

Nieuw besluit exploitatieplan

Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

*Naar aanleiding van uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State van 20 augustus 2014, nummer
201306769/1/R6*

Provincie Zuid-Holland

**Vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op
12 november 2014**

R. 101340-997-06

Inhoudsopgave

Deel 1	Toelichting exploitatieplan Nieuw Reijerwaard	3
1	Inleiding.....	4
1.1	De ontwikkeling.....	4
1.2	Inpassingsplan.....	4
1.3	Taken en bevoegdheden betrokken overheden	5
1.4	Crisis- en herstelwet	5
1.5	Het exploitatieplan	6
1.5.1	Noodzaak exploitatieplan.....	6
1.5.2	Doel exploitatieplan	6
1.6	Leeswijzer.....	7
2	Toelichting exploitatie(plan)gebied	8
2.1	Het exploitatie(plan)gebied	8
2.2	Relatie planologische maatregel	9
2.3	De exploitatieplangrens	9
2.4	Eigendomssituatie / te verwerven gronden	10
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	12
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	12
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	12
3.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	12
4	De exploitatieopzet	14
4.1	Algemeen	14
4.2	Parameters	14
4.3	Ruimtegebruik.....	15
4.4	Programma.....	15
4.5	Fasering.....	15
4.6	Kosten	16
4.6.1	Kosten exploitatieplangebied Nieuw Reijerwaard.....	17
4.6.2	Inbrengwaarden gronden.....	18
4.6.3	Tijdelijk beheer	18
4.6.4	Planschade.....	18
4.6.5	Sloopwerken en saneringen (categorie 1).....	19
4.6.6	Onderzoekskosten.....	19
4.6.7	Bouw- en woonrijp maken (categorie 1).....	19
4.6.8	Plankosten.....	20
4.6.9	Planstructurele elementen (categorie 2)	20
4.6.10	Bovenwijkse voorzieningen (categorie 3).....	21
4.6.11	Rentekosten	23
4.7	Opbrengsten.....	23
4.7.1	Grondopbrengsten.....	23
4.7.2	Subsidies.....	24
4.8	Exploitatieopzet	24

4.8.1	Gewogen basiseenheden	24
4.8.2	Exploitatiebijdrage	25
4.8.3	Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	26
5	Herziening en afrekening	27
5.1	Jaarlijkse herziening	27
5.2	Eindafrekening.....	27
6	Rechtsbescherming exploitatieplan.....	29
DEEL 2	Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard	30
Bijlage 1.	Kaart 'Exploitatieplangrens', tekeningnr. 938-10-01, d.d. 29-08-2012	
Bijlage 2.	Kaart 'Eigendomssituatie', tekeningnr. 938-10-2, d.d. 04-10-2012	
Bijlage 3.	Kaart 'Ruimtegebruik' obv inpassingsplan Nieuw Reijerwaard, Oranjewoud, d.d. 11-04-2013	
Bijlage 4.	Kaart 'fasering', tekeningnr. 938-11-01, d.d. 17-09-2014	
Bijlage 5.	Inbrengwaardetaxatie bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, d.d. 20-03-2013	
Bijlage 6.	Verkeersgegevens Turboverkeersplein, Oranjewoud, d.d. 04-10-2012	
Bijlage 7.	Resultaten onderzoek grondprijzen bedrijventerreinen, Businesscase Nieuw Reijerwaard	
Bijlage 8.	Resultaten plankostenscan VROM (2010), d.d. 17-09-2014	
Bijlage 9.	Uitgebreide exploitatieopzet, PAS bv, d.d. 17-09-2014	
Bijlage 10.	Inkoop- en Aanbestedingsbeleid GRNR	

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Nieuw Reijerwaard

1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling

Het gros van alle groente en fruit dat Nederland importeert en exporteert, wordt verhandeld via de huidige bedrijventerreinen Veren Ambacht (Ridderkerk) en Barendrecht-Oost. Het gebied is uitgegroeid tot het innovatieve brandpunt van de handel in 'freshfood', groente en fruit en speelt daarin, zowel nationaal als internationaal, een toonaangevende rol. Door de uitbreiding van de EU is het achterland vergroot naar Oost-Europa en Rusland. Momenteel maakt het gebied een omvangrijke vernieuwingsslag. Bedrijven zoals 'the Greenery' vernieuwen hun vastgoed en de interne infrastructuur wordt verbeterd.

Nieuw Reijerwaard gaat ruimte bieden aan vergelijkbare bedrijven en wordt logistiek hecht verweven met de al bestaande terreinen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 140 hectare en bevat in de huidige situatie hoofdzakelijk (glas)tuinbouwbedrijven met bijbehorende bebouwing en gronden. In het plangebied bevinden zich verder een hotel / conferentiecentrum en enkele monumentale panden. Het gebied wordt doorkruist door de Voorweg en de Verbindingsweg. Het accent zal liggen op de agro-logistiek met bedrijfskavels met een grootte van tussen de 2 en 5 hectare.

1.2 Inpassingsplan

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve dient er een nieuw planologisch besluit te worden genomen ten behoeve van de ontwikkeling.

De Wro biedt provinciale staten de mogelijkheid om, indien er sprake is van een provinciaal belang, de betrokken gemeenteraad gehoord hebbende, voor de daarbij betrokken gronden een inpassingsplan vast te stellen met uitsluiting van de bevoegdheid van de gemeenteraad om voor die gronden een bestemmingsplan vast te stellen¹.

Op 21 december 2010 heeft de Stadsregio Rotterdam de provincie verzocht om het instrument inpassingsplan in te zetten voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. De reden tot dit verzoek vormt de urgentie van de aanleg van het bedrijventerrein, aangezien deze:

- onderdeel uitmaakt van het programma Randstad Urgent;
- past binnen de Crisis- en herstelwet;
- voorziet in de behoefte aan havengerelateerde bedrijventerreinen voor de Rotterdamse regio.

¹ Artikel 3.26 Wro

Op 11 januari 2011 hebben Gedeputeerde Staten besloten een inpassingsplan voor bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard op te starten.

1.3 Taken en bevoegdheden betrokken overheden

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland is bevoegd om het inpassingsplan en het bijbehorende exploitatieplan in procedure te brengen en vast te stellen. Hiermee is de provincie tevens bevoegd tot het afhandelen van zienswijzen en eventueel beroep tegen voornoemde planfiguren. De provincie is tevens verantwoordelijk voor het voeren van procedures in het kader van de Wet voorkeursrecht.

Verder is de provincie Zuid-Holland bevoegd te besluiten over het al dan niet toepassen van de in artikel 18 van de planregels van het inpassingsplan aangewezen wijzigingsregels.

Gemeenschappelijk regeling

Conform de bestuursovereenkomst nemen de gemeenten Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam de uitvoering voor hun rekening en de risico's op zich. Hiertoe is door de drie gemeenten een gemeenschappelijke regeling opgericht krachtens de Wet gemeenschappelijke regelingen.

Ingevolge de gemeenschappelijk regeling is de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard bevoegd de gronden in het gebied te verwerven, het voeren van tijdelijk beheer, de financiën van kosten van verwerving, beheer en verdere kosten en het voeren van de grondexploitatie ter uitvoering van de planologische maatregelen.

Gemeente Ridderkerk

De gemeente Ridderkerk heeft als taak om voor het exploitatiegebied bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard al haar publiekrechtelijk bevoegdheden toe te passen, zoals het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, een kwaliteitshandboek openbare ruimte en te besluiten over af te geven omgevingsvergunningen en het innen van exploitatiebijdragen op basis van onderhavig exploitatieplan.

Daarnaast is de gemeente bevoegd tot het aangaan van (posterieure) overeenkomsten over de grondexploitatie.

1.4 Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden. Deze wet is gericht op de versnelling van projecten in het ruimtelijke domein, om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden en een goed en duurzaam herstel van de economische structuur van Nederland te bevorderen. De wet voorziet in een aangepast procesrecht.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het besluit tot vaststelling van het inpassingsplan Nieuw Reijerwaard (artikel 1.1 in samenhang met Bijlage II, onder 13, Chw).

1.5 Het exploitatieplan

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

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

Artikel 6.25 Wro bepaalt dat indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid Wro, een inpassingsplan vaststellen, provinciale staten vanaf de terinzagelegging in ontwerp van het plan voor de toepassing van de in afdeling 6.4 Wro gestelde regels in de plaats van de gemeenteraad en gedeputeerde staten in de plaats van burgemeester en wethouders treden.

1.5.1 Noodzaak exploitatieplan

De gronden waarop het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard is voorzien, zijn zoals ook blijkt uit de in bijlage 2 van het exploitatieplan opgenomen kaart 'Eigendomssituatie', ongeveer voor de helft van de gronden niet in eigendom van de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard. Deze gronden in het plangebied van het inpassingsplan zijn in eigendom van verschillende eigenaren. Met deze eigenaren zijn voortsnog geen anterieure overeenkomsten gesloten ten aanzien van de planontwikkeling en het kostenverhaal. Aangezien op deze gronden wel 'bouwplannen' conform artikel 6.2.1 Bro zijn voorzien dient een exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal niet 'anderszins' is verzekerd.

Verder wil de provincie Zuid-Holland locatie-eisen stellen aan (onder meer) de te realiseren werken, werkzaamheden en voorzieningen.

1.5.2 Doel exploitatieplan

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning voor een bouwplan dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;

- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
- c. vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
- d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten.

1.6 Leeswijzer

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

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het plangebied 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' opgenomen.

2 Toelichting exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Het exploitatieplangebied is gelegen in de oksel van de A15 en de A16 en bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Ridderkerk. Het plangebied wordt globaal begrensd door de:

- Krommeweg aan de noordoost- en noordwestzijde;
- Rijksstraatweg aan de zuidwestzijde;
- Hoogzandweg / Blaakwetering aan de zuidoostzijde.

Aan de zijde van de Rijksstraatweg wordt een aansluiting op de Veren Ambachtseweg gerealiseerd, die tevens onderdeel uitmaakt van het plangebied. Deze aansluitingen liggen gedeeltelijk binnen de gemeente Barendrecht.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 140 hectare en bevat in de huidige situatie hoofdzakelijk (glas)tuinbouwbedrijven met bijbehorende bebouwing en gronden. In het plangebied bevinden zich verder een hotel / conferentiecentrum en enkele monumentale panden. Het gebied wordt doorkruist door de Voorweg en de Verbindingsweg. In afbeelding 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 1. Plangebied Nieuw Reijerwaard



2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende exploitatieplan hoort bij het provinciaal inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard'. De uitgangspunten in dit inpassingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het inpassingsplan 'Nieuw Reijerwaard' betreft, mede gezien de looptijd en het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan, een globaal eindplan. Het inpassingsplan geeft hierdoor wel een directe bouwtitel. De provincie Zuid-Holland heeft nog geen gedetailleerde plannen voor de invulling van de delen van het gebied met een globale bestemming en heeft er daarom voor gekozen in dit stadium het grondgebruik in het exploitatieplan nog niet gedetailleerd vast te leggen door een faseringsregeling op te nemen. Het exploitatieplan heeft om deze reden vooralsnog een globaal karakter².

Bij de verdere uitwerking van het plangebied middels een beeldkwaliteitsplan, een stedenbouwkundig plan en een kwaliteitshandboek openbare ruimte, zal ook het exploitatieplan meer gedetailleerd worden uitgewerkt met de herzieningen.

Verder komen er positief gedetailleerde bestemmingen voor in het inpassingsplan. Dit betreffen gronden met een conserverend karakter. Het betreft de gronden in het inpassingsplangebied met de bestemming:

- 'Horeca' (Hotel Van der Valk)
- 'Gasontvangstation'
- 'Gemengd'

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Deze wet is gericht op de versnelling van projecten in het ruimtelijke domein, om de economische crisis en haar gevolgen te bestrijden en een goed en duurzaam herstel van de economische structuur van Nederland te bevorderen. De wet voorziet in een aangepast procesrecht. De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het besluit tot vaststelling van het Inpassingsplan Nieuw Reijerwaard.

2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied 'Nieuw Reijerwaard' geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het bestemmingsplangebied. De reden hiervoor is dat binnen het bestemmingsplangebied het hotel / conferentiecentrum, de ondergrondse gastransportleiding en de monumentale panden aan de Krommeweg en

² Artikel 6.13 lid 3 Wro

Voorweg behouden blijven. Deze zijn uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp van Nieuw Reijerwaard en in het inpassingsplan opgenomen. Op deze gronden zijn geen bouwplannen voorzien die vallen onder het begrip 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro.

Verder brengt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard een aantal infrastructurele wijzigingen met zich mee. Het gaat om de volgende infrastructurele voorzieningen:

1. Een nieuw turboveerkeersplein (ovonde) ter plaatse van de IJsselmondse knoop richting de A15 en A16 (inclusief de woningen aan de Rijksstraatweg).
2. Het verbinden van de bestaande Voorweg met de Verenambachtse weg en Spoorlaan (inclusief de woningen aan de Rijksstraatweg).

De gronden waarop deze werken zijn voorzien zijn ook buiten de exploitatieplangrens gehouden. Op deze gronden zijn geen bouwplannen voorzien die vallen onder het begrip 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. In paragraaf 4.6.9 worden genoemde voorzieningen nader toegelicht.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangrens Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, bijlage 1, welke onlosmakelijk deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Een deel van de gronden in het exploitatieplangebied is in eigendom van de Gemeenschappelijke Regeling. Dit betreft een oppervlakte van circa 73 ha. De overige gronden zijn in eigendom van derden. Op de kaart 'Eigendomssituatie', opgenomen in bijlage 2, is de huidige eigendomssituatie weergegeven.

Gezien het aantal grondeigenaren in het exploitatieplangebied wordt voor het overzicht van de betrokken grondeigenaren inclusief kadastrale gegevens en oppervlakte van de percelen dat in het exploitatieplangebied valt, verwezen naar bijlage 1 van het taxatierapport 'Inbrengwaardetaxatie bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, d.d. 20 maart 2013. Deze is bij dit exploitatieplan opgenomen in bijlage 5.

De opgenomen eigendomssituatie betreft de huidige situatie. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard. Verkoop aan derden is vanwege de werking van de Wet voorkeursrecht gemeenten, die op delen van het gebied van toepassing is verklaard, niet mogelijk.

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard is voornemens, vanuit haar beleidsuitgangspunt dat gestreefd wordt naar een actief grondbeleid, alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven. Hier liggen de volgende redenen aan ten grondslag.

1. Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft de openbare voorzieningen geldt dat de Gemeenschappelijke Regeling als eigenaar deze tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen perceel moeten doen. Zonder integrale uitvoering door de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard zouden de eigenaren elk hun eigen afstemming moeten organiseren voor wat betreft het bouwrijp maken, nutsbedrijven en dergelijk. Dit zal hogere kosten met zich meebrengt door inefficiëntie. Het gaat ook ten kosten van de efficiency waar het betreft de voorbereiding, directievoering en het toezicht door de Gemeenschappelijke Regeling.
2. Gezien het voorgenomen grondgebruik van het plangebied en de voorziene uit te geven perceelgrootten, zullen deze de bestaande kadastrale percelen en daarmee bestaande eigendomsposities, doorsnijden. Menig eigenaar zal de bestemming niet kunnen verwezenlijken volgens de vorm van planuitvoering die de provincie Zuid-Holland met dit exploitatieplan voor ogen staat.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

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

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

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

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

- Aanleg van fietspaden, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na aan de oplevering van het laatste vastgoed en aanleg van een parkeervoorziening voor vrachtwagens.
- Planten van bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg van een groenzone, inclusief straatmeubilair.
- Aanbrengen van bebording, bebakening en belijning maximaal.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en waterbergingen.

- Aanleg van bluswatervoorzieningen.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden.
- Aanleg van ontsluitingen van het plangebied.
- Aanleg van inritten vanaf de kavels naar de openbare weg.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2014. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd.

Vervolgens wordt in paragraaf 4.6 aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard'.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de provincie Zuid-Holland in exploitatie wordt gebracht en daarmee de enige exploitant is³.

4.2 Parameters

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

³ Artikel 6.13 lid 4 Wro

- rente : 3 %
- inflatiecijfer kosten : 2 %
- inflatiecijfer opbrengsten : 2 %
- prijspeildatum : 1 januari 2014

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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische gronden / kassen en bijbehorende bebouwing, waaronder ook bedrijfswoningen. In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in een bedrijventerrein.

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende kaart 'Ruimtegebruik'. Deze kaart is opgenomen in bijlage 3. De op deze kaart aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen:

- Bedrijven
- Verkeer
- Groen
- Water

Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen.

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard'.

4.4 Programma

Binnen het plangebied wordt ten behoeve van de agrologistiek circa 94 hectare (netto) aan bedrijvigheid mogelijk gemaakt, hoofdzakelijk op kavels van 2 tot 5 hectare. Voor meer ondersteunende bedrijvigheid zullen kleinere kavels mogelijk zijn.

4.5 Fasering

Vanwege de eigendomsposities in het plangebied en de ingeschatte marktsituatie is het niet mogelijk en niet gewenst om het plangebied als één geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen. Het is voor een efficiënte

exploitatie niet gewenst om grote hoeveelheden bouwrijpe grond langdurig braak te laten liggen.

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard heeft circa de helft (73 ha) van de gronden in eigendom. Gezien de grootschaligheid van de voorziene ontwikkeling en aanleg van de daarmee samenhangende voorzieningen, zoals de ontsluitingen van het gebied en de groenzone, is de Gemeenschappelijk regeling Nieuw Reijerwaard voornemens in eerste instantie haar eigen gronden te ontwikkelen. De opbrengsten van deze uitgeefbare gronden zal worden ingezet ter financiering van de te realiseren voorzieningen.

Tenslotte is een fasering opgenomen om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rente- en opbrengstenkosten en om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen. In tabel 1 is de fasering van het bedrijventerrein aangegeven.

Voor de realisatie van het plangebied Nieuw Reijerwaard wordt nu uitgegaan van een termijn van 10 jaar. De bouw wordt in fasen gerealiseerd. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden vanaf 2014. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de volgende fasering ten aanzien van de werken en werkzaamheden en het verlenen van de omgevingsvergunningen, tabel 1.

Tabel 1. Fasering werken en werkzaamheden

Fase	Werken en werkzaamheden (bouwrijp maken)	Omgevingsvergunning vanaf jaar
1	2014	2015
2	2015	2016
3	2015	2016
4	2016	2017
5	2017	2018
6	2017	2018
7	2019	2020
8	2020	2021

Op de kaart 'Fasering uitgifte' zijn de deelgebieden van het exploitatieplangebied weergegeven, bijlage 4.

4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen

de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

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

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

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

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 2 opgenomen.

Tabel 2. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

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

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Nieuw Reijerwaard

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Nieuw Reijerwaard, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 3. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2014.

Tabel 3. Specificering kosten

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal)
Inbrengwaarde gronden	105.753.255
Tijdelijke beheer	4.697.114
Planschade	493.680
Sloopwerken	6.774.088
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	1.340.100
Bouw- en woonrijpmaken	57.326.523
Plankosten	18.969.965
Planstructurele elementen	15.413.634
Bovenwijkse voorzieningen	8.998.944
Rente	919.566
Totaal	220.686.870

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van het bureau De Lorijn, te Druten. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

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

Het rapport 'Inbrengwaardetaxatie bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard', d.d. 20 maart 2013 is opgenomen in bijlage 5.

4.6.3 Tijdelijk beheer

Tot de kosten van de grondexploitatie mogen de kosten van tijdelijk beheer van de verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten, worden opgenomen⁴.

De kosten voor tijdelijk beheer van de verworven gronden is geraamd op een bedrag van € 4.697.114,= (nominaal).

4.6.4 Planschade

Het huidige bestemmingsplan laat in het gehele plangebied glastuinbouw toe tot op de perceelgrens van de woningen aan de Rijkstraatweg, zonder landschappelijke inpassing. In het inpassingsplan wordt voorzien in de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat wel landschappelijk zal worden ingepast. Hierbij wordt uitgegaan van een groene zone van 100 meter tussen de woonpercelen en de bedrijven.

⁴ Artikel 6.2.4 onder k Bro

Voor het bepalen van de mogelijke planschade die ontstaat door de realisatie het bedrijventerrein is een planschaderisico-analyse opgesteld. De planschade is op basis van deze analyse geraamd op een bedrag van € 493.680,= (nominaal).

4.6.5 Sloopwerken en saneringen (categorie 1)

In het plangebied zijn diverse opstallen aanwezig. Het betreft hier voornamelijk kassen met bijbehorende bebouwing en een aantal bedrijfswoningen. De sloopkosten zijn geraamd op een bedrag van € 3.873.903,= (nominaal) op basis van een bedrag per m² bebouwing, inclusief mogelijke asbestsanering. Voor het saneren en het opruimen van olietanks is een bedrag geraamd van € 2.900.185,= (nominaal).

4.6.6 Onderzoekskosten

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. Genoemde onderzoeken betreffen onder meer: akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, rapportage externe veiligheid, onderzoek geur, onderzoek archeologie en aanvullend historisch bodemonderzoek. De kosten van deze onderzoeken zijn in de exploitatieopzet meegenomen.

4.6.7 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)

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

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het voorbelasten / ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, opwaarderen van de huidige Verbindingsweg en andere gebruikelijke werkzaamheden. De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 43.369.011,= (nominaal).

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur (Verbindingsweg) en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van kunstwerken en dergelijke. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 13.957.512,= (nominaal).

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

4.6.8 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenplan voorgeschreven via een ministeriële regeling. De definitieve versie van de plankostenplan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenplan gewerkt (2010). Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De uitkomsten van de plankostenplan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenplan leidt tot de volgende resultaten, tabel 4. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenplan opgenomen, bijlage 7.

Tabel 4. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in € (nominaal)
Verwerving	3.846.000
Stedenbouw	1.333.995
Ruimtelijke ordening	123.038
Civiele techniek	6.291.495
Landmeten / vastgoedinformatie	216.535
Communicatie	452.985
Gronduitgifte	226.979
Management	3.945.219
Planeconomie	1.161.198
Totaal	17.597.444
Correctie naar peildatum 1 januari 2014	19.159.422

De plankosten zullen worden aangepast aan de werkelijk gemaakte kosten indien blijkt dat deze werkelijke kosten op een relevant te achten wijze verschillen van de raming van deze kosten, zoals deze, op basis van de plankostenplan, zijn opgenomen in het onderhavig exploitatieplan.

4.6.9 Planstructurele elementen (categorie 2)

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling en ontsluiting van het plangebied wordt de huidige Voorweg verbonden met de Verenambachtseweg. Deze verbinding betreft een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Daarnaast ontstaat er door de bestaande Voorweg te verbinden met de Verenambachtseweg en de Spoorlaan een koppeling tussen het bestaande bedrijventerrein Veren ambacht en BT-Oost. Ter hoogte van de Rijksstraatweg wordt een ongelijkvloerse kruising aangelegd. Op afbeelding 2 is de locatie van deze ontsluitingsweg weergegeven.

De kosten voor de aanleg van deze verbinding zijn geraamd op circa € 15.413.634,=

Afbeelding 2. Verbinding bestaande Voorweg – Verenambachtseweg



4.6.10 Bovenwijkse voorzieningen (categorie 3)

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard brengt een infrastructuurlijke wijziging met zich mee welke als een bovenwijkse voorziening⁵ is te kwalificeren. Het betreft de infrastructuur ter plaatse van de IJsselmondse knoop richting de A15 en A16. Ter bevordering van de verkeersontwikkeling op dit knooppunt is een turboverkeersplein voorzien. Deze oplossing is het resultaat van diverse onderzoeken naar de IJsselmondse knoop. De locatie is op afbeelding 3 weergegeven.

Afbeelding3. IJsselmondse knoop



⁵ Artikel 6.13 lid 7 Wro

De IJsselmondse Knoop beslaat het wegennet in het zuidoostelijk deel van de Stadsregio Rotterdam. Het gaat globaal om de afrit IJsselmonde/Barendrecht (nr. 20) van de A15, de IJsselmondse Randweg en het omliggende wegennet. De Verbindingsweg, Verenambachtseweg, Dierensteijnweg, 1e Barendrechtseweg en Bergambachtstraat zijn hiervan de belangrijkste. De IJsselmondse Randweg heeft een directe aansluiting op de rijksweg A15. Verder vormt deze weg een belangrijke toegangspoort voor het zuidoostelijk deel van Rotterdam (IJsselmonde).

Het huidige wegennet ter hoogte van de IJsselmondse knoop heeft onvoldoende capaciteit om de toekomstige autonome verkeersstroom af te wikkelen. Als gevolg van de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard nemen de autonome problemen in de verkeersafwikkeling extra toe. Zo worden de geconstateerde problemen op de A15/A16 (Ridderster) door het plan Nieuw Reijerwaard bijvoorbeeld niet substantieel verergerd. De problemen moeten ook zonder ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard worden aangepakt.

De realisatie van Nieuw Reijerwaard leidt tot een verscherping van de planning van die aanpak, niet tot een verandering in de aard van een oplossing. In die zin wordt het turboverkeerplein mede aangelegd voor andere ontwikkelingen en het 'bestaand' gebied. In het kader van de criteria profijt, toerekenbaarheid is er geen causaal verband tussen het turboverkeerplein en de ontwikkeling van Nieuw Reijerwaard en zijn de kosten niet 100% toerekenbaar aan het plangebied.

Ten behoeve van het proportionaliteitscriterium zijn de kosten voor de aanleg van het turboverkeerplein op basis van verkeersgegevens mede toegerekend aan het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. De verkeersgegevens zijn middels de zogenaamde 'selected link-methode' door het adviesbureau Oranjewoud bepaald. Hierbij is gebruik gemaakt van het statisch verkeersmodel Nieuw Reijerwaard. De beschouwde situatie betreft het prognosejaar 2022 inclusief de reële (normale) verkeersgeneratie van Nieuw Reijerwaard. In bijlage 6 is het resultaat van de verkeersgegevens opgenomen. Hierbij zijn het totaal aantal verkeersbewegingen per wegvak (arm turboverkeerplein) inzichtelijk gemaakt (149.287 verkeersbewegingen) en vervolgens gesplitst in verkeersbewegingen van en naar Nieuw Reijerwaard (32.651 verkeersbewegingen) en het 'overige verkeer' (116.636 verkeersbewegingen). Ten behoeve van het bepalen van het percentage aan kosten dat toerekenbaar is aan Nieuw Reijerwaard zijn de subtotalen afgezet tegen het totaal aantal verkeersbewegingen.

De kosten voor de aanleg van het turboverkeerplein zijn geraamd op € 41.145.000,= (nominaal). Op basis van deze verkeersgegevens (bijlage 6) blijkt dat 22% van de kosten voor de turboverkeerplein is toe te rekenen aan het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard. Dit komt neer op een toerekening van € 8.998.944,= (nominaal).

4.6.11 Rentekosten

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

Het bedrag aan rentekosten uit tabel 3 betreft de rentekosten over reeds geïnvesteerd kapitaal (zogenaamde 'boekwaarde').

4.7 Opbrengsten

4.7.1 Grondopbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;

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

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

Gezien het feit dat binnen het plangebied Nieuw Reijerwaard voor nu wordt uitgegaan van één uitgifteprijs (€ 313,=) worden de kosten evenredig verdeeld over de uit te geven gronden. Bij de verdere uitwerking van het bedrijventerrein is het mogelijk dat differentiatie ontstaat in uitgifteprijzen.

De grondprijzen van de te realiseren bedrijventerrein zijn bepaald op basis van de comparatieve methode. Hierbij is aan de hand van een 'bench mark' onderzoek gedaan naar de uitgifteprijzen van diverse bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland. De resultaten van deze bench mark zijn opgenomen in bijlage 7. Op basis van deze resultaten wordt voor de grondprijs uitgegaan van € 304,= per vierkante meter bedrijventerrein op prijspeildatum 1 januari 2012. Uitgaande van een opbrengstenstijging van 3% in 2013 en is de grondprijs per 1 januari 2014 € 313,= per vierkante meter.

Tabel 5 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 5. Geraamde opbrengsten

Functie	Bedrag in € (nominaal)
Bedrijven 930.242 m ² x € 313	291.165.746

4.7.2 Subsidies

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met te ontvangen subsidies. Dit betreft een subsidie van de provincie Zuid-Holland van € 9 miljoen (nominaal) ten behoeve van de aan te leggen groenzone in het exploitatieplangebied.

Indien er zich in de toekomst nog andere subsidie mogelijkheden aandienen, dan worden deze bij de herziening van het exploitatieplan meegenomen.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over de uitgeefbare gronden. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 6 wordt de systematiek weergegeven. Het bepaalde gewicht per m² bedrijventerrein vermenigvuldigt met het aantal te realiseren vierkante meters uitgeefbare bedrijventerrein resulteert in de gewogen basiseenheden. Aangezien in het plangebied voor nu geen differentiatie is aangebracht in de te hanteren grondprijzen (zie ook paragraaf 4.7.1), resulteert dit in een totaal aantal gewogen basiseenheden van 943.963.

Tabel 6. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal m ²	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	Gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Bedrijven	930.242	€ 313	1	930.242	€ 291.165.746

Aangezien de grondopbrengsten gefaseerd in de tijd worden ontvangen dient rekening te worden gehouden met opbrengstenstijging en rente. Om deze reden worden de gewogen basiseenheden contant gemaakt naar 1 januari 2014. Dit resulteert in contant gewogen basiseenheden van 884.128,59 (zie ook overzicht 2b van de uitgebreide exploitatieopzet, bijlage 9).

4.8.2 Exploitatiebijdrage

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

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

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen⁶. Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde 'macro aftopping'.

Uit tabel 7 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied geen sprake is van een macro aftopping. De geraamde kosten op contante waarde (€ 217.658.714,=) bedragen minder dan de geraamde grondopbrengsten op contante waarde (€ 276.732.248,=). Derhalve zijn alle kosten te verhalen.

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 236,= op contante waarde 1 januari 2014.

Tabel 7. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2014 in €
Te verhalen kosten	217.658.714
Minus subsidies en/of bijdragen	8.869.130
Netto te verhalen kosten	208.789.585
Totale opbrengsten(drempel)	267.154.253
Mogelijke te verhalen kosten	208.789.585
Aantal gewogen basiseenheden	884.128,59
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	236

⁶ Artikel 6.16 Wro

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 9 en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan.

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwplan. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning voor een bouwplan. Bij een omgevingsvergunning geldt de netto contante berekende exploitatiebijdrage vermeerderd met rente (5%) over deze bijdrage vanaf het geldende prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd.

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

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

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

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

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

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

Ad a.

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

Ad b.

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

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

Ad c.

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

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen

burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

De Raad van State heeft op 20 augustus 2014 het provinciaal inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard gedeeltelijk vernietigd. Gelet op de samenhang tussen het provinciaal inpassingsplan en het exploitatieplan en gelet op de samenhang, die in het onderhavige geval ook bestaat tussen de verschillende onderdelen van het exploitatieplan, diende in dit geval de vernietiging van onderdelen van het inpassingsplan te leiden tot vernietiging van het gehele exploitatieplan.

Bij de vaststelling van een exploitatieplan dient normaal gesproken de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 Awb in acht worden genomen. Aangezien het hier een hernieuwde vaststelling is van het exploitatieplan, waarbij geen gewijzigde feiten en omstandigheden aan de orde zijn, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 Awb niet van toepassing en kan worden volstaan met het opnieuw vaststellen van dit exploitatieplan door Provinciale Staten. Tegen dit besluit is rechtstreeks beroep mogelijk bij de Raad van State.

De kadastrale eigenaren van gronden gelegen in het exploitatieplangebied worden binnen 4 weken na vaststelling van het exploitatieplan ingelicht over de vaststelling van dit plan.

DEEL 2 Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Inpassingsplan:

Inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard', vervat in de verbeelding en regels.

Verbeelding:

Kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het inpassingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

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

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

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatieplangrens of exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen, zoals weergegeven op de kaart 'Exploitatieplangrens', tekeningnr. 938-10-01, d.d. 29-08-2012 (bijlage 1).

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Werk en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaar gebied in het exploitatieplangebied.

Exploitant: Degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Geohydrologisch onderzoek: onderzoek dat inzicht biedt in de eventuele noodzaak tot het voorbelasten van gronden in het exploitatieplangebied.

Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omfattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

- 1 Exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Nieuw Reijerwaard.

Hierbij maakt het beeldkwaliteitshandboek onderdeel uit van het exploitatieplan voor zover deze ziet op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

- 2 De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard stelt vóór 1 januari 2015 voor de gronden in het exploitatieplangebied de volgende documenten vast:
 - een kwaliteitshandboek openbare ruimte.
- 3 Een exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente Ridderkerk en de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard gestelde eisen in de documenten als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

- 1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden worden door exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard voorgelegd:

- a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.
 - b. Een geohydrologisch onderzoek waaruit blijkt of de gronden al dan niet voorbelast dienen te worden.
 - c. Een plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente Ridderkerk is beschreven.
- 3 De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard maakt binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekend aan de exploitant. De Gemeenschappelijke Regeling kan deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.
 - 4 Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de exploitant een voltooiingsverslag ter goedkeuring aan de Gemeenschappelijke Regeling voorgelegd.
 - 5 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van de Gemeenschappelijke Regeling. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
 - 6 De Gemeenschappelijke Regeling onthoudt zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.
 - 7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de Gemeenschappelijk Regeling Nieuw Reijerwaard zelf als exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

- 1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en bouwwerken die zijn voorzien in het Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het exploitatiegebied, dient de exploitant aan het de Gemeenschappelijke regeling Nieuw Reijerwaard een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
- 2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de bestekken, maakt de Gemeenschappelijke regeling hun beslissing

- schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.
- 3 De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard onthouden goedkeuring indien het inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op verbeelding bij het inpassingsplan 'Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard' en het bepaalde in dit exploitatieplan.
 - 4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de Gemeenschappelijke Regeling zelf als exploitant optreedt

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

- 1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
 - b. Aanbestedingswet 2012, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.
 - c. Inkoop- en aanbestedingsbeleid GRNR, vastgesteld op 18 december 2013, opgenomen in bijlage 10.
- 3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan de Gemeenschappelijk Regeling Nieuw Reijerwaard voorgelegd.
- 4 De Gemeenschappelijk Regeling Nieuw Reijerwaard beslist binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 5 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning door exploitant ter goedkeuring aan de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;
- 6 De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in lid 5.
- 7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde

aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

- 1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van de openbare voorzieningen aan de gemeente Ridderkerk en van de overdracht van de nutsvoorzieningen vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente Ridderkerk rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde inrichtingsplan en bestekken.
- 2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.
- 3 Na goedkeuring van de openbare voorzieningen en de nutsvoorzieningen, als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel, wordt het werk als opgeleverd beschouwd en treedt een onderhoudstermijn in van 1 jaar.

Artikel 6 Regels met betrekking tot de fasering

Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven in tabel 1 van dit exploitatieplan en op de Kaart 'Fasering', zoals opgenomen in bijlage 4, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.

Artikel 7 Regels met betrekking tot koppelingen

Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen zijn de volgende koppelingen van toepassing:

- 1 De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan mag niet eerder plaatsvinden dan nadat het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het kwaliteitshandboek openbare ruimte door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk is vastgesteld en door de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard is goedgekeurd.
- 2 De uitvoering van de in hoofdstuk 3 (Omschrijving van werken en werkzaamheden) bedoelde werken en werkzaamheden mogen pas aanvangen nadat een inrichtingsplan, een civieltechnisch ontwerp en een geohydrologisch onderzoek voor de gronden waarop deze

werken en werkzaamheden betrekking hebben door de Gemeenschappelijk Regeling Nieuw Reijerwaard schriftelijk zijn goedgekeurd.

- 3 Voor zover uit het door de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard goedgekeurde geohydrologisch onderzoek (artikel 3.1 lid 1 onder b) blijkt dat het noodzakelijk is voor te belasten, mogen de in hoofdstuk 3 (Omschrijving van werken en werkzaamheden) bedoelde werken en werkzaamheden, met uitzondering van de werken en werkzaamheden betreffende het ophogen ten behoeve van het voorbelasten, eerst plaats vinden nadat ophogen heeft plaats gevonden overeenkomstig de voorwaarden die uit het geohydrologisch onderzoek blijken voortvloeien.

Artikel 8 Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 van deze regels.
- 2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze regels.
- 3 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 6 genoemde faseringsregels en de in artikel 7 genoemde koppelingsregels.
- 4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel, voor zover deze betrekking hebben op de uitvoering van de werken en werkzaamheden en geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
- 5 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige regels en verbodsbepalingen in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

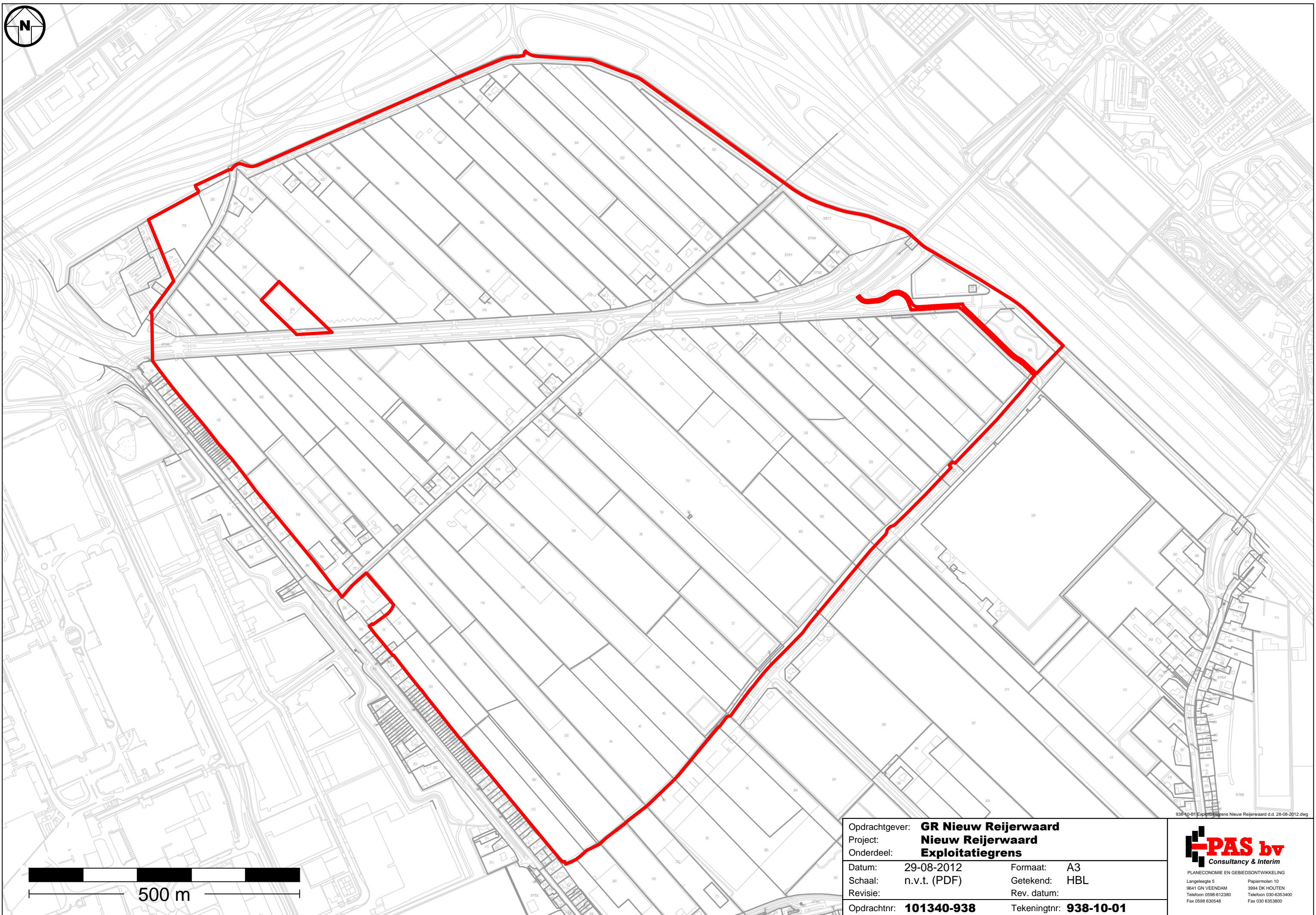
Artikel 9 Strafbepaling

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

Artikel 10 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard'***.

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens', tekeningnr. 938-
10-01, d.d. 29-08-2012



Oprachtgever: **GR Nieuw Reijerwaard**
Project: **Nieuw Reijerwaard**
Onderdeel: **Exploitatiegrens**
Datum: 29-08-2012
Schaal: n.v.t. (PDF)
Revisie:
Oprachtnr: **101340-938**

Formaat: A3
Getekend: HBL
Rev. datum:
Tekeningnr: **938-10-01**



PAS bv
Consultancy & Interim
PLANECONOMIE EN GEBIEDSONTWIKKELING
Langeleegte 5
9641 GN VEENDAM
Telefoon 0598-612380
Fax 0598 630548
Papiermolen 10
3994 DK HOUTEN
Telefoon 030-6353400
Fax 030 6353800

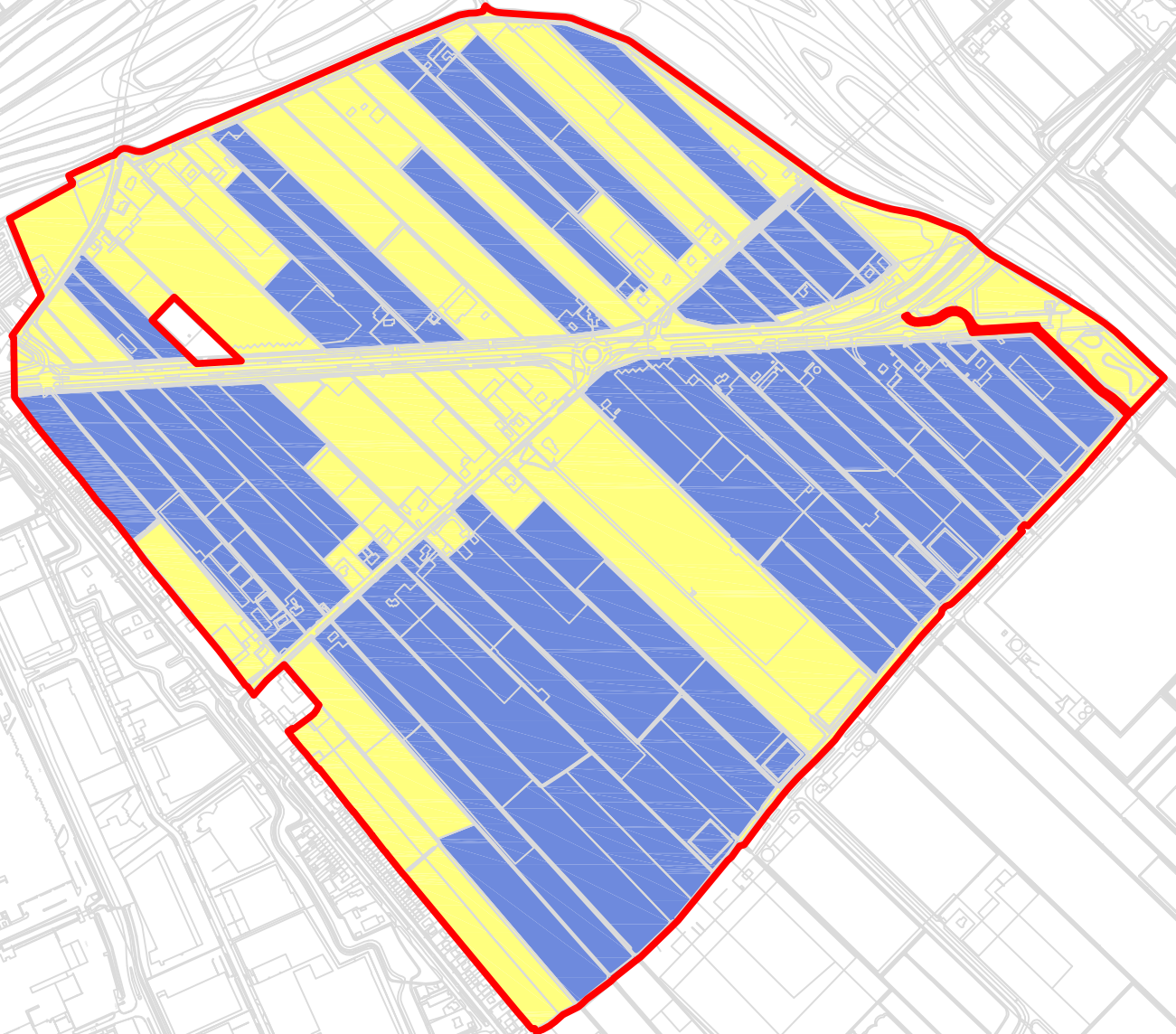
938-10-01 Exploitatiegrens Nieuw Reijerwaard d.d. 28-08-2012.dwg

Bijlage 2. Kaart 'Eigendomssituatie', tekeningnr.
938-10-2, d.d. 04-10-2012



Legenda

-  Eigendom GR Nieuw Reijerwaard
-  Eigendom derden



938-10-02 Eigendomsituatie 04-10-2012.dwg

Opdrachtgever: **GR Nieuw Reijerwaard**
Project: **Nieuw Reijerwaard**
Onderdeel: **Eigendomsituatie**

Datum: 04-10-2012 Formaat: A4
Schaal: n.v.t. (PDF) Getekend: HBL
Revisie: Rev. datum:

Opdrachtnr: **101340-938** Tekeningnr: **938-10-02**



PLANECONOMIE EN GEBIEDSONTWIKKELING
Langereleegte 5 Papiermolen 10
9641 GN VEENDAM 3994 DK HOUTEN
Telefoon 0598-612380 Telefoon 030-6353400
Fax 0598 630549 Fax 030 6353800

Bijlage 3. Kaart 'Ruimtegebruik' obv inpassingsplan
Nieuw Reijerwaard, Oranjewoud, d.d.
11-04-2013

LEGENDA

Plangebied
Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

Enkelbestemmingen
B-NU Bedrijf - Nutsvoorziening
BT Bedrijventerrein
GD Gemengd
G Groen
H Horeca
V Verkeer
WA Water

Dubbelbestemmingen
L-G Leiding - Gas
WRVA Waarde - Archeologie
WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen
veiligheidszone - windturbine
vrijwaringszone - weg
wro-zone - wijzigingsgebied 1

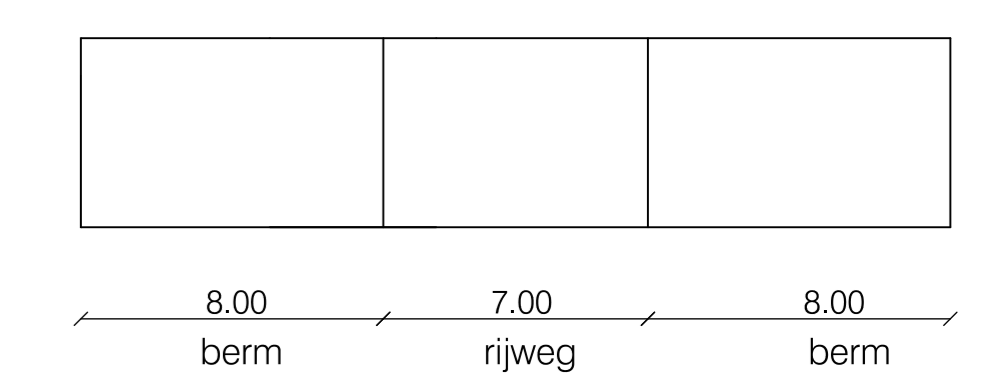
Functieaanduidingen
bedrijf tot en met categorie 3.1
bedrijf tot en met categorie 3.2
bedrijf tot en met categorie 4.1
bedrijf tot en met categorie 4.2
cultuurhistorische waarden
ontsluiting
parkeerterrein uitgesloten
water
windturbine

Bouwvlakken
bouwvlak

Bouwaanduidingen
onderdoorgang
specifieke bouwaanduiding - 1
specifieke bouwaanduiding - 2
specifieke bouwaanduiding - overhangende bouwdelen
specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing

Maatvoeringen
maximale bouwhoogte (m)
maximale goot- en bouwhoogte (m)
maximum aantal rijstroken
maximum bebouwingspercentage (%)

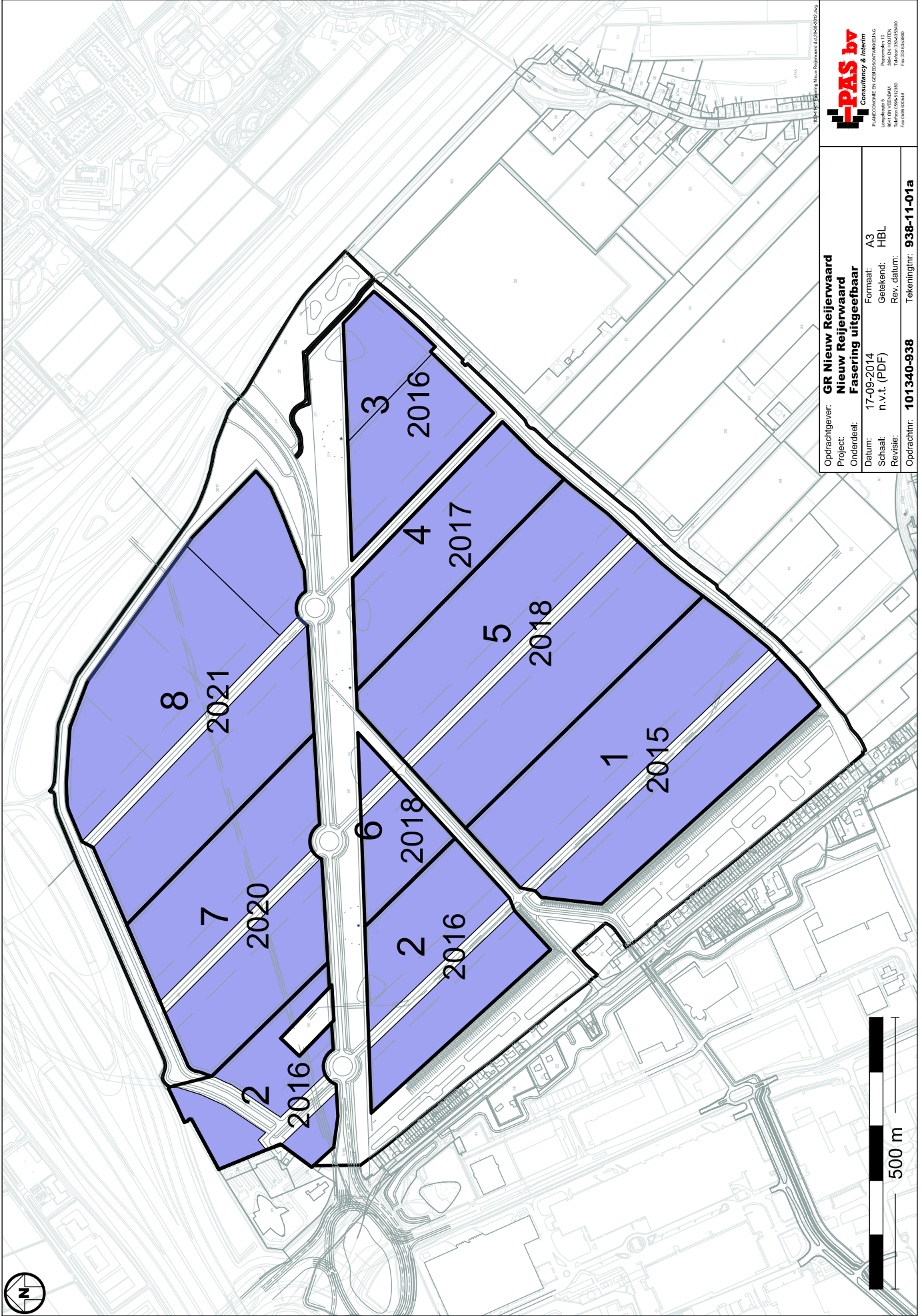
Figuren
dwarsprofiel
hartlijn leiding - gas



Bedrijfsstraat

OPDRACHTGEVER Provincie Zuid-Holland	SCHAAL 1:2500	TEKENAAR S. Israel	BLAD IN BLADEN 1-1
PROJECT Inpassingsplan Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard	PROJECTLEIDER P.F.G.M. Kennes	TEKENINGNUMMER 20-241811-PPR-VA-130411	FORMAAT A0
RIJKNUMMER N.B.M.001.000.001.14000000P.VA.01	STATUS 09/05/2012	OPDRACHTGEVER Bouwaanpakket 4000 AK Oosthout	BLAD NR 0102 0103 0104 0105 0106 0107 0108 0109 0110 0111
VERWERF 06-11-2012	HEERENVEEN 05-07-2012	OPDRACHTGEVER ALERE OOSTHOUT	ORANJEWOUDE
OS 10-04-2013	VERWERF		

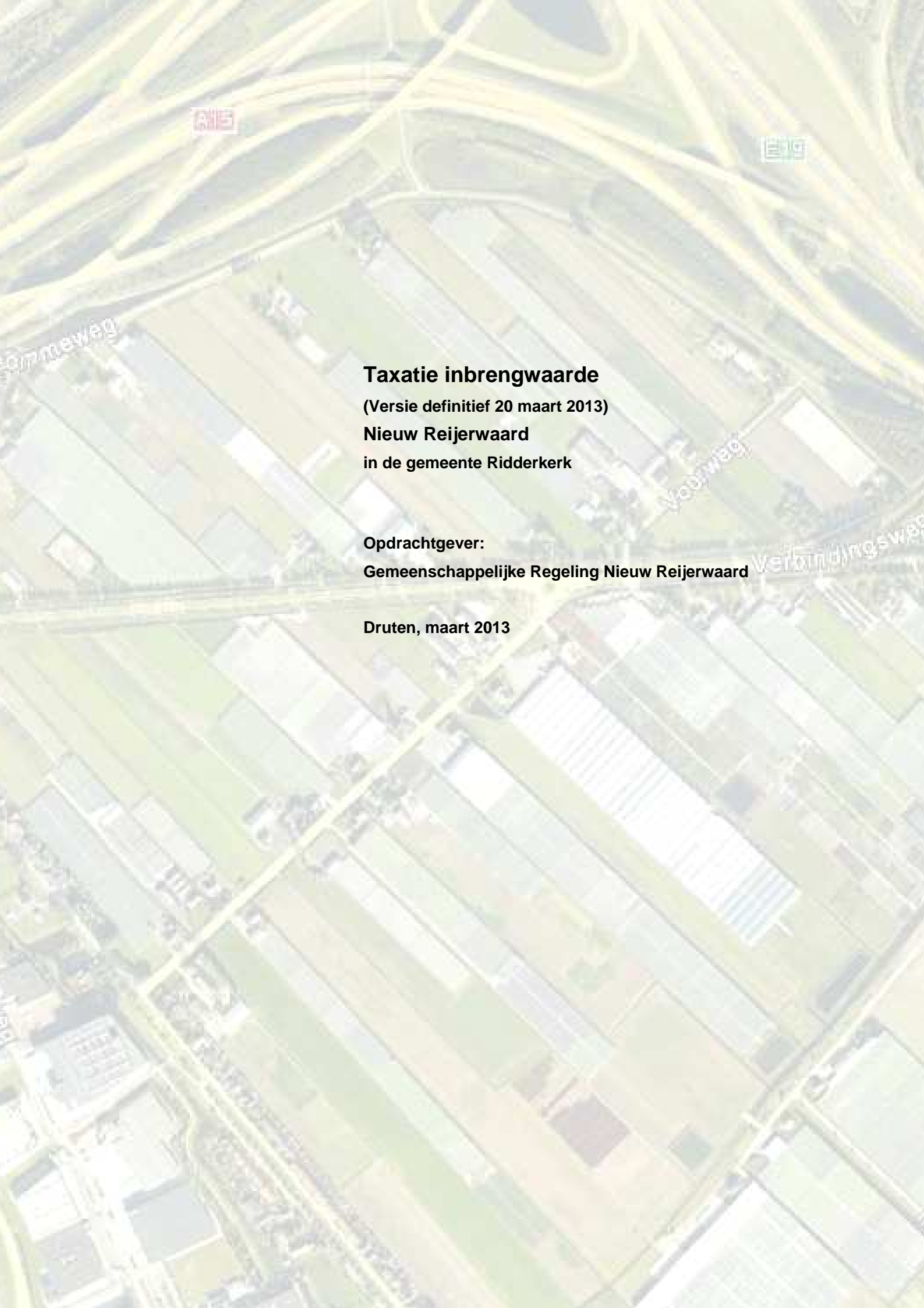
Bijlage 4. Kaart 'fasering', tekeningnr. 938-11-01, d.d.
17-09-2014



GR Nieuw Reijerwaard Nieuw Reijerwaard Fasering uitgiftebaar	
Opdrachtgever:	GR Nieuw Reijerwaard
Project:	Nieuw Reijerwaard
Onderdeel:	Fasering uitgiftebaar
Datum:	17-09-2014
Schaal:	n.v.t. (PDF)
Revisie:	n.v.t.
Opdrachtnr.:	101340-938
Formaat:	A3
Geleend:	HBL
Rev. datum:	
Tekeningnr.:	938-11-01a


PAS by
 Consultancy & Interim
 PLANNINGSONDERNEMING
 3911 CA VEEHWAARD
 3911 CA VEEHWAARD
 Telefoon 0846113180
 Fax 030 3332800

Bijlage 5. Inbrengwaardetaxatie bedrijventerrein Nieuw
Reijerwaard, d.d. 20-03-2013



Taxatie inbrengwaarde
(Versie definitief 20 maart 2013)
Nieuw Reijerwaard
in de gemeente Ridderkerk

Opdrachtgever:
Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard

Druuten, maart 2013

INHOUD

1. Algemene inleidende informatie.....	3
1.1 Opdrachtgever.....	3
1.2 Deskundigen.....	3
1.3 Project en aanleiding.....	3
1.4 Doel	3
1.5 Ontvangen stukken	4
1.6 Datum opname.....	4
1.7 Aansprakelijkheid	4
2. Gegevens van de onroerende zaak.....	5
2.1 Algemene beschrijving	5
2.2 Eigendom	7
2.3 Gebruik	7
2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)	7
2.5 Zakelijke rechten	7
2.6 Vigerende bestemming	7
2.7 Nieuwe bestemming.....	9
2.8 Bodemverontreiniging	10
3. Financiële haalbaarheidsanalyse Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard.....	11
3.1 Opbrengsten.....	11
3.2 Kosten	12
3.3 Conclusie.....	12
4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie	13
4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde	13
4.2 Verkeerswaarde of onteigeningsschadeloosstelling.....	15
4.3 Afbakening advies	15
4.4 Waarderingsmethode.....	16
4.5 Gekozen waarderingsmethode	18
4.6 Overige uitgangspunten	19
5. Prijsonderzoek vergelijkingsmethode	21
5.1 Ruwe bouwgrondprijs.....	21
5.2 Taxatie bebouwde percelen	25
6. Conclusies taxatie inbrengwaarde.....	26

Bijlage 1: Overzicht kadastrale gegevens binnen exploitatiegebied Nieuw Reijerwaard

1. Algemene inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard
Postbus 4010, 2980 GA Ridderkerk
Bezoekadres: Koningsplein 1, 2981 EA Ridderkerk

Contactpersoon namens de Gemeenschappelijke Regeling: de heer R. van Beekom

1.2 Deskundigen

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, adviseur grondbeleid, registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV02.111.0865, verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten en
- De heer ing. W.B. Wellner, beëdigd rentmeester Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), registertaxateur LV, vastgoedcert gecertificeerd onder nummer LV02.111.0935, eveneens verbonden aan en kantoorhoudende bij De Lorijn raadgevers-makelaars o.g., Geerstraat 8, Postbus 145, 6650 AC te Druten.

1.3 Project en aanleiding

Voor de ontwikkeling van de locatie Nieuw Reijerwaard tot bedrijventerrein voor agro-logistieke bedrijven hebben de gemeenten Ridderkerk, Barendrecht en Rotterdam de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (hierna: GRNR) opgericht. Namens de betrokken gemeenten wenst de GRNR tot ontwikkeling over te gaan. De Provincie Zuid-Holland stelt een inpassingsplan op. De GRNR houdt er rekening mee dat ten tijde van de vaststelling van het inpassingsplan nog niet alle gronden eigendom zijn van de GRNR dan wel dat er voor deze gronden een exploitatieovereenkomst is gesloten. In verband daarmee zal de Provincie Zuid-Holland met het inpassingsplan ook een exploitatieplan in procedure brengen.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de grond, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De GRNR heeft deskundigen gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen.

1.4 Doel

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met

40f van de Ontheingingswet (de werkelijke waarde). Het is op voorhand niet uit te sluiten dat op termijn het perceel dat nog niet in eigendom is van de gemeente, onteigend moet worden. Reden waarom de inbrengwaarde van dat perceel eveneens is geraamd op basis van artikel 40 van de Ontheingingswet (volledige schadeloosstelling).

1.5 Ontvangen stukken

Namens de GRNR hebben wij via de volgende stukken ontvangen:

1. Het conceptontwerp inpassingsplan "Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard" d.d. 3 oktober 2012;
2. Conceptberekening t.b.v. het exploitatieplan d.d. 13 maart 2013;
3. Bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld op 8 september 1972 op 17 oktober 1973 goedgekeurd;
4. Enkele beschikbare bouwvergunningen van gebouwen en bouwwerken binnen het exploitatiegebied.

1.6 Datum opname

De opname heeft plaatsgevonden op 30 augustus 2012.

1.7 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht in verband met de wens een exploitatieplan op te stellen. Deskundigen hebben de taxatie opgesteld op basis van de gegeven opdracht en verstrekte informatie. Informatie en gegevens uit het taxatierapport kunnen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor deskundigen het taxatierapport hebben opgesteld.

2. Gegevens van de onroerende zaak

2.1 Algemene beschrijving



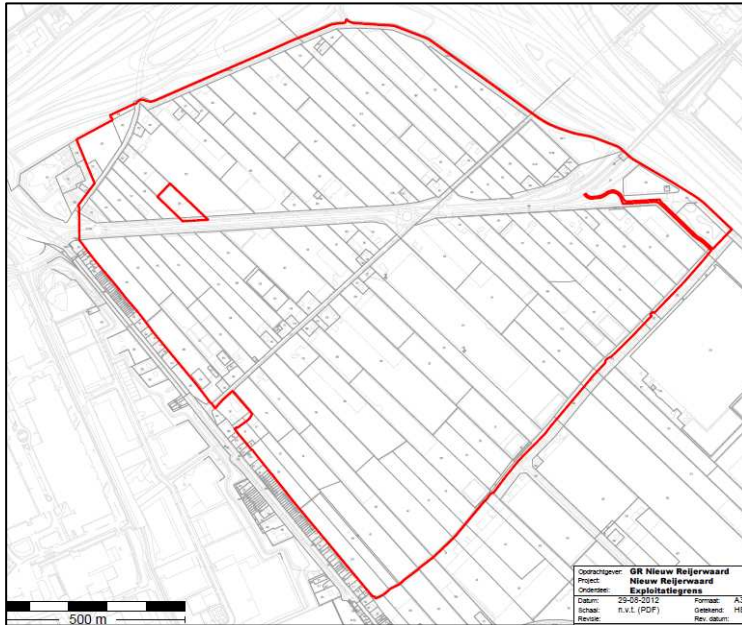
Het plangebied Nieuw Reijerwaard is een glastuinbouwgebied in de oksel van de snelweg A15/A16 (aan noord- en oostzijde), wordt aan de westzijde begrensd door de Rijksstraatweg en aan de zuidzijde door de Hoogzandweg. Het plangebied is optimaal ontsloten via een op- en afrit van de snelweg ten noordwesten van het plangebied. Door het plangebied loopt de Verbindingsweg, een brede weg met bomenrij aan weerszijden die de verbinding vormt naar de kern van Ridderkerk.

Bij de op- en afrit van de snelweg staat een hotel-restaurant dat net buiten het plangebied valt.

In het plangebied zelf worden kassen afgewisseld met tuin- en bouwlandpercelen en woningen. De glastuinbouwbedrijven zijn over het algemeen redelijk klein, met enkele grotere uitzonderingen. De glastuinbouwbedrijven kweken vooral groente via vollegrondsteelten. Aan de Krommeweg staat een enkele burgerwoning. De overige woningen worden als bedrijfswoning gebruikt.

De GRNR is voornemens om het plangebied te bestemmen voor bedrijventerrein. Daarbij richt zij zich op de agro-logistieke sector. Dit is een vergroting van de reeds bestaande bedrijventerreinen

Noordoost in Barendrecht en Veren Ambacht in Barendrecht/Ridderkerk die aan de overzijde van de Rijksweg en de Veren Ambachtseweg liggen.



Kaart begrenzing exploitatieplan



Verbeelding bestemmingsplan

De begrenzing van het bestemmingsplan is op punten anders dan de begrenzing van het exploitatieplan. In de noordwestzijde van het plangebied is het bestaande verkeersplein en het bestaande hotel-restaurant wel binnen de bestemmingsplangrenzen opgenomen, maar niet binnen de exploitatieplangrenzen. Ook is de woning Voorweg 2 wel in het bestemmingsplan opgenomen, maar niet in het exploitatieplan. Daarnaast is de ontsluiting op de Rijksstraatweg wel opgenomen in het bestemmingsplan, maar niet in het exploitatieplan. Als laatste is het gasverdeelstation aan de Verbindingsweg wel opgenomen in het bestemmingsplan, maar buiten de grenzen van het exploitatieplan gelaten.

2.2 Eigendom

Het gebied dat is opgenomen in het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 140 ha. Circa 50% van het plangebied is gekocht door de GRNR. De overige gronden zijn eigendom van particulieren, de gemeente Ridderkerk en het waterschap Hollandse Delta.

2.3 Gebruik

De gronden worden overwegend gebruikt ten behoeve van de glastuinbouw. In het plangebied zijn ook twee akkerbouwbedrijven een loonwerkbedrijf en een hoveniersbedrijf aanwezig. De onbebouwde gronden worden gebruikt als grasland, akkerbouwland en tuinbouwgrond. Het akkerbouwbedrijf aan de Voorweg 2 heeft, wat betreft de woning, een monumentale status.

2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)

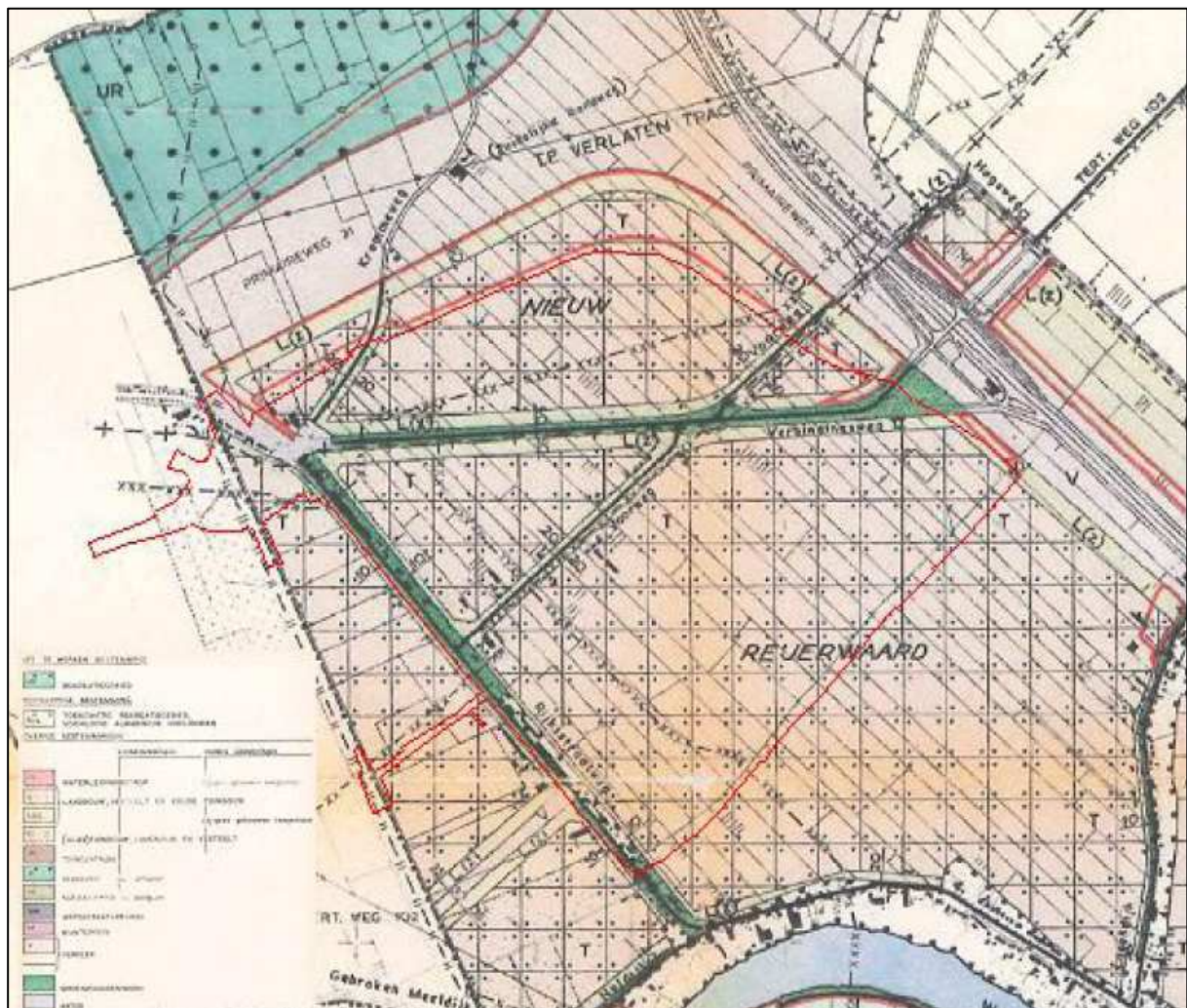
Het plangebied Nieuw Reijerwaard ligt in de kadastrale gemeente Ridderkerk. Het plangebied, voor zover opgenomen in het exploitatieplan is kadastraal gerechercheerd. In bijlage 1 is een tabel opgenomen met de kadastrale percelen, de oppervlakten volgens kadaster, de oppervlakte die is opgenomen in het exploitatiegebied en de rechthebbende.

2.5 Zakelijke rechten

De zakelijke rechten zijn in de in bijlage 1 opgenomen tabel weergegeven. In de uitwerking is rekening gehouden met bekende belemmeringen voor wat betreft archeologie, cultuurhistorie, bodemgebruik en waterhuishouding.

2.6 Vigerende bestemming

Voor de gronden binnen de exploitatiegrenzen geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied", dat door de gemeenteraad van Ridderkerk is vastgesteld op 8 september 1972 en door Gedeputeerde Staten (gedeeltelijk) is goedgekeurd op 17 oktober 1973. Voor zover bekend is het bestemmingsplan in de lijn met de goedkeuring door Gedeputeerde Staten onherroepelijk geworden.



Fragment bestemmingsplan Landelijk Gebied

De gronden in het bestemmingsplan hebben overwegend de bestemming “(Glas)tuinbouw, landbouw en veeteelt (T)” Deze gronden mogen worden gebruikt voor agrarische bedrijven op het gebied van landbouw, veeteelt, koude tuinbouw en glastuinbouw. Er mogen agrarische bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de uitoefening van de bestemming worden gebouwd. Voor de agrarische bedrijfswoningen geldt dat per bedrijf in beginsel één bedrijfswoning mogelijk is. Pas als de noodzaak is aangetoond kan een tweede bedrijfswoning worden gebouwd. Voor bedrijfswoningen geldt een goothoogte van maximaal 6 m, voor bedrijfsgebouwen (inclusief kassen) geldt een goothoogte van maximaal 5,5 m.

In het plan worden geen bouwvlakken aangegeven. Dit betekent dat de bebouwing in het gehele gebied mag worden opgericht. Kassen mogen het gehele perceel beslaan. Wel moeten afstanden tot de erfafscheiding of tot de insteek van de watergang in acht worden genomen.

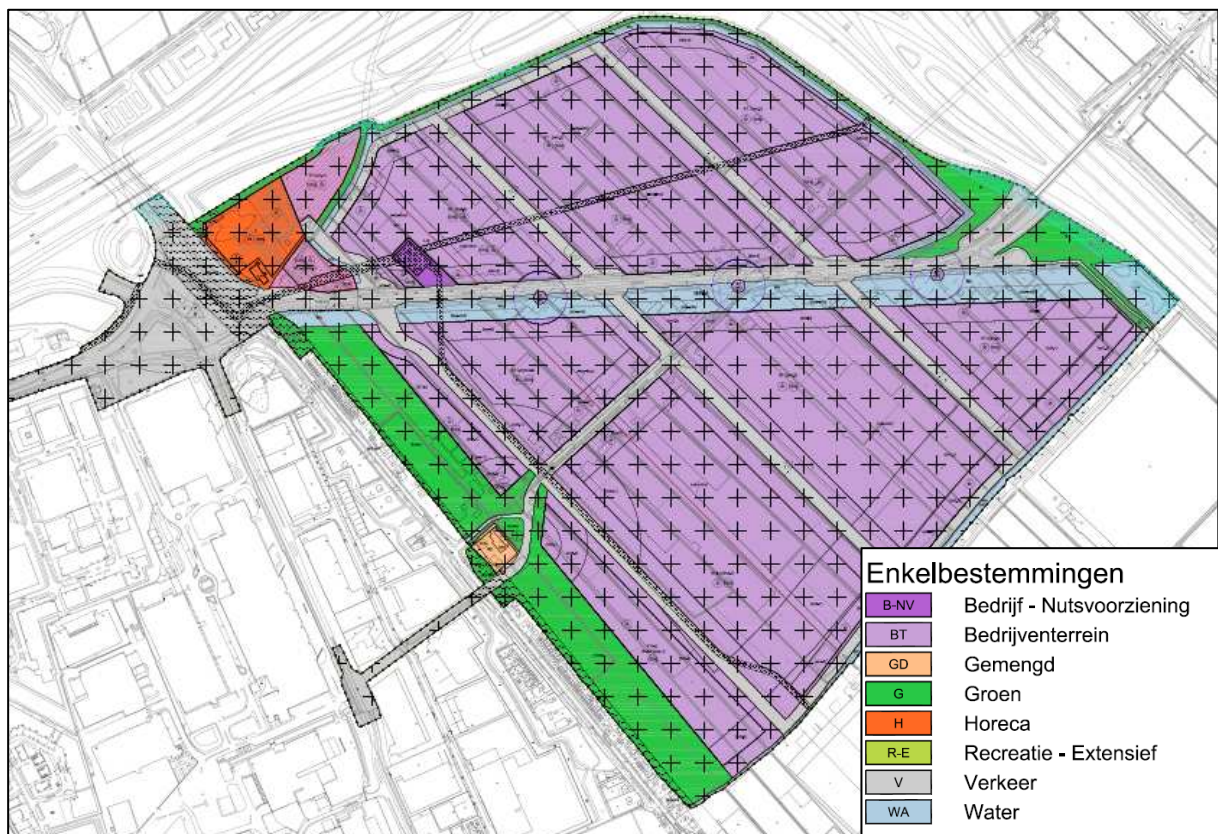
Via een vrijstelling kunnen agrarische hulp- en nevenbedrijven of semi-agrarische bedrijven worden toegestaan. In totaal mag 5% van het plangebied op zodanige wijze worden ingevuld.

Volgens het vigerende bestemmingsplan moeten alle woningen in het exploitatiegebied worden aangemerkt als bedrijfswoningen, tenzij deze woningen reeds bestonden en een burgergebruik hadden vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in 1972.

Naast de landbouwbestemming zijn er gronden bestemd voor wegen, groen en water. Deze gronden zijn vooral gelegen langs en op de bestaande infrastructuur.

2.7 Nieuwe bestemming

Het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan "Nieuw Reijerwaard" ziet op een herontwikkeling van het plangebied van glastuinbouw naar bedrijventerrein. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan de arbeidsintentieve agrologistiek met aanverwante bedrijvigheid. Het bestemmingsplan is ingericht als globaal eindplan. In het plan zijn de hoofdwegen specifiek bestemd. Ook zijn de hoofdgroenstructuren en de hoofdwatergangen specifiek bestemd. De overige gronden hebben de bedrijfsbestemming. Binnen de bedrijfsbestemming zijn ook de functies nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en parkeervoorzieningen mogelijk.



Het bedrijventerrein is bedoeld voor een specifiek segment agrologistiek, agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven uit de voedings- en genotsmiddelenindustrie en be- en verwerkende agrologistiek. Nieuw Reijerwaard moet worden gezien als een uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen Veren Ambacht en Bedrijventerrein Oost. Er worden kavels gerealiseerd tussen de twee en vijf hectare.

De bedrijven mogen worden gerealiseerd binnen de milieucategorieën 3.1 tot en met 4.2. De bedrijfstypen staan vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten die bij de regels is gevoegd. Naast de hoofdactiviteit zijn ook kantoorfuncties tot maximaal 50% van de bedrijfsoppervlakte tot een maximum van 3.000 m² per bedrijf. Glastuinbouwbedrijven zijn ook mogelijk, alleen op de verdieping. Daarnaast is een bedrijfsactiviteit ten behoeve van productie energie uit vergisting, verbranding en vergassing van biomassa mogelijk. Ook is op een specifieke locatie een windturbine mogelijk.

Bebouwing binnen de bestemming "Bedrijventerrein" moet plaatsvinden binnen de bouwvlakken. Binnen deze bouwvlakken geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100%. De bouwhoogte varieert binnen het exploitatiegebied. Langs de Rijksstraatweg varieert de maximale bouwhoogte hier van 10 meter aan de meest westelijke bestemmingsgrens tot een hoogte van 20 meter. In de rest van het exploitatiegebied varieert de maximale bouwhoogte van 15/20 meter tot 30 meter.

Voor de mogelijke windturbine geldt een ashoogte van maximaal 100 m.

Aan de zijde van de Rijksstraatweg is een groenbuffer opgenomen. Deze heeft de bestemming "Groen" gekregen. De monumentale woning Voorweg 2 is binnen deze groenbuffer gehandhaafd en heeft de bestemming "Gemengd" gekregen.

2.8 Bodemverontreiniging

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. De kadastrale uittreksels vermelden geen registratie waaruit blijkt dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging (artikel 55 Wet bodembescherming).

Uitgangspunt voor de taxatie is dat de bodemgesteldheid geen noemenswaardige beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

3. Financiële haalbaarheidsanalyse Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard heeft voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in concept een exploitatieplan opgesteld met een exploitatieopzet (haalbaarheidsberekening). In deze grondexploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven bedrijfskavels. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, sanering en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| – Looptijd van de grondexploitatie: | 1 januari 2013 – 31 december 2022 |
| – Rente over opbrengsten en kosten: | 5% |
| – Kostenstijging: | 3% |
| – Opbrengstenstijging: | 3% |
| – Prijspeil: | 1 januari 2013 |

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatiegebied van circa 140 ha. Het exploitatiegebied is als volgt onderverdeeld:

- Bedrijven: 94.39.63 ha
- Niet-uitgeefbaar 45.60.37 ha

Het uitgiftepercentage is 67%. Afhankelijk van de uitgifte van de kavels wordt wellicht nog subinfrastructuur aangelegd, waardoor het uiteindelijke uitgiftepercentage iets lager kan uitkomen.

3.1 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten uit de uit te geven kavels. Er is geen rekening gehouden met eventuele subsidieopbrengsten of andere opbrengsten. De opbrengst uit de uit te geven kavels is bepaald op basis van vergelijkingen met andere vergelijkbare bedrijventerreinen en de daarbij gehanteerde uitgifteprijs. Op basis van een uitgifteprijs van € 313,--/m² (excl. BTW) wordt een totale opbrengst geraamd van circa € 304.430.000,-- (excl. BTW). Deze prijs geldt als gemiddelde prijs, zowel voor de bedrijfsruimten als het daarbij behorende kantoor en eventuele andere mogelijke functies.

Op basis van de grondexploitatieopzet wordt er vanuit gegaan dat de uitgifte van de bedrijfskavels start per 1 juli 2014 en doorloopt tot 1 juli 2022. Er wordt rekening gehouden met een jaarlijkse uitgifte van circa 10-13% van de totale uit te geven oppervlakte.

3.2 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. Daarnaast wordt rekening gehouden met de kosten van de noodzakelijke kunstwerken (planstructurele kosten) en een toerekening van bovenwijkse voorzieningen. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn tevens geraamd. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied. Er wordt geen rekening gehouden met een afdracht aan het gemeentelijke apparaat of onvoorziene kosten.

Voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein inclusief sloop en milieuvoorzieningen wordt gerekend met circa € 69.000.000,-- aan kosten. Op basis van de verbeelding en de omschrijving in het exploitatieplan komen de investeringen in de grondexploitatieopzet deskundigen niet vreemd voor.

De totale kosten exclusief grondverwerving worden geraamd op circa € 114.047.000,--.

3.3 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen deskundigen niet vreemd voor, waarbij aantekening behoeft dat de uitgifteprijs aan wijziging onderhevig zal zijn in verband met wijzigingen van de marktomstandigheden.

Door de kosten, gecorrigeerd met de rente van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een netto contant resultaat van circa € 0,00 komt het plan uit op een complexprijs van circa € 135,-- per m² contante waarde.

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als Nieuw Reijerwaard met een looptijd van 10 jaar, zeer grote invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo. Naast de parameters is ook van belang hoe de bovenwijkse voorzieningen zijn toegerekend.

4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie

4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden 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.”

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden bij onteigening. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningswaarde, dus de verkeerswaarde plus alle bijkomende schades. Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

Artikel 40

“De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.”

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met

dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b

“De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.

Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt 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 bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.”

Artikel 40c

“Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt;

overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt; de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.”

Artikel 40d

“Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:

met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;

met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.”

Artikel 40e

“Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van

bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;

bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt,

voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.”

Artikel 40f

“Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.”

4.2 Verkeerswaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde (de marktwaarde) van de grond.

Volgens het IVS (de internationale Taxatiestandaarden) is de marktwaarde als volgt te definiëren: *“de marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.*

Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor gronden die onteigend zijn of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

4.3 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, Artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied Nieuw Reijerwaard is beperkt tot de onderdelen a. en b. De kosten van de onderdelen c. en d. zijn door de GRNR geraamd of als stelpost opgenomen in de exploitatieberekening.

4.4 Waarderingsmethode

Ruwe bouwgrondwaarde

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Anderzijds wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor een bedrijventerreinontwikkeling. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee waarden aan de eigenaar vergoeden. In eerste instantie wordt uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

Waarderingsmethodiek Wro

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt een waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 is mede bepaald dat deskundigen in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

In gevallen als het onderhavige liggen twee methoden voor de hand; de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare gronden in vergelijkbare ontwikkelingen. Daarbij kan ook worden gekeken naar reeds gerealiseerde transacties in het plangebied zelf. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

De inbrengwaarde kan afwijken van de prijs die is betaald door marktpartijen. Ook de in de exploitatieopzet op te nemen inbrengwaarden van gronden van de gemeente kunnen afwijken van de waarde waarvoor ze in de gemeentelijke boeken staan. Zijn deze gronden jaren geleden gekocht voor de agrarische waarde, dan zijn de op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan ontstane boekwaarden veelal lager dan de objectieve waarde volgens artikel 6.13 lid 5 Wro. Ook kan bijvoorbeeld sprake zijn van getinte aankopen, in familiesfeer of anderszins. In de huidige markt moet ook rekening worden gehouden met de waardedaling van glastuinbouwbedrijven van de afgelopen jaren. Deskundigen merken op dat de waarde van glastuinbouwbedrijven in de huidige tijd fors minder is dan de waarde van glastuinbouwbedrijven enkele jaren geleden.

Alle vergelijkingstransacties worden beoordeeld en vergeleken met de te taxeren gronden. Voor het ramen van de inbrengwaarde op basis van de vergelijkingsmethode is naast de specifieke eigenschappen van de percelen ook gekeken naar (recente) transacties in en buiten het plangebied.

De vergelijkingsmethode is toepasbaar bij zowel de bepaling van de ruwe bouwgrondprijs als bij het bepalen van de gebruikswaarde.

Een overzicht met referentietransacties binnen en buiten het plangebied Nieuw Reijerwaard is in het rapport verwerkt. Voor een overzicht van de transacties en de bijzonderheden bij deze transacties verwijzen wij naar hoofdstuk 5.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode ziet op een systeem waarbij de waarde (dan wel de uitgifteprijs - juist met het oog op vaststelling van uitgifteprijsen, wordt deze methode aanbevolen) van voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd, door uit te gaan van de verwachte opbrengst van het beoogde project. Op dat bedrag - dus de verwachte opbrengst - worden vervolgens alle redelijkerwijs in aanmerking te nemen kosten (met inbegrip van een redelijke

winst voor de bij de ontwikkeling betrokkenen) in mindering gebracht. Men houdt dan een saldo over, dat in aanmerking komt om alléén aan "de grond" te worden toegerekend: alles anders is immers al in de gemaakte berekening/begroting betrokken geweest. Het gaat hier inderdaad om het restant dat men overhoudt als men alle andere componenten die tot de waarde van het geheel hebben bijgedragen, heeft getaxeerd en afgetrokken.

Aan de hand van de opgenomen omschrijving kan men begrijpen, waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het latere wijzigingen ten gevolge van duurder dan wel goedkoper bouw- en woonrijpmaken, andere uitgiftesnelheid, andere uitgifteprijs, andere opvattingen over de toerekening van bovenwijkse voorzieningen etc. Deze wijzigingen kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpend beïnvloeden. Dat is inherent aan een methode waarbij een qua omvang beperkte residuele factor wordt benaderd door schatting van een - aanmerkelijk groter - uitgangsbetrag (namelijk: de waarde van het uiteindelijk te realiseren object), waarop dan een scala aan, ieder voor zich vaak ook aanzienlijke, getaxeerde aftrekposten in mindering wordt gebracht.

4.5 Gekozen waarderingsmethode

Deskundigen waarschuwen voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode voor het bepalen van de inbrengwaarde. Bij het bepalen van de inbrengwaarde sluiten de vergelijkingsmethode en de residuele methode elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan. De beide waardebepalingen worden aan elkaar getoetst, waarna een conclusie wordt getrokken over de inbrengwaarde (zie hiervoor onder andere Rb Utrecht, LJN: BP2316).

Voor het exploitatiegebied geldt een globaal bestemmingsplan, waarbij een globale exploitatieopzet hoort. Bij een nadere precisering is het mogelijk dat enkele uitgangspunten wijzigen, waardoor ook de exploitatieopzet wijzigt. Deskundigen zijn derhalve van mening dat zij in dit geval terughoudend moeten omgaan met de residuele grondwaarde. Zij hechten meer waarde aan de vergelijkingsmethode en vooral de vergelijkingsmethode bij de bepaling van de gebruikswaarde. In het navolgende gaan deskundigen daarom uit van de vergelijkingsmethode als waarderingsmethode.

4.6 Overige uitgangspunten

- a. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 januari 2013.
- b. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- c. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdiensbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt (bijlage 1).
- d. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Het inpassingsplan "Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard" is van toepassing. Naast de bedrijfsbestemming zijn daaraan ondersteunende bestemmingen als 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' opgenomen.
- e. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. De overdrachtskosten zelf zijn niet in de berekening meegenomen, maar zullen in het exploitatieplan als kosten moeten worden geraamd.
- f. Aangenomen is dat de percelen zeer beperkt voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke stoffen bevatten. De verontreiniging is van een zodanige beperkte mate dat dit geen invloed heeft op de inbrengwaarde. Indien toch sprake is van aanwezigheid van schadelijke stoffen zal in de exploitatieopzet rekening worden gehouden met eventuele saneringskosten.
- g. Gelet op de huidige verkaveling van het plangebied is er geen sprake van zogenaamde "bijzondere geschiktheid" op basis waarvan delen van het plangebied hoger zouden moeten worden gewaardeerd ten koste van de complexwaarde van de rest van het plangebied.
- h. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen op basis van de toekomstige bestemming. Reden waarom in deze inbrengwaarde taxatie zowel de waarde als de schadeloosstelling in het kader van onteigening is opgenomen. Op basis van de onderhandelingen en de keuze om al dan niet te onteigenen, kan de gemeente op dat

moment kiezen welke waarde (waarde of onteigeningsschadeloosstelling) zij in het exploitatieplan opneemt.

- i. Bij de taxatie is rekening gehouden met de slechtere economische omstandigheden, zowel in de markt voor glastuinbouw als in de markt voor bedrijfskavels. Tevens is rekening gehouden met de beperking van de verkopen van bedrijfskavels en de relatieve rust op de grondmarkt (ontwikkelaars kopen niet of nauwelijks, veel lopende onderhandelingen zijn afgebroken of opgeschort en ook gemeenten neigen naar terughoudendheid bij grondaankopen).
- j. Bij de taxatie wordt er vanuitgegaan dat alle woningen in het exploitatiegebied als bedrijfswoningen zijn bestemd en in gebruik zijn.
- k. Voor de bebouwde percelen wordt uitgegaan van een geveltaxatie, waarbij deskundigen een inschatting hebben gemaakt van de inhoud van de bedrijfswoningen, de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en de oppervlakten van de glasopstand. Deze oppervlakten zijn ingeschat op basis van eventueel beschikbare bouwvergunningen of de luchtfoto.
- l. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.

5. Prijsonderzoek vergelijkingsmethode

5.1 Ruwe bouwgrondprijs

De inbrengwaarde wordt voor vooral de onbebouwde percelen bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen wordt gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de ruime omgeving. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Op basis daarvan kunnen de volgende, in meer of mindere mate relevante, transacties worden onderscheiden.

nr	Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
1	Jan 2008	Brielle	Brielle, F 151, 152 en 1391	7.99.20 ha	€ 2.761.399,--	€ 34,50	Koopsom inclusief woning, bedrijfsgebouwen en weiland met boomgaard. Betreft bedrijventerrein met een beperkte oppervlakte. Gronden nog niet bestemd tot bedrijventerrein..
2	Mrt 2008	Ridderkerk	Ridderkerk, D 1736, 2841, 2843, 1449, 1450	7.41.18 ha	€ 1.000.000,--	€ 13,50	Betreft familietransactie en in verpachte staat. T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Cornelisland, gericht op reguliere bedrijvigheid. Aan de zijde van de snelweg is hoogwaardige bedrijvigheid gepland. Voor dit bedrijventerrein is een bestemmingsplan met de bedrijventerreinbestemming van toepassing, die binnenkort zal worden herzien.
3	Nov 2008	Lansingerland	Berkel en Rodenrijs, B 4186 en 2933	2.91.85 ha	€ 1.460.000,--	€ 50,00	Koopsom inclusief woning, loods en kas. T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage..

nr	Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
4	Nov 2009	Lansingerland	Berkel en Rodenrijs, B 6698 ged en 6674 ged	1.42.70 ha	€ 784.850,--	€ 55,00	T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage..
5	Nov 2009	Lansingerland	Berken en Rodenrijs, B 3406 en 6888 ged.	1.56.80 ha	€ 1.725.000,--	€ 109,00	Koopsom inclusief kassen. Verrekenbeding voor over- en ondermaat opgenomen tegen € 42,50/m ² . T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Oudeland. Voor dit bedrijventerrein is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft een regulier bedrijventerrein, gericht op handel, logistiek en assemblage..
6	Mrt 2010	Leiden	Leiden, V, 2259	0.45.75 ha	€ 183.000,--	€ 40,00	Locatie aangegeven als bedrijventerrein in Streekplan; (nog) niet gerealiseerd. Betreft bedrijventerrein Oostvlietpolder, waarvan later is besloten om het bedrijventerrein niet te ontwikkelen.
7	Juli 2010	Leiden	Leiden, V, 2148	0.35.00 ha	€ 275.000,--	€ 78,57	Koopsom incl. erf en voormalige ligboxenstal. Betreft bedrijventerrein Oostvlietpolder, waarvan later is besloten om het bedrijventerrein niet te ontwikkelen
8	Okt 2010	Ridderkerk	Ridderkerk, D 3422	2.72.35 ha	€ 1.089.400,--	€ 40,--	T.b.v. ontwikkeling bedrijventerrein Cornelisland, gericht op reguliere bedrijvigheid. Aan de zijde van de snelweg is hoogwaardige bedrijvigheid gepland. Voor dit bedrijventerrein is een bestemmingsplan met de bedrijventerreinbestemming van toepassing, die binnenkort zal worden herzien.

nr	Leverings-moment	Gemeente	Kadastrale gegevens	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
9	Aug 2012	Ridderkerk	Diversen	70.02.49 ha	€ 72.234.102,--	€ 103,--	Betreft clusteraankoop binnen het exploitatiegebied, effectuering heeft plaatsgevonden in augustus 2012, onderhandelingen zijn gestart per 2007. Betreft gedeeltelijk onbebouwde en gedeeltelijk bebouwde percelen.

Op basis van de hierboven opgenomen transacties ontstaat een zeer gemêleerd beeld van prijzen. Daarom zijn de transacties beoordeeld:

1. Transactie 1 betreft een transactie in Brielle. Ondanks dat is gekocht in 2008 is er op deze locatie nog geen bedrijventerrein gerealiseerd. De oppervlakte van dit bedrijventerrein is beperkt. Het is onduidelijk wat de gebruiksmogelijkheden worden binnen dit bedrijventerrein. Daarnaast achten deskundigen de locatie niet geheel vergelijkbaar met het plangebied. Er is in Brielle sprake van een beduidend lagere uitgifteprijs. Aan deze transactie wordt daarom weinig waarde gehecht.
2. De transactie 2 is gekleurd door de partijen. Het betreft hier een familietransactie. Aan deze transactie kan daarom weinig waarde worden gehecht.
3. De transacties 3, 4 en 5 zijn gerealiseerd in een redelijk vergelijkbare locatie. Deze locatie is inmiddels ingevuld met het bedrijventerrein Oudeland. Het bedrijventerrein voorziet in een regulier bedrijventerrein met het accent op handel, logistiek en assemblage. Bouwmogelijkheden zijn beperkter en er is sprake van een minder specifiek gebruik (handel en logistiek ten opzichte van agrologistiek). De uitgifteprijzen variëren van € 237,50/m² tot € 265,--/m² excl. BTW en liggen daarmee lager dan het gemiddelde in Nieuw Reijerwaard. De transacties zijn uit 2008 en 2009. Dit kan betekenen dat de koopovereenkomsten zijn gesloten net voor de aanvang van de kredietcrisis. Voor de transactie 5 geldt dat er naast grond ook opstallen zijn verkocht. Wel is een verrekenbeding opgenomen van € 42,50/m². Aan deze transacties kan bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard waarde worden gehecht.
4. De transactie 6 is gerealiseerd in 2010 als onderdeel van een grootschalige aankoop voor een nieuw bedrijventerrein Oostvlietpolder. Ten tijde van de aankoop was een regulier bedrijventerrein op deze percelen gepland. Aan deze transacties kan bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard waarde worden gehecht. Daaraan doet niet af dat er inmiddels is besloten om het bedrijventerrein niet te realiseren.
5. Transactie 7 ligt in hetzelfde gebied als transactie 6. Bij deze transactie zijn naast grond ook opstallen verkocht. Daarom kan aan transactie 7 weinig waarde worden gehecht.

6. Transactie 8 is gerealiseerd binnen een toekomstig bedrijventerrein in de gemeente Ridderkerk. Gezien de ligging van het bedrijventerrein (aan de A15) is deze locatie redelijk vergelijkbaar met de locatie Nieuw Reijerwaard. Bouwmogelijkheden zijn vergelijkbaar op die locaties waar sprake is van een zichtlocatie; voor het overige kan minder hoog worden gebouwd. De uitgifteprijs variëren van € 265,--/m² tot 295,--/m² excl. BTW en zijn lager dan in Nieuw Reijerwaard. De transactie vond plaats in 2010. Niet bekend is wanneer de koopovereenkomst was gesloten, maar er wordt niet uitgesloten dat de onderhandelingen zijn gestart en dus de prijs is gezet voor aanvang van de kredietcrisis. Aan deze transacties kan bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard waarde worden gehecht.
7. Transactie 9 heeft recentelijk plaatsgevonden in het plangebied. Het betrof een zogenaamde clusteraankoop van een cluster van bedrijven en agrarische gronden inclusief opstallen en woningen. In relatie tot de andere prijzen wordt deze prijs als zeer hoog ervaren. Deskundigen hebben vernomen dat deze prijs tot stand is gekomen gedurende een lange onderhandelingsperiode, waardoor gezien de marktsituatie hogere biedingen hebben plaatsgevonden dan het huidige marktniveau. Daarnaast zijn in de prijs eventuele sloop- en saneringskosten betrokken; de hoogte van deze kosten is niet nader omschreven. Daarnaast gaan deskundigen er vanuit dat de prijs mede tot stand is gekomen door de mogelijkheid voor de GRNR om een groot deel van het exploitatiegebied in eigendom te verwerven. Op basis van dit feitencomplex en het feit dat sprake is van bebouwde percelen wordt deze transactie bij het bepalen van de ruwe bouwgrondprijs buiten beschouwing gelaten.

Conclusies

- Het bedrijventerrein Oudeland in de gemeente Lansingerland wordt als vergelijkbaar ervaren. In dit plangebied zijn in 2008 en 2009 prijzen betaald van € 50,-- en 55,-- per m². Ook is er een verrekening voor meer of minder oppervlakte afgesproken van € 42,50/m².
- Bij de vergelijking dient rekening te worden gehouden met de beperktere bouwmogelijkheden en de lagere uitgifteprijs in het bedrijventerrein Oudeland in vergelijking tot Nieuw Reijerwaard.
- Op basis van de marktomstandigheden wordt de prijs van € 55,--/m² als te hoog ervaren. Algemeen wordt aangenomen dat de ruwe bouwgrondprijzen als gevolg van marktwerking met circa € 7,50 tot € 10,-- naar beneden zijn bijgesteld.
- Een prijs van € 45,--/m² achten deskundigen derhalve bij de huidige marktomstandigheden reëel, mede gelet op de transacties in Lansingerland, Ridderkerk en Leiden.
- Op basis van het voorgaande taxeren deskundigen de ruwe bouwgrondwaarde derhalve op € 45,--/m².

5.2 Taxatie bebouwde percelen

Voor de taxatie van de bebouwde percelen, gebundeld per bedrijf, is gekeken naar de ten tijde van het opmaken van dit rapport te koop staande glastuinbouwbedrijven in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is een inschatting gemaakt van de waarde van de ondergrond ten behoeve van de vigerende bestemming glastuinbouw, landbouw en veeteelt. Er is gekeken naar glastuinbouwbedrijven in het Westland, regio Bleiswijk en de Bommelerwaard.

Op basis van deze vergelijkingen hebben deskundigen de tuingrond (ondergrond van de glastuinbouw) gewaardeerd op gemiddeld € 30,-- met enkele uitschieters tot € 50,--/m². Voor de waardering van de bedrijfswoning is gekeken naar de inhoud van de bedrijfswoning en de onderhoudstoestand. Aan de bedrijfswoning is in de meeste gevallen een perceel toegerekend van 1.000 m² dat is gewaardeerd op € 200.000,--. Bovenop deze prijs is de opstalwaarde gewaardeerd. Voor de waardering van de glasopstand is gekeken naar de bouwperiode, de onderhoudstoestand en de teeltondersteunende voorzieningen. Ook is gekeken naar de totale oppervlakte per bedrijf en is de prijs mede bepaald op basis van de mogelijkheden voor de exploitatie van het bedrijf.

Bij de taxaties (voor het gedeelte van de schadeloosstelling) is in veel gevallen uitgegaan van de situatie dat de eigenaar zal reconstrueren op een andere locatie. Reconstructie kan plaatsvinden door aankoop van grond met de bestemming glastuinbouw. Daarbij hebben deskundigen het uitgangspunt gehanteerd dat de grond kan worden aangekocht voor € 50,--/m². De kosten voor reconstructie van de opstallen zijn sterk afhankelijk de aan te kopen opstallen. De kosten zijn daarom per bedrijf afzonderlijk ingeschat. Naast de kosten van reconstructie zijn ook bijkomende kosten geraamd.

6. Conclusies taxatie inbrengwaarde

Rekening houdende met de ligging, oppervlakte, vigerende bestemming / toekomstige bestemming (planologie), toekomstige ontwikkelingen en alle verder op de waarde van invloed zijnde factoren kennen deskundigen aan de percelen in het exploitatiegebied Nieuw Reijerwaard een waarde en een schadeloosstelling toe als volgt:

Adres	Totale oppervlakte (m2)	Vermogenswaarde	Schadeloosstelling
Voorweg 1	16178	€ 1.115.740	€ 1.673.918
Voorweg 3 en 5	24242	€ 1.589.690	€ 2.287.228
Voorweg 7	16250	€ 1.201.630	€ 1.500.693
Voorweg tussen 7 en 11	20878	€ 939.510	€ 958.300
Voorweg 11	4750	€ 740.700	€ 816.238
Voorweg naast 17 zonder woning	24545	€ 1.277.930	€ 2.592.907
Voorweg 13	1293	€ 416.250	€ 496.440
Voorweg 15	9440	€ 802.520	€ 1.086.070
Voorweg 17	2085	€ 492.400	€ 549.297
Voorweg 19	13170	€ 852.745	€ 1.093.570
Voorweg 21	6920	€ 621.400	€ 675.065
Voorweg 23	5680	€ 1.017.432	€ 1.972.862
Voorweg 25	4430	€ 865.750	€ 1.561.624
Voorweg 2	57712	€ 2.763.715	€ 2.888.859
Voorweg 6	28700	€ 1.732.340	€ 2.421.334
Percelen landbouwgrond nabij			
Voorweg 6	19120	€ 860.400	€ 877.608
Voorweg 10	32050	€ 1.903.580	€ 2.449.681
Voorweg 12	55262	€ 3.139.050	€ 4.166.036
Voorweg 14	1665	€ 498.125	€ 552.376
Voorweg 14	37570	€ 1.724.730	€ 2.415.831
Voorweg 16 woning	1830	€ 573.979	€ 630.831
Voorweg 18	10265	€ 1.081.750	€ 1.564.852
Voorweg 18 eigendom gemeenschappelijk	57417	€ 2.944.265	€ 4.344.201
Voorweg 20	90810	€ 5.983.510	€ 8.736.417
Voorweg 24 en Verbindingsweg 3	147525	€ 7.163.165	€ 9.230.616
Verbindingsweg 5	21365	€ 1.397.325	€ 2.128.314

Adres	Totale oppervlakte (m2)	Vermogenswaarde	Schadeloosstelling
Verbindingsweg 7	48433	€ 2.821.195	€ 4.142.825
Perceel cultuurgrond nabij verbindingsweg 11	6995	€ 314.775	€ 321.071
Verbindingsweg 11	15709	€ 1.126.400	€ 1.465.440
nabij verbindingsweg 11, perceel tuinbouwgrond	7380	€ 332.100	€ 338.742
Verbindingsweg 15	12817	€ 1.025.480	€ 1.642.353
Verbindingsweg 13	13969	€ 1.079.520	€ 1.750.898
Verbindingsweg 17	13265	€ 617.515	€ 816.220
Nabij Krommeweg 2 Perceel grond braakliggend	3060	€ 137.700	€ 140.454
Nabij Krommeweg 2 perceel tuinbouwgrond	4780	€ 215.100	€ 219.402
Nabij Krommeweg 4 perceel landbouwgrond	6260	€ 281.700	€ 287.334
Krommeweg 4	6813	€ 526.585	€ 567.717
Krommeweg 3	1260	€ 678.700	€ 1.157.428
Krommeweg 6	38990	€ 2.127.190	€ 2.950.642
Krommeweg 8	5775	€ 656.252	€ 1.105.652
Krommeweg 10	15850	€ 1.053.755	€ 1.519.365
Verbindingsweg 20	24930	€ 1.638.280	€ 1.976.496
Krommeweg 16	3510	€ 536.991	€ 594.896
Verbindingsweg 22	20750	€ 1.324.230	€ 2.165.219
Verbindingsweg 24	12960	€ 1.108.690	€ 1.236.642
Achter Verbindingsweg 24, (grenzend aan Krommeweg) perceel grasland	15820	€ 711.900	€ 726.138
Tussen verbindingsweg 24 en 28 (perceel bouwland)	25700	€ 1.156.500	€ 1.179.630
Verbindingsweg 28	18460	€ 1.464.070	€ 1.945.699
Krommeweg 26	7950	€ 575.681	€ 661.496
tussen Krommeweg 26 en Voorweg 27	22140	€ 996.300	€ 1.016.226
Voorweg 27	18560	€ 835.200	€ 851.904
Voorweg 27	3640	€ 541.700	€ 909.680

Adres	Totale oppervlakte (m2)	Vermogenswaarde	Schadeloosstelling
Voorweg 29	9300	€ 1.100.970	€ 1.852.116
Krommeweg 32	17280	€ 1.198.720	€ 1.746.347
Voorweg 31	20090	€ 1.337.413	€ 1.757.930
Grond Verbindingsweg 42	14525	€ 653.625	€ 666.698
Woning Verbindingsweg 42	2135	€ 484.000	€ 556.813
Verbindingsweg 38	1090	€ 451.750	€ 511.105
Achter Verbindingsweg 38	4480	€ 201.600	€ 205.632
Naast Verbindingsweg 42	4500	€ 202.500	€ 206.550
Voorweg 33	36880	€ 2.256.678	€ 3.144.751
Voorweg 39	8300	€ 562.000	€ 866.280
Tussen Voorweg 33 en Voorweg 39	18970	€ 853.650	€ 870.723
Losse percelen Verbindingsweg en Krommeweg	18520	€ 833.400	€ 850.068
Los perceel Krommeweg naast 32	1316	€ 59.220	€ 60.404
Diverse percelen openbare ruimte	157245	€ 1.087.101	€ 1.097.101
TOTAAL	1401559	€ 78.865.765	€ 105.753.255

Deskundigen zijn, op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek tot een waarde gekomen voor de gronden in het exploitatiegebied Nieuw Reijerwaard per prijspeil 1 januari 2013 van afgerond **€ 79.000.000,-- (zegge: negenenzeventig miljoen euro)**.

Deskundigen zijn, op basis van de verstrekte gegevens en eigen onderzoek tot een volledige schadeloosstelling gekomen voor de gronden in het exploitatiegebied Nieuw Reijerwaard per prijspeil 1 januari 2013 van afgerond **€ 106.000.000,-- (zegge honderdzesmiljoen euro)**.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten in de maand oktober 2012 in concept en in de maand januari 2013 in definitieve vorm.

De deskundigen,


Mr. ing. J. de Vries (RT)


ing. W.B. Wellner (RT)

Bijlage 1 bij Inbrengwaardetaxatie Nieuw Reijerwaard

Percelen zoals opgenomen in het exploitatieplan

Conform kadastrale informatie d.d. 23 augustus 2012 en gedeeltelijk 20 september 2012

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m ²)	oppervlakte in exploitatieplan (m ²)	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats
Ridderkerk	D	301	7.380	7.380	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	324	16.310	16.310	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	357	13.070	13.070	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	358	12.980	12.980	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	364	9.610	9.610	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	364			opstalrecht nutsvoorzieningen op ged. perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	365	9.870	9.870	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	365			opstalrecht nutsvoorzieningen op ged. perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	450	12.170	12.170	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	451	11.940	11.940	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	451			zakelijk recht art.5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	483	400	400	eigendom	Van der Starre Vastgoed B.V.	Alfensvaart 7	2771 NM BOSKOOP
Ridderkerk	D	484	19.510	19.510	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	484			zakelijk recht art.5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	530	17.850	17.850	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	531	9.690	9.690	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	537	2.030	1.735	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	538	6.170	6.170	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	544	216	216	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	544			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	545	2.260	1.901	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	545			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	650	160	160	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	651	160	160	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	652	530	530	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1433	12.960	12.960	eigendom	Gert A. van der Waal Holding B.V.	Legendijk 207	2981 EL RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1433			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	1434	4.430	4.430	1/2 eigendom	de heer G.A. van der Waal	Voorweg 25	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1434			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1434			1/2 eigendom	mevrouw J.J. Groeneveld	Voorweg 25	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1440	13.170	13.170	eigendom	De heer A.J. Sparreboom	Voorweg 19	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1440			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1445	6.260	6.260	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1445			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	1445			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	1447	4.780	4.780	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1447			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	1447			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	1449	5.400	5.400	1/4 eigendom	de heer B.H. ter Kuile	Keверberg 58	1082 BE AMSTERDAM
Ridderkerk	D	1449			1/4 eigendom	de heer B.W. ter Kuile	Meerpad 20	1025 LB AMSTERDAM
Ridderkerk	D	1449			1/4 eigendom	de heer P.C.T. ter Kuile	Bachlaan 34	1217 BX HILVERSUM
Ridderkerk	D	1449			1/4 eigendom	mevrouw J.G. ter Kuile	Kerkstraat 31	2514 KR 's-GRAVENHAGE
Ridderkerk	D	1449			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	1450	9.330	9.330	1/4 eigendom	de heer B.H. ter Kuile	Keверberg 58	1082 BE AMSTERDAM
Ridderkerk	D	1450			1/4 eigendom	de heer B.W. ter Kuile	Meerpad 20	1025 LB AMSTERDAM
Ridderkerk	D	1450			1/4 eigendom	de heer P.C.T. ter Kuile	Bachlaan 34	1217 BX HILVERSUM
Ridderkerk	D	1450			1/4 eigendom	mevrouw J.G. ter Kuile	Kerkstraat 31	2514 KR 's-GRAVENHAGE
Ridderkerk	D	1451			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	1451			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	1451	3.060	3.060	eigendom	Ridderster Beheer B.V.	Krommeweg 1	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1452	7.810	7.810	eigendom	de heer G.K.M. van Oers	Moerstraatseweg 14	4726 SP HEERLE
Ridderkerk	D	1453			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan (m²)	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats
Ridderkerk	D	1453	2.380	2.380	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1454	10.150	10.150	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1454			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	1456	13.120	13.120	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1456			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1456			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	1465	3.000	3.000	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1467	4.230	4.230	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1556	25.245	25.245	eigendom belast met erfpacht	mevrouw M.J. Zwart	Hilleliet 122	3074 KD ROTTERDAM
Ridderkerk	D	1556			erfpacht	Schneider B.V.	Voorweg 20	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1650	335	335	eigendom	de heer J. Groenendijk	Voorweg 21	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1650			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1651	6.585	6.585	1/2 eigendom	de heer J. Groenendijk	Voorweg 21	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1651			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1651			1/2 eigendom	mevrouw M.M. van der Graag	Voorweg 21	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1703	17.441	17.441	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1704	6.995	6.995	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1707	13.265	13.265	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Molendijk 60	3161 KN RHOON
Ridderkerk	D	1736	11.548	11.548	1/4 eigendom	de heer B.H. ter Kuile	Keverberg 58	1082 BE AMSTERDAM
Ridderkerk	D	1736			1/4 eigendom	de heer B.W. ter Kuile	Meerpad 20	1025 LB AMSTERDAM
Ridderkerk	D	1736			1/4 eigendom	de heer P.C.T. ter Kuile	Bachlaan 34	1217 BX HILVERSUM
Ridderkerk	D	1736			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1736			1/4 eigendom	mevrouw J.G. ter Kuile	Kerkstraat 31	2514 KR 's-GRAVENHAGE
Ridderkerk	D	1737	8.440	8.440	eigendom	De heer G.K.M. van Oers	Moerstraatseweg 14	4726 SP HEERLE
Ridderkerk	D	1737			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1739	18.490	18.490	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 EA RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1739			opstalrecht nutsvoorzieningen op ged. perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1745	6.680	6.680	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1745			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1745			zakelijk recht art.5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	1746	22.350	22.350	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1746			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1746			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	1747	8.000	8.000	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1747			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1748	9.430	9.430	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1748			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1749	4.770	231	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1749			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1749			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1751	7.930	7.930	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1752	142	142	eigendom	N.V. Eneco Beheer	Wilhelminakade 955	3072 AP ROTTERDAM
Ridderkerk	D	1773	1.003	1.003	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1773			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1794	1.319	1.319	1/4 eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1794			1/4 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1794			1/8 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1794			1/4 eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1794			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1794			1/8 eigendom	mevrouw L. van 't Zelfde	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1798	15.709	15.709	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1879	2.520	2.520	1/2 eigendom	de heer J. Jongenotter	Krommeweg 8	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1879			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	1879			1/2 eigendom	mevrouw W.J. Bravenboer	Krommeweg 8	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2048	665	665	eigendom	de heer H. van der Wel	Voorweg 23	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2048			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2111	328	328	1/4 eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan (m²)	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats
Ridderkerk	D	2111			1/4 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2111			1/8 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2111			1/4 eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2111			1/8 eigendom	mevrouw L. van 't Zelfde	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2113	2.624	2.624	1/4 eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2113			1/4 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2113			1/8 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2113			1/4 eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2113			1/8 eigendom	mevrouw L. van 't Zelfde	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2154	413	413	eigendom	de heer A.M. van Nugteren	Krommeweg 2	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2175	2.030	2.030	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2175			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2270	150	150	eigendom	de heer W. Flach	Bunschoterweg 5	3861 PD NIJKERK
Ridderkerk	D	2271	12.817	12.817	eigendom belast met opstal	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2271			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2271			opstal	N.V. Eneco Beheer	Wilhelminakade 955	3072 AP ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2289	21.365	21.365	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2290	11.059	11.059	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2517	6.400	6.400	eigendom	de heer W. Nugteren	Krommeweg 4	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2517			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2569	715	715	eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2569			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2570	29.615	29.615	1/3 eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2570			1/6 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2570			1/3 eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2570			eigendom belast met erfpacht	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2570			1/6 eigendom	mevrouw L. van 't Zelfde	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2570			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2571	2.371	2.371	1/3 eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2571			1/6 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2571			1/3 eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2571			1/6 eigendom	mevrouw L. van 't Zelfde	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2573	2.310	2.310	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2574	10.393	10.393	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2688	980	980	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2688			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2689	9.000	9.000	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2689			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2691	25.370	25.370	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2692	20.700	20.700	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2720	719	719	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2781	1.370	1.370	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2782	12.599	12.599	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2782			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2787	711	711	eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2787			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2790	13.820	13.820	1/4 eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2790			1/4 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2790			1/8 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2790			1/4 eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2790			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2790			1/8 eigendom	mevrouw L. van 't Zelfde	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2791	11.460	11.460	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan (m²)	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats
Ridderkerk	D	2791			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2820	8.300	8.300	eigendom	de heer H. Gerritsen	Volgerland 13	3332 KS ZWIJNDRECHT
Ridderkerk	D	2820			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2821	18.970	18.970	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2821			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	2822	18.210	18.210	1/2 eigendom	de heer J.J.C. de Weerd	Voorweg 33	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2822			1/2 eigendom	mevrouw H. Pol	Voorweg 33	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2822			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2823	18.670	18.670	eigendom	de heer J.J.C. de Weerd	Voorweg 33	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2823			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2839	9.300	9.300	eigendom	de heer W. Bol	Adriana van Roonho	3161 KT RHOON
Ridderkerk	D	2839			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2840	16.280	16.280	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2840			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	2841	22.140	22.140	1/4 eigendom	de heer B.H. ter Kuile	Keverberg 58	1082 BE AMSTERDAM
Ridderkerk	D	2841			1/4 eigendom	de heer B.W. ter Kuile	Meerpad 20	1025 LB AMSTERDAM
Ridderkerk	D	2841			1/4 eigendom	de heer P.C.T. ter Kuile	Bachlaan 34	1217 BX HILVERSUM
Ridderkerk	D	2841			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2841			1/4 eigendom	mevrouw J.G. ter Kuile	Kerkstraat 31	2514 KR 's-GRAVENHAGE
Ridderkerk	D	2841			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2842	7.950	7.950	1/2 eigendom	de heer J. Oldenhof	Krommeweg 26	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2842			1/2 eigendom	mevrouw T. van den Berg	Krommeweg 26	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2843	25.700	25.700	1/4 eigendom	de heer B.H. ter Kuile	Keverberg 58	1082 BE AMSTERDAM
Ridderkerk	D	2843			1/4 eigendom	de heer B.W. ter Kuile	Meerpad 20	1025 LB AMSTERDAM
Ridderkerk	D	2843			1/4 eigendom	de heer P.C.T. ter Kuile	Bachlaan 34	1217 BX HILVERSUM
Ridderkerk	D	2843			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2843			1/4 eigendom	mevrouw J.G. ter Kuile	Kerkstraat 31	2514 KR 's-GRAVENHAGE
Ridderkerk	D	2843			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2844			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2844	15.820	15.820	eigendom	mevrouw M.J. Zwart	Hillevliet 121	3074 KD ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2844			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2845	5.070	5.070	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2845			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2859	2.440	2.440	1/2 eigendom	de heer J. Jongenotter	Krommeweg 8	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2859			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2859			1/2 eigendom	mevrouw W.J. Bravenboer	Krommeweg 8	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2885	1.090	1.090	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2886	4.480	4.480	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2887	4.500	4.500	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2888	176	176	eigendom belast met erfpacht	De Staat (Infrastructuur en Milieu)	Postbus 16350	2500 BJ 's-GRAVENHAGE
Ridderkerk	D	2888			erfpacht	N.V. Eneco Beheer	Wilhelminakade 955	3072 AP ROTTERDAM
Ridderkerk	D	2889	417	417	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2890	85	85	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2891	24	24	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2899	570	570	eigendom	de heer L.A. van Gelder	Krommeweg 10	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2900	15.280	15.280	eigendom	erven van de heer L. van Gelder	Krommeweg 10	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2900			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	2917	332	332	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2917			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2918	1.581	1.581	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2918			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan (m²)	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats
Ridderkerk	D	2919	743	743	1/2 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2919			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2919			1/2 eigendom	mevrouw L. van 't Zelfde	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3017	1.690	1.690	eigendom	de heer A. Roest	Voorweg 27	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3027	1.316	1.316	eigendom	Bureau Beheer Landbouwgronden	Postbus 8520	3503 RM UTRECHT
Ridderkerk	D	3122	12.764	12.764	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKEK
Ridderkerk	D	3122			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3145	7.820	7.820	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3146	3.702	3.702	1/3 eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3146			1/6 eigendom	de heer A.J.L. van der Pol	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3146			1/3 eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3146			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3146			1/6 eigendom	mevrouw L. van 't Zelfde	Voorweg 15	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3147	1.595	1.595	eigendom	de heer Y.S. Akin	Goudmos 3	2661 MA BERGSCHENHOEK
Ridderkerk	D	3177			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3177	875	875	eigendom belast met erfpacht	mevrouw M.J. Zwart	Hillevliet 122	3074 KD ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3177			erfpacht	Schneider B.V.	Voorweg 20	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3178			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3178	1.830	1.830	eigendom	mevrouw W.B. van Noort	Voorweg 16	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3179	728	728	eigendom	de heer H.L. Kooijman	Voorweg 14	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3179			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3193	17.510	17.510	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3193			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3194	950	950	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3243	2.310	2.310	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3269	395	351	opstal	De Staat (Infrastructuur en Milieue)	Postbus 16350	2500 BJ 's-GRAVENHAGE
Ridderkerk	D	3269			eigendom belast met opstal	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3270	6.730	6.730	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3271	59.233	48.322	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 GC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3326	7.315	7.315	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3326			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3357	120	120	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3426	815	815	1/2 eigendom	de heer J. Jongenotter	Krommeweg 8	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3426			1/2 eigendom	mevrouw W.J. Bravenboer	Krommeweg 8	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3499	170	170	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3505	600	600	eigendom	de heer J.L. den Hoedt	Verbindingsweg 42	2988 CE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3506	12.040	12.040	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3510	330	330	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3511	670	670	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3512	12.695	12.695	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3513	9.880	9.880	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3600	2.200	2.200	eigendom	de heer B.C. van der Wel	Seringenplantsoen 3	2982 BH RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3600			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3601	2.815	2.815	eigendom	de heer B.C. van der Wel	Seringenplantsoen 3	2982 BH RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3601			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3624	1.915	1.915	eigendom	de heer Y.S. Akin	Goudmos 3	2661 MA BERGSCHENHOEK
Ridderkerk	D	3625	22.900	22.900	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3625			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3625			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3640	2.085	2.085	eigendom	de heer B. Nugteren	Boksdoornstraat 2	2982 BC RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3640			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3641			1/2 eigendom	de heer J. Boer	Waalweg 19	2988 CH RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3641	24.545	24.545	1/2 eigendom	de heer J.L. Boer	Waalweg 27 A	2988 CH RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3641			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3642	235	235	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3642			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan (m²)	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats
Ridderkerk	D	3643	15.445	15.445	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3643			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3643			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3644	18.535	18.535	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3644			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3645	1.555	1.555	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3653	8.975	7.118	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3655	12.140	12.140	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3670	25.802	25.802	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3671	138	138	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3693	1.270	1.270	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3694	8.260	8.260	eigendom	de heer D.A. Kleinjan	Voorweg 2	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3730			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3730	27	27	eigendom belast met beperkte rechten	mevrouw M.J. Zwart	Hillevliet 122	3074 KD ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3730			zie akte	N.V. Eneco Beheer	Wilhelminakade 955	3072 AP ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3730			Opstal	N.V. Eneco Beheer	Wilhelminakade 955	3072 AP ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3730			zie akte	Schneider B.V.	Voorweg 20	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3732	935	935	eigendom	mevrouw G. van Turnhout	Voorweg 18	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3736	8660	8660	1/3 eigendom	de heer A.F. van der Pol	Krommeweg 6	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3736			1/3 eigendom	de heer F.W. van der Pol	Voorweg 1	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3736			1/3 eigendom	de heer L.J. van der Pol	Maasboulevard 208	3331 ML ZWIJNDRECHT
Ridderkerk	D	3737	1.260	1.260	eigendom	Erven van de heer W.B. Blok	Krommeweg 3	2988 CB RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3740	990	990	1/2 eigendom	de heer C. van Vugt	Voorweg 11	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3740			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3740			1/2 eigendom	mevrouw C. van der Staaij	Voorweg 11	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3740			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Postbus 19	9700 MA GRONINGEN
Ridderkerk	D	3742			opstal	De Lage Landen Financial Services B.V.	Vestdijk 51	5611 CA EINDHOVEN
Ridderkerk	D	3742			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3742	29	29	eigendom belast met beperkte rechten	mevrouw M.J. Zwart	Hillevliet 122	3074 KD ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3742			erfpacht	Schneider B.V.	Voorweg 20	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3743			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	De Lage Landen Financial Services B.V.	Vestdijk 51	5611 CA EINDHOVEN
Ridderkerk	D	3743			opstalrecht nutsvoorzieningen	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3743	64.634	64.634	eigendom belast met erfpacht	mevrouw M.J. Zwart	Hillevliet 122	3074 KD ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3743			erfpacht	Schneider B.V.	Voorweg 20	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3791	7.585	7.585	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3792	775	775	eigendom	de heer J.L. den Hoedt	Verbindingsweg 42	2988 CE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3793	760	760	eigendom	de heer J.L. den Hoedt	Verbindingsweg 42	2988 CE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3794	6.940	6.940	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3799	67.445	39.970	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3817	14.490	13.334	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2906 ged	37.570	37.570	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2906 ged	937	937	eigendom	de heer H.L. Kooijman	Voorweg 14	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3018 ged	16.250	16.250	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3018 ged			eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3018 ged	1.950	1.950	eigendom	de heer A. Roest	Voorweg 27	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3018 ged			eigendom	de heer A. Roest	Voorweg 27	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3018 ged			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3018 ged			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3018 ged			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3018 ged			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3500 ged			1/2 eigendom	C. van Vugt Ridderkerk Beheer B.V.	Voorweg 11	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3500 ged	10.217	10.217	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3500 ged			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3500 ged			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3500 ged	1.600	1.600	1/2 eigendom	P. van Vugt Ridderkerk Beheer B.V.	Voorweg 18	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3733 ged			1/2 eigendom	C. van Vugt Ridderkerk Beheer B.V.	Voorweg 11	2988 CG RIDDERKERK

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan (m²)	Aandeel recht aard recht	eigenaar	adres	postcode woonplaats
Ridderkerk	D	3733 ged			eigendom	C. van Vugt Ridderkerk Beheer B.V.	Voorweg 11	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3733 ged	2.730	2.730	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3733 ged			eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3733 ged	9.330	9.330	eigendom	P. van Vugt Ridderkerk Beheer B.V.	Voorweg 11	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3733 ged			1/2 eigendom	P. van Vugt Ridderkerk Beheer B.V.	Voorweg 18	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3741 ged	2.160	2.160	1/2 eigendom	C. van Vugt Ridderkerk Beheer B.V.	Voorweg 18	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D				1/2 eigendom	P. van Vugt Ridderkerk Beheer B.V.	Voorweg 18	2988 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3741 ged	10.440	10.440	eigendom	De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard	Koningsplein 1	2981 AE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3741 ged			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3741 ged			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3741 ged			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3741 ged			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3808	12.625	11.244	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4103	2980 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3809	11.425	9.070	eigendom	Waterschap Hollandse Delta	Postbus 4104	2981 CG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3809			5x zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3809			7x zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	E.ON Benelux N.V.	Capelseweg 400	3068 AX ROTTERDAM
Ridderkerk	D	3723	6.910	1.859	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 271	2980 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3722	1.275	293	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 272	2981 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3719	5.860	1.673	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 273	2982 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3717	1.810	571	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 274	2983 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3656	3.825	1.158	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 275	2984 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3562	13.484	1.980	eigendom	Gemeente Ridderkerk	Postbus 276	2985 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3649	9.330	144	eigendom belast met opstal	Van der Starre Vastgoed B.V.	Alfensvaart 7	2771 NM BOSKOOP
Ridderkerk	D	3649			opstal	Gemeente Ridderkerk	Postbus 276	2985 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3649			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Oasen N.V.	Postbus 122	2800 AC GOUDA
Ridderkerk	D	443	16.620	259	eigendom	Van der Starre Vastgoed B.V.	Alfensvaart 7	2771 NM BOSKOOP
Ridderkerk	D	443			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Oasen N.V.	Postbus 122	2800 AC GOUDA
Ridderkerk	D	3652	22.870	118	eigendom	Van der Starre Vastgoed B.V.	Alfensvaart 7	2771 NM BOSKOOP
Ridderkerk	D	3652			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	N.V. Nederlandse Gasunie	Concourslaan 17	9727 KC GRONINGEN
Ridderkerk	D	3652			opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel	Oasen N.V.	Postbus 122	2800 AC GOUDA
Ridderkerk	D	990	21.170	11	eigendom	Van der Starre Vastgoed B.V.	Alfensvaart 7	2771 NM BOSKOOP
Ridderkerk	D	2732	12.245	119	1/2 eigendom	A. de Jong	Rijksstraatweg 241	2988 BE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3732			1/2 eigendom	G. de Jong	Klooslaan 48	2985 CL RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2780	12.659	163	1/2 eigendom	L.J. Stolk	Verbindingsweg 5	2988 CE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2780			1/2 eigendom	A. Dekker	Verbindingsweg 5	2989 CE RIDDERKERK
Ridderkerk	D	2660	9.280	133	eigendom	A.J.C.M. van den Eijnden	Rijksstraatweg 164a	2988 BM RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3552	7.345	60	eigendom	B. Bakker	Rijksstraatweg 164b	2989 BM RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3552			zakelijk recht art. 5,lid3,belem.priv	Gemeente Ridderkerk	Postbus 276	2985 AG RIDDERKERK
Ridderkerk	D	3856	615.745	33	eigendom	De Staat (Infrastructuur en Milieu)	Postbus 16350	2500 BJ 's-GRAVENHAGE
Totaal			2.203.785	1.401.559				

Bijlage 6. Verkeersgegevens Turboverkeersplein,
Oranjewoud, d.d. 04-10-2012

datum 4 oktober 2012
 aan Gerrit-Jan van de Water PAS bv
 van Wouter Moerland Oranjewoud
 Marjolein Scheepers Oranjewoud
 kopie Christine van Grunsven GR Nieuw Reijerwaard
 project Nieuw Reijerwaard
 projectnummer 244085
 betreft Aandeel Nieuw Reijerwaard turboverkeersplein

Aandeel Nieuw Reijerwaard

Gevraagd is om inzichtelijk te maken wat het aandeel verkeer is op het turboverkeersplein van en naar Nieuw Reijerwaard. Het statisch verkeersmodel Nieuw Reijerwaard is gebruikt om dit te bepalen. De basis van het verkeersmodel is afkomstig van het RVMK 2.6.

De beschouwde situatie betreft het prognosejaar 2022 inclusief de reële (normale¹) verkeersgeneratie van Nieuw Reijerwaard. De hieronder gepresenteerde verkeersintensiteiten betreffen motorvoertuigen per etmaal. De totale verkeersintensiteit is gepresenteerd in het zwart (bovenste cijfer). Deze bestaat uit een aandeel van en naar Nieuw Reijerwaard (groen getal) en overig verkeer (grijs getal).



¹ Overeenkomstig met het MER en PIP. Om de bandbreedte van het plein te toetsen, is ook een verkeersmodel met de hoge verkeersgeneratie beschikbaar, maar dat zijn dus andere cijfers.

Bijlage 7. Resultaten onderzoek grondprijzen
bedrijventerreinen, Businesscase Nieuw
Reijerwaard

Uit: Business case Nieuw Reijerwaard, d.d. 29 december 2010

Infodesk bedrijventerreinen provincie Zuid Holland

selectiedatum: 15 december 2010

selectie: bedrijventerreinen boven 250 euro / m2

gemeente	naam	netto opp	totaal uitgeefbaar	nu uitgeefbaar		prijzen / m2
Alphen aan den Rijn	De Schans I	6,30 ha	0,14 ha	0,14 ha	Koop:	Marktprijs(€270,00 - €300,00)
Alphen aan den Rijn	De Schans II	12,20 ha	6,25 ha	6,25 ha	Koop:	Marktprijs(€300,00 - €325,00)
Alphen aan den Rijn	Hoom West	19,80 ha	7,80 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€300,00 - €325,00)
Alphen aan den Rijn	Molenwetering	74,75 ha	2,15 ha	2,15 ha	Koop:	Marktprijs(€300,00 - €325,00)
Bodegraven	Rijnhoek	13,00 ha	8,90 ha	2,70 ha	Koop:	Marktprijs(€259,00 - €369,00)
Delft	Technopolis Innovation Park	80,00 ha	57,60 ha	57,60 ha	Koop:	Marktprijs(€368,00 - €759,00)
Den Haag	Laakhaven - Petroleumhaven	1,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€250,00)
Gorinchem	NS Gorinchem e.o.	0	0	0	Koop:	Marktprijs(€265,00 - €270,00)
Hendrik-Ido-Ambacht	Antoniapolder	44,80 ha	1,24 ha	1,24 ha	Koop:	Marktprijs(€311,00)
Hillegom	Hillegom-Zuid	17,70 ha	0,30 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€250,00 - €275,00)
Lisse	Dever	21,10 ha	0,40 ha	0,40 ha	Koop:	Marktprijs(€350,00)
Midden-Delfland	HamaschPolder	48,00 ha	45,50 ha	15,00 ha	Koop:	Marktprijs(€280,00 - €340,00)
Nieuwkoop	Bovenland	22,00 ha	3,20 ha	3,20 ha	Koop:	Marktprijs(€265,00)
Nieuwkoop	Buytewech-Oost	0,70 ha	0,70 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€350,00)
Noordwijk	Space Business Park	7,10 ha	5,80 ha	5,80 ha	Koop:	Marktprijs(€250,00)
Oegstgeest	Leiden Bio Science Park locatie Oegstgeest	10,60 ha	9,50 ha	5,00 ha	Koop:	Marktprijs(€300,00 - €450,00)
Rijswijk	In de Bogaard	18,50 ha	0,00 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€250,00 - €300,00)
Rijswijk	Stationslocatie e.o. (Rijswijk)	10,50 ha	0,00 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€250,00 - €300,00)
Rotterdam-Noord	Brainpark Centrum	12,80 ha	12,80 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€520,00)
Rotterdam-Noord	Brainpark III	7,00 ha	1,50 ha	1,50 ha	Koop:	Marktprijs(€520,00)
Rotterdam-Zuid	Kop van Zuid	14,00 ha	14,00 ha	9,70 ha	Koop:	Marktprijs(€400,00)
Rotterdam-Zuid	Kop van Zuid	0	0	0	Erfpacht:	Marktprijs(€290,00 - €305,00)
Sliedrecht	Stationspark II	1,21 ha	0,82 ha	0,82 ha	Koop:	Marktprijs(€300,00 - €350,00)
Teylingen	Bedrijventerrein Sassenheim- Zuid	13,80 ha	0,80 ha	0,80 ha	Koop:	Marktprijs(€400,00)
Vlaardingen	Zevenmanshaven	34,00 ha	3,00 ha	3,00 ha	Koop:	Marktprijs(€250,00 - €260,00)
Voorschoten	Dobbewijk	14,10 ha	1,00 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€300,00)
Waddinxveen	Distripark A 12	73,90 ha	5,90 ha	5,90 ha	Koop:	Marktprijs(€300,00)
Westland	De Planeten	12,40 ha	0,10 ha	0,10 ha	Koop:	Marktprijs(€325,00)
Westland	Honderdland	32,90 ha	0,00 ha	0,00 ha	Koop:	Marktprijs(€320,00)
Westland	Westerlee/Honderdland	40,00 ha	40,00 ha	10,00 ha	Koop:	Marktprijs(€375,00 - €425,00)

Bijlage 8. Resultaten plankostenscan VROM (2010),
d.d. 17-09-2014

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	17-9-2014	Complexiteit	227%
Gemeente	Provincie Zuid-Holland		
Projectnaam	Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard		
Projectnummer	n.v.t.		
Datum prijspeil	1-1-2010	print	
Looptijd project in jaren	14		
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	12.250	€ 3.846.000	22%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	4.930	€ 591.600	3%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	7.260	€ 3.247.200	18%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	11.117	€ 1.333.995	8%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	0%
2.2 Prijsvraag	-	-	0%
2.3 Masterplan	-	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	2.326	€ 279.073	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	4.070	€ 488.377	3%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	4.651	€ 558.145	3%
Ruimtelijke Ordening	1.025	€ 123.038	1%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	707	€ 84.788	0%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	319	€ 38.250	0%
Civiele en cultuur techniek	4.008	€ 6.291.495	36%
4.1 Planontwikkeling	4.008	€ 404.766	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 5.886.728	33%
Landmeten/vastgoedinformatie	2.380	€ 216.535	1%
5.1 Kaartmateriaal	2.380	€ 216.535	1%
Communicatie	1.336	€ 452.985	3%
6.1 Omgevingsmanagement	1.336	€ 452.985	3%
Gronduitgifte	1.860	€ 226.979	1%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.860	€ 226.979	1%
Management	33.373	€ 3.945.219	22%
8.1 Projectmanagement	19.036	€ 2.646.010	15%
8.2 Projectmanagementassistentie	14.277	€ 1.299.210	7%
Planeconomie	9.518	€ 1.161.198	7%
9.1 Planeconomie	9.518	€ 1.161.198	7%
totaal	76.806	€ 17.597.444	100%

Bijlage 9. Uitgebreide exploitatieopzet, PAS bv, d.d.
17-09-2014

Bijlage 10. Inkoop- en aanbestedingsbeleid GRNR

Besluitnummer BESLUIT/0104
Vergadernummer DB20131218
Vastgesteld 18 december 2013

Inkoop- en Aanbestedingsbeleid GRNR

In de financiële verordening Regeling Nieuw Reijerwaard is in artikel 21 vastgelegd dat het dagelijks bestuur de interne regels vastlegt voor de inkoop en aanbesteding van werken, diensten en leveringen. Met deze nota inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt hieraan voldaan. Deze nota dient om de medewerkers te ondersteunen bij een correcte, efficiënte en effectieve uitvoering van hun taak. De nota is bindend voor alle medewerkers. Verder dient deze nota als toetsingsmiddel voor de accountant en het algemeen bestuur om te beoordelen of de organisatie zich houdt aan de regels en afspraken.

Achtereenvolgens wordt in deze nota inkoop- en aanbestedingsbeleid aandacht besteed aan:

1. Begripsbepaling
2. Doelstelling inkoop- en aanbestedingsbeleid
3. Wettelijke kaders
4. Inkoop- en aanbestedingsbeleid Regeling Nieuw Reijerwaard

1 Begripsbepaling

Wat is inkoop en wat is aanbesteden?

Om de relatie tussen inkoop en aanbesteden helder te krijgen, is allereerst nodig te weten wat onder deze begrippen wordt verstaan.

Inkoop

Betreft alle handelingen waar een externe factuur tegenover komt te staan. Dit betekent dat inkoop betrekking heeft op het inschakelen van derden en het kan daarbij gaan om de levering van zaken (door bijvoorbeeld koop, huur of lease), het verrichten van diensten of de uitvoering van werken. Inkoop gaat dus verder dan alleen de aanschaf van pennen of een gummetje. Het gaat bijvoorbeeld ook om opdrachten voor bruggen en wegen.

Aanbesteden

Kan worden omschreven als de uitnodiging aan ondernemers om deel te nemen aan een aanbestedingsprocedure, met als doel het sluiten van een overeenkomst met de meest geschikte opdrachtnemer. Aanbesteden heeft dus betrekking op de wijze waarop de inkoper de (externe) markt benadert.

Het inkoopproces

De relatie tussen inkoop en aanbesteding wordt duidelijk uit het inkoopproces. Aanbesteding is een onderdeel van het inkoopproces. Zodra is bepaald wat de Uitvoeringsorganisatie nodig heeft en wat wordt aangeboden

door de markt, doorloopt het proces in de regel de volgende fasen:

1. *specificeren*: opstellen van het programma van eisen, de conceptovereenkomst en de offerteaanvraag;
2. *selecteren van de opdrachtnemer*: het aanvragen en beoordelen van offertes en selecteren van leveranciers;
3. *contracteren*: het sluiten van een overeenkomst om de afspraken te bevestigen nadat eventueel is onderhandeld;
4. *bestellen*: van hetgeen is overeengekomen met de Uitvoeringsorganisatie;
5. *contractbewaking en contractbeheer*: zorgen dat er op tijd wordt geleverd, dat de levering overeenkomt met de bestelling en de afhandeling van de facturering;
6. *nazorg*: afhandelen van klachten en claims, afhandelen van meer-/minderwerk, het beoordelen van de leveranciers en eventueel herzien van de contracten.

De onderdelen *specificeren*, *selecteren* van de opdrachtnemer en *contracteren* zijn de onderdelen die 'aanbesteden' worden genoemd.

2 Doelstelling van het inkoop- en aanbestedingsbeleid

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid streeft twee doelen na. In de eerste plaats richt het zich op een rechtmatige, doelmatige en integere inkoop- en aanbestedingspraktijk. In de tweede plaats is het beleid gericht op het belang van de organisatie bij efficiënte en effectieve inkoop.

Overheidsverantwoordelijkheden

De Regeling Nieuw Reijerwaard heeft als overheidsorgaan een voorbeeldfunctie en dient zich als betrouwbare partner te presenteren. Dat stelt extra eisen aan de organisatie en medewerkers met betrekking tot transparantie, non-discriminatie, integriteit en duurzaamheid.

Transparantie

Naast het feit dat transparantie en non-discriminatie voor overheden verplicht is gesteld in het oprichtingsverdrag van de EG, levert een ruime mate van transparantie ook beheersmatige voordelen op. Beheersmatige voordelen omdat het voor iedereen binnen de organisatie duidelijk is welke richtlijnen en procedures worden gehanteerd met betrekking tot inkopen en aanbestedingen.

Non-discriminatie

Discriminatie van bedrijven of personen wordt in het oprichtingsverdrag van de EG aan overheden verboden.

Slechts op basis van objectieve en functionele criteria kunnen leveranciers worden uitgesloten van opdrachten. De leverancierskeuze dient derhalve te zijn gebaseerd op objectieve criteria, er wordt geen voorkeurbehandeling toegepast voor lokale en regionale leveranciers.

Integriteit

Van haar medewerkers verwacht de Regeling Nieuw Reijerwaard dat zij integer handelen.

Duurzaamheid

GR Nieuw Reijerwaard zal op een duurzame wijze inkopen, welke maatschappelijk verantwoord is. Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsre-integratie, arbeidsomstandigheden en , indien passend bij het onderwerp van aanbesteding, de regeling social return on investment (afgekort SROI). GRNR heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. We stimuleren daarom – waar mogelijk en doelmatig – de participatie van arbeidsgehandicapten, langdurig werkeloze uitkeringsgerechtigden of jongeren in het arbeidsproces. Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen.

Opdrachtgeversbelang

Het is van evident belang dat op efficiënte en effectieve wijze wordt omgegaan met inkopen en aanbestedingen. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de Regeling Nieuw Reijerwaard is gericht op het beheersen en zo mogelijk verlagen van de beïnvloedbare kosten voor de Regeling Nieuw Reijerwaard. Het gaat hierbij om zowel directe kosten (de inkoopprijs) als indirecte kosten (zoals bijvoorbeeld inkoopkosten, administratiekosten, voorraadkosten en onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur van het product of de dienstverlening), kwaliteit en arbeidsomstandigheden. Om de indirecte kosten, kwaliteit en duurzaamheid bij de beoordeling te kunnen betrekken zal bij voorkeur moeten worden aanbesteed en gegund volgens het principe van de *'economisch voordeligste aanbidding'*. Indien de indirecte kosten niet van belang zijn of slechts moeizaam zijn te bepalen, zal worden gegund volgens het criterium de *'laagste prijs'*.

3 Wettelijke kaders

Of de Europese aanbestedingsregels toegepast moeten worden bij een aanbesteding, wordt in eerste instantie bepaald door de drempelbedragen. Vanaf 1 januari 2012 gelden voor Europese aanbestedingen de volgende drempelbedragen:

1. voor 'werken' : € 5.000.000
2. voor 'leveringen' en 'diensten' : € 200.000

Definities

Werken:

Is het product van bouw dan wel wegebouwkundige werken in hun geheel dat ertoe is bestemd als zodanig een economische of technische functie te vervullen.

Leveringen:

Zijn tastbare goederen als computers, meubilair etc.

Diensten:

Alle verrichtingen van diensten als schoonmaken, financiële diensten, adviesdiensten, onderhoud etc.

Op aanbestedingen boven deze drempels zijn de Europese aanbestedingsrichtlijnen van toepassing. Aanbestedingswet 2012 is tevens van toepassing op aanbestedingen onder de Europese drempel.

4 Inkoop- en aanbestedingsbeleid Regeling Nieuw Reijerwaard

Aanbestedingsvormen en drempelbedrag

Binnen de Regeling Nieuw Reijerwaard worden verschillende aanbestedingsvormen gehanteerd. Het beleid van de Regeling Nieuw Reijerwaard is erop gericht transparant en non-discriminatoire aan te besteden.

De mogelijkheden zijn:

1. Enkelvoudige opdrachtverstrekking
Een opdrachtverstrekking waarbij slechts één natuurlijke of rechtspersoon tot inschrijving wordt uitgenodigd.
2. Onderhandse selectie
Een aanbesteding waarvoor meerdere natuurlijke of rechtspersonen tot inschrijving worden uitgenodigd.
3. Openbare selectie
Een aanbesteding welke openbaar bekend wordt gemaakt waarop meerdere natuurlijke of rechtspersonen kunnen inschrijven.
4. Europese aanbesteding
Een aanbesteding conform de Europese regelgeving. Welke procedure wordt gehanteerd is in eerste instantie afhankelijk van de te verwachten waarde van de opdracht.

De drempelbedragen en de uitgangspunten zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Procedure	Aantal offertes	Werken	Levering	dienst
Enkelvoudige opdrachtverstrekking	1	<€ 50.000	<€ 25.000	<€ 25.000
Onderhandse selectie	3	>€ 50.000 <€1.000.000	>€ 25.000 <€150.000	>€ 25.000 <€150.000
Openbare selectie	-	>€ 1.000.000 <€5.000.000	>€ 150.000 <€200.000	>€ 150.000 <€200.000
Europese selectie	-	>€ 5.000.000	>€ 200.000	>€ 200.000

* Drempelbedragen Europese aanbesteding zijn geldig vanaf 1 januari 2012 (bron: www.Europeescheaanbestedingen.eu).

Voor de bepaling van de grenzen van de bedragen is aansluiting gezocht bij de concept-inkoopbeleid van de BAR-organisatie. Omdat onderhandse gunning het voordeel heeft dat het snel is, met lage procedurekosten werkt en de opdrachtnemer een goede kwaliteit wil leveren om zijn reputatie hoog te houden is dat een instrument om adequaat te kunnen presteren.

Mandatering

Het dagelijks bestuur zal zijn bevoegdheid om uitvoering te geven aan het beleid in ruime mate neerleggen bij de directeur of zoveel lager in de organisatie als wenselijk is. Deze mandaatbevoegdheid is opgenomen in de Instructie- en Mandaatregeling Directeur GRNR 2012 d.d. 2 juli 2012.

Selectiecriteria

Bij aanbesteden is het de doelstelling om die selectiecriteria te hanteren die noodzakelijk zijn voor een goed aanbestedingsresultaat. Hiermee beoogt de Regeling Nieuw Reijerwaard de administratieve lasten voor zowel de aanbidders als de Uitvoeringsorganisatie zelf te beperken. Dit maakt de inschrijving voor aanbidders meer laagdrempelig.

Gunningscriteria

De gunningcriteria bepalen uiteindelijk welke leverancier(s) we contracteren (keuze van de aanbieder). Bij de beoordeling van de offertes staat een overheidsorganisatie twee gunningscriteria ter beschikking:

1. de laagste prijs;
2. de economisch meest voordelige inschrijving.

Gunning tegen de laagste prijs dient te worden beperkt tot de inkopen die een hoge mate van standaardisatie kennen en goed technisch zijn te specificeren. Voor de meeste inkopen dient het gunningcriterium 'de economisch meest voordelige inschrijving' te worden gehanteerd.

Bij gunning tegen de laagste prijs is het beoordelen van de offertes relatief eenvoudig. Gecontroleerd wordt of de aanbiedingen voldoen aan de vooraf gestelde minimum c.q. selectie-eisen, waarna de prijs de doorslag geeft. Het Programma van Eisen c.q. het bestek moet in dat geval wel een gedetailleerde (technische) specificatie bevatten. Gunning tegen de laagste prijs is bij uitstek geschikt voor producten en diensten die de Regeling Nieuw Reijerwaard gedetailleerd kan omschrijven in een bestek of waarvan het kwaliteitsniveau goed kan worden vastgelegd. Inschrijvers kunnen zich dan niet onderscheiden met de inhoud van hun aanbieder, maar alleen met hun prijs. Bij gunning op basis

van de economisch meest voordelige inschrijving worden naast de prijs aanvullende criteria geformuleerd zoals gebruikskosten, uitvoeringstermijn, functionaliteit, milieuvriendelijkheid, garanties, levertijd, planning, technische waarde, esthetische kenmerken e.d. Belangrijke voorwaarde voor het hanteren van de economisch meest voordelige inschrijving is een eenduidige beoordelingssystematiek.

Bij een Europese aanbesteding dient de score en de weging die men aan de criteria toekent vooraf te worden bepaald en dient te worden opgenomen in de aanbestedingsdocumenten. Het vermelden van de wegingsfactoren geldt voor alle aanbestedingsdocumenten, dus ook al voor de aankondiging van de opdracht. Subjectieve criteria als bijvoorbeeld kwaliteit van presentaties van leveranciers dienen te worden vermeden. Tijdens de selectieprocedure mogen de criteria niet worden gewijzigd.

Dossiervorming

Om zowel interne als externe controle op de juiste toepassing van het inkoop- en aanbestedingsbeleid te kunnen uitvoeren is een eenduidige vastlegging van de beslissingen en de documenten welke daarbij worden gebruikt van groot belang. Derhalve dienen bij opdrachtverstrekkingen de volgende zaken vast te liggen:

- de offerteaanvragen inclusief eventueel programma van eisen;
- de offertes;
- afschrijvingen van offertes;
- argumentatie keuze opdrachtnemer(s);
- opdrachtverstrekking en/of de overeenkomst;
- aanvullingen hierop gedurende de periode van levering of uitvoering.

Inwerkingtreding

Deze nota inkoop- en aanbestedingsbeleid treedt in werking per 1 december 2013, met dien verstande dat de jaarstukken, de uitvoeringsinformatie en de informatie voor derden en de daarbij behorende toelichtingen met ingang van het jaar 2013 voldoen aan de bepalingen van deze regelgeving.

Vastgesteld door het dagelijks bestuur van de Regeling Nieuw Reijerwaard van 18 december 2013.

De Secretaris,

De Voorzitter

Mw. Mr. P.L. van Pagee

Dhr. C. Versendaal