coöperatieve Vereniging.

Om er voor te zorgen dat eigenaren en huurders lid blijven van de Coöperatieve Vereniging danwel blijven meebetalen, worden de nader door de Gebiedsontwikkelaar te bepalen niet-uitgeefbare, openbare gronden door de Gebiedsontwikkelaar na de aanleg gefaseerd geleverd aan de Coöperatieve Vereniging. Op en in deze gronden ligt alle boven- en ondergrondse

infrastructuur, groen en water. Vanuit deze gronden (het zogenaamde 'dienend' erf) wordt een erfdienstbaarheid-van-weg gevestigd voor alle uitgeefbare gronden (het zogenaamde 'heersend' erf). Alle eigenaren van het heersend erf zijn hiervoor een zogenaamde retributie ('een jaarlijkse vergoeding') verschuldigd aan de eigenaar van het dienend erf, de Coöperatieve Vereniging.

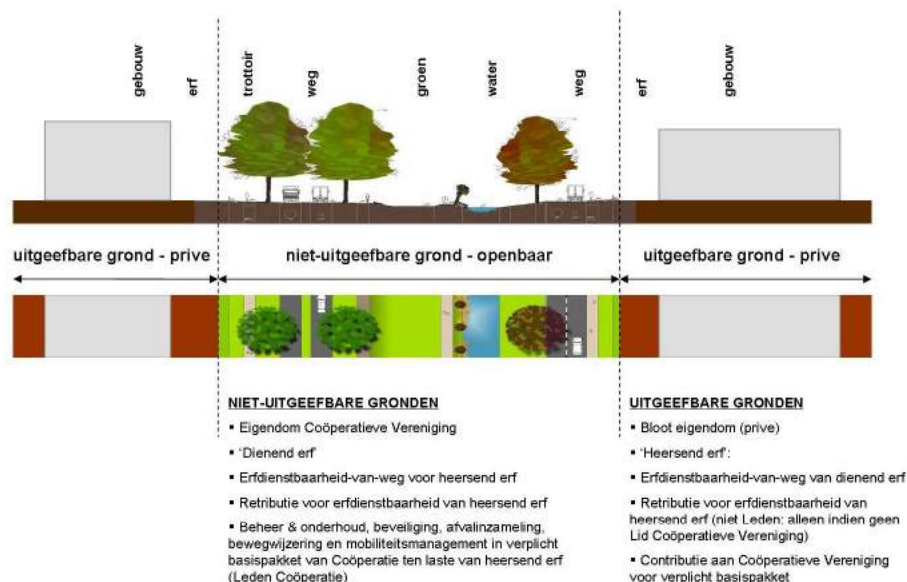
De Coöperatieve Vereniging bepaalt jaarlijks de hoogte van deze retributie, en biedt haar Leden hierop een forse korting. Indien een Lid zijn lidmaatschap opzegt, laat de Coöperatieve Vereniging de korting vervallen, en vraagt een retributie die fors hoger is dan de contributie die de Leden betalen. Van deze contributie worden alle basisdiensten (die vooral betrekking hebben op de openbare gronden) en toekomstig groot onderhoud en vervanging bekostigd. Naast de mogelijkheid om als Lid invloed uit te oefenen op het bedrijvenpark, is er zodoende ook een financiële prikkel tot blijvend lidmaatschap en betaling van de lagere contributie. Het risico van zogenaamde 'freeriders' (partijen die niet willen meedoen, maar wel meeprofiteren) wordt hiermee vermeden.

De mogelijkheid wordt opengehouden om op de openbare gronden nadere voorzieningen ten behoeve van het park aan te leggen of in te richten, voor bijvoorbeeld milieu of energie.

Betaling van de retributie kan indien nodig door de Coöperatieve Vereniging met succes bij de rechter worden afgedwongen. De erfdienstbaarheid-van weg gaat van rechtswege mee bij elke eigendomsoverdracht, ook bij faillissement. Dit systeem combineert de voordelen van bloot eigendom voor eigenaren, met evengoed een goede waarborg tegen freeriders, en onderscheid zich daarmee in Nederland met dit systeem van andere bedrijvenparken.

Aan de erfdienstbaarheid worden ook de Algemene Voorwaarden verbonden ten aanzien van het gebruik van de gebouwen en gronden (wijze van bebouwing, stedenbouwkundige kwaliteit, overlastbeperkende bepalingen e.d.). Deze voorwaarden worden verzekerd via kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen. Dit heeft als voordeel dat de eigenaren/gebruikers als Lid van de Coöperatieve Vereniging nakoming van bepaalde randvoorwaarden ten aanzien van het gebruik kunnen afdwingen, ook nadat de Gebiedsontwikkelaar na verloop van de uitgifteperiode geen betrokkenheid meer heeft.

Figuur: verankering landlord-principe door erfdienstbaarheid-van-weg



Uitbreidingen van gebouwen zijn mogelijk met dezelfde goedkeuringsprocedure als voor nieuwbouw.

In de (voorwaardelijke) Koopovereenkomst tussen de Gebiedsontwikkelaar en de Coöperatieve Vereniging wordt voor de lange termijn zekerheidshalve vastgelegd dat de Coöperatieve Vereniging ook jegens de Gebiedsontwikkelaar gehouden is toe te zien op de naleving van de Algemene Voorwaarden, zodat deze taak gewaarborgd blijft ook nadat de Gebiedsontwikkelaar geen meerderheid van stemmen meer heeft binnen de Coöperatieve Vereniging. De Coöperatieve Vereniging zal vervolgens na volledige vervreemding door de Gebiedsontwikkelaar zelfstandig opereren, aangezien de Leden daarbij belang hebben en houden.

In de leveringsakte tussen de Gebiedsontwikkelaar en de Coöperatieve Vereniging (tot overdracht van de niet-uitgeefbare gronden) zal een zeer vergaande waarborg worden opgenomen om te verzekeren dat de afspraken met de Gebiedsontwikkelaar door de Coöperatieve Vereniging worden nagekomen.

3.3. Kader 3: Koop-/Huurovereenkomst Vastgoedontwikkelaar - Afnemer van huisvestingsoplossing

Het derde kader is dat tussen de Vastgoedontwikkelaar en de ondernemers die van hem sleutelklare huisvestingsoplossingen kopen of huren, met daaraan onlosmakelijk verbonden dezelfde documenten als de Vastgoedontwikkelaar van de Gebiedsontwikkelaar heeft ontvangen.

3.4. Kader 4: Lidmaatschap Eigenaren en Huurders - Coöperatieve Vereniging

Het vierde kader is het verplichte Lidmaatschap van alle eigenaren en huurders van een Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en Huurders. De Coöperatieve Vereniging ziet toe op de naleving van alle afspraken door de eigenaren en huurders en verzorgt het basispakket parkmanagement, dat een schone, veilige en bereikbaar bedrijvenpark waarborgt.

Alle eigenaren betalen contributie voor de verplichte basisdiensten die de Coöperatie aan alle Leden levert, en voor groot onderhoud en vervanging. Buiten deze verplichte diensten verzorgt de Coöperatieve Vereniging alle mogelijke aanvullende, facultatieve diensten, zodra voldoende bedrijven en/of personen daar naar vragen. Deze facultatieve diensten kunnen gericht zijn op inkoopvoordelen, gemak en comfort, veiligheid, enzovoorts, en ondersteunen het werken en verblijven op het bedrijvenpark.

Alle huurders en gebruikers, niet zijnde eigenaren, worden Buitengewoon Lid van de Coöperatieve Vereniging. Zij hebben weinig zeggenschap, maar wel invloed en inspraak, zodat bij de besluitvorming rekening kan worden gehouden met deze groep huurders/gebruikers. Eigenaren enerzijds en huurders en gebruikers anderzijds kunnen onderling nadere afspraken maken over een grotere mate van invloed, zoals bijvoorbeeld een bestuursfunctie. Hiermee is een goede relatie tussen het parkmanagement en de huurders en gebruikers gewaarborgd.

De hoogte van de contributie wordt ieder jaar opnieuw bepaald door de Algemene Vergadering van de Coöperatieve Vereniging aan de hand van een door het Bestuur op te stellen exploitatiebegroting. De contributie kan worden vergeleken met een servicekostenregeling in een Huurovereenkomst, waarbij er voorschotten in rekening worden gebracht, en er jaarlijks een sluitende eindafrekening plaatsvindt. De contributie voor de verplichte basisdiensten kunnen door de Eigenaren in de servicekosten voor hun huurders verwerkt worden. Contributies voor facultatieve diensten worden rechtstreeks met de afnemers verrekend. Er wordt een verplichte voorziening getroffen voor toekomstig onderhoud en vervanging.

De inkomsten van de Coöperatieve Vereniging bestaan voornamelijk uit:

- De contributies van de Leden
- De retributies van de heersende erven
- Eventuele inkomsten van reclames
- Overige inkomsten.

3.5. Kader 5: Serviceovereenkomsten Coöperatieve Vereniging - Dienstenleveranciers + Management-Organisatie

Het vijfde kader vormen de Serviceovereenkomsten die de Coöperatieve Vereniging met alle dienstenleveranciers en de Management-Organisatie (parkmanager) sluit. Hierin wordt de daadwerkelijke levering en uitvoering van het parkmanagement geregeld.

Het Bestuur van de Coöperatieve Vereniging geeft de uitvoering van haar beleid en de dagelijkse leiding in handen van een Management-Organisatie. De Management-Organisatie wordt in aanvang – in opdracht van en namens de Coöperatieve Vereniging – geïnitieerd en georganiseerd door de Gebiedsontwikkelaar, totdat de Coöperatieve Vereniging anders besluit. De Management-Organisatie wordt benoemd door het Bestuur van de Coöperatieve Vereniging. De Management-Organisatie kan door het Bestuur van de Coöperatie worden ontslagen. De Management-Organisatie beheert dus feitelijk het park, en verzamelt daarmee waardevolle informatie over het park en alle gebruikers.

De Management-Organisatie heeft binnen het landlord-principe meerdere taken:

1. *Toetser:* de Management-Organisatie toetst tijdens de gebruiksfase de prestaties van alle dienstverleners aan de met hen overeengekomen Service Level Agreements;

2. *Manager*: de Management-Organisatie heeft een proactieve taak in het zogenaamde ruimtemanagement binnen het Betuws Bedrijvenpark en het initiëren en uitwerken van de verplichte en facultatieve dienstverlening en levert daarmee waarborgen voor een duurzaam gebruik;
3. *Contactpersoon/communicatie*: de Management-Organisatie fungeert als contactmedium voor de vestigers op het park, en belanghebbenden uit de omgeving. De communicatie wordt o.a. gefaciliteerd met bijvoorbeeld een website. Indien nodig verwijst de Management-Organisatie door naar de Gebiedsontwikkelaar, Coöperatieve Vereniging of de Gemeente.

De Management-Organisatie initieert en bewaakt namens de Coöperatie de diensten door dienstverleners op drie niveaus:

1. parkniveau
2. gebouwniveau c.q. bedrijfsniveau
3. werkplekniveau c.q. werknemersniveau.

De diensten worden gecontracteerd tussen de dienstverlener en de Leden van de Coöperatie.

Op parkniveau worden de volgende basisdiensten verplicht gesteld:

1. Beheer en onderhoud van de openbare ruimte (wegen, water, groen, verlichting);
2. Plaatsing en onderhoud van de bewegwijzering, conform het Beeldkwaliteitplan;
3. Beveiliging van het park, bestaande uit cameratoezicht, alarmopvolging, surveillance, blusvoorzieningen e.d.;
4. Schoonmaakonderhoud op parkniveau, bestaande uit afvalinzameling en -verwerking;
5. Mobiliteitsmanagement.

De Management-Organisatie zal namens de Coöperatieve Vereniging voortdurend onderzoek doen naar mogelijke vraag van haar Leden naar aanvullende diensten. Zodra voor bepaalde diensten voldoende vraag is, en er voor de Leden een gunstige prijs/kwaliteitsverhouding is, regelt en begeleidt de Management-Organisatie de inkoop en levering van deze diensten. Hieronder kunnen vallen: facilitaire diensten, inkoopdiensten, gemaksdiensten enzovoorts, zowel op park-, gebouw- als werkplekniveau.

Extra, facultatieve diensten worden door de gecontracteerde leveranciers voor eigen rekening en risico aan de Leden aangeboden.

Ruimtemanagement

Voor de eventuele verplaatsing c.q. herhuisvesting van bedrijven houdt de Management-Organisatie actief een goed overzicht van nog vrije en eventueel weer vrijkomende gebouwen en gronden bij. De Management-Organisatie kan zodoende als eerste contactpersoon fungeren voor elke gebruiker die behoefte heeft aan meer of andere huisvesting. De Management-Organisatie betreft hierbij de Gebiedsontwikkelaar, en ingeval van huur ook de betreffende eigenaar-verhuurder. Tenzij de gebruiker nadrukkelijk naar een locatie buiten het Betuws Bedrijvenpark wil verhuizen, wordt in samenspraak zoveel mogelijk getracht tot een oplossing binnen het Betuws Bedrijvenpark te komen.

4. DE RESULTATEN EN VOORDELEN VAN HET LANDLORD-PRINCIPE

Het op deze wijze, vóórafgaand aan de uitgifte, vormgegeven en verankerd landlord-principe draagt maximaal bij aan een *tijdsloos, veilig en milieuvriendelijk* bedrijvenpark. Het principe heeft de benodigde waarborgen voor een goed en duurzaam functioneren. Een zorgvuldig, efficiënt en vitaal bedrijvenpark, dat zo lang en zo veel mogelijk op een duurzame wijze de vraag naar bedrijfshuisvesting in de regio kan accommoderen, is het resultaat. Er ontstaat een maximale meerwaarde voor haar eigenaren, huurders, bezoekers, omwonenden en overige belanghebbenden.

Het vooraf hanteren van de Algemene Voorwaarden en Beeldkwaliteitplan objectificeert de gestelde eisen, en helpt de Vastgoedontwikkelaar en afnemers ook in een beter en sneller ontwikkelingsproces een hogere en duurzamere gebied- en gebouwkwaliteit te bereiken.

Daarnaast stelt het landlord-principe ondernemers in staat om allerlei materiële en immateriële voordelen te behalen door de gezamenlijke organisatie en inkoop van aanvullende facultatieve diensten, op park-, bedrijfs- of werknemersniveau.

Bijlage 11 : Grondexploitatie

De Nieuwe Rietgraaf e.o.

Gemeente Overbetuwe

Project : De Nieuwe Rietgraaf e.o.

Grondexploitatie bij ontwerp exploitatieplan

2e herziening Per 01-01-2020

maart 2020

C O N C E P T

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen	
Opdrachtgever :	Gemeente Overbetuwe
Project :	De Nieuwe Rietgraaf e.o.
Projectnummer :	0025.18
Datum :	01-03-2020
Omschrijving	2e Herziening exploitatieplan de Nieuwe Rietgraaf e.o.
Datum start exploitatie :	01-01-2020
Datum einde exploitatie :	31-12-2024
Datum contante waarde :	01-01-2020
Prijspeil :	01-01-2020
Looptijd exploitatie :	5
Kostenstijging :	2,00%
Opbrengstenstijging :	0,50%
Rente kosten :	2,50%
Rente opbrengsten :	2,50%
Rente contante waarde :	2,50%

Berekening				
Wro	Bro	Omschrijving	Nominaal	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde grond	€ 43.563.607	€ 43.762.326
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 48.344.998	€ 40.529.035
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	-	-
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken gronde van rechten e.d.	-	-
	6.2.3.d	Kosten Sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, funderingen en kabels & leidingen	€ 3.218.609	€ 3.233.291
6.13.1.c.2		Andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 68.570.766	€ 69.105.224
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milie, akoestisch, archeologisch, cultuurhistorisch)	€ 2.410.914	€ 2.410.914
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophoging, afgraven)	€ 16.397.075	€ 10.444.502
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 29.252.349	€ 29.625.865
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)	-	-
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 8.462.918	€ 8.501.522
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	-
	6.2.4.g	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 11.226.243	€ 11.226.243
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 2.002.554	€ 2.002.554
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	-
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatkosten	€ 2.540.187	€ 2.540.187
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ 1.944.954	€ 2.019.864
	6.2.4.l	Planschadekosten	€ 331.879	€ 331.879
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	-	-
	6.2.4.n	Gerealiseerde rentekosten / -opbrengsten	€ 1.714	€ 1.714
		Berekende rentekosten / - opbrengsten		€ -2.384.057
		TOTAAL KOSTEN	€ 112.134.373	€ 110.483.493
Wro	Bro	Omschrijving	Nominaal	Totaal
6.12.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 122.574.064	€ 122.904.558
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 122.574.064	€ 122.904.558
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	-	-
		Bijdragen andere exploitaties	-	-
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 122.574.064	€ 122.904.558
Resultaat op eindwaarde				12.421.065
Resultaat op contante waarde				9.945.902

Ruimtegebruik

Opdrachtgever :	Gemeente Overbetuwe
Project :	De Nieuwe Rietgraaf e.o.
Projectnummer :	0025.18
Datum :	01-03-2020
Omschrijving	2e Herziening exploitatieplan de Nieuwe Rietgraaf e.o.

	Omschrijving	Oppervlakte	eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied (kadaster)	1.626.333	m²	Conform kadastrale administratie
3,5%	Gemeente Overbetuwe	56.208	m²	
65,2%	A Kanog B.V.	1.060.567	m²	
0,1%	B Waterschap Rivierland	824	m²	
13,4%	C De Combinatie	218.640	m²	
0,6%	D M., B. en W. Tijssen	9.145	m²	
0,0%	F M. Tijssen en W.H.C. van der Loop	805	m²	
0,1%	G J. van Ralen	869	m²	
10,4%	H J.C. Cassant	169.930	m²	
0,0%	I -	0	m²	
1,7%	J F.J.R. Rikken	27.385	m²	
0,0%	L Lander Infra Oost	34	m²	
0,1%	M J.K. Rijndertse	966	m²	
5,0%	N J. van Eldik en J.W. Brouwer	80.960	m²	
=A/-B/-C/-D	Afwijking t.o.v. digitale inmeting	-349	m²	-0,02%
B	Te handhaven elementen	8.668	m²	
C	Bovenwijkse voorzieningen		m²	
D	Netto plangebied (digitaal)	1.626.682	m²	
52,9%	Uitgeefbaar Gebied	861.031	m²	
0,0%	Grondgebonden woningen		m²	
0,0%	Sociale huur		m²	
0,0%	Sociale koop		m²	
0,0%	Rijwoning goedkope koop		m²	
0,0%	Rijwoning VS huur		m²	
0,0%	Rijwoning middelduur VS Koop		m²	
0,0%	Rijwoning duur VS koop		m²	
0,0%	Twee onder één kap VS koop		m²	
0,0%	Vrijstaande VS koop		m²	
0,5%	Woon Landgoederen	8.225	m²	
0,0%	Meergezinswoningen		m²	
0,0%	Sociale appartementen huur		m²	
0,0%	Sociale appartementen koop		m²	
0,0%	Appartementen VS huur		m²	
0,0%	Middeldure appartementen VS koop		m²	
0,0%	Dure appartementen VS huur		m²	
0,0%	Dure appartementen VS koop		m²	
0,0%	Niet woningbouw			
	- Bedrijven			
1,9%	Kwaliteitsniveau I	30.539	m²	
12,6%	Kwaliteitsniveau II	204.986	m²	
12,0%	Kwaliteitsniveau III	194.919	m²	
26,0%	Kwaliteitsniveau IV (incl. werklandschappen)	422.362	m²	
			m²	
47,1%	Openbaar gebied	765.651	m²	
6,2%	Verharding	100.182	m²	
34,6%	Groen	562.644	m²	inclusief een deel van de voet- en fietspaden
6,3%	Water	102.826	m²	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever :	Gemeente Overbetuwe
Project :	De Nieuwe Rietgraaf e.o.
Projectnummer :	0025.18
Datum :	01-03-2020
Omschrijving	Herziening exploitatieplan de Nieuwe Rietgraaf e.o.

Berekening									2020
Wro	Bro	Omschrijving	aantal	VON-prijs	Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie							€ 122.574.064
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied							€ 122.574.064
		Grondgebonden woningen							
		Sociale huur				-	m²		
		Sociale koop				-	m²		
		Rijwoning goedkope koop				-	m²		
		Rijwoning VS huur				-	m²		
		Rijwoning middelduur VS Koop				-	m²		
		Rijwoning duur VS koop				-	m²		
		Twee onder één kap VS koop				-	m²		
		Vrijstaande VS koop				-	m²		
		Woon Landgoederen	3		€ 252,49	8.225	m²	€ 2.076.707,62	
		Meergezinswoningen							
		Sociale appartementen huur				-	m²		
		Sociale appartementen koop				-	m²		
		Appartemeneten VS huur				-	m²		
		Middeldure appartemeneten VS koop				-	m²		
		Dure appartemeneten VS huur				-	m²		
		Dure appartemeneten VS koop				-	m²		
		Niet woningbouw							
		- Bedrijven				-	m²		
		Kwaliteitsniveau I				€ 209,13	30.539	m²	€ 6.386.647,11
		Kwaliteitsniveau II				€ 158,12	204.986	m²	€ 32.413.068,43
		Kwaliteitsniveau III				€ 142,82	194.919	m²	€ 27.838.540,16
	Kwaliteitsniveau IV (incl. werklandschappen)				€ 127,52	422.362	m²	€ 53.859.100,72	
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden					m²		
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties					m²		
			TOTAAL OPBRENGSTENRAMING						€ 122.574.064,04

Oprichtgever:	Gemeente Overbetuwe
Project:	De Nieuwe Rietgraaf e.o.
Projectnummer:	0025.18
Datum:	01-03-2020
Omschrijving:	2e Herziening exploitatieplan de Nieuwe Rietgraaf e.o

Berekening					Berekening		Prijspeil 01-01-2020	
Wro	Bro	Omschrijving	Hoeveelheid	eenheid	Eenhéidsprijs	Subtotaal	Nominiaal	
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden					€ 43.563,607	
		- Waarde van de gronden					€ 40.344,998	
		• Boekwaarde / inbrengwaarde grond						
		• Verwerving gronden						
Gemeente Overbetuwe		56,208	m²	€	16,88	€ 948.545,58		
A. Kanog B.V.		1.060,567	m²	€	24,35	€ 25.829.816,14		
B. Waterschap Rivierland		824	m²	€	0,00	€ 0,00		
C. De Combinatie		218,640	m²	€	24,35	€ 5.324.916,77		
D. M., B. en W. Tijssen		9,145	m²	€	33,14	€ 303.081,00		
F. M. Tijssen en W.H.C. van der Loop		805	m²	€	403,39	€ 324.729,65		
G. J. van Ralen		869	m²	€	24,35	€ 21.164,25		
H. J.C. Casant		169,930	m²	€	24,35	€ 4.138.598,18		
I		0	m²	€		€		
J. F.J.R. Rikken		27,385	m²	€	24,35	€ 666.954,11		
L. Lander Infra Oost		34	m²	€	24,35	€ 828,06		
M. J.K. Rijndertse		966	m²	€	24,35	€ 23.526,66		
N. J. van Eldik en J.W. Brouwer		80,960	m²	€	24,35	€ 1.971.758,42		
		6.2.3.b	- Bijkomende kosten /adviesverwerving	2,0%		van subtotaal 6.2.3.a	€ 791.078,40	
	6.2.3.c	- Waarde van de opstallen				€		
	6.2.3.d	- Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.				€		
		- Kosten doop, verwijderen, verplaatsen				€	3.218.609	
		• Sloep				€		
		Woningen				€		
		kassen				€		
		overige gebouwen	1	post	€ 315.225,43	€ 315.225,43		
		• Verwijderen				€		
		verharding	15.000	m²	€ 53,57	€ 803.553,69		
		groen	1.246.789	m²	€ 0,71	€ 890.544,59		
		• Kabels en Leidingen				€		
		riolering, kabels en leidingen	1	post	€ 144.882,49	€ 144.882,49		
		Verleggen watertransportleiding	1	post	€ 980.370,92	€ 980.370,92		
		Voorzieningen Hoogspanningskasten	1	post	€ 84.031,80	€ 84.031,80		
						€		
6.13.1.c.2							€	
	6.2.4.a	Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 68.570,766	
		- Kosten onderzoeken					€ 2.410,914	
		• Archeologie	1	post	€ 677.854,35	€ 677.854,35		
		• Exploisieven	1	post	€ 1.024.920,30	€ 1.024.920,30		
		• Overig	1	post	€ 708.139,75	€ 708.139,75		
						€		
	6.2.4.b	- Kosten bodemsanering en grondwerken					€ 10.397,075	
		• Bodemsanering	379,284	m²	€ 1,99	€ 755.258,64		
		• Dempen van oppervlaktewateren				€		
		• Verrichten van grondwerken (egaliseren/opruimen)				€		
		• Verrichten van grondwerken				€		
		Ophogen	449,999	m³	€ 5,39	€ 2.426.414,60		
		Voorbelasten van ondergrond	200,001	m³	€ 15,02	€ 3.003.386,55		
		Graven watergangen	97,487	m²	€ 24,92	€ 2.428.927,02		
		Graven Cunetten kabels en leidingen	9,351	m²	€ 16,33	€ 152.712,67		
		Graven Cunetten wegen	100,182	m²	€ 16,27	€ 1.630.375,17		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€		
						€</		

Opdrachtgever :	Gemeente Overbetuwe
Plaats :	De Nieuwe Rietgraaf v.o.
Projectnummer :	0025_8
Datum :	01-09-2020
Omschrijving :	2e Herziening exploitatieplan de Nieuwe Rietgraaf v.o

[illegible]

FASERING

Gemeente Overbetuwe
De Nieuwe Rietgraaf e.o.
0025,18
01-03-2020
Herzienng exploitatieplan de Nieuwe Rietgraaf e.o.

	Totaal raming	01-01-2020 boekwaarde	2020	2021	2022	2023	2024
Waarde van de gronden	€ 40.344.998	€ 35.804.917	€ 1.513.360	€ 1.513.360	€ 1.513.360	€ -	€ -
Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten vrijmaken gronden van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten Sloop, verwijderen, verplaatsen	€ 3.218.609	€ 2.856.414	€ 120.731	€ 120.731	€ 120.731	€ -	€ -
Kosten onderzoeken	€ 2.410.914	€ 2.410.914	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten bodemsanering en grondwerken	€ 10.397.075	€ 9.227.077	€ 389.999	€ 389.999	€ 389.999	€ -	€ -
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 29.252.348	€ 22.126.946	€ 2.606.712	€ 1.226.882	€ 1.097.269	€ 1.097.269	€ 1.097.269
Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten buiten exploitatiegebied	€ 8.462.918	€ 7.510.572	€ 317.448	€ 317.448	€ 317.448	€ -	€ -
Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 11.226.243	€ 11.226.243	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 2.002.554	€ 2.002.554	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gemeentelijke apparaatskosten	€ 2.540.167	€ 2.540.167	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kosten tijdelijk beheer	€ 1.944.954	€ 729.359	€ 243.120	€ 243.120	€ 243.120	€ 243.120	€ 243.120
Planschadekosten	€ 331.879	€ 331.878	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ 1.714	€ 1.714	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Kosten	€ 112.134.373	96.768.756	5.191.371	3.811.541	3.681.928	1.340.389	1.340.389

	Totaal raming	01-01-2020 boekwaarde	2020	2021	2022	2023	2024
Sociale huur	-	-	-	-	-	-	-
Sociale koop	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoning goedkope koop	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoning VS huur	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoning middelduur VS Koop	-	-	-	-	-	-	-
Rijwoning duur VS koop	-	-	-	-	-	-	-
Twee onder één kap VS koop	-	-	-	-	-	-	-
Vrijstaande VS koop	-	-	-	-	-	-	-
Woon Landgoederen	€ 2.076.708	-	€ -	€ 692.236	€ 692.236	€ 692.236	€ -
Sociale appartementen huur	-	-	-	-	-	-	-
Sociale appartementen koop	-	-	-	-	-	-	-
Appartementen VS huur	-	-	-	-	-	-	-
Middeldure appartementen VS koop	-	-	-	-	-	-	-
Dure appartementen VS huur	-	-	-	-	-	-	-
Dure appartementen VS koop	-	-	-	-	-	-	-
- Bedrijven	-	-	-	-	-	-	-
Kwaliteitsniveau I	€ 6.386.647	6.386.648	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kwaliteitsniveau II	€ 32.413.068	29.447.087	€ 543.635	€ 1.169.873	€ 626.237	€ 626.237	€ -
Kwaliteitsniveau III	€ 27.838.540	18.730.202	€ 458.255	€ 3.188.866	€ 2.730.609	€ 2.730.609	€ -
Kwaliteitsniveau IV (incl. werklandschappen)	€ 53.859.101	44.209.454	€ 880.563	€ 3.510.070	€ 2.629.506	€ 2.629.506	€ -
Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 122.574.064	98.773.391	1.882.454	8.561.044	6.678.589	6.678.589	0
Bijdrage en subsidies van derden	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage andere exploitaties	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten	€ 122.574.064	€ 98.773.391	€ 1.882.454	€ 8.561.044	€ 6.678.589	€ 6.678.589	€ -

Kosten- en Opbrengstenstijging

Opdrachtgever :	Gemeente Overbetuwe
Project :	De Nieuwe Rietgraaf e.o.
Projectnummer :	0025.10
Datum :	16-04-2017
Omschrijving	Herziening exploitatieplan de Nieuwe Rietgraaf e.o.

Kostenstijging

					1	2	3	4	5
Kosten					2020	2021	2022	2023	2024
Prijspeil	Indexering	Totaal	01-01-2020 boekwaarde						
6.2.3.a	Waarde van de gronden	2020	2,00%	€ 184.037	€ 30.267	€ 61.140	€ 92.630	€ -	€ -
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken gronden van rechten e.d.	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.3.d	Kosten Sloop, verwijderen, verplaatsen	2020	2,00%	€ 14.682	€ 2.415	€ 4.878	€ 7.390	€ -	€ -
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	2020	2,00%	€ 47.427	€ 7.800	€ 16.156	€ 23.871	€ -	€ -
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	2020	2,00%	€ 373.517	€ 52.134	€ 49.565	€ 67.162	€ 90.450	€ 114.205
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten exploitatiegebied	2020	2,00%	€ 38.604	€ 6.349	€ 12.825	€ 19.410	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer	2020	2,00%	€ 74.910	€ 4.882	€ 9.822	€ 14.881	€ 20.041	€ 25.304
6.2.4.l	Planschadecosten	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.m	Net terugvorderbare belastingen	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rente	2020	2,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Kostenstijging per jaar				€ 733.177	€ 103.827	€ 153.986	€ 225.363	€ 110.491	€ 139.509

Opbrengstenstijging

Opbrengsten									
Prijspeil	Indexering	Totaal	01-01-2020 boekwaarde						
• Sociale huur	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Sociale koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Rijwoning goedkope koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Rijwoning VS huur	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Rijwoning middelduur VS Koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Rijwoning duur VS koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Twee onder één kap VS koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Vrijstaande VS koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Woon Landgoederen	2020	0,50%	€ 31.324	€ -	€ 6.940	€ 10.436	€ 13.948	€ -	€ -
• Sociale appartementen huur	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Sociale appartementen koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Appartementen VS huur	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Middeldure appartementen VS koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Dure appartementen VS huur	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Dure appartementen VS koop	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• - Bedrijven	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Kwaliteitsniveau I	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
• Kwaliteitsniveau II	2020	0,50%	€ 36.506	€ 2.718	€ 11.728	€ 9.441	€ 12.619	€ -	€ -
• Kwaliteitsniveau III	2020	0,50%	€ 130.447	€ 2.291	€ 31.968	€ 41.164	€ 55.023	€ -	€ -
• Kwaliteitsniveau IV (incl. werklandschappen)	2020	0,50%	€ 132.217	€ 4.403	€ 35.188	€ 39.640	€ 52.986	€ -	€ -
6.2.7.a. Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied			€ 330.494	€ 9.412	€ 35.824	€ 100.681	€ 134.577	€ -	€ -
6.2.7.b. Bijdrage en subsidies van derden	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6.2.7.c. Bijdrage andere exploitaties	2020	0,50%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal Opbrengstenstijging per jaar				€ 330.494	€ 9.412	€ 35.824	€ 100.681	€ 134.577	€ -

Kasstroom

Opdrachtgever :	Gemeente Overbetuwe
Project :	De Nieuwe Rietgraaf e.o.
Projectnummer :	0025.18
Datum :	01-03-2020
Omschrijving	Herziening exploitatieplan de Nieuwe Rietgraaf e.o.

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie :	01-01-2020
Datum einde exploitatie :	31-12-2024
Looptijd exploitatie :	5
Kostenstijging :	2,00%
Opbrengstenstijging :	0,50%
Rente contante waarde :	2,50%

Kosten

Omschrijving	Totaal	Vershil	Controle	01-01-2020 boekwaarde	2020	2021	2022	2023	2024
Kosten nominaal	€ 112.134.373	€ 0,24	€ 112.134.374	€ 96.768.756	€ 5.191.371	€ 3.811.541	€ 3.681.928	€ 1.340.389	€ 1.340.389
Kostenstijging	€ 733.177	€ -	€ 733.177		€ 103.827	€ 153.986	€ 225.363	€ 110.491	€ 139.509
Kosten inclusief inflatie	€ 112.867.550	€ 0	€ 112.867.550	€ 96.768.756	€ 5.295.198	€ 3.965.527	€ 3.907.291	€ 1.450.880	€ 1.479.898
Rentepercentage kosten					2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Rentekosten per jaar	€ 41.788.986				€ 2.419.219	€ 5.166.988	€ 8.152.673	€ 11.412.654	€ 14.637.252
Kosten incl. rente per jaar	€ 154.656.537			€ 96.768.756	€ 7.714.417	€ 9.132.514	€ 12.059.964	€ 12.863.734	€ 16.117.150
Kosten cumulatief (Eindwaarde)				€ 96.768.756	€ 104.483.174	€ 113.615.688	€ 125.675.653	€ 138.539.387	€ 154.656.537
Netto Contante Waarde kosten per 1-1-2020		€ 123.837.675							

Opbrengsten

Omschrijving	Totaal	Vershil	Controle	01-01-2020 boekwaarde	2020	2021	2022	2023	2024
Opbrengsten nominaal	€ 122.574.064	€ 3	€ 122.574.067	€ 98.773.391	€ 1.862.454	€ 9.561.044	€ 6.673.589	€ 6.673.589	€ -
Opbrengstenstijgingsstijging	€ 330.484	€ -	€ 330.484		€ 9.412	€ 85.824	€ 100.691	€ 134.577	€ -
Opbrengsten inclusief inflatie	€ 122.904.548	€ 3	€ 122.904.562	€ 98.773.391	€ 1.891.866	€ 9.646.869	€ 6.779.270	€ 6.813.166	€ -
Rentepercentage opbrengsten					2,30%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Renteopbrengsten per jaar	€ 44.173.043				€ 2.469.335	€ 5.096.179	€ 8.405.078	€ 12.051.783	€ 16.150.669
Opbrengsten incl. rente per jaar	€ 187.077.605			€ 98.773.391	€ 4.361.201	€ 13.743.047	€ 15.184.347	€ 18.864.949	€ 16.150.669
Opbrengsten cumulatief (Eindwaarde)				€ 98.773.391	€ 103.134.592	€ 116.877.630	€ 132.061.987	€ 150.926.936	€ 167.077.605
Netto Contante Waarde opbrengsten per 1-1-2020		€ 133.763.777							

Samenvatting

Omschrijving	Totaal			01-01-2020 boekwaarde					
Kosten inclusief inflatie	€ 112.867.550	€ 0	€ 112.867.550	€ 96.768.756	€ 5.295.198	€ 3.965.527	€ 3.907.291	€ 1.450.880	€ 1.479.898
Opbrengsten inclusief inflatie	€ 122.904.558	€ 3	€ 122.904.562	€ 98.773.391	€ 1.891.866	€ 9.646.869	€ 6.779.270	€ 6.813.166	€ -
Saldo op datum	€ 10.037.068	€ 3	€ 10.037.011	€ 2.004.635	€ -3.403.332	€ 4.681.342	€ 2.871.978	€ 5.362.286	€ -1.479.898
Rentesaldo	€ 2.384.057				€ 50.116	€ -70.809	€ 252.485	€ 638.929	€ 1.513.416
Saldo lopend jaar	€ 12.421.065			€ 2.004.635	€ -3.403.332	€ 4.681.342	€ 2.871.978	€ 5.362.286	€ -1.479.898
Cumulatief				€ 2.004.635	€ -1.398.697	€ 3.282.645	€ 6.154.623	€ 11.516.909	€ 10.037.011
Saldo op Eindwaarde per 31-12-2024		€ 10.037.011 overschot							
Netto Contante Waarde Saldo per 01-01-2020		€ 9.945.902 overschot							

**Bijlage 12 : Plankostenscan bij herziening
exploitatieplan**

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Vragenlijst

Datum	25-4-2017	
Gemeente	Overbetuwe	
Projectnaam	De Nieuwe Rietgraaf	
Projectnummer	0025.06	
Datum prijspeil	1-1-2016	
Looptijd project in jaren	12	print
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

- [info](#) 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- [info](#) 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2
- [info](#) 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☒ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie
☐ uitbreidingslocatie ☒ uitleglocatie
- [info](#) 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

- [info](#) 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
a aantal onbebouwde percelen totaal
b aantal bebouwde percelen stuks
 stuks
- [info](#) 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
a waarvan onbebouwde percelen totaal
b waarvan percelen met woningen stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten stuks
- [info](#) 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- [info](#) 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- [info](#) 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|--------------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text" value="9"/> | aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="852.806"/> | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="0"/> | m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value="0"/> | m2 |
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
- | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----|
| <input type="text" value="861.031"/> | m2 uitgeefbaar | 53% |
| <input type="text" value="765.651"/> | m2 openbaar | 47% |

D Stedenbouwkundige planvorming

- [info](#) 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee
- 13 Worden de volgende producten opgesteld ?
- ☒ Programma van eisen [info](#)
 - ☒ Masterplan [info](#)
 - ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
 - ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
 - ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

- [info](#) 14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☒ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☒ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

☐ ja ☒ nee

info

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

☒ ja ☐ nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

☒ ja ☐ nee

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

100,00 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

☐ slecht ☒ normaal ☐ goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

6.472 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch)

95 %

info

☒ overige onroerende zaken

5 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

ga door naar vraag 22

☐ ja ☒ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

info

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ i

☒ Openbaar

100 %

☐ Design&construct %

☐ i

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key %

☐ i

☐ Meenvoudig onderhands

%

☐ Europees %

Ophogen/voorbellen

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

☒ ja ☐ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☒ integraal ☐ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbeld?

b 10,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c 1,00 jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d 1,00 m1 info

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☐ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ i

☒ Openbaar

100 %

☐ Design&construct %

☐ i

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key %

☐ i

☐ Meenvoudig onderhands

%

☐ Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☐ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

5,00 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Producten/activiteitenlijst

Datum 25-4-2017
 Gemeente Overbetuwe
 Projectnaam De Nieuwe Rietgraaf
 Projectnummer 0025.06
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd in jaren 12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtontbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☒ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☒ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☒ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☒ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | - uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per uitwerkingsplan
- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| ☒ 3.2 | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan | uur per plan (art 3.6.1.a Wro) |
| ☒ 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per exploitatieplan |

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Produkten/activiteitenlijst

Datum 25-4-2017
Gemeente Overbetuwe
Projectnaam De Nieuwe Rietgraaf
Projectnummer 0025.06
Datum prijspeil 1-1-2017
Looptijd in jaren 12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Producten/activiteitenlijst

Datum 25-4-2017
 Gemeente Overbetuwe
 Projectnaam De Nieuwe Rietgraaf
 Projectnummer 0025.06
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd in jaren 12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Civiele en cultuur techniek	
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week
Communicatie	
☒ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☒ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Bijlage 13 : Inkoop en aanbestedingsbesluit
Gemeente Overbetuwe 2019

gemeente **Overbetuwe**



Inkoop-
en
aanbestedingsbeleid 2019

Gemeente Overbetuwe

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	2
VOORWOORD	3
INLEIDING	4
1. DEFINITIES	5
2. GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN	6
3. JURIDISCHE UITGANGSPUNTEN	7
3.1 ALGEMEEN JURIDISCH KADER	7
3.2 ALGEMENE BEGINSELEN BIJ INKOOP	7
3.3 UNIFORME DOCUMENTEN	8
3.4 MANDAAT EN VOLMACHT	8
3.5 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID	8
3.6 KLACHTENREGELING	8
4. ETHISCHE EN IDEËLE UITGANGSPUNTEN	9
4.1 INTEGRITEIT	9
4.2 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD INKOPEN	9
5. ECONOMISCHE UITGANGSPUNTEN	10
5.1 PRODUCT- EN MARKTANALYSE	10
5.2 ONAFHANKELIJKHEID EN KEUZE VOOR DE ONDERNEMERSRELATIE	10
5.3 LOKALE ECONOMIE EN MKB	10
5.4 SAMENWERKING	10
5.5 BEPALEN VAN DE INKOOPPROCEDURE	11
5.6 RAMING EN FINANCIËLE BUDGET	11
5.7 EERLIJKE MEDEDINGING EN COMMERCIELE BELANGEN	11
6. ORGANISATORISCHE UITGANGSPUNTEN	12
6.1 INKOOP IN DE ORGANISATIE	12
6.2 VERANTWOORDELIJKEN	12

Voorwoord

Op een goede wijze inkopen en aanbesteden is van groot belang voor de gemeente Overbetuwe.

Voor de gemeente Overbetuwe is het belangrijk om aandacht te besteden aan de (verdere) professionalisering van de inkoop- en aanbestedingspraktijk in het licht van doelmatigheid, rechtmatigheid en integriteit. Een professioneel inkoop- en aanbestedingsbeleid helpt de gemeente om een doelmatig inkoper te zijn. Het draagt bij aan mogelijke besparingen, maar geeft tevens zichtbare verbeteringen van de kwaliteit van opdrachten. Denk daarbij ook aan efficiënte en innovatieve oplossingen.

Professionalisering van de aanbestedingspraktijk is niet alleen een kwestie van (Europese) wetten en regels, maar ook van aanvullend beleid. In 2010 heeft de VNG hierover een convenant gesloten met de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) en de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het doel van het aanvullend beleid is om richting te geven aan de aanbestedingspraktijk, een verdere professionalisering te ondersteunen en meer uniformiteit tussen gemeenten te bevorderen.

September 2019

Inleiding

De Gemeente spant zich continu in voor een (verdere) professionalisering van haar inkoop- en aanbestedingspraktijk.

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt het inkoopproces inzichtelijk en transparant gemaakt door de doelstellingen, uitgangspunten en kaders te schetsen waarbinnen Inkoop in de Gemeente plaatsvindt.

Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen. De gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij leidend. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente.

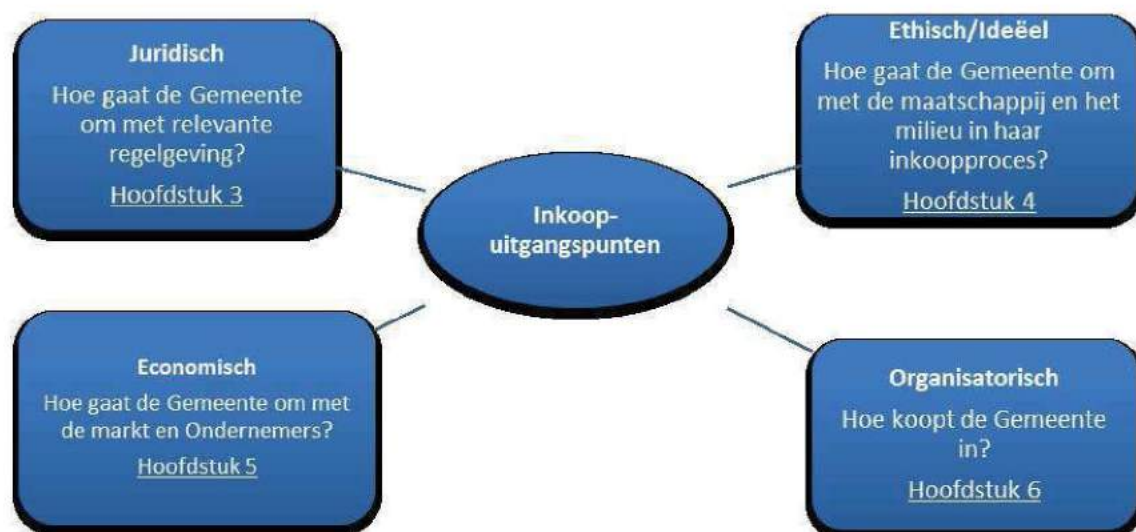
De gemeente betreft bij de inkoop en aanbesteding van Werken, Leveringen en Diensten verschillende gemeentelijke speerpunten op het gebied van economische ontwikkeling, integriteit en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

In het bijzonder sluit het beleid aan op het volgende gemeentelijke beleid

- Economische beleidsplan;
- De Re-integratieverordening ;
- Integriteitsbeleid (inclusief Gedragscode integriteit voor bestuurders en medewerkers);
- Milieubeleidsplan;
- Landschapsontwikkelingsplan.
- Duurzaamheidsbeleid

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken nader uitgewerkt.

De Gemeente gaat bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van de volgende inkoopuitgangspunten:



1. Definities

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt verstaan onder:

Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet ¹ .
Gemeente	De Gemeente Overbetuwe, zetelend te Elst.
Inkopen	(Rechts)handelingen van de Gemeente gericht op de verwerving van Werken, Leveringen of Diensten en die een of meerdere facturen van een Ondernemer met betrekking tot bedoelde Werken, Leveringen of Diensten tot gevolg hebben.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen.
Ondernemer	Een 'aannemer', een 'leverancier' of een 'dienstverlener'.
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 van de Aanbestedingswet.

¹

Aanbestedingswet 2012, laatstelijk gewijzigd op 22 juni 2016, Stb. 2016, 241

2. Gemeentelijke doelstellingen

De Gemeente wil met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de ambities uit het collegeakkoord concretiseren en de volgende doelstellingen realiseren:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.	De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De Gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor het MKB tot gemeentelijke opdrachten.
b. Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.	Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.
c. Het leveren van de meest maatschappelijke waarde met publieke middelen.	Bij Inkopen kan de Gemeente ook interne en andere gemeentelijke en maatschappelijke kosten betrekken in haar afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten speelt een belangrijke rol.
d. Maatschappelijk verantwoord Inkopen en daarmee bijdragen aan de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van de Gemeente.	De Gemeente heeft een grote rol bij de aanpak van belangrijke maatschappelijke en sociale vraagstukken. De Gemeente wil bij de Inkopen waar mogelijk een bijdrage leveren aan het oplossen daarvan..
e. Een continue positieve bijdrage leveren aan het goed presteren van de Gemeente.	Inkoop is ondersteunend aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en zal daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.
f. Administratieve lastenverlichting voor zowel de Gemeente als voor Ondernemers.	Zowel de Gemeente als Ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De Gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de Gemeente hiertoe digitaal Inkopen (en aanbesteden). De Gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

- **De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na**

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

Aanbestedingswet	De gewijzigde Aanbestedingswet 2012 implementeert sinds 1 juli 2016 de Europese Richtlijnen 2014/24/EU en 2014/25/EU ('Aanbestedingsrichtlijnen'), Concessierichtlijnen 2014/23/EU en Richtlijn 2007/66/EU ('Recht beschermingsrichtlijn'). Deze wet biedt één kader voor overheids- en concessieopdrachten boven en – beperkt – onder de (Europese) drempelwaarden en de rechtsbescherming bij (Europese) aanbestedingen.
Europese wet- en regelgeving	Wet- en regelgeving op het gebied van aanbesteden is afkomstig van de Europese Unie. De 'Aanbestedingsrichtlijnen' en 'Concessierichtlijn' vormen momenteel de belangrijkste basis. De interpretatie van deze Aanbestedingsrichtlijnen en 'Concessierichtlijn' kan volgen uit Groenboeken, Interpretatieve Mededelingen etc. van de Europese Commissie.
Burgerlijk Wetboek	Het wettelijke kader voor overeenkomsten.
Gemeentewet	Het wettelijke kader voor gemeenten.
Gids Proportionaliteit	De (herziene) Gids Proportionaliteit 2016 is in zijn geheel het richtsnoer dat is aangewezen in het Aanbestedingsbesluit en dat handvatten geeft voor redelijke toepassing van het proportionaliteitsbeginsel.
Aanbestedingsreglement Werken	In het ARW 2016 zijn procedurevoorschriften opgenomen met betrekking tot de wijze waarop aanbestedingen voor Werken moeten verlopen.

3.2 Algemene beginselen bij Inkoop

- **Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht**

De Gemeente neemt bij haar Inkopen de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

Gelijke behandeling	Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
Non-discriminatie	Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
Transparantie	De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
Proportionaliteit (evenredigheid)	De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.

Wederzijdse erkenning	Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.
-----------------------	--

- **Algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

De Gemeente neemt bij haar Inkopen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.3 Uniforme documenten

De Gemeente streeft er naar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. Uniformiteit bevordert ook de onderlinge samenwerking tussen gemeenten bij gezamenlijke inkoop en aanbestedingen.

De Gemeente past, mits passend, bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten gemeente Overbetuwe, of
- Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT) gemeente Overbetuwe, of
- UAV 2012 / UAV GC 2005, of
- Aanbestedingsreglement Werken 2016.

3.4 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van het vigerende mandaatbesluit² van de Gemeente. De Gemeente wil slechts gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.5 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn slechts mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is.

3.6 Klachtenregeling

Gestimuleerd wordt dat de Gemeente en Ondernemers geschillen in onderling overleg oplossen en niet onnodig aan de rechter voorleggen. De gemeente Overbetuwe heeft een regeling klachtenafhandeling bij aanbesteden³ vastgesteld.

² Het vigerende mandaatbesluit regelt dat de uitoefening van de bevoegdheden wordt gemandateerd en/of opgedragen aan de daarbij vermelde functionarissen dan wel aan hen hiervoor volmacht en/of machtiging wordt verleend.

³ <http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Overbetuwe/CVDR346611.html>

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

- **De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.**

De Gemeente heeft hoog in het vaandel staan dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes (zie integriteitsbeleid). Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

- **De Gemeente contracteert enkel integere Ondernemers.**

De Gemeente wil enkel zaken doen met integere Ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden'. De Gemeente kan bij twijfel over de integriteit van een Ondernemer ook het Bureau Bibob om advies vragen.

De gemeente Overbetuwe heeft een beleidsregel Wet Bibob gemeente Overbetuwe 2018 vastgesteld⁴

4.2 Maatschappelijk Verantwoord Inkopen

Maatschappelijk Verantwoord Inkopen ('MVI') betekent dat de Gemeente de effecten op people, planet en profit meeneemt bij haar Inkopen. De Gemeente overweegt daarom sociale, ecologische en economische aspecten mee te nemen bij Inkoop en aanbesteding. Deze aspecten volgen uit gemeentelijke beleid, zoals:

- Economisch Uitvoeringsprogramma;
- De Re-integratieverordening Participatiewet;
- Milieubeleidsplan;
- Landschapsonwikkelingsplan;
- Duurzaamheidsbeleid, waaronder de Routekaart Duurzaamheid.

De Gemeente heeft ook als opdrachtgever en inkoper een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. Daarnaast heeft de Gemeente als opdrachtgever en inkoper invloed op Ondernemers om wenselijke maatschappelijke veranderingen teweeg te brengen. Door vooruitstrevende eisen te stellen kan zij een positieve invloed hebben op duurzaam beleid van Ondernemers. De Gemeente vergroot de impact van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen door haar opdrachtgeverschap en de inkooporganisatie op elkaar af te stemmen.

De basis voor MVI wordt gelegd in de voorbereiding door vroegtijdig in de besluitvorming duurzame en sociale aspecten te betrekken en door middel van een marktanalyse de uitvoerbaarheid vast te stellen. In het inkoopproces worden weloverwogen keuzes gemaakt ten aanzien van de balans tussen de sociale, ecologische en economische aspecten.

⁴ [Beleidsregel Wet Bibob gemeente Overbetuwe 2018](#)

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

- **Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.**

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product'. Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Door een product- en/of marktanalyse kan daarnaast worden geïnventariseerd welke duurzame en innovatieve oplossingen door de markt kunnen worden geboden. Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

- **De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk.**

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop (waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en)), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

- **De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.**

Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van de Gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De Gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

5.3 Lokale economie en MKB

- **De Gemeente heeft oog voor de lokale economie, zonder dat dit tot enigerlei vorm van discriminatie van Ondernemers leidt.**

In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse Offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, kan rekening worden gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. Discriminatie moet daarbij worden voorkomen en de Gemeente moet niet onnodig regionale, nationale, Europese of mondiale kansen laten liggen. 'Local sourcing' kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

- **De Gemeente heeft oog voor het midden- en kleinbedrijf (MKB) en zelfstandigen (ZZP).**

Uitgangspunt is dat alle Ondernemers gelijke kansen moeten krijgen. De Gemeente houdt echter bij haar Inkoop de mogelijkheden voor het midden- en kleinbedrijf in het oog. Dit kan de Gemeente doen door gebruik te maken van percelen in aanbestedingen, het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming, het verminderen van de lasten en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningscriteria.

5.4 Samenwerking

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerking met andere gemeenten of aanbestedende diensten.

Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuactiviteiten, werkvoorzieningschappen, belastingen en sociale regelgeving.

De gemeenten Overbetuwe en Lingewaard werken samen op het terrein van inkoop- en aanbesteding. Dit uit zich door bijvoorbeeld het bespreken van de inkoopkalenders om gezamenlijk voordeel te kunnen behalen, en ook stemmen de inkoopadviseurs regelmatig beleidsmatig met elkaar af.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

De Gemeente zal - met inachtneming van de Gids Proportionaliteit - de inkoopprocedure bepalen.

Enkelvoudig onderhandse Offerteaanvraag

De Gemeente vraagt aan één Ondernemer een Offerte.

Meervoudig onderhandse Offerteaanvraag

De Gemeente vraagt aan (in beginsel) drie Ondernemers en ten hoogste aan vijf Ondernemers een Offerte.

Nationaal aanbesteden

Onder de (Europese) drempelbedragen kan de Gemeente nationaal aanbesteden. De gemeente zal voorafgaand aan de opdracht een aankondiging plaatsen.

Europees aanbesteden

Boven de Europese drempelbedragen zal de Gemeente in beginsel Europees aanbesteden, tenzij dit niet vereist is op grond van de geldende wet- en regelgeving.

5.6 Raming en financiële budget

Inkoop vindt plaats op basis van een deugdelijke, reële en objectieve voorafgaande schriftelijke raming van de opdracht. De raming is ook van belang om de financiële haalbaarheid van de opdracht te bepalen. De Gemeente wil immers niet het risico lopen dat zij verplichtingen aangaat die zij niet kan nakomen.

5.7 Eerlijke mededinging en commerciële belangen

De Gemeente bevordert eerlijke mededinging. De betrokken Ondernemers moeten een eerlijke kans krijgen om de opdracht gegund te krijgen. Door in principe objectief, transparant en non-discriminerend te handelen, bevordert de Gemeente een eerlijke mededinging. Dit zal bijdragen aan het in stand houden van een gezonde marktwerking (ook op de lange termijn). De Gemeente wenst geen Ondernemers te betrekken in haar inkoopproces die de mededinging vervalsen.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoop in de organisatie

Inkoop is in de Gemeente als volgt georganiseerd: door middel van een centraal gecoördineerde inkoopfunctie. Centraal gecoördineerde inkoop houdt in dat de inkoopadviseur / contractmanager samen met de budgetverantwoordelijke team(s) de inkoop uitvoert.

6.2 Verantwoordelijken

Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid, de wethouder financiën is portefeuillehouder.

Inkoop wordt concreet uitgevoerd door het ambtelijk apparaat. De budgethouder is verantwoordelijk voor de inhoudelijke expertise, de inkoopadviseur / contractmanager adviseert de budgethouder over de uitvoering van het inkoopproces.

**Bijlage 14 : Taxatierapport Inbrengwaarde
De Nieuwe Rietgraaf/Park 15**

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde De Nieuwe Rietgraaf / Park 15 Logistics

Veenendaal, 26 mei 2016

Inhoud

1.	Opdracht	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur.....	3
1.3	Object	4
1.4	Belang	4
1.5	Taxatiebasis.....	4
1.6	Taxatiemethode	4
1.7	Doel van de taxatie	4
1.8	Type taxatie.....	4
1.9	Opname	4
1.10	Taxatiedatum	4
1.11	Aansprakelijkheid.....	5
1.12	Conformiteit.....	5
1.13	Concepten	5
1.14	Publicatie.....	5
1.15	Algemene voorwaarden.....	5
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	6
2.1	Algemene uitgangspunten	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten.....	7
3.	Beschrijving.....	8
3.1	Eigendom en zakelijke rechten	8
3.2	Publiekrechtelijke beperkingen.....	10
3.3	Bestemming	10
3.4	Ligging.....	11
3.5	Gebruik.....	11
3.6	Beschrijving huidige toestand	11
3.7	Beschrijving beoogde situatie.....	12
4.	Overwegingen.....	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde.....	13
4.3	Werkelijke waarde	13
4.4	Gebruikswaarde gebouwde percelen.....	15
4.5	Complex	15
4.6	Waardering ongebouwde onroerende zaken.....	16
4.7	Te handhaven plandelen.....	21
4.8	Conclusie.....	22
5.	Waardering.....	24
6.	Plausibiliteitsverklaring	25

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 2 februari 2016 is door mevrouw J.G.H. Mulders-Bartels, manager team projectrealisatie, namens gemeente Overbetuwe, zetelend te Elst, kantoorhoudend aldaar aan de Dorpsstraat 67, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport. De opdracht is schriftelijk vastgelegd in de offerte van Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV d.d. 20 januari 2016 met briefnummer 16.0027 en de opdrachtbevestiging van gemeente Overbetuwe d.d. 1 februari 2016 met kenmerk 16ikb00073.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS handelend als onafhankelijk en extern taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV. De taxateur beschikt over de volgende professionele kwalificaties:

- lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- professional member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) te Voorburg;
- ingeschreven in de kamers landelijk en agrarisch vastgoed, en bedrijfsmatig vastgoed - grootzakelijk vastgoed van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam;
- ingeschreven in het register van Stichting Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS) te Wageningen.

Ter zake van dit taxatierapport is een plausibeleitsverklaring afgegeven door de heer ing. R.Th. Homan, handelend als onafhankelijk en extern taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV. De taxateur beschikt over de volgende professionele kwalificaties:

- lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- professional member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) te Voorburg;
- ingeschreven in de kamers landelijk en agrarisch vastgoed, bedrijfsmatig vastgoed en wonen van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam;
- ingeschreven in het register van Stichting Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS) te Wageningen.

Beide taxateurs verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden. Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV (taxateur ing. J.C. Eertink) heeft op 15 november 2012 een taxatierapport uitgebracht betreffende de inbrengwaarde van het onderhavige plangebied. De taxateurs hebben geen betrokkenheid bij verwervingen en/of advisering betreffende het onderhavige plangebied.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat gronden gelegen in het exploitatieplan De Nieuwe Rietgraaf e.o.

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 waarderingsmethoden waaronder de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

1.7 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de omvang van de hiervoor omschreven waarde in verband met herziening van het exploitatieplan.

1.8 Type taxatie

De taxatie betreft een volledige taxatie.

1.9 Opname

Het object is op 15 februari 2016 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

1.10 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 januari 2016 als zijnde de peildatum van het exploitatieplan.

1.11 Aansprakelijkheid

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

1.12 Conformiteit

De onderhavige taxatie kent een wettelijke grondslag (artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening). Voor zover niet in strijd met deze grondslag is de taxatie verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVt-reglement bedrijfsmatig vastgoed met addendum grootzakelijk vastgoed;
- IVS-taxatiestandaarden;
- RICS-taxatiestandaarden 2014.

1.13 Concepten

Op 4 mei 2016 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 10 mei 2016 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde). De achtergrond van deze afwijking wordt verklaard door een verhoging van de uitgifteprijs (paragraaf 3.7) welke resulteert in een hogere residuele grondwaarde (paragraaf 4.6.2).

1.14 Publicatie

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

1.15 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

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, voor zover 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, voor zover 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, dan wel 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 Eigendom en zakelijke rechten

Nr.	Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlakte	Getaxeerde oppervlakte	Rechthebbende
1	Elst	M	1780 (oud 226)	0.09.14 ha	0.09.14 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
2	Elst	M	1781 (oud 225)	0.01.51 ha	0.01.51 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
3	Valburg	K	673 (oud 219)	0.13.51 ha	0.13.51 ha	VOF De Brouwerij
4	Valburg	L	2193 (oud 1704)	0.06.77 ha	0.06.77 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
5	Valburg	L	2195 (oud 1704)	0.27.64 ha	0.27.64 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
6	Valburg	L	2199 (oud 1446)	0.33.67 ha	0.33.67 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
7	Valburg	L	2200 (oud 1446)	0.02.20 ha	0.02.20 ha	VOF De Brouwerij
8	Valburg	L	2201 (oud 115)	1.32.47 ha	1.32.47 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
9	Valburg	L	2203 (oud 115)	0.34.59 ha	0.34.59 ha	VOF De Brouwerij
10	Valburg	L	2204 (oud 115)	2.45.89 ha	2.45.89 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
11	Valburg	L	2205 (oud 115)	0.79.72 ha	0.79.72 ha	VOF De Brouwerij
12	Valburg	L	2207 (oud 1660)	0.51.10 ha	0.51.10 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
13	Valburg	L	2208 (oud 1660)	0.14.17 ha	0.14.17 ha	VOF De Brouwerij
14	Valburg	L	2209 (oud 1660)	0.28.81 ha	0.28.81 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
15	Valburg	L	2210 (oud 995)	2.02.06 ha	2.02.06 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
16	Valburg	L	2214 (oud 79)	12.76.16 ha	12.76.16 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid
17	Valburg	L	2218 (oud 1702)	0.01.09 ha	0.01.09 ha	VOF De Brouwerij
18	Valburg	L	2219 (oud 1702)	0.25.90 ha	0.25.90 ha	VOF De Brouwerij
19	Valburg	L	64	0.54.10 ha	0.54.10 ha	Gemeente Overbetuwe
20	Valburg	L	1123	0.03.65 ha	0.03.65 ha	Gemeente Overbetuwe
21	Valburg	L	1124	2.63.35 ha	2.63.35 ha	Gemeente Overbetuwe
22	Valburg	L	1125	0.94.85 ha	0.94.85 ha	Gemeente Overbetuwe
23a	Valburg	L	1924 ged.	1.83.27 ha	1.18.51 ha	Gemeente Overbetuwe
23b	Valburg	L	1924 ged.	1.83.27 ha	0.27.62 ha	Gemeente Overbetuwe
24	Valburg	L	996	2.73.85 ha	2.73.85 ha	Rikken, F.J.R.
25	Valburg	L	2128	8.09.60 ha	8.09.60 ha	Eldik, J. van, e.a.
26	Valburg	L	579	0.01.24 ha	0.01.24 ha	Ralen, J. van
27	Valburg	L	1182	0.27.15 ha	0.07.45 ha	Ralen, J. van
28	Valburg	L	72	0.34.20 ha	0.09.66 ha	Rijndertse, J.K.
29	Valburg	L	472	2.41.60 ha	2.41.60 ha	Derksen, Erven J.P.A.

30	Elst	M	204	0.10.40 ha	0.10.40 ha	Kanog BV
31	Elst	M	228	0.80.20 ha	0.80.20 ha	Kanog BV
32	Elst	M	1374	1.48.75 ha	1.48.75 ha	Kanog BV
33	Elst	M	1375	1.54.15 ha	1.54.15 ha	Kanog BV
34	Elst	M	1779	0.91.45 ha	0.91.45 ha	Kanog BV
35	Elst	M	1782	2.73.19 ha	2.73.19 ha	Kanog BV
36	Valburg	K	672 (oud 219)	4.91.79 ha	4.91.79 ha	Kanog BV
37	Valburg	L	66	0.23.40 ha	0.23.40 ha	Kanog BV
38	Valburg	L	73	1.60.30 ha	1.60.30 ha	Kanog BV
39	Valburg	L	75	4.98.00 ha	4.98.00 ha	Kanog BV
40	Valburg	L	76	9.54.90 ha	9.54.90 ha	Kanog BV
41	Valburg	L	77	5.94.00 ha	5.94.00 ha	Kanog BV
42	Valburg	L	84	0.54.70 ha	0.54.70 ha	Kanog BV
43	Valburg	L	85	2.78.00 ha	2.78.00 ha	Kanog BV
44	Valburg	L	87	4.54.87 ha	4.54.87 ha	Kanog BV
45	Valburg	L	101	0.41.30 ha	0.41.30 ha	Kanog BV
46	Valburg	L	103	1.17.55 ha	1.17.55 ha	Kanog BV
47	Valburg	L	106	2.03.70 ha	2.03.70 ha	Kanog BV
48	Valburg	L	471	2.40.50 ha	2.40.50 ha	Kanog BV
49	Valburg	L	492	3.51.50 ha	3.51.50 ha	Kanog BV
50	Valburg	L	493	0.27.20 ha	0.27.20 ha	Kanog BV
51	Valburg	L	1514	3.43.80 ha	3.43.80 ha	Kanog BV
52	Valburg	L	1515	4.00.00 ha	4.00.00 ha	Kanog BV
53	Valburg	L	1548	0.47.50 ha	0.47.50 ha	Kanog BV
54	Valburg	L	1701	0.31.10 ha	0.31.10 ha	Kanog BV
55	Valburg	L	1703	3.42.10 ha	3.42.10 ha	Kanog BV
56	Valburg	L	2194 (oud 1704)	0.89.99 ha	0.89.99 ha	Kanog BV
57	Valburg	L	2197 (oud 699)	1.85.49 ha	1.85.49 ha	Kanog BV
58	Valburg	L	2198 (oud 1446)	6.79.13 ha	6.79.13 ha	Kanog BV
59	Valburg	L	2202 (oud 115)	4.98.68 ha	4.98.68 ha	Kanog BV
60	Valburg	L	2206 (oud 1660)	21.02.22 ha	21.02.22 ha	Kanog BV
61	Valburg	L	2211 (oud 995)	0.16.94 ha	0.16.94 ha	Kanog BV
62	Valburg	L	2212 (oud 79)	0.17.82 ha	0.17.82 ha	Kanog BV
63	Valburg	L	2213 (oud 79)	0.07.92 ha	0.07.92 ha	Kanog BV
64	Valburg	L	2215 (oud 79)	0.50.43 ha	0.50.43 ha	Kanog BV
65	Valburg	L	2216 (oud 79)	0.13.77 ha	0.13.77 ha	Kanog BV
66	Valburg	L	2217 (oud 1702)	0.97.41 ha	0.97.41 ha	Kanog BV
67	Valburg	L	2221	1.42.00 ha	1.42.00 ha	Kanog BV
68	Valburg	L	2229 (oud 68)	0.28.95 ha	0.28.95 ha	Kanog BV
69	Valburg	L	2231 (oud 67)	0.18.97 ha	0.18.97 ha	Kanog BV
70	Valburg	L	1181 (oud 580)	0.00.24 ha	0.00.24 ha	Liander Infra Oost NV
71	Valburg	L	1923 (oud 98)	0.00.10 ha	0.00.10 ha	Liander Infra Oost NV
72	Valburg	L	1779 (oud 1513)	0.91.45 ha	0.91.45 ha	Tijssen, M.
73	Valburg	L	1778 (oud 1513)	0.08.05 ha	0.08.05 ha	Tijssen, M., e.a.
74	Valburg	L	2115 (oud 1534)	16.99.30 ha	16.99.30 ha	Casant, R.A.M., e.a.
75	Valburg	L	2232 ged. (oud 67)	0.11.73 ha	<u>0.08.24 ha</u>	Waterschap Rivierenland
					162.63.33 ha	

Voor een nadere omschrijving van de zakelijke rechten wordt verwezen naar de kadastrale uittreksels.

3.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Voor een nadere omschrijving van de publiekrechtelijke beperkingen wordt verwezen naar de kadastrale uittreksels.

3.3 Bestemming

Vigerend bestemmingsplan

De hiervoor in paragraaf 3.1 omschreven onroerende zaken liggen in het plangebied van bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Overbetuwe op 26 januari 2010. Het bestemmingsplan heeft, met uitzondering van de aanduiding windturbines, onherroepelijk rechtskracht verkregen na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 februari 2012 (zaaknummer 201003801/1/R2).

In het plangebied van bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf gelden de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Bedrijventerrein;
- Groen;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen;
- Leiding-Gas;
- Leiding-Hoogspanningsverbinding;
- Waarde – Archeologie;
- Waarde – Natuur en landschap.

Bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf voorziet in een nieuw te realiseren bedrijfsterrein ter grootte van 120 ha bruto en maximaal 85 ha netto uitgeefbaar.

Voorheen geldende bestemmingsplannen

Voor inwerkingtreding van het hiervoor omschreven bestemmingsplan was voor het grootste gedeelte van het plangebied het bestemmingsplan Buitengebied Valburg 1998-Herziening 2002 van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 25 juni 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 maart 2003. Blijkens de plankaart waren de volgende bestemmingen van kracht:

- Agrarisch Gebied;
- Agrarisch Gebied met landschapswaarden.

Voor een klein deel van het plangebied gold het Bestemmingsplan Kom Oosterhout, vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 7 december 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 18 juli 2000. Blijkens de plankaart waren de volgende bestemmingen van kracht:

- Agrarisch kernrandgebied;
- Woningbouw;
- Bedrijfsdoeleinden.

3.4 Ligging

Het plangebied De Nieuwe Rietgraaf ligt ten noordwesten van Oosterhout. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Rijksweg A15, aan de westzijde door de Akkerstraat en de Nieuwedijk. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het bedrijventerrein de Grift. De grens loopt langs de gemeentegrens met Nijmegen. Aan de zuidzijde loopt de plangrens langs de Oosterhoutsestraat.

3.5 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de percelen in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

3.6 Beschrijving huidige toestand

3.6.1 Ongebouwde onroerende zaken

De ongebouwde onroerende zaken bestaan in overwegende mate uit agrarische cultuurgrond, waaronder weiden, bouwland, boomgaarden en boomkwekerijen. Voorts bestaan de ongebouwde onroerende zaken uit wegen en waterlopen.

3.6.2 Gebouwde onroerende zaken

In het exploitatieplangebied bevinden zich twee gebouwde onroerende zaken.

Van Balverenlaan 14

Het object Van Balverenlaan 14 omvat een agrarische bedrijfswoning met landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en tuin. De woning (bouwjaar 1968) met aanbouw (bouwjaar 1975) is opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannengedekt zadeldak. De gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt circa 111 m² en de inhoud circa 350 m³. De woning is door middel van een verbindingslid verbonden met een ligboxenstal (bouwjaar 1968) van circa 1.200 m². Op het erf bevinden zich diverse opstallen waaronder een hooisluur (bouwjaar 1990) van circa 220 m² en een schuur (bouwjaar 1970) van circa 72 m². De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 700 m². De aan de landbouwbedrijfsgebouwen toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt circa 3.000 m². De resterende oppervlakte (136.010 m² + 21.900 m² -/- 3.700 m² = 154.210 m²) van de percelen kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummers 79 en 995, is in gebruik als agrarische cultuurgrond.

Van Balverenlaan 16

Het object Van Balverenlaan 16 betreft een agrarische bedrijfswoning met landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en tuin. De woning en de landbouwbedrijfsgebouwen zijn gesitueerd op afzonderlijke kadastrale percelen en hebben verschillende eigenaren.

De woning (bouwjaar 1972) aanbouw (bouwjaar 2006) en berging (bouwjaar 1972) is opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannengedekt zadeldak. De gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt circa 100 m² en de inhoud bedraagt circa 350 m³. De aan de woning toe te rekenen oppervlakte grond bedraagt 805 m².

Achter de woning bevindt zich drie aaneengebouwde fruitschuren (bouwjaar vanaf 1972) van circa 1.500 m². De aan de landbouwbedrijfsgebouwen toe te rekenen oppervlakte bedraagt circa 3.000 m². De resterende oppervlakte (9.145 m² -/- circa 3.000 m² = circa 6.145 m²) van het perceel kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 1779, is in gebruik als boomgaard.

3.7 Beschrijving beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van een bedrijfsterrein ter grootte van circa 162 ha bruto en circa 85 ha netto uitgeefbaar. In de zuidelijke groene buffer van het bedrijfsterrein zijn 4 zogenaamde landgoedkavels geprojecteerd. Voor een gedetailleerde omschrijving van de beoogde situatie wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de toelichting van bestemmingsplan De Nieuwe Wetering. De essentialia van de beoogde ontwikkeling laten zijn als volgt:

Grondgebruik

oppervlakte plangebied		1.626.333 ha m ²
hoofdstructuur		
w.v. verhardingen	72.568 m ²	
w.v. groen	607.015 m ²	
w.v. water	<u>84.815 m²</u> +	
		764.396 m ²
woningbouw		8.225 m ²
bedrijfsterrein		852.796 m ²

Fasering

uitgifte bedrijfsterrein	4 fasen (t/m 2022)
uitgifte woningbouw	1 fase (t/m 2022)

Uitgifteprijs (prijspeil 01-01-2016)

bedrijfsterrein	
w.v. kwaliteitsniveau I	€ 205,00 per m ²
w.v. kwaliteitsniveau II	€ 155,00 per m ²
w.v. kwaliteitsniveau III	€ 140,00 per m ²
w.v. kwaliteitsniveau IV	€ 125,00 per m ²
woningbouw (landgoedkavels)	€ 285,00 per m ²

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 De Nieuwe Rietgraaf. 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.

De onderhavige taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a en (zover van toepassing) lid c Bro.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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 Overbetuwe thans geen concreet voornemen bestaat tot onteigening van percelen die zijn gelegen in plangebied De Nieuwe Rietgraaf, nemen ondergetekenden als uitgangspunt voor het bepalen van de inbrengwaarde de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

4.3 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, 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 Onteigeningswet 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 Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet 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 ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. De beoogde realisatie van het bedrijfsterrein kwalificeert zich naar oordeel van ondergetekende niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan.

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 gezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming 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.

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt mee dat de werkelijke waarde in beginsel op twee manieren kan worden benaderd, te weten op basis van voortzetting van het bestaande agrarische gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel op basis van de in de toekomst te verwachten bouw- en gebruiksmogelijkheden na ontwikkeling van het gebied als bedrijfsterrein (de zogenaamde complexwaarde). Voor wat betreft de gebouwde percelen (zie paragraaf 3.6.2) zal moeten worden gezien welke van beide waarden de hoogste is. Voor wat betreft ongebouwde percelen staat genoegzaam vast dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft.

4.4 Gebruikswaarde gebouwde percelen

De gebruikswaarde van de gebouwde percelen is getaxeerd op basis van de voor landbouwbedrijven gebruikelijke vervangingswaardemethode met de oplopende waardevermindering als correctiefactor. De gebruikswaarde van de agrarische cultuurgrond is op basis van de vergelijkende waarderingsmethode gelijkgesteld aan de in de regio gebruikelijke prijs van gemiddeld € 60.000 per ha.

Van Balverenlaan 14

ondergrond agrarische bedrijfswoning	700 m ² x € 200	€ 140.000
ondergrond agrarisch erf	3.000 m ² x € 25	€ 75.000
agrarische bedrijfswoning	350 m ³ x € 300	€ 105.000
ligboxenstal	1.200 m ² x € 50	€ 60.000
hooischuur	220 m ² x € 75	€ 16.500
schuur	72 m ² x € 75	€ 5.400
overigen en afronding		<u>€ 15.600 +</u>
totaal erf en opstallen		€ 400.000
cultuurgrond	154.210 m ² x € 6	<u>€ 925.260 +</u>
totaal		€ 1.325.260
totaal afgerond		€ 1.325.000

Van Balverenlaan 16 (woning)

ondergrond agrarische bedrijfswoning	805 m ² x € 200	€ 161.000
agrarische bedrijfswoning	350 m ³ x € 350	€ 122.500
overigen en afronding		<u>€ 16.500 +</u>
totaal		€ 300.000

Van Balverenlaan 16 (landbouwbedrijf)

ondergrond agrarisch erf	3.000 m ² x € 25	€ 75.000
schuren	1.500 m ² x € 100	<u>€ 150.000 +</u>
totaal erf en opstallen		€ 225.000
cultuurgrond	6.145 m ² x € 6	€ 36.870
toeslag fruitopstanden	6.145 m ² x € 3	<u>€ 18.435 +</u>
totaal		€ 280.305
totaal (afgerond)		€ 280.000

4.5 Complex

Op grond van artikel 40d van de Onteigeningswet dient bij het bepalen van de waarde van een onroerende zaak, die reeds onderdeel uitmaakt of in de nabije toekomst gaat maken van een groter gebied (complex), rekening gehouden te worden met de voor dit gebied geldende voorschriften met betrekking tot de exploitatie van het gehele complex, en voorts met alle bestemmingen binnen dat complex. Dit

brengt mee dat lucratieve en niet-lucratieve bestemmingen in beginsel kunnen worden verdisconteerd in één complexwaarde.

Vervolgens moet beoordeeld worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere) 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 Ontheffingswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Na bestudering van het plangebied en de plankaart wordt vastgesteld dat van de hiervoor omschreven hogere mate van bouwrijpheid geen sprake is. Vanwege de ligging aan rijksweg A15 gaat naar oordeel van ondergetekende ook geen hogere waarde uit (vergelijk AbRS 25 mei 2011, LJN: BQ5950, AbRS, 1 juni 2011, LJN: BQ6839, en AbRS 2 mei 2012, LJN: BW4570).

Van een hogere mate van bouwrijpheid vanwege de ligging aan te handhaven (bouw-)straten is ondergetekende niet gebleken.

4.6 Waardering ongebouwde onroerende zaken

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 projectontwikkeling 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.

4.6.1 Vergelijkende methode

Binnenplanse referentietransacties

Het plangebied van bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf ligt in het gebied waar voorheen multimodaal transportcentrum (MTC) Valburg was voorzien. De ontwikkeling van het MTC is in 2002 gestaakt na vernietiging van het bestemmingsplan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als gevolg van de plannen voor MTC Valburg zijn reeds in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw grondposities ingenomen door ontwikkelaars waardoor sprake van beperkte mobiliteit in (de omgeving

van) het plangebied. Binnen het plangebied van bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf zijn de volgende transacties van min of meer recente datum beschikbaar:

1. Verkoop en levering op 5 januari 2011 van het perceel landbouwgrond, gelegen aan de Van Balverenlaan te Oosterhout (Gld) en kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 1701, groot 0.31.10 ha, door Boskalis BV (door tussenkomst van gemeente Overbetuwe) aan Kanog BV, voor een koopsom van € 62.200, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 20 per m². Volgens informatie van opdrachtgever vloeit de transactie voort uit een onderhandse overeenkomst uit 2002 waarbij tevens afspraken zijn gemaakt over de wijze van bepalen van de koopsom.
Van een transactie die tot stand is gekomen tussen redelijke handelende partijen in het vrije economisch verkeer is derhalve geen sprake;
2. Verkoop en levering op 30 november 2010 van het perceel landbouwgrond, gelegen aan de Van Balverenlaan te Oosterhout (Gld) en kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 1704, groot 0.1.24.40 ha, BPF Bouwinvest Services BV aan Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid, voor een koopsom van € 373.200, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 30 per m². Blijkens de overdrachtsbelastingparagraaf van de leveringsakte blijkt dat koper en verkoper in een concern aan elkaar verbonden zijn, waardoor de transactie moet worden beschouwd als een interne transactie. Van een transactie die tot stand is gekomen tussen redelijke handelende partijen in het vrije economisch verkeer is derhalve geen sprake;
3. Verkoop en levering op 12 januari 2007 van het landbouwbedrijf Van Balverenlaan 14, zoals hiervoor in paragraaf 4.3 omschreven, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummers 79 en 995, tezamen groot 15.84.10 ha, door gemeente Nijmegen via K3 Industriezand BV aan Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid, voor een koopsom van € 600.000 voor erf en opstallen, en € 4.449.311 voor de cultuurgrond, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 28,09;
4. Verkoop en levering op 18 november 2015 van een perceel boomgaard nabij Nieuwedijk 13 te Slijk-Ewijk, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 1547, groot 0.47.50 ha, door Vereniging Milieudefensie aan Kanog BV en Park 15 Logistics BV, voor een koopsom van € 69.000, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 14,53 per m². Partijen verklaren in de leveringsakte dat de koper het verkochte zal gebruiken voor ontwikkeling conform de bestemmingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan en conform de overige in het kader van de ontwikkeling opgestelde documenten, zoals vermeld in hoofdstuk 3 van de aan de koopovereenkomst gehechte "Notitie voor Milieudefensie". De inhoud van deze notitie en de gevolgen daarvan voor de overeengekomen koopsom is aan ondergetekenden niet bekend;
5. Ruiling en levering op 8 juli 2015 van diverse percelen ruwe bouwgrond tussen K3 Haven Slijk Ewijk BV, Havengebied Betuwelijn BV, Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid en Kanog BV/Park 15 Logistics BV voor prijzen variërend van € 9,24 tot 14,05 excl. BTW per m². Genoemde partijen zijn volgens de leveringsakte via een stelsel van samenwerkingsovereenkomst aan elkaar verbonden;
6. Ruiling en levering op 8 juli 2015 van diverse percelen bouwgrond ten behoeve van windmolens tussen K3 Haven Slijk Ewijk BV, Havengebied Betuwelijn BV, Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid en Kanog BV/Park 15 Logistics BV voor prijzen variërend van € 11 tot € 14,10 excl. BTW per m². Genoemde partijen zijn volgens de leveringsakte via een stelsel van samenwerkingsovereenkomst aan elkaar verbonden;
7. Verkoop en levering op 22 juli 2015 van een perceel grond nabij Nieuwedijk 13 te Slijk-Ewijk, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummer 2221, groot 1.42.00 ha, door de heer M.A. Jansen aan Kanog BV/Park 15 Logistics BV, voor een koopsom van € 160.000, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 11,26 per m². Het overblijvende gedeelte van het perceel ter grootte van 1.25.40 ha met daarop gesitueerde woning Nieuwedijk 13 blijft buiten de transactie;
8. Verkoop en levering op 5 november 2015 van diverse watergangen ter gezamenlijke grootte van 1.23.02 ha door Waterschap Rivierenland aan Kanog BV/Park 15 Logistics BV, voor een koopsom van € 10.000 exclusief BTW, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 0,81 per m². In de considerans van de overeenkomst is opgenomen dat nieuwe watergangen na realisatie worden overgedragen aan het waterschap;

9. Verkoop en levering op 1 februari 2016 van diverse percelen weg ter gezamenlijke grootte van 1.47.24 ha door gemeente Overbetuwe aan Kanog BV/Park 15 Logistics BV, voor een koopsom van € 188.344 exclusief BTW, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 6 per m². In de considerans van de overeenkomst is opgenomen dat de transactie voortvloeit uit een tussen partijen bestaande samenwerkingsovereenkomst.

Buitenplanse referentietransacties

Ondergetekende zijn bekend met de navolgende regionale referentietransacties en -prijzen van ruwe bouwgrond:

Bedrijfsterrein Medel te Tiel/Echteld

- Taxatierapport inbrengwaarde d.d. 28 juni 2014, opgesteld door Noorderstaete Rentmeesters te Assen ten behoeve van exploitatieplan Uitbreiding bedrijventerrein Medel. De taxateurs begroten de inbrengwaarde van ruwe bouwgrond naar prijspeil 1 januari 2014 op € 27,50 per m²;
- Verkoop en levering op 24 november 2015 van een perceel landbouwgrond aan de Bredesteeg te Echteld, kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie L, nummer 2408, groot 1.75.80 ha, door Rooms Katholieke Parochie H. Suitbertus aan Industrieschap Medel, voor een koopsom van € 439.500, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 25 per m²;
- Verkoop en levering op 18 december 2015 van diverse percelen landbouwgrond aan de Bredesteeg te Echteld, kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie L, nummers 1962 (e.a.), tezamen groot 1.07.65 ha, door Van Arnhem Ontwikkeling BV aan Industrieschap Medel, voor een koopsom van € 350.000, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 32,51 per m². Uit de akte van levering blijkt dat het perceel voor rekening van verkoper is gesaneerd. De verkoper betreft een regionaal opererende projectontwikkelaar die met de overdracht afstand doet van zelfrealisatie.

Bedrijfsterrein 7Poort te Zevenaar

- Taxatierapport inbrengwaarde d.d. 28 november 2014, opgesteld door De Lorijn Raadgevers te Druten ten behoeve van de eerste herziening van exploitatieplan 7Poort, eerste herziening. De taxateurs begroten de inbrengwaarde van ruwe bouwgrond naar prijspeil 1 januari 2013 op € 25 per m².

Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen

- Taxatierapport inbrengwaarde d.d. 17 maart 2015, opgesteld door Taxatiebureau Van Reekum en Kraak te Wolfheze ten behoeve van de eerste herziening van exploitatieplan Bedrijventerrein De Grift Noord. De taxateurs begroten de inbrengwaarde van ruwe bouwgrond naar prijspeil 1 januari 2015 op € 22,50 per m².

Overwegingen en conclusie

Uit de hiervoor aangehaalde binnenplanse referentietransacties kan worden opgemaakt dat het prijspeil van ruwe bouwgrond in het plangebied van bestemmingsplan De Nieuwe Rietgraaf zich tot eind 2006/begin 2007 heeft ontwikkeld tot circa € 30 per m². Bij voornoemd prijspeil maakt ondergetekende twee kanttekeningen. In de eerste plaats wordt vastgesteld dat marktpartijen eind 2006/begin 2007 nog niet bekend waren met duur en diepte van de economische crisis. In de tweede plaats wordt vastgesteld dat marktpartijen eind 2006/begin 2007 niet bekend waren met de mogelijkheden van verbeterd kostenverhaal op grond van de afdeling 6.4 Wro en de omvang van de exploitatiebijdrage.

Uit lagere onteigenings- en voorkeursrechtjurisprudentie volgt dat rechtbanken, in navolging van deskundigencommissies en bij gebrek aan referentietransacties, bij aanvang van de economische crisis het prijspeil van ruwe bouwgrond met 10 tot 15% hebben verlaagd ten opzichte van het prijspeil van ruwe bouwgrond voor de economische crisis (vgl. o.a. Rechtbank Arnhem 29 december 2010, zaaknummer

1884645 / HA ZA 09-1443 ON, en Rechtbank Dordrecht 26 januari 2011, zaaknummer 77793 / HA RK 08-2062, LJN: BP2241). Thans moet kan vastgesteld dat de gevolgen, de duur en de diepte van de economische crisis bij aanvang daarvan niet waren te voorzien. Ondergetekende acht een extra correctie van wederom 15% derhalve geboden. Ten opzichte van het prijspeil van voor de economische crisis van gemiddeld € 30 per m² taxeert ondergetekende de werkelijke waarde van ruwe bouwgrond in het plangebied van bedrijfsterrein, met inachtneming van het vorenstaande en verder alles overwegende, op gemiddeld (€ 30 x (1 -/- 30%)=) afgerond € 21 per m².

De transacties tussen ontwikkelende partijen onderling, ontwikkelende partijen en de gemeente alsmede ontwikkelende partijen en het waterschap betreffen allen transacties tussen partijen die via samenwerkingsovereenkomsten aan elkaar verbonden zijn. Van een transactie 'at arms length' is derhalve geen sprake zodat deze transacties niet als referentietransactie kunnen dienen. De transactie betreffende de gronden achter de woning Nieuwedijk 13 wijkt sterk af van het in het plangebied en de regio gebruikelijke prijspeil van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein. Het vermoeden bestaat dat meeromvattende afspraken zijn gemaakt over bijvoorbeeld herontwikkelingsmogelijkheden op het overblijvende. Ter zake van de transactie met Vereniging Milieudefensie wordt eveneens vermoed dat sprake van meeromvattende afspraken welke niet blijken uit de leveringsakte. Met inachtneming van het vorenstaande concluderen ondergetekenden dat de geraadpleegde binnenplanse referentietransacties een actuele werkelijke waarde indiceren van gemiddeld € 20 per m². De meest actuele buitenplanse referentietransacties en -prijzen wijken niet sterk af van deze waarde. Onderlinge verschillen laten zich in belangrijke mate verklaren door onder andere afwijkende percentages uitgiftebaar, uitgifteprijzen, ontwikkelingskosten en termijnen.

4.6.2 Residuele waardemethode

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 uitgiftebare 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. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van een grondwaarde te geven. Uit onder andere de arresten 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) volgt dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast. Om die reden hanteert ondergetekende de residuele waardemethode als controleberekening teneinde vast te stellen of de langs residuele weg berekende waarde niet tot substantieel hogere waarden leidt dan op voet van de vergelijkende methode.

Ondergetekende heeft kennis genomen van de door gemeente Overbetuwe opgestelde grondexploitatie voor het plangebied De Nieuwe Rietgraaf. De grondexploitatie laat zich als volgt samenvatten:

opbrengsten

w.v. gronduitgifte woonlandgoederen	€ 2.344.231
w.v. gronduitgifte bedrijfsterrein I	€ 6.260.395
w.v. gronduitgifte bedrijfsterrein II	€ 31.772.811
w.v. gronduitgifte bedrijfsterrein III	€ 27.288.629
w.v. gronduitgifte bedrijfsterrein IV	€ 52.795.310
w.v. opbrengstenstijgingen	€ <u>1.075.098</u> +

totaal opbrengsten (nominaal op eindwaarde 31-12-2022)	€ 121.536.474
--	---------------

kosten

w.v. sloop, verwijderen en kabels/leidingen	€ 2.963.771
w.v. onderzoeken	€ 2.227.312
w.v. sanering en grondwerken	€ 9.491.651
w.v. aanleg voorzieningen	€ 26.923.636
w.v. bijdrage ontsluiting A15	€ 7.792.855
w.v. voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 6.495.687
w.v. opstellen ruimtelijke plannen	€ 1.847.780
w.v. gemeentelijke apparaatskosten	€ 5.875.027
w.v. tijdelijk beheer	€ 1.790.960
w.v. planschade	€ 305.602
w.v. rente	€ 1.583
w.v. kostenstijging	€ 2.397.064 +
totaal kosten (nominaal op eindwaarde 31-12-2022)	€ 68.112.928
 plansaldo (nominaal op eindwaarde 31-12-2022)	 € 53.423.546
 plansaldo (netto contante waarde per 01-01-2016)	 € 49.806.171

Uit bovenstaande berekening volgt de netto contante waarde van het plansaldo, derhalve het bedrag dat beschikbaar is voor grondverwerving, zich begeeft in de orde van grootte van (€ 49.806.171/ 1.626.333 m² =) afgerond € 31 per m². Bij het bepalen van de residuele grondwaarde is uitgegaan van een gemeentelijke grondexploitatie. Gerekend is zonder opslagen voor winst en risico, en met een rentepercentage van 3,0%. Ingeval wordt uitgegaan van een commerciële grondexploitatie dient rekening gehouden te worden met hogere rentepercentages voor inzet van eigen en vreemd vermogen alsmede met opslagen voor winst en risico over de (kosten van de) grondexploitatie. Wijziging van deze parameters leidt tot een lagere residuele grondwaarde.

4.6.3 Verzoening en conclusie

Ongebouwde onroerende zaken

Toepassing van de vergelijkende methode indiceert een waarde van gemiddeld € 20 per m² terwijl toepassing van de residuele grondwaardemethode (op basis van de gemeentelijke grondexploitatie) een waarde indiceert van gemiddeld € 31 per m². Indien wordt gerekend met markt gebruikelijke percentages voor inzet van eigen en vreemd vermogen alsmede met gebruikelijke winst en risico-opslagen is sprake van een lagere residuele grondwaarde. Met inachtneming van het vorenstaande, verder alles afwegende en afgaande op diens kennis, ervaring en intuïtie taxeert ondergetekende de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet met toepassing van de complextheorie als bedoeld in artikel 40d van de Ontheffingswet op gemiddeld € 22,50 per m².

Gebouwde onroerende zaken

De gebruikswaarde van landbouwbedrijf plaatselijk bekend Van Balverenlaan 14, staande en gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie L, nummers 79 en 995, met bijbehorende oppervlakte cultuurgrond is getaxeerd op € 1.325.000. Uitgaande van een complexwaarde van gemiddeld € 22,50 per m² kan de werkelijke waarde van de onroerende zaak worden bepaald op (15.84.10 ha x gem. € 22,50 per m² =) € 3.564.225. Alsdan zakken de aanwezige opstallen, werken en voorzieningen door de grond. De werkelijke waarde is gelijk aan de hoogste van beide waarden, derhalve € 3.564.225.

De gebruikswaarde van de woning plaatselijk bekend Van Balverenlaan 16 met erf, tuin en ondergrond is getaxeerd op € 300.000. Uitgaande van een complexwaarde van gemiddeld € 22,50 per m² kan de werkelijke waarde van de onroerende zaak worden bepaald op (0.08.05 ha x gem. € 22,50 per m² =) € 18.112,50. De werkelijke waarde is gelijk aan de hoogste van beide waarden, derhalve € 300.000.

De gebruikswaarde van het landbouwbedrijf plaatselijk bekend Van Balverenlaan 16 bijbehorende cultuurgrond is getaxeerd op € 280.000. Uitgaande van een complexwaarde van gemiddeld € 22,50 per m² kan de werkelijke waarde van de onroerende zaak worden bepaald op (0.91.45 ha x gem. € 22,50 per m² =) € 205.762,50. De werkelijke waarde is gelijk aan de hoogste van beide waarden, derhalve € 280.000.

4.7 Te handhaven plandelen

Vastgesteld wordt dat het gebruik als watergang van het perceel met nummer 2232 ged. ongewijzigd blijft. Hetzelfde geldt voor gedeelten van de percelen met nummers 64 en 1924 ged. die thans in gebruik zijn als openbare weg. Redelijk handelende partijen kennen aan onroerende zaken niet of nauwelijks waarde toe, aangezien de huidige waarde laag is en in de toekomst laag blijft, waardoor de werkelijke waarde van deze gronden gelijk is de gebruikswaarde, welke ondergetekenden in dezen stelt op € 1 de massa. Voornoemde benadering is in lijn met de Handreiking Grondexploitatiewet¹.

¹ Brand, J.A.M. van den (2010), Handreiking Grondexploitatiewet, Den Haag, SDU (pag. 182)

4.8 Conclusie

Met inachtneming van het vorenstaande wordt inbrengwaarde als volgt bepaald:

Nr.	Gemeente	Sectie	Nummer	Getaxeerde oppervlakte	Rechthebbende	Inbrengwaarde
1	Elst	M	1780 (oud 226)	0.09.14 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 20.565
2	Elst	M	1781 (oud 225)	0.01.51 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 3.398
3	Valburg	K	673 (oud 219)	0.13.51 ha	VOF De Brouwerij	€ 30.398
4	Valburg	L	2193 (oud 1704)	0.06.77 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 15.233
5	Valburg	L	2195 (oud 1704)	0.27.64 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 62.190
6	Valburg	L	2199 (oud 1446)	0.33.67 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 75.758
7	Valburg	L	2200 (oud 1446)	0.02.20 ha	VOF De Brouwerij	€ 4.950
8	Valburg	L	2201 (oud 115)	1.32.47 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 298.058
9	Valburg	L	2203 (oud 115)	0.34.59 ha	VOF De Brouwerij	€ 77.828
10	Valburg	L	2204 (oud 115)	2.45.89 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 553.253
11	Valburg	L	2205 (oud 115)	0.79.72 ha	VOF De Brouwerij	€ 179.370
12	Valburg	L	2207 (oud 1660)	0.51.10 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 114.975
13	Valburg	L	2208 (oud 1660)	0.14.17 ha	VOF De Brouwerij	€ 31.883
14	Valburg	L	2209 (oud 1660)	0.28.81 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 64.823
15	Valburg	L	2210 (oud 995)	2.02.06 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 454.635
16	Valburg	L	2214 (oud 79)	12.76.16 ha	St. Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid	€ 2.871.360
17	Valburg	L	2218 (oud 1702)	0.01.09 ha	VOF De Brouwerij	€ 2.453
18	Valburg	L	2219 (oud 1702)	0.25.90 ha	VOF De Brouwerij	€ 58.275
19	Valburg	L	64	0.54.10 ha	Gemeente Overbetuwe	€ 1
20	Valburg	L	1123	0.03.65 ha	Gemeente Overbetuwe	€ 8.213
21	Valburg	L	1124	2.63.35 ha	Gemeente Overbetuwe	€ 592.538
22	Valburg	L	1125	0.94.85 ha	Gemeente Overbetuwe	€ 213.413
23a	Valburg	L	1924 ged.	1.18.51 ha	Gemeente Overbetuwe	€ 1
23b	Valburg	L	1924 ged.	0.27.62 ha	Gemeente Overbetuwe	€ 62.145
24	Valburg	L	996	2.73.85 ha	Rikken, F.J.R.	€ 616.163
25	Valburg	L	2128	8.09.60 ha	Eldik, J. van, e.a.	€ 1.821.600
26	Valburg	L	579	0.01.24 ha	Ralen, J. van	€ 2.790
27	Valburg	L	1182	0.07.45 ha	Ralen, J. van	€ 16.763
28	Valburg	L	72	0.09.66 ha	Rijndertse, J.K.	€ 21.735
29	Valburg	L	472	2.41.60 ha	Derksen, Erven J.P.A.	€ 543.600
30	Elst	M	204	0.10.40 ha	Kanog BV	€ 23.400
31	Elst	M	228	0.80.20 ha	Kanog BV	€ 180.450
32	Elst	M	1374	1.48.75 ha	Kanog BV	€ 334.688
33	Elst	M	1375	1.54.15 ha	Kanog BV	€ 346.838

34	Elst	M	1779	0.91.45 ha	Kanog BV	€	205.763
35	Elst	M	1782	2.73.19 ha	Kanog BV	€	614.678
36	Valburg	K	672 (oud 219)	4.91.79 ha	Kanog BV	€	1.106.528
37	Valburg	L	66	0.23.40 ha	Kanog BV	€	52.650
38	Valburg	L	73	1.60.30 ha	Kanog BV	€	360.675
39	Valburg	L	75	4.98.00 ha	Kanog BV	€	1.120.500
40	Valburg	L	76	9.54.90 ha	Kanog BV	€	2.148.525
41	Valburg	L	77	5.94.00 ha	Kanog BV	€	1.336.500
42	Valburg	L	84	0.54.70 ha	Kanog BV	€	123.075
43	Valburg	L	85	2.78.00 ha	Kanog BV	€	625.500
44	Valburg	L	87	4.54.87 ha	Kanog BV	€	1.023.458
45	Valburg	L	101	0.41.30 ha	Kanog BV	€	92.925
46	Valburg	L	103	1.17.55 ha	Kanog BV	€	264.488
47	Valburg	L	106	2.03.70 ha	Kanog BV	€	458.325
48	Valburg	L	471	2.40.50 ha	Kanog BV	€	541.125
49	Valburg	L	492	3.51.50 ha	Kanog BV	€	790.875
50	Valburg	L	493	0.27.20 ha	Kanog BV	€	61.200
51	Valburg	L	1514	3.43.80 ha	Kanog BV	€	773.550
52	Valburg	L	1515	4.00.00 ha	Kanog BV	€	900.000
53	Valburg	L	1548	0.47.50 ha	Kanog BV	€	106.875
54	Valburg	L	1701	0.31.10 ha	Kanog BV	€	69.975
55	Valburg	L	1703	3.42.10 ha	Kanog BV	€	769.725
56	Valburg	L	2194 (oud 1704)	0.89.99 ha	Kanog BV	€	202.478
57	Valburg	L	2197 (oud 699)	1.85.49 ha	Kanog BV	€	417.353
58	Valburg	L	2198 (oud 1446)	6.79.13 ha	Kanog BV	€	1.528.043
59	Valburg	L	2202 (oud 115)	4.98.68 ha	Kanog BV	€	1.122.030
60	Valburg	L	2206 (oud 1660)	21.02.22 ha	Kanog BV	€	4.729.995
61	Valburg	L	2211 (oud 995)	0.16.94 ha	Kanog BV	€	38.115
62	Valburg	L	2212 (oud 79)	0.17.82 ha	Kanog BV	€	40.095
63	Valburg	L	2213 (oud 79)	0.07.92 ha	Kanog BV	€	17.820
64	Valburg	L	2215 (oud 79)	0.50.43 ha	Kanog BV	€	113.468
65	Valburg	L	2216 (oud 79)	0.13.77 ha	Kanog BV	€	30.983
66	Valburg	L	2217 (oud 1702)	0.97.41 ha	Kanog BV	€	219.173
67	Valburg	L	2221	1.42.00 ha	Kanog BV	€	319.500
68	Valburg	L	2229 (oud 68)	0.28.95 ha	Kanog BV	€	65.138
69	Valburg	L	2231 (oud 67)	0.18.97 ha	Kanog BV	€	42.683
70	Valburg	L	1181 (oud 580)	0.00.24 ha	Liander Infra Oost NV	€	540
71	Valburg	L	1923 (oud 98)	0.00.10 ha	Liander Infra Oost NV	€	225
72	Valburg	L	1779 (oud 1513)	0.91.45 ha	Tijssen, M.	€	280.000
73	Valburg	L	1778 (oud 1513)	0.08.05 ha	Tijssen, M., e.a.	€	300.000
74	Valburg	L	2115 (oud 1534)	16.99.30 ha	Casant, R.A.M., e.a.	€	3.823.425
75	Valburg	L	2232 ged. (oud 67)	<u>0.08.24 ha</u>	Waterschap Rivierenland	€	<u>1</u>
Totaal				162.63.33 ha		€	36.541.708

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:

Inbrengwaarde

€ 36.541.708

(zegge: zesendertigmiljoenvijfhonderdeenveertigduizendzevenhonderdacht euro)

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

Veenendaal, 26 mei 2016

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

(A. van Gellicum)

6. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Ing. R.Th. Homan MRICS RT, verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV, Wiltonstraat 38 te 3905 KW Veenendaal, lid van de Koninklijke Nederlandse Verenging van Rentmeesters, ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, registratienummer RT806703514, verder te noemen "taxateur",

verklaart dat:

- taxateur onderhavig taxatierapport, opgesteld door ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- taxateur op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

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

Veenendaal, 26 mei 2016

(R.Th. Homan)