

TOELICHTING

1 Toelichting op de status van het exploitatieplan

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Op 2 juni 2009 heeft de gemeenteraad het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen en het Exploitatieplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen vastgesteld. Het vaststellen van het verkavelingsplan voor Fase IA is aanleiding tot een herziening van het Exploitatieplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen. De herziening kreeg haar weerslag in het Exploitatieplan Elsmoat, 1^e herziening 2012 (vastgesteld op 12 september 2012). Het nu voorliggende Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013 is daar weer een herziening van.

Het exploitatieplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen is door de gemeenteraad vastgesteld omdat:

- het kostenverhaal ten tijde van de vaststelling van het Bestemmingsplan en het exploitatieplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen niet was verzekerd;
 - tijdvakken en fasering nader bepaald dienden te worden, en
 - omdat de gemeente het noodzakelijk vond om nadere locatie-eisen te (kunnen) stellen.
- Hiermee gaf de gemeenteraad uitvoering aan afdeling 6.4 van de Wro. De gemeenteraad wenst nog steeds het kostenverhaal te verzekeren, tijdvakken en faseringen te bepalen en nadere locatie-eisen te stellen.

De vaststelling van het vorige exploitatieplan (Exploitatieplan Elsmoat, 1^e herziening 2012) diende om:

- de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en verevening, dat plaatsvindt door middel van de voorschriften zoals opgenomen in *hoofdstuk 3 Eisen en regels* te verbinden aan te verlenen omgevingsvergunningen, dan wel in het verband van overeenkomsten die worden gesloten na vaststelling van dit Exploitatieplan;
- een omschrijving te geven van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- eisen en regels te stellen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en het uitvoeren van deze werken en werkzaamheden;
- regels te stellen aan het ontwikkelen en het uitvoeren van de aangewezen uitgiftecategorieën bedrijventerrein;
- het tijdvak te bepalen waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, alsmede regels te stellen aan de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig de koppeling hiertussen.

De huidige herziening dient om de boekwaarden en geraamde kosten te actualiseren, de indexaties te actualiseren, de looptijd aan te passen aan het uitgiftetempo, en een actueel inzicht te bieden aan de te betalen exploitatiebijdragen. Daarnaast voldoet de gemeente hiermee aan de plicht om het exploitatieplan jaarlijks te herzien.

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied is ingegeven door de grenzen van het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen. Deze leggen de uiterste mogelijkheden vast waar de exploitatieplangrenzen kunnen komen te liggen (de exploitatieplangrenzen mogen de bestemmingsplangrenzen niet overschrijden). De bestemmingsplangrenzen worden grofweg gevormd door de watergang De Elsgraven, het meest noordelijke deel van de Rondweg, de Rijssenweg, de gemeentegrens tussen Rijssen en Wierden en de A1. Twee aangekochte opstallen aan de Rondweg vallen wel binnen het de grenzen van het Bestemmingsplan maar niet in het Exploitatieplan.

Het exploitatiegebied heeft in de vorige herziening (Exploitatieplan Elsmoat, 1^e herziening 2012) één wijzigingen ondergaan ten opzichte van het vorige Exploitatieplan:

- het perceel gemeente Wierden, sectie E, nr. 09216 maakt geen onderdeel meer uit van het exploitatiegebied, omdat dit perceel niet meer noodzakelijk blijkt te zijn om de noodzakelijke hoeveelheid retentiecompensatie te realiseren.

Het huidige exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013 kent geen wijzigingen van het exploitatiegebied.

1.3 Voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik bestaat uit:

- bedrijventerrein (Fase IA, Fase II)
- verkeer (Fase IA, Fase IB, Fase II);
- groen (Fase IA, Fase II);
- water (Fase IA, Fase IB, Fase II);
- bos(Fase IA);
- agrarisch met waarden (Fase IB);

De functies zijn, voor zover relevant, nader uitgewerkt in het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen.

1.4 Te verwerven gronden

De gemeente onderscheidt twee categorieën te verwerven gronden (zie Kaart 3 Grondverwerving door de gemeente):

- Categorie A: gronden die de gemeente moet verwerven;
- Categorie B: gronden die de gemeente beoogt te verwerven.

Verwerving kan voorkomen worden door het tijdig vestigen van een zakelijk recht, waarvan de inhoud is afgestemd op het beoogde gebruik.

Gronden zijn in categorie A ingedeeld als deze gronden na realisatie van de beoogde bestemmingen een openbaar karakter krijgen, in de gronden voorzieningen van nutsbedrijven moeten worden aangebracht en/of de gemeente als wegbeheerder verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud. Een integrale uitvoering en goed gefaseerde en met andere werken afgestemde fasering kan hierbij cruciaal zijn, zowel uit het oogpunt van efficiency als uit het oogpunt van het tijdig functioneren van voorzieningen.

Gronden zijn in categorie B ingedeeld als de gronden noodzakelijk zijn om de werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn integraal uit te voeren maar die geen openbaar karakter krijgen, die de gemeente niet hoeft te beheren en onderhouden en/of waar geen voorzieningen in worden aangebracht door nutsbedrijven.

Voor de opgelegde medewerking aan het vestigen van een zakelijk recht is gekozen omdat:

- Hiermee voor eigenaren op de minst belastende wijze en zonder een keuze te maken voor een Exploitatieovereenkomst of een Exploitatiebijdrage of het voor het overige geen uitvoering geven aan de beoogde bestemmingen die zaken worden geregeld die de gewenste planontwikkeling overeenkomstig de gewenste integraliteit en op kostenefficiënte wijze mogelijk maken;
- hiermee voldoende zekerheid wordt verschaft aan de gemeente dat de werken en werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden overeenkomstig haar planning;
- duidelijk wordt welke eigenaren wel mee willen werken aan de realisatie van het openbaar gebied en het op hoogte brengen van het uitgeefbaar gebied en welke niet, zodat ook ondubbelzinnig duidelijk wordt waar tot onteigening moet worden overgegaan, en dit ook als kostenpost in een volgende herziening van het Exploitatieplan kan worden opgenomen;
- Bij het afsluiten van een overeenkomst de gemeente het risico loopt in geval van faillissement, overlijden of andere onvoorziene omstandigheden nog geen uitvoering te kunnen geven aan de werken en werkzaamheden.

Fasering in de verwerving

Bij de verwerving ten behoeve van Fase II wordt de volgende fasering aangehouden:

- Categorie A: de gronden dienen uiterlijk binnen 6 weken na realisatie van de werken en werkzaamheden aan de gemeente te zijn overgedragen. Het zakelijk recht dient uiterlijk binnen 6 weken nadat het college Exploitant schriftelijk in kennis heeft gesteld dat voor 60% van het uitgeefbaar terrein in Fase IA Omgevingsvergunning is afgegeven te zijn gevestigd. Indien op deze datum het zakelijk recht niet is gevestigd, kan het college overgaan tot het starten van een procedure tot onteigening van de gronden;
- Categorie B: het zakelijk recht dient uiterlijk binnen 6 weken nadat het college Exploitant schriftelijk in kennis heeft gesteld dat voor 60% van het uitgeefbaar terrein in Fase IA Omgevingsvergunning is afgegeven te zijn gevestigd. Indien op deze datum het zakelijk recht niet is gevestigd, kan het college overgaan tot het starten van een procedure tot onteigening van de gronden;

In dit Exploitatieplan wordt uitgegaan van de voorlopige fasering van de verwerving:

- Fase IA en IB: gereed;
- Fase II: dient in juli 2020 te zijn afgerond.

De verwerving van Fase II dient in juli 2020 te zijn afgerond zodat medio 2020/2021 het bouwrijpmaken van deze fase en het restant van Fase 1B kan plaatsvinden en uitgifte vanaf medio 2021 kan plaatsvinden.

Ten tijde van de ter visie legging/vaststelling van het Exploitatieplan is Fase I een jaar in de verkoop. Het afzettempo was beduidend lager dan het geraamde afzettempo (geraamd voor 2012 was 40.424 m², werkelijk verkocht is 7.348m². Dit is aanleiding geweest om het uitgiftetempo grondig te herzien, waardoor de looptijd van het project is verlegd van eind 2017 naar eind 2028. De huidige verwachting is dat medio juli 2020 gestart zal worden met bouwrijp maken en dat uitgifte vanaf medio 2021 plaats kan vinden.

Vanwege het economisch klimaat is in het overleg tussen de colleges van de gemeente Rijssen-Holten en de gemeente Wierden (de gemeenten nemen beiden voor 50% deel in de ontwikkeling van het bedrijventerrein) afgesproken vooralsnog geen investeringen meer in de aankoop van Fase II te doen. Concreet betekent dit dat vooralsnog geen grond meer wordt aangekocht, of meer concreet: zal worden betaald. Dit om het beslag op publiek geld van de betrokken gemeenten, waar in snel tempo een tekort aan ontstaat- zo laag mogelijk te houden.

Hierbij is het dus niet categorisch uitgesloten dat wel gecontracteerd wordt met grondeigenaren, maar het ligt voor de hand dat in de overeenkomst(en) wordt opgenomen dat gronden in fase II pas worden afgenomen en/of betaald nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan, of dat exploitanten voor eigen rekening en risico de ontwikkeling van Fase II ter hand nemen.

De fasering is aangegeven op *Kaart 4: Fasering*.

1.5 Citeertitel

Het oorspronkelijk exploitatieplan is vastgesteld op 2 juni 2009, dit exploitatieplan is gelijktijdig vastgesteld met het Bestemmingsplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen. Het Bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn onherroepelijk geworden met de uitspraak van de Raad van State van 25 mei 2011. Dit exploitatieplan had op onderdelen een globaal karakter omdat destijds nog geen verkavelingsplan was vastgesteld. Het was daarom niet mogelijk de exploitatiebijdrage per gewichtseenheid vast te stellen. Inmiddels is het verkavelingsplan voor Fase IA opgesteld. In de procesgang bij de Raad van State is aangekondigd dat het vaststellen van het verkavelingsplan een reden is voor een herziening van het exploitatieplan waarop afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is. Dit Exploitatieplan is daarmee de 1^e herziening van het oorspronkelijke Exploitatieplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen.

Het exploitatieplan Elsmoat zal jaarlijks herzien worden totdat alle in het plan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Deze herzieningen kunnen leiden tot een verhoging of een verlaging van de exploitatiebijdrage (met uitzondering van de percelen waarvoor op het moment van een herziening een exploitatiebijdrage zonder toepassing van een verrekenclausule bij overeenkomst is vastgelegd).

Bij elke jaarlijkse herziening zal een openbare voorbereidingsprocedure worden gevolgd, tenzij de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of;
- d. andere niet-structurele onderdelen.

Het exploitatieplan geldt vanaf het moment van inwerkingtreding. Dit is na bekendmaking van het raadsbesluit tot vaststelling door publicatie van dit besluit en toezending aan belanghebbenden. Indien in een beroepsprocedure tegen het Exploitatieplan het Exploitatieplan geheel of deels wordt vernietigd, wordt teuggevalen op het meest recente onherroepelijke Exploitatieplan.

Artikel 7 geeft de mogelijkheid aan het college om ontheffing te verlenen van het Exploitatieplan, als dit past in een in voorbereiding zijnde of reeds vastgestelde maar nog niet onherroepelijke herziening van het Exploitatieplan.

Korte historie:

- Exploitatieplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen door de raad op 2 juni 2009;
- Exploitatieplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen 25 mei 2011 onherroepelijk door uitspraak Raad van State;
- Exploitatieplan Elsmoat, 1^e herziening 2012 door de raad vastgesteld op 12 september 2012, geen beroep;

- Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013 als ontwerp ter visie gelegd op 3 oktober 2013 gedurende zes weken.

Belangrijkste wijzigingen in het vorige Exploitatieplan Elsmoat, 1^e herziening 2012:

Het Exploitatieplan Elsmoat, 1^e herziening 2012 betreft een integrale herziening van het reeds vastgestelde Exploitatieplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- in het oude exploitatieplan waren de technische eisen en regels als eisen en regels verwoord en in het exploitatieplan opgenomen. In het voorliggende plan wordt verwezen naar het Kwaliteitshandboek. Het exploitatieplan is daarmee minder technisch van aard geworden;
- het oude exploitatieplan was nog niet gebaseerd op een vastgesteld verkavelingsplan, omdat dit destijds nog niet beschikbaar was. In de beroepsprocedure bij de Raad van State is door de gemeente aangegeven dat het vaststellen van het verkavelingsplan, en de als gevolg daarvan te taxeren gedifferentieerde uitgifteprijsen en de uit te geven hoeveelheden zal worden aangemerkt als een structurele herziening van het exploitatieplan waar voor belanghebbenden bezwaar en beroep tegen openstaat. Omdat voor Fase I inmiddels een vastgesteld verkavelingsplan bestaat, is sprake van een structurele herziening.
- het oude exploitatieplan geeft aan dat pas met de besteksvorbereiding, uitbesteding en realisering van werken en werkzaamheden mag worden begonnen nadat voor 80% van het aantal kavels in Fase IA Omgevingsvergunning is afgegeven. In het voorliggende exploitatieplan wordt in plaats van het aantal kavels, de hoeveelheid uitgeefbare grond als maatstaf genomen, en kan al gestart worden met het opstellen van het bestek voor de werken en werkzaamheden nadat voor 60% van de hoeveelheid uitgeefbare grond Omgevingsvergunning is afgegeven. Aan het opstellen van bestek worden geen in tijd beperkende voorschriften gekoppeld. Omgevingsvergunning in Fase II kan evenwel nog steeds pas afgegeven worden nadat voor 80% van de uitgeefbare grond in Fase I Omgevingsvergunning is afgegeven;
- de kavel Gemeente Wierden, sectie E nr. 09216 was in het oude exploitatieplan onderdeel van het exploitatiegebied, maar valt in het voorliggende exploitatieplan buiten het exploitatiegebied omdat deze kavel niet meer noodzakelijk is voor de realisatie van de benodigde hoeveelheid retentie;
- het prijspeil is gebracht van 1-1-2009 naar 1-1-2012;
- aan het exploitatieplan is de berekening van de exploitatiebijdrage per gewichtseenheid toegevoegd. Ook is per perceel aangegeven wat de exploitatiebijdrage voor dat betreffende perceel is.

Belangrijkste wijzigingen in Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het Exploitatieplan Elsmoat, 1^e herziening 2012 zijn (pagina's van Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013):

- waar dit aan de orde was zijn ramingen vervangen door boekwaarden;
- er zijn enkele tekstuele verbeteringen aangebracht, bijvoorbeeld:
 - o Deel A:
 - o Voorwoord: andere niet structurele voorzieningen→ andere niet-structurele onderdelen
 - o Voorwoord: geen structurele onderdelen→ geen structurele wijzigingen
 - o Voorwoord: dat binnen een ... herzien moet worden→dat het exploitatieplan jaarlijks herzien moet worden
 - o Artikel 1: begripsbepaling van Groenplan toegevoegd
 - o Artikel 3: 3.2.1 Op de fasering van weken→ op de uitvoering van werken
 - o Deel B

- o 1.4 Te verwerven grond: “Hierbij is het dat in de overeenkomsten”→ toegevoegd tussen “maar” en “dat”: “het ligt voor de hand”;
- o 1.5 Citeertitel: “Indien in een ... het meest recente”→ toegevoegd tussen “op” en “het”: “(het betreffende onderdeel van)”;
- o 2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied: Groenvoorzieningen, waaronder begrepen ... sportvoorzieningen: in het→hier achter “Groenplan, waarnaar verwezen wordt in het Kwaliteitshandboek) is beschreven hoe het groen moet worden uitgevoerd en aan welke eisen aan kwaliteit en hoeveelheid worden gesteld”;
- o 3. Artikel 3: Aan de afgifte→”afgifte” vervangen door “gebruik”;
- o 3. Artikel 5: De exploitant is ... overeen te komen→”getaxeerde” verwijderd en tussen “prijs” en “te” “op basis van het uitgiftebeleid” toegevoegd
- o 4.4 Raming van de andere kosten van exploitatie: als eigenaren kiezen→”eigenaren” vervangen door “toestemming krijgen”
- o 4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden: een compacte kavel→”compacte” vervangen door “zicht”;
- o 4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden: een zeer grote kavel→”zeer grote” verwijderen en achter “kavel” toevoegen “in het binnenterrein”;
- de jaartallen zijn daar waar nodig aangepast en teksten zijn geactualiseerd naar de stand per 1-1-2013, bijvoorbeeld:
 - Deel A
 - o 1.4 Te verwerven grond: benoeming van wijziging en verwijzingen naar exploitatieplan is aangepast en aangevuld;
 - o 1.4 Te verwerven grond: tekst over nog onbekend afzettingtempo is vervangen door tekst gebaseerd op ervaringen eerste jaar van afzet;
 - o 1.5 Citeertitel: vaststeldatum Exploitatieplan Elsmoat, 1^e herziening 2012 vermeld
 - o 1.5 Citeertitel: ter visie leggingdatum Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2012 vermeld
 - o 1.5 Citeertitel: wijzigingen huidige exploitatieplan toegevoegd.
- het prijspeil is gebracht van 1-1-2012 naar 1-1-2013;
- de rekenrente is verlaagd van 4,5% naar 4%;
- de kostenstijging is verhoogd van 2,5% naar 3%;
- de einddatum is verschoven van 31-12-2017 naar 31-12-2028;
- In de Exploitatieopzet zijn, naast diverse kleine aanpassingen van ondergeschikt niveau, de volgende aanpassingen gedaan:
 - o Parameters: zie hierboven.
 - o Tabel 1: aangepast aan het nu verwachte uitgiftetempo;
 - o Tabel 2: De sloop, verwijdering- en verplaatsingskosten zijn verlaagd, omdat er minder nog te verwerven gronden zijn waar notariskosten over worden gerekend, en de kosten voor het verplaatsen van de hondenvereniging zijn meegefallen;
 - o Tabel 3: Bij voorzieningen, infrastructuur is rekening gehouden met de volgende aanpassingen: Elsgravenweg al in Fase 1 aangelegd ipv in Fase 2, Taludaanleg achter Bosje van Evertje, maatregelen te voorkoming van natte kavels, Onderhoud terrein Fase 1 dat onder opdracht Hoogeboom valt is hier ondergebracht, kosten aanpassen carpoolplaatsen;
 - o Tabel 3: De post Bronbemaling voor Fase I is komen te vervallen, de post voor Fase 2 staat nog steeds, maar is verplaatst van milieuvoorziening (Bro 6.2.4 sub c, 6.2.5 sub i) naar maatregelen (Bro 6.2.4 sub d);
 - o Tabel 3: Een kostenpost toegevoegd voor het herstel van wegen tussen het retentiegebied en de ontsluiting van het bedrijventerrein;

- o Tabel 3: De kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoering zijn toegenomen als gevolg van uitfasen van het plan (diverse medewerkers blijven bezig met het project, ondanks minder verkopen per jaar)
- o Tabel 3: Gemeentelijke apparaatskosten: zie hierboven.
- o Tabel 3: Planschade is naar beneden bijgesteld op basis van planschadetaxatie-adviezen;
- o Tabel 3: rente is bijgeboekt.

2 Toelichting op het exploitatiegebied

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

Het bouwrijp maken van het exploitatiegebied is onderstaand nader beschreven. In het Kwaliteitshandboek is nader omschreven hoe de werken moeten worden uitgevoerd en welke eisen aan kwaliteit en hoeveelheden worden gesteld.

1. Grondwerken
 - a. Bodemsanering: voor zover bekend niet van toepassing;
 - b. Dempen oppervlaktewater: is reeds gebeurd;
 - c. Verrichten van grondwerken (inclusief egaliseren, ophogen en afgraven): hieronder valt het afgraven ten behoeve van de retentiecompensatie in Fase IB, maar ook het op hoogte brengen van Fase IA en IB, en het uitgraven van wegcunnetten in deze fasen. Zie verder Kwaliteitshandboek
2. Voorzieningen (voor zover vallend onder bouwrijp maken)
 - a. Nutsvoorzieningen: (zie 2.2);
 - b. Riolering (inclusief bijbehorende werken en werkzaamheden): zie kwaliteitshandboek;
 - c. Wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheid, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken: in het exploitatiegebied worden nieuwe wegen en een fietspad gerealiseerd overeenkomstig het Bestemmingsplan en overeenkomstig de profielen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Bestaande wegen (Rondweg, Enterveenweg) zullen worden aangepast als en voorzover de aanleg van riolering en/of kabels en leidingen en/of de bouwwerkzaamheden dit noodzakelijk maken. In het exploitatiegebied (Fase IA, IB en Fase II) worden wadi's gerealiseerd. Uit overwegingen van doelmatigheid is het in Fase IA en IB niet toegestaan aan exploitanten om zelf voorzieningen als bedoeld in dit artikel aan te leggen;
 - d. Infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen: niet van toepassing;
 - e. Groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen: in het Groenplan (waarnaar verwezen wordt in het Kwaliteitshandboek) is beschreven hoe het groen moet worden uitgevoerd en welke eisen aan kwaliteit en hoeveelheden worden gesteld.
3. Maatregelen: niet van toepassing.
4. Werken in een toekomstig exploitatiegebied: niet van toepassing.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

De realisatie van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied is onderstaand nader beschreven. In het Kwaliteitshandboek is nader omschreven hoe de werken moeten worden uitgevoerd en welke eisen aan kwaliteit en hoeveelheden worden gesteld.

1. In Fase IA en IB zijn diverse kabels en leidingen verplaatst, waaronder een omvangrijke gastransportleiding. Voor de verlegging van kabels en leidingen is onder andere gebruik gemaakt van een computergestuurde boring onder de provinciale weg N347. In Fase II is, behoudens de verlegging van een gasbuis, de aanleg van nutsvoorzieningen beperkt tot het realiseren van nieuwe nutsvoorzieningen gericht op het bedrijventerrein;
2. De aanleg van de diverse nutsvoorzieningen, te weten gas, water, electriciteit, datacommunicatie door de nutsbedrijven. Uit oogpunt van doelmatigheid worden de tracés door de gemeente aangewezen na overleg met de nutsbedrijven en wordt de

planning in overleg tussen de gemeente en de nutsbedrijven bepaald. Exploitanten dienen de aangewezen tracés beschikbaar te stellen, medewerking te verlenen aan het vestigen van zakelijk recht overeenkomstig de voorwaarden zoals deze overeengekomen worden tussen de gemeente en de nutsbedrijven en dienen de planning van gemeente en nutsbedrijven te volgen.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte

Het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied is onderstaand nader beschreven. In het Kwaliteitshandboek is nader omschreven hoe de werken moeten worden uitgevoerd en welke eisen aan kwaliteit en hoeveelheden worden gesteld.

1. Openbare verlichting en brandkranen: langs de wegenstructuur worden openbare verlichting en brandkranen aangebracht;
2. Uit overweging van doelmatigheid is het in Fase II niet toegestaan aan exploitanten om zelf openbare verlichting en brandkranen aan te leggen;
3. Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte: op een of meer nog te benoemen speelplaats(en) binnen het plangebied worden speeltoestellen geplaatst. Ook zal op diverse nog te bepalen plaatsen straatmeubilair (bankjes, straatnaamborden, prullenbakken etc.) worden geplaatst;
4. Gebouwde parkeervoorzieningen: niet van toepassing;
5. Voorzieningen noodzakelijk uit het oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid: niet van toepassing.

3 Toelichting op de eisen en regels

ARTIKEL 1 Begripsbepalingen

Geen toelichting voorzien.

ARTIKEL 2 De eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan

Het KWALITEITSHANDBOEK blijft onderdeel uitmaken van het geldende Exploitatieplan, totdat door het college een nieuw KWALITEITSHANDBOEK wordt vastgesteld of het KWALITEITSHANDBOEK wordt ingetrokken.

Het KWALITEITSHANDBOEK wordt vastgesteld voor die delen van het Exploitatiegebied, waar het college het noodzakelijk vindt om eisen en regels te stellen.

ARTIKEL 3 De regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Het exploitatiegebied is onderverdeeld in twee fasen. Fase IA betreft het noordelijk deel van het bedrijventerrein, Fase IB betreft het retentiegebied ten westen van de N347 en Fase II biedt ruimte voor het zuidelijk deel van het bedrijventerrein.

Fase II kan pas worden gerealiseerd, nadat voor 80% van de uitgeefbare kaveloppervlakte van Fase IA omgevingsvergunning is verleend. Hiervoor is gekozen om te voorkomen dat teveel kavels tegelijkertijd worden aangeboden. Het geïnvesteerd vermogen blijft op deze wijze beperkt, hetgeen ook de risico's (afzetrisico, renterisico) beperkt houdt. Dit omdat de investeringen niet te ver vooruit lopen op de opbrengsten.

In Fase II zullen wel eisen worden gesteld aan het moment waarop de grondwerken en aanleg van de wegen en nutsvoorzieningen moet plaats vinden. Door deze eisen wordt zeker gesteld dat de realisatie overeenkomstig de planning van de gemeente wordt gerealiseerd. Zo niet, dan kan tot onteigening worden overgegaan.

Ook aan het aanbrengen van de permanente wegverharding en de eindinrichting openbare ruimte kunnen voor Fase II eisen ten aanzien van de fasering worden gesteld. Op deze manier wordt voorkomen dat toekomstige gebruikers onaanvaardbaar lang in een niet volledig afgewerkt gebied moeten vertoeven. Omdat op dit moment niet kan worden gesteld wat een redelijke termijn is, is ervoor gekozen om het college de mogelijkheid te geven deze voorwaarden nader op te leggen.

Aan het beschikbaar stellen van het "Beschikbaar te stellen gebied" zijn voor Fase II eisen gesteld. Deze eisen worden gesteld om te waarborgen dat de betreffende gronden integraal bouwrijp kunnen worden gemaakt en dat de openbare ruimte integraal gerealiseerd kan worden. Op deze wijze ontstaat ook duidelijkheid over de bereidheid tot medewerking van exploitanten aan de realisatie van het plan op de voor exploitanten minst bezwarende manier en kan onteigening mogelijk voorkomen worden.

Aan het gebruik van de Omgevingsvergunning is de voorwaarde gekoppeld dat de exploitatiebijdrage die verschuldigd is over de in exploitatie gebrachte gronden is betaald, voordat met de bouw gestart wordt. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente een incassorisico loopt.

ARTIKEL 4 De regels met betrekking tot de koppeling tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Dit artikel sluit aan bij de eerder opgenomen Fasering en zorgt ervoor dat de investeringen niet te ver vooruitlopen op de opbrengsten en dat niet teveel bedrijvenkavels gelijktijdig op de markt komen.

ARTIKEL 5 Uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: aangewezen uitgiftecategorieën

In het voortraject van de planontwikkeling ten behoeve van het bedrijventerrein De Elsmoat is door de provincie getoetst of het te ontwikkelen bedrijventerreinenvolume past bij de behoefte aan bedrijventerrein binnen Wierden (Enter) en binnen Rijssen op korte, middellange en lange termijn. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat De Elsmoat een lokaal bedrijventerrein is dat voorziet in de lokale behoefte. Voor bedrijven afkomstig uit andere gemeenten, of bedrijven met een grote omvang, zijn binnen Twente andere bedrijventerreinen beschikbaar. Het uitgiftebeleid dat is vastgesteld voor De Elmoat Fase IA is afgestemd op deze uitgangspunten. Voor de Elsmoat Fase II zal vergelijkbaar uitgiftebeleid worden vastgesteld.

Ook de uitgifte door Exploitanten dient te voldoen aan het uitgiftebeleid zoals dit is vastgesteld voor De Elsmoat. Alleen zo is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De berekening van de totale opbrengstpotentie van de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied, en ook de exploitatiebijdrage die een exploitant verschuldigd is, is gebaseerd op het vastgestelde gemeentelijke uitgiftebeleid voor Fase IA. Voor Fase II zal vergelijkbaar uitgiftebeleid worden vastgesteld. De exploitant is zelf vrij om een prijs hoger of lager dan de op basis van het uitgiftebeleid vastgestelde prijs te vragen of overeen te komen. Dit leidt niet tot een aanpassing van exploitatiebijdrage.

ARTIKEL 6 Verbodsbepalingen

Geen toelichting voorzien.

ARTIKEL 7 Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels

Het exploitatieplan is bedoeld om kostenverhaal en realisatie overeenkomstig de gemeentelijke planning te waarborgen. Als gronden in eigendom zijn van de gemeente is daarmee dit belang afdoende verzekerd. Daarom is het gestelde in het exploitatieplan niet van toepassing op de gronden in eigendom van de gemeente.

4 Toelichting op de exploitatieopzet

4.1 Aanduiding van het tijdvak

De exploitatie loopt vanaf heden (2013) t/m 31 december 2028. Het is de verwachting dat in 2028 de laatste werkzaamheden zullen worden afgerond en de exploitatie gesloten kan worden. Al voor 2013 werd gewerkt aan het plan. De kosten die eerder gemaakt zijn, zijn opgenomen in de boekwaarde (Geïnvesteed Vermogen) van de exploitatie.

4.2 Aanduiding van de fasering en de koppelingen

De fasering is een raming die nagestreefd wordt. De realiteit kan schuiven in jaren van zowel kosten als opbrengsten met zich meebrengen. Dit hoeft niet perse gezien te worden als een aanpassing op of een activiteit in strijd met het exploitatieplan, en kan worden aangemerkt als een aanpassing van niet-structurele aard. Als in het Exploitatieplan staat aangegeven dat bijvoorbeeld Kavel 18 in 2014 wordt uitgegeven, is er geen belemmering om deze kavel al in 2013 of pas in 2016 uit te geven. Of als bedacht is dat een fietspad in 2015 wordt gerealiseerd, zou dit ook als daar aanleiding toe bestaat al in 2014 of pas in 2017 kunnen worden gerealiseerd.

Indien bijvoorbeeld wordt besloten om het gebied in Fase II te ontwikkelen nadat voor 80% van de kavels in Fase IA omgevingsvergunning is afgegeven, maar hier als eis aan toe te voegen dat het uitvoeren van de werken en werkzaamheden in deze fase niet eerder dan in 2015 mag plaatsvinden, zou dat wel een aanpassing van structurele aard zijn (waarop de voorbereidingsprocedure van afdeling 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is). Hiervoor zou overigens ook het Bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

In deze tabel is aangegeven welke activiteiten aan andere activiteiten zijn gekoppeld.

4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarden zijn gebaseerd op het taxatierapport van de heer H.J.A. van Hoogmoed van Hoogstate Taxateurs en Rentmeesters.

Onder de kosten voor het vrijmaken van gronden zijn de taxatiekosten en de notariskosten opgenomen. De notariskosten zijn berekend als 2,5% over de inbrengwaarde van de nog te verwerven gronden.

Ook de sloopkosten van de opstallen op het perceel L 7015 is in deze tabel opgenomen. In de opstal wordt asbest voorzien.

Eénmaal in de vijf jaar vindt hertaxatie plaats van de inbrengwaarden voor zover voor de betreffende percelen nog geen exploitatieovereenkomst is gesloten of een exploitatiebijdrage in het kader van de omgevingsvergunning door het college is vastgesteld. De hertaxatie van de inbrengwaarde heeft geen gevolgen voor de reeds bijgeschreven rente.

4.4 Raming van de andere kosten in verband met exploitatie

In hoofdstuk 2 van dit Exploitatieplan staat per kostensoort weergegeven of deze in dit plan wordt gerealiseerd en zo ja in welke fase. In Hoofdstuk 2 van de Toelichting zijn deze werken en werkzaamheden toegelicht. In het KWALITEITSHANDBOEK zijn de werken en werkzaamheden verder uitgedetailleerd, of wordt verwezen naar andere documenten waarin de uitdetaillering plaatsvindt.

De hoeveelheden en prijzen die in de raming zijn opgenomen, zijn afgeleid van Kaart 2 Voorgenomen grondgebruik, of –als dit een beter inzicht verschaft– van het definitief ontwerp voor De Elsmoat. De prijzen zijn gebaseerd op de bestekraming die is opgesteld ten behoeve van de aanbesteding van Fase IA en een gedeelte van IB. Deze prijzen zijn echter gecorrigeerd naar het prijsniveau van de hoogste inschrijver tijdens de aanbesteding (zie ook toelichting onder Voorzieningen Algemeen).

Onderzoeken

Het grootste gedeelte van de onderzoeken ten behoeve van De Elsmoat is per 1 januari 2013 reeds uitgevoerd. Verrichte onderzoeken zijn: Flora en Fauna bomen- en groenonderzoek, verkeersonderzoek, geurcontouronderzoek, onderzoek ten behoeve van het waterhuishoudkundig plan en algemeen gebiedsonderzoek. Er is nog een aantal onderzoeken nodig. Het gaat hier met name om onderzoeken gericht op de milieuhygiënische toestand van de te verwerven gronden (bodemonderzoeken).

Grondwerk

Het grondwerk bestaat met name uit het afgraven van het retentiegebied (Fase IB), het aanleggen van watergangen, het uitgraven van wegcunnetten en het op hoogte brengen van het terrein. Een belangrijk onderdeel van het grondwerk, het verleggen van de Elsgraven, is in de periode 2010-2011 al uitgevoerd.

Voorzieningen

Algemeen

De kosten voor het bouwrijp maken voor de onderdelen grondwerk, riolering, wegen en water zijn begroot door de bestekraming die is opgesteld ten behoeve van de aanbesteding van het bouwrijpmaken van Fase IA door te zetten naar Fase II. De lengte aan wegen is in Fase II vergelijkbaar aan de lengte van Fase IA. De kosten zijn gebracht op het niveau van de hoogste inschrijver op het bestek. Dit was nog aanzienlijk lager dan het kostenniveau van de bestekraming. Voor dit kostenniveau is gekozen omdat dit aansluit op een reëel kostenniveau dat in de markt haalbaar is. De keuze om niet één op één het kostenniveau van de laagste inschrijver door te zetten naar Fase II is gemaakt omdat dan de mogelijkheid zeer reëel is dat dit kostenniveau bij daadwerkelijke aanbesteding niet gehaald wordt. Dat kan op twee manieren nadelig uitpakken:

- als eigenaren voor het betalen van de exploitatiebijdrage kiezen en niet voor zelfrealisatie en wel contracteren voor de aanbesteding bestaat het risico dat de gemeente niet alle kosten kan verhalen als het niveau van de laagste aanbieder niet gehaald wordt;
- als eigenaren de gelegenheid krijgen voor zelfrealisatie krijgt de eigenaar via de aftrek op de te betalen exploitatiebijdragen van kosten die hij zelf maakt in het kader van zelfrealisatie onvoldoende “budget” voor het uitvoeren van de werken. De aftrek is immers beperkt tot de hoogte van de kosten zoals deze in de exploitatie zijn opgenomen.

Een overweging die hierbij meespeelt is dat de zeer lage inschrijvingen bij aanbestedingen die in 2011 worden verkregen, niet het gevolg zijn van lagere eenheidsprijzen, maar van éénmalige algemene kortingen. De gure wind die op de markt waait geeft momenteel geen

reëel beeld van de feitelijke kosten, en kan daarom niet zonder meer als ijkpunt dienen voor het bepalen van het prijsniveau.

De aanbesteding het woonrijp maken van Fase IA en een gedeelte van Fase IB heeft plaatsgevonden. De aanbesteding wordt als één bedrag als nog te realiseren kosten opgenomen onder Voorzieningen, wegen. De termijnrekeningen die ingediend worden, worden als één bedrag onder deze post in de boekwaarde (gerealiseerde kosten) opgenomen. De nog te realiseren kosten zullen verminderd worden met het bedrag dat in de boekwaarde is opgenomen. Na afronding van het werk zal aan de hand van de slottermijn en de lijst van meer- en minderwerk de onderverdeling naar de verschillende kostensoorten (grondwerk, riolering, wegen etc) plaatsvinden.

Nutsvoorzieningen

Om het terrein vrij te maken van kabels en leidingen, en om de rotonde aan de zuidzijde van het plan (Fase IA) te kunnen realiseren moesten behoorlijk wat kabels en leidingen worden verplaatst, waaronder een hoofdtransportleiding ten behoeve van gas. Om de te verleggen kabels en leidingen op een goede wijze op de juiste plek te krijgen is gebruik gemaakt van een computergestuurde boring onder de N347.

Het nieuw te realiseren bedrijventerrein zal voorzien worden van een glasvezelkabelnet. De kosten hiervan zijn opgenomen in de exploitatie.

Riolering

In de Elsmoat wordt één rioolgemaal gerealiseerd. Voor meer details ten aanzien van de detaillering wordt verwezen naar het KWALITEITSHANDBOEK

Wegen, water etc.

Om enerzijds een goede verkaveling en anderzijds een goede waterhuishouding mogelijk te maken is de Elsgraven verlegd. Verder worden watergangen en wadi's gerealiseerd. Een belangrijk onderdeel van het plan is de realisatie van (compensatie-)retentie door het afgraven van gronden in Fase IB.

Voor meer details ten aanzien van de detaillering wordt verwezen naar het KWALITEITSHANDBOEK

Groenvoorzieningen

Het niet-uitgeefbare terrein waar geen andere functies (wegen, water, bos etc) worden gerealiseerd, wordt ingezaaid. Daarnaast worden bomen geplant, en worden tegen de erfscheiding aan de voorzijde van de uitgeefbare kavels groene hagen geplant.

Voor meer details ten aanzien van de detaillering wordt verwezen naar het KWALITEITSHANDBOEK

Lichtmasten en brandkranen

In het bedrijventerrein zijn 130 lichtmasten voorzien.

De brandkranen maken onderdeel uit van de offerte van Vitens, die bij de nutsvoorzieningen is opgenomen.

Voor meer details ten aanzien van de detaillering wordt verwezen naar het KWALITEITSHANDBOEK

Straatmeubilair en speeltoestellen

In het plan is wel straatmeubilair voorzien, maar geen speeltoestellen. Voor straatmeubilair is een bedrag van € 102.500 opgenomen (voor het gehele exploitatiegebied)

Maatregelen

De nog te maken kosten voor bronbemaling zijn na afronden het bouwrijpmaken van Fase I verwijderd.

Plankosten

De plankosten zijn gebaseerd op de ureninschatting per discipline per jaar en de gemeentelijke tarieven. Op het moment van ter visie legging van dit exploitatieplan is de zogenaamde plankostenscan nog niet vastgesteld. Dit betekent dat de verhaalbaarheid van de plankosten dus niet begrensd is.

Indien de plankostenscan alsnog door de minister wordt vastgesteld en de inhoud van de regeling dit mogelijk maakt zal de gemeentelijke kostenraming vervangen worden door de plankostenscan.

Tijdelijk beheer

Voor tijdelijk beheer zijn bedragen opgenomen van aflopende € 5.125 per jaar in de jaren 2023 t/m 2028. In het aanbestede bedrag voor Fase IA en een gedeelte van IB is een bedrag voor tijdelijk beheer opgenomen. Vandaar dat voor de jaren 2013 t/m 2022 geen bedragen zijn opgenomen.

Planschade

Voor planschade is een post van € 257.100 opgenomen. De hoogte van deze post is afgenomen omdat de planschadecommissie inmiddels in een aantal zaken uitspraken heeft gedaan.

Rente

De rente is overeenkomstig de opzet van artikel 6.2.4.n van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen als kostenpost. Om inzichtelijk te maken hoe de rente berekend wordt, is hiervoor een aparte tabel opgenomen (Tabel Rentetoerekening). De uitkomst van deze rentetoerekening is vervolgens opgenomen in de Tabel Andere kosten inclusief prijsstijging, rente en NCW.

4.5 Raming van de opbrengsten van exploitatie

De opbrengsten zijn gebaseerd op het Uitgifteplan Elsmoat. Voor de categorie gronden die in Fase IA niet voorkomt, maar wel in Fase II voorkomt (Z1-gronden) is een prijs in de exploitatieplan opgenomen die is gebaseerd op de al wel in het vastgestelde uitgiftebeleid opgenomen prijzen.

Aan de opbrengsten is toegevoegd de opbrengst van het deel van het retentiegebied dat nog agrarisch gebruikt kan worden. Deze gronden zijn gewaardeerd op € 4,00 per m².

Het Uitgifteplan Elsmoat voorziet in een korting op de basisprijs als meerdere bebouwingslagen worden gerealiseerd. De in dit exploitatieplan opgenomen uitgifteprijzen zijn berekend op basis van het uitgangspunt van het benutten van de maximale bebouwingsmogelijkheden, en daarmee dus ook op basis van een maximale korting op de uitgifteprijs (en daarmee dus op een “minimale” uitgifteprijs. Voor de kavels in Fase II is nog geen verkavelingsplan vastgesteld. Daarom wordt hier gerekend met prijzen per uitgiftecategorie, gecorrigeerd met de maximale korting.

Over de uitgifteprijzen wordt het percentage opbrengstenstijging gerekend (momenteel 0%).

4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekenen van de te verhalen kosten begint bij de tabel Maximaal te verhalen kosten. De inbrengwaarde en de overige kosten zijn bij elkaar opgeteld. Dit zijn de bruto te verhalen kosten van de exploitatie. Hier worden de inkomsten uit bijdragen van derden en subsidies en uit naaste ontwikkelingen vanaf gehaald. Wat overblijft zijn de Netto te verhalen kosten. Vervolgens wordt gekeken of de Netto te verhalen kosten niet hoger zijn dan de Totale opbrengsten uit uitgifte van gronden (grondverkopen). Zolang de Netto te verhalen kosten lager zijn dan de Totale opbrengsten, mogen alle kosten verhaald worden (=in rekening gebracht bij de exploitanten). Als de kosten hoger zouden zijn dan de opbrengsten, mogen de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten worden verhaald op de exploitanten.

Vervolgens wordt in de tabel Gewogen eenheden gewichten toegekend aan de verschillende kavels. Dit gebeurt aan de hand van de basiseenheid Uitgeefbaar Weiland (€ 4,- per m²).

Per uitgeefbare kavel is de waarde aangegeven. Dit levert per uitgeefbare kavel een prijs per m² op. De prijs per m² van een zichtkavel zal hoger liggen dan de prijs per m² van een kavel in het binnenterrein. De gewichtsfactor geeft aan hoeveel meer per m² de betreffende m² waard is als de basiskavel per m² waard is. Vervolgens wordt weergegeven hoeveel van de betreffende m² er zijn (programma). Dit wordt vermenigvuldigd met de gewichtsfactoren en dat levert per kavel aan aantal Gewogen eenheden op. Alle gewogen eenheden van alle uitgeefbare kavels levert een totaal aantal Gewogen eenheden op.

De totale netto verhaalbare kosten worden verdeeld over het totaal van de Gewogen eenheden. Dit levert een bedrag aan dat per gewogen eenheid betaald moet worden (zie Tabel Verhaalbaar bedrag per eenheid).

Vervolgens wordt per perceel uitgerekend hoeveel uitgeefbare grond per categorie aanwezig is. Dit levert een aantal gewichten op, en aan de hand van het verhaalbaar bedrag per eenheid levert dit een exploitatiebijdrage op. Bij elkaar opgeteld geeft dit een Bruto exploitatiebijdrage. Hier wordt de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied vanaf getrokken. Ook de inbrengwaarde van de openbare ruimte wordt ervan afgetrokken (ervan uitgaande dat de exploitant de openbare ruimte voor dit bedrag aan de gemeente verkoopt). Vervolgens resteert de per saldo per NCW 1-1-2013 te betalen exploitatiebijdrage per perceel.

Voor het moment van bepalen en betalen van de exploitatiebijdrage zullen indien noodzakelijk correcties in verband met rentetoe rekening plaatsvinden bij het sluiten van exploitatieovereenkomsten.

Voor Fase II is nog geen verkavelingsplan aanwezig. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage is ermee volstaan op een vergelijkbare wijze als voor Fase IA de maximale korting te berekenen per totale categorie uitgeefbare grond (Z1, Z2, Z3 en Z5). Zo is een gemiddelde uitgifteprijs berekend, en is vervolgens weer berekend hoeveel grond van de verschillende categorieën per kadastraal perceel aanwezig is. Nadat een verkavelingsplan is opgesteld, zal dit verwerkt worden in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan.

4.7 Het percentage gerealiseerde kosten

Voor het bepalen van het percentage aan gerealiseerde kosten worden voor het bepalen van het gerealiseerde deel van de Inbrengwaarde de kosten die betrekking hebben op gronden die in eigendom zijn van de gemeente, de gronden waarover de gemeente een exploitatieovereenkomst heeft gesloten en de gronden waarvoor een exploitatiebijdrage is betaald, geschaard onder gerealiseerde kosten.

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt dus 42%.

Dit percentage wordt relevant als 90% van de begrote kosten is gerealiseerd, omdat dan degene die op het moment van betalen van de exploitatiebijdrage houder van de omgevingsvergunning was, om een eindafrekening mag verzoeken.

Dan wordt de exploitatiebijdrage opnieuw berekend, maar dan op basis van werkelijke kosten in plaats van begrote kosten. Als het verschil groter is dan 5%, wordt het meerdere terugbetaald aan de houder van de omgevingsvergunning ten tijde van het betalen van de exploitatiebijdrage.

4.8 De gehanteerde parameters en wijze van indexeren

Kostenstijging

Het prijspeil van de kosten (uitgezonderd de Inbrengwaarden van de gronden) wordt jaarlijks geïndexeerd met het kostenindexatiepercentage dat de gemeente ook hanteert in haar exploitaties. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de kosten per de helft van het jaar gemaakt worden en dat er dan dus ook een half jaar kostenstijging heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat als bijvoorbeeld de aanleg van een wegprofiel per prijspeil 1 januari 2011 € 110,- per m² kost, dit met een kostenstijgingspercentage van 3,5% € 113,85 per januari 2012 kost. Als voorzien wordt dat het bedrag over 2 jaar wordt uitgegeven (halverwege het jaar 2013) zal dus $€ 110 \cdot (1+i)^n = € 110 \cdot 1,035^{2,5} = € 119,88$ per m² uitgegeven worden. .

Om alle bedragen met elkaar te kunnen vergelijken, worden de geïndexeerde bedragen ook weer contant gemaakt. Dit gebeurt door het bedrag dat in totaal aan het einde van de exploitatie zal zijn uitgegeven, te delen door $(1+i)^n$ (waarbij i deze keer niet het kostenstijgingspercentage is, maar het rentepercentage. Dus als over in totaal € 119,88 zal zijn uitgegeven, dan geeft dit per 1-1-2011 een Netto Contante Waarde van $€ 119,88 / (1,05)^{(10)} = € 73,59$.

Dit betekent dat als per 1-1-2020 € 119,88 afgelost moet worden, per 1 januari 2011 € 73,60 op de bank gezet zou moeten worden (bij 5% rente).

De basistabel geeft alle kosten tegen het huidige prijspeil weer (nominaal). De tabel inclusief kostenstijging geeft aan wat de verwachte kosten inclusief prijsontwikkeling zullen zijn op het moment waarop verwacht wordt dat de kosten gemaakt gaan worden.

De tabel waaraan de NCW is toegevoegd, geeft de huidige waarde van de waarde inclusief kostenontwikkeling aan.

Bij de opbrengsten werkt dit op vergelijkbare wijze.

Opbrengstenstijging

Het prijspeil van de kosten wordt jaarlijks geïndexeerd met het opbrengstenindexatiepercentage dat ook de gemeente hanteert in haar exploitaties. Dit betekent dat als de opbrengst van een bepaald perceel is getaxeerd op € 225,- per m² prijspeil 2011, dit perceel met een opbrengstenstijgingspercentage van 1% volgend jaar € 227,25 per m² op moet brengen en het jaar daarop € 229,52

Voor bedrijventerreinen wordt voor 2013 gerekend met een opbrengstenstijgingspercentage van 0% per jaar.

Rente

Over de al gerealiseerde kosten wordt rente bijgeschreven, en ook over de inbrengwaarden van de gronden. Het rentepercentage komt overeen met het rentepercentage dat de gemeente hanteert in haar exploitaties.