

Exploitatieplan Elsmoat, 3^e herziening 2015

VOORWOORD

Bij de ontwikkeling van een locatie zoals De Elsmoat worden veel kosten gemaakt. Ook worden veel inkomsten gerealiseerd door de verkoop van uitgeefbare gronden. De kosten moeten op een eerlijke manier verdeeld worden, waarbij het streven is dat de uitgeefbare gronden die relatief meer inkomsten genereren, verhoudingsgewijs ook een groter deel van de kosten dragen. Dit kostenverhaal speelt als de gemeente niet alle gronden die voor de ontwikkeling nodig zijn, zelf in handen heeft.

Door invoering van de grondexploitiewet (afdeling 6.4 in de Wet ruimtelijke ordening) heeft de wetgever het mogelijk gemaakt dat een gemeente de kosten die gemaakt worden voor een locatieontwikkeling verhaalt op de grondeigenaren die door de locatieontwikkeling uitgeefbare gronden tot hun beschikking krijgen. De gemeente hoeft dan niet alle gronden zelf te verwerven. De gemeente doet dit door een Exploitatieplan vast te stellen en jaarlijks te herzien.

Het exploitatieplan biedt ook de mogelijkheid om aan de grondeigenaren eisen en regels op te leggen. Bijvoorbeeld over de kwaliteit van een weg die aangelegd moet worden. Of over de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan voordat een bepaald deel van de ontwikkeling mag of moet zijn gerealiseerd.

De grondeigenaar wordt verplicht een exploitatiebijdrage te betalen en/of aan de eisen en regels van het exploitatieplan te voldoen door het stellen van voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van in dit geval de bedrijfsruimten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd en zorgt de gemeente ervoor dat de ontwikkeling wordt gerealiseerd op de manier die haar voor ogen staat.

De gemeente kan na het vaststellen van een exploitatieplan ook nog steeds overeenkomsten sluiten met grondeigenaren. Deze overeenkomsten mogen niet in strijd zijn met het exploitatieplan.

Het exploitatieplan is dus bedoeld om:

- **de kosten te verhalen bij en eisen te stellen aan grondeigenaren die geen overeenkomst met de gemeente hebben afgesloten voordat het bestemmingsplan is vastgesteld en toch willen ontwikkelen;**
- **de kaders aan te geven waaraan overeenkomsten moeten voldoen die de gemeente sluit met grondeigenaren nadat het exploitatieplan is vastgesteld.**

Het exploitatieplan geldt voor het gehele exploitatiegebied. Op basis van het Exploitatieplan kan de ontwikkeling gefaseerd worden. Voor de Elsmoat is er voor gekozen het exploitatiegebied in twee fasen op te splitsen. Fase I is geheel in eigendom van de gemeente, Fase II is grotendeels in eigendom van ontwikkelaars en particuliere eigenaren. Fase II mag pas in ontwikkeling worden genomen op het moment dat voor 80% van de uitgeefbare grond in Fase I omgevingsvergunning is verleend. Op dit moment is het afgeven van omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van bedrijfsruimte in Fase II niet vrijgegeven.

Het exploitatieplan wordt jaarlijks herzien. Grondeigenaren hebben de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen en in beroep te gaan (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing). Grondeigenaren worden schriftelijk geïnformeerd over deze procedure. Afdeling 3.4 van de Awb is niet van toepassing als de herziening slechts betrekking heeft op:

- a. uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen vanwege indexering;
- c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten;
- d. andere niet-structurele onderdelen.

In het geval de herziening geen structurele wijzigingen betreft is afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing.

Het “Exploitatieplan Elsmoat, 3^e herziening 2015” vervangt het “Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013”, dat op 4 maart 2014 is vastgesteld, en waarop geen beroep is ingediend. Het oorspronkelijke “Exploitatieplan bedrijventerrein Enter-Rijssen” is 2 juni 2009 vastgesteld. Tegen dit oorspronkelijke exploitatieplan was beroep ingediend bij de Raad van State. Op 24 mei 2011 heeft de Raad van State het beroep ongegrond verklaart. De Wro schrijft voor dat het exploitatieplan jaarlijks herzien moet worden.

De verplichting tot herziening van het exploitatieplan is aanleiding geweest om de opzet van het exploitatieplan te wijzigen. Na de inwerkingtreding van de Wro in 2009 zijn er verschillende exploitatieplannen vastgesteld. Deze verschilden allemaal van opzet en inhoud. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Vereniging van Grondbedrijven hebben een Handleiding exploitatieplan opgesteld. De verwachting is dat deze handleiding het model zal worden voor de gemeenten. Voor de twee exploitatieplannen die de gemeente Wierden heeft opgesteld (voor de ontwikkelingen Zenderink en de Elsmoat) heeft de handleiding als voorbeeldmodel gediend.

In grote lijnen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het “Exploitatieplan Elsmoat, 2^e herziening 2013”:

- waar dit aan de orde was zijn ramingen vervangen door boekwaarden;
- er zijn enkele tekstuele verbeteringen aangebracht;
- de jaartallen zijn daar waar nodig aangepast en teksten zijn geactualiseerd naar de stand per 1-1-2015;
- de parameters zijn geactualiseerd;
- de inbrengwaarden en verwachte opbrengsten zijn geactualiseerd;
- in de Exploitatieopzet zijn diverse aanpassingen gedaan;
- het effect van fasering is meegenomen bij vaststellen gewogen eenheden.

De herziening van een exploitatieplan vindt plaats door middel van een besluit van de gemeenteraad.

LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit twee delen:

Deel A: De regels (inclusief de financiën, de kaarten en de bijlagen);

Deel B: De toelichting op deze regels

Het is het meest praktisch om eerst Deel B te lezen, en daarna pas Deel A.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD.....	1
LEESWIJZER.....	3
INHOUDSOPGAVE.....	4
DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN.....	6
1 DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN.....	7
1.1 KOPPELING MET HET RUIMTELIJK BESLUIT	7
1.2 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	7
1.3 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK.....	7
1.4 TE VERWERVEN GRONDEN	7
1.5 CITEERTITEL.....	7
2 HET EXPLOITATIEGEBIED.....	8
2.1 BOUWRIJP MAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	8
2.2 AANLEG VAN NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	8
2.3 INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE IN HET EXPLOITATIEGEBIED	8
3 DE EISEN EN REGELS.....	9
ARTIKEL 1 BEGRIJSBEPALINGEN	9
ARTIKEL 2 EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN	10
ARTIKEL 3 REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	10
ARTIKEL 4 REGELS MET BETREKKING TOT KOPPELINGEN TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	11
ARTIKEL 5 UITWERKING VAN DE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: AANGEWEZEN UITGIFTECATEGORIEËN.....	11
ARTIKEL 6 VERBODSBEPALINGEN.....	11
ARTIKEL 7 REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN KAN WORDEN AFGEWEEKEN VAN DE BIJ DIT EXPLOITATIEPLAN AANGEGEVEN REGELS	12
4 DE EXPLOITATIEOPZET	13
4.1 AANDUIDING VAN HET TIJDVAK.....	13
4.2 AANDUIDING VAN DE FASERING EN KOPPELINGEN.....	13
4.3 RAMING VAN DE INBRENGWAARDEN VAN DE GRONDEN	13
4.4 RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	13
4.5 RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE.....	13
4.6 WIJZE VAN TOEREKENING VAN DE TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN.....	13
4.7 PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN.....	13
4.8 GEHANTEERDE PARAMETERS EN WIJZE VAN INDEXEREN	13
5 KAARTEN.....	15
BIJLAGEN	16
DEEL B: DE TOELICHTING	17
1 TOELICHTING OP DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	18
1.1 KOPPELING MET HET RUIMTELIJK BESLUIT	18
1.2 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	18
1.3 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK.....	18
1.4 TE VERWERVEN GRONDEN	19
1.5 CITEERTITEL.....	20
2 TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEGEBIED	22
2.1 BOUWRIJP MAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	22

2.2	AANLEG NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	22
2.3	INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE	23
3	TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS.....	24
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	24
ARTIKEL 2	DE EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING DAARVAN	24
ARTIKEL 3	DE REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	24
ARTIKEL 4	DE REGELS MET BETREKKING TOT DE KOPPELING TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN	25
ARTIKEL 5	UITWERKING VAN DE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: AANGEWZEN UITGIFTECATEGORIEËN	25
ARTIKEL 6	VERBODSBEPALINGEN.....	25
ARTIKEL 7	REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN KAN WORDEN AFGEWOKEN VAN DE BIJ DIT EXPLOITATIEPLAN AANGEGEVEN REGELS	25
4	TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET	26
4.1	AANDUIDING VAN HET TIJDVAK.....	26
4.2	AANDUIDING VAN DE FASERING EN DE KOPPELINGEN.....	26
4.3	RAMING VAN DE INBRENGWAARDEN VAN DE GRONDEN	26
4.4	RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	26
4.5	RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE.....	29
4.6	WIJZE VAN TOEREKENING VAN TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN.....	29
4.7	HET PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN.....	30
4.8	DE GEHANTEERDE PARAMETERS EN WIJZE VAN INDEXEREN	30

DEEL A: HET EXPLOITATIEPLAN

1 DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

1.1 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Enter Rijssen 2009, dat zich richt op de locatie “De Elsmoat” en bijhorend retentiegebied in Enter. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juni 2009 en is onherroepelijk geworden op 25 mei 2011 met de uitspraak van de Raad van State. Dit bestemmingsplan maakt het samen met het “Exploitatieplan Elsmoat, 3^e herziening 2015” mogelijk omgevingsvergunningen af te geven voor Fase IA van bedrijventerrein De Elsmoat.

1.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart Exploitatiegebied, die als *Kaart 1: Exploitatiegebied* onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.3 Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de kaart Voorgenomen grondgebruik die als *Kaart 2: Voorgenomen grondgebruik* onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.4 Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven danwel te belasten met een zakelijk recht zoals aangegeven op *Kaart 3: Grondverwerving door de gemeente*, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

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

- Fase IA en IB: afgerond
- Fase II: dient juli 2020 te zijn afgerond

Zolang nog niet voor 60% van de uitgeefbare oppervlakte in Fase IA omgevingsvergunning is afgegeven, wordt niet gestart met actieve verwerving in Fase II. Ook wordt niet actief ingezet op contractering met eigenaren. Contractering of verwerving op initiatief van de eigenaar is niet uitgesloten. Voorwaarde voor contractering is dat zolang voor nog geen 60% van het uitgeefbaar gebied in Fase IA omgevingsvergunning is afgegeven, de gemeente geen investeringen pleegt in Fase II.

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

1.5 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: Exploitatieplan Elsmoat, 3^e herziening 2015.

2 HET EXPLOITATIEGEBIED

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien zoals omschreven in het Kwaliteitshandboek Elsmoat, dat als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien zoals omschreven in het Kwaliteitshandboek Elsmoat, dat als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien zoals omschreven in het Kwaliteitshandboek Elsmoat, dat als Bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

3 DE EISEN EN REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. Beeldkwaliteitsplan: het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen zoals dit is vastgesteld door de raad op 2 juni 2009;
- b. Beschikbaar stellen: het verlenen van toestemming van Exploitant aan het College voor het (laten) verrichten van de in artikel 6.13.2.b Wro bedoelde werken en werkzaamheden, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte, alsmede het verlenen van toestemming tot toevoeging aan het openbaar gebied van die gronden die als zodanig bestemd zijn, en het verlenen van toestemming tot het onderhouden van dit openbaar gebied door of namens het college, één en ander vast te leggen in een overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht;
- c. Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan bedrijventerrein Enter Rijssen zoals dit is vastgesteld door de raad op 2 juni 2009 en eventuele wijzigingen op dat plan;
- d. Categorie A: gronden die de gemeente in eigendom moet verwerven (zie *Kaart 3 Grondverwerving door de gemeente*);
- e. Categorie B: gronden die de gemeente in eigendom wil verwerven (zie *Kaart 3 Grondverwerving door de gemeente*);
- f. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden;
- g. Exploitant: eigenaar van een (gedeelte van een) perceel grond gelegen in het exploitatiegebied, die een overeenkomst inzake grondexploitatie met de gemeente heeft gesloten danwel eigenaar van een perceel grond gelegen in het exploitatiegebied, die een omgevingsvergunning aanvraagt die betrekking heeft op een bouwplan, zoals bedoeld in art 6.12.1 Wro, binnen het exploitatiegebied. In aanvulling hierop kan door het college voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst of het verlenen van een omgevingsvergunning als Exploitant worden aangemerkt de rechtspersoon die een onherroepelijke overeenkomst tot het afnemen van gronden met een bovenbedoelde eigenaar heeft;
- h. Exploitatiegebied: het zodanig op de Kaart 1 Exploitatiegebied aangegeven gebied;
- i. Exploitatieplan: Het geldende exploitatieplan Elsmoat bestaande uit een toelichting, regels, exploitatieopzet, exploitatiekaart en eventuele Bijlagen;
- j. Fase IA: het gebied zoals is aangegeven op *Kaart 4 Fasering*;
- k. Fase IB: het gebied zoals is aangegeven op *Kaart 4 Fasering*;
- l. Fase II: het gebied zoals is aangegeven op *Kaart 4 Fasering*;
- m. Groenplan: het Groenplan Bedrijventerrein Enter-Rijssen d.d. oktober 2008 van Nieuwland, dat als Bijlage bij het Bestemmingsplan door de raad is vastgesteld op 2 juni 2009;
- n. Kavelzoekende: een natuurlijke of rechtspersoon vermeld op de Lijst met gegadigden Elsmoat;
- o. Kwaliteitshandboek Bedrijventerrein Enter-Rijssen: document waarin staat aangegeven aan welke eisen en regels de werken en werkzaamheden binnen het Exploitatiegebied dienen te voldoen, maakt als Bijlage 1 onderdeel uit van dit exploitatieplan;
- p. Lijst met gegadigden Elsmoat: door de gemeente Wierden en de gemeente Rijssen-Holten bijgehouden lijst waarop staan genoteerd de NAW-gegevens van bedrijven die zich bij de gemeente hebben aangemeld als zijnde geïnteresseerd in de aankoop van een kavel in De Elsmoat, alsmede per bedrijf een datum van inschrijving en een door het college aangegeven rangnummer;
- q. Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- r. Openbare wegen: wegen die openbaar zijn in de zin van de Wegenwet;
- s. Protocol Aanbesteding Elsmoat: het door het college vast te stellen aanbestedingsbeleid;
- t. Raad: de gemeenteraad van de gemeente Wierden;

- u. Uitgifteplan Elsmoat: het door de Raad op 5 juli 2011 vastgestelde uitgifteprotocol ("Notitie uitgiftebeleid bedrijventerrein De Elsmoat") voor kavels in De Elsmoat en eventuele wijzigingen op dat plan;
- v. Waterhuishoudingsplan: het rapport "Bedrijventerrein Enter, ontwerp waterhuishouding en riolering" van DHV en Witpaard Partners" d.d. oktober 2008;
- w. Werken en werkzaamheden: de werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 6.2.4. b t/m f Bro.

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

- 2.1.1 Op de kwaliteit van de werken en werkzaamheden is het Kwaliteitshandboek Bedrijventerrein Enter-Rijssen van toepassing;
- 2.1.2 Werken en werkzaamheden moeten worden aanbesteed overeenkomstig het Protocol Aanbesteding Elsmoat. In het geval dit niet is of wordt vastgesteld dan worden werken en werkzaamheden aanbesteed overeenkomstig het algemeen en vigerend Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Wierden zoals dit door de gemeenteraad voor de gemeente is vastgesteld in zijn vergaderingen van 20 januari 2009 en is aangevuld in zijn vergadering van 27 april 2010;
- 2.1.3 De gemeente voert de werken en werkzaamheden uit.

Artikel 3 Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Fase IA en IB

- 3. 1.1 Aangezien Fase IA en IB volledig in eigendom zijn van de gemeente worden via het Exploitatieplan geen eisen of regels opgelegd.

Fase II

- 3.2.1 Op de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase II is het Kwaliteitshandboek Bedrijventerrein Enter-Rijssen van toepassing.
- 3.2.2 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.
- 3.2.3 De uitvoering van werken en werkzaamheden in Fase II mag niet eerder plaatsvinden dan:
 - i. nadat Omgevingsvergunning is verleend voor 80% van het uitgeefbaar terrein van Fase IA;
 - ii. nadat de werken, werkzaamheden en maatregelen behorend bij Fase IB zijn gerealiseerd;

- iii. het college daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend. Het college kan aan deze schriftelijke toestemming een termijn koppelen waarbinnen de werken en werkzaamheden moeten zijn afgerond.

Artikel 4 Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Koppelingen

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

- 4.1 Fase 1A en 1B: Aangezien Fase IA en IB volledig in eigendom zijn van de gemeente worden via het Exploitatieplan geen eisen of regels opgelegd.
- 4.2 Fase II:
 - a. Uitvoering van de werken en werkzaamheden mag niet eerder plaatsvinden dan nadat de werken, werkzaamheden en maatregelen behorend bij Fase IB zijn gerealiseerd;
 - b. Omgevingsvergunning wordt niet eerder afgegeven dan nadat het perceel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft via de openbare weg is ontsloten op zowel de openbare wegen gelegen in Fase 1A als ook op de Vonderweg via de nog te realiseren zuidelijke ontsluitingsweg.

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

Categorieën kavelzoekenden en wijze van toewijzing van kavels

- 5.1 Een kavel bedrijventerrein wordt verkocht aan een kavelzoekende die staat ingeschreven op de Lijst met gegadigden Elsmoat;
- 5.2 Toewijzing van de kavels bedrijventerrein in Fase II vindt plaats overeenkomstig het nog door het college vast te stellen Uitgifteplan Elsmoat Fase II.

Prijsvorming van kavels bedrijventerrein

- 5.4 De Exploitant is vrij de verkoopprijs van een kavel bedrijventerrein te bepalen. De berekening van de exploitatiebijdrage vindt plaats op basis van de door het college vast te stellen kavelprijzen overeenkomstig het Uitgifteplan Elsmoat. Zolang nog geen verkavelingsplan voor Fase II is vastgesteld, wordt de exploitatiebijdrage berekend op basis van prijscategorieën die voor Fase IA gehanteerd worden, waaraan een of meerdere prijscategorie(-en) kan/kunnen worden toegevoegd als deze in Fase 1A niet voorkomt/voorkomen.

Vervreemding van kavels bedrijventerrein

- 5.5 Op het sluiten van een overeenkomst tot vervreemding van een kavel bedrijventerrein en de overdracht van de voor de kavel verstrekte omgevingsvergunning tot aan het moment van voltooiing van de bedrijfsruimte zijn de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van overeenkomstige toepassing;

Artikel 6 Verbodsbepalingen

Handelen in strijd met deze eisen en regels

- 6.1 Het is verboden te (laten) handelen of handelingen uit te (laten) voeren in strijd met of in afwijking van het Exploitatieplan;
- 6.2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de genoemde en uit te werken eisen in dit Exploitatieplan;

- 6.3 Het is verboden te starten met de bouw waarvoor omgevingsvergunning is verleend, zolang de Exploitatiebijdrage die is opgelegd in de omgevingsvergunning nog niet is betaald.

Strafbaar feit

- 6.4 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikelen 6.1 t/m 6.3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Schadevergoeding

- 6.5 Het al dan niet vervolgen door het openbaar ministerie op grond van de Wet economische delicten sluit niet uit de mogelijkheid voor de gemeente om bij niet naleving van de regels en voorschriften uit dit Exploitatieplan door een Exploitant alle schade die de gemeente loopt in rekening te brengen bij die exploitant via de daartoe geëigende rechtswegen.

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

Ontheffing

- 7.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2 t/m 6 als het voldoen aan de eisen en regels, genoemd dit Exploitatieplan niet uitvoerbaar blijkt te zijn;
- 7.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige eisen, voorschriften en verboden (eventueel onder oplegging van aanvullende voorwaarden in overeenstemming met de in voorbereiding zijnde of vastgestelde maar nog niet in werking getreden herziening), als dit past binnen een in voorbereiding zijnde herziening (vanaf het moment van de ter inzage legging van de herziening) of van een vastgestelde maar nog niet in werking getreden herziening van het Exploitatieplan;
- 7.3 Burgemeester en wethouder kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2.1.3, als naar het oordeel van burgemeester en wethouders uit het oogpunt van efficiency en het tijdig functioneren van voorzieningen geen afbreuk wordt gedaan aan een integrale uitvoering en goed gefaseerde en met andere werken afgestemde fasering;
- 7.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6, als naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan en mits belangen van derden door de ontheffing niet worden geschaad;
- 7.5 Het bepaalde in artikel 3 t/m 6 geldt niet voor het handelen en handelingen uit (laten) voeren, het (laten) uitvoeren van werken en werkzaamheden en/of het verstrekken van een omgevingsvergunning op gronden die eigendom zijn van de gemeente Wierden.

4 DE EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan De Elsmoat, 3^e herziening 2015 is opgenomen als bijlage 2

4.1 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden bedraagt nog 14 jaren (vanaf prijspeildatum 01-01-2015 t/m 31-12-2028).

4.2 Aanduiding van de fasering en koppelingen

Zie Exploitatieopzet Elsmoat 3e herziening 2015 tabel D: Fasering en koppelingen

4.3 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Zie Exploitatieopzet Elsmoat 3e herziening 2015 tabel G: Inventariseren van de kosten

4.4 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Zie Exploitatieopzet Elsmoat 3e herziening 2015 tabel G: Inventariseren van de kosten

4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Zie Exploitatieopzet Elsmoat 3e herziening 2015 tabel E: inventariseren van de grondopbrengsten

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

Zie Exploitatieopzet Elsmoat 3e herziening 2015 tabel I: berekening exploitatiebijdrage
Zie Exploitatieopzet Elsmoat 3e herziening 2015 tabel J Exploitatiebijdrage per eigenaar

4.7 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 52 %.

4.8 Gehanteerde parameters en wijze van indexeren

In de exploitatieopzet is gerekend met de volgende parameters:

- Kostenstijging: 1,5%
- Opbrengstenstijging bedrijventerrein: 0%
- Opbrengstenstijging overige opbrengsten: 0%
- Rente: 4%
- Prijspeil: 1-1-2015 (dit is ook de datum van de NCW)

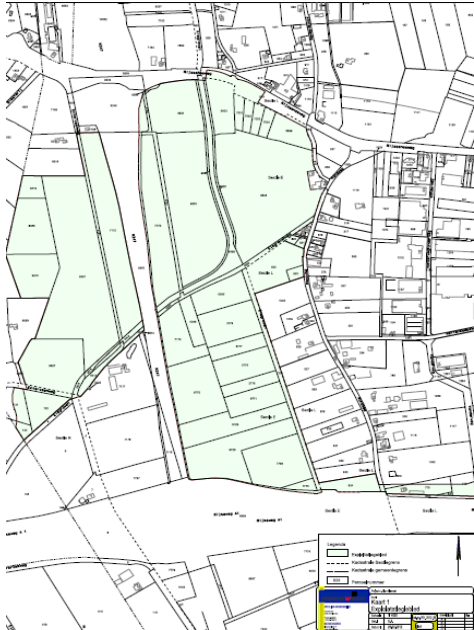
De percentages komen overeen met de percentages zoals deze gelden voor gemeentelijke exploitaties per 1 januari 2015.

De inbrengwaarden zijn gebaseerd op taxaties van een externe onafhankelijke taxateur. De inbrengwaarden worden niet geïndexeerd. Over de inbrengwaarde wordt rente gerekend overeenkomstig de rente die in dat jaar geldt.

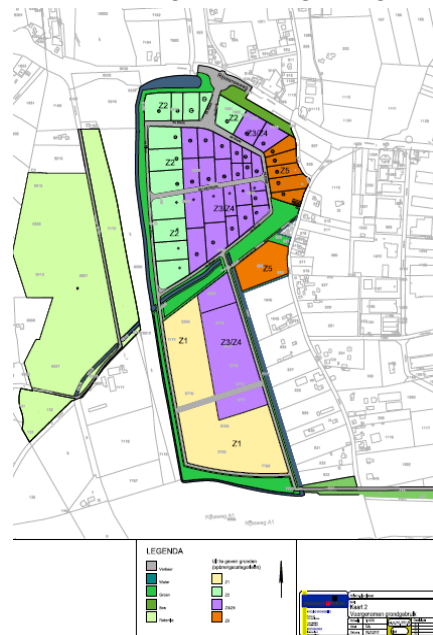
De uitgifteprijsen zijn gebaseerd op het door de raad vastgestelde Uitgifteplan Elsmoat.

5 KAARTEN

Kaart 1: Exploitatiegebied



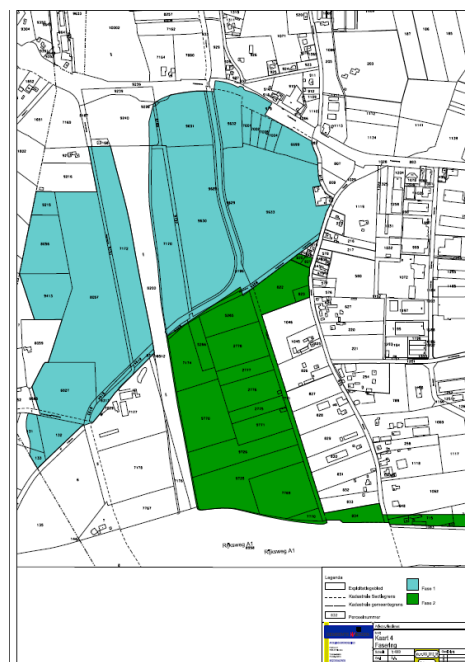
Kaart 2: Voorgenomen grondgebruik



Kaart 3: Grondenverwerving door de gemeente



Kaart 4: Fasering



BIJLAGEN

Bijlage 1: Kwaliteitshandboek Bedrijventerrein Enter-Rijssen

Bijlage 2: Exploitatieopzet Elsmoat 3e herziening 2015

DEEL B: DE 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.. Het nu voorliggende Exploitatieplan Elsmoat, 3^e herziening 2015 is een herziening van Elsmoat, 2^e herziening 2013.

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.

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 bestemmingsplangrens 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.

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)¹;

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

¹ Deze Fase IB wordt in minimaal twee delen uitgevoerd.

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.

De looptijd van het project is tot eind 2028, waarbij de verwachting is dat medio juli 2020 gestart zal worden met bouwrijp maken van fase II en dat uitgifte van deze fase 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 in principe 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 door de raad vastgesteld op 4 maart 2014, geen beroep.

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: Exploitatieplan Elsmoat, 3^e herziening 2015.

Belangrijkste wijzingen Exploitatieplan Elsmoat 3^e herziening 2015:

- waar dit aan de orde was zijn ramingen vervangen door boekwaarden;
- er zijn enkele tekstuele verbeteringen aangebracht;
- de jaartallen zijn daar waar nodig aangepast en teksten zijn geactualiseerd naar de stand per 1-1-2015;
- de parameters zijn geactualiseerd;
- de inbrengwaarden en verwachte opbrengsten zijn geactualiseerd;
- in de Exploitatieopzet zijn diverse aanpassingen gedaan;
- het effect van fasering is meegenomen bij vaststellen gewogen eenheden.

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 bedrijventerreinvolume 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

In 2014 heeft er een hertaxatie van de inbrengwaarden plaatsgevonden van gronden waarover nog geen exploitatieovereenkomst is gesloten of een exploitatiebijdrage in het kader van de omgevingsvergunning door het college is vastgesteld. De taxatie is uitgevoerd door Hoogstate Taxateurs en Rentmeesters. De herziene inbrengwaarden zijn verwerkt in de exploitatieopzet.

Onder de kosten voor het vrijmaken van gronden zijn de taxatiekosten en de notariskosten opgenomen. 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 de 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 erfscinding 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 € 5.384 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 € 215.587 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.

4.5 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

De opbrengsten zijn gebaseerd op het in 2014 gewijzigde 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 € 2,50 per m².

Voor de kavels in Fase II is nog geen verkavelingsplan vastgesteld. Daarom wordt hier gerekend met prijzen per uitgiftecategorie.

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 (grondverkoop). 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.

Per uitgeefbare kavel is de opbrengstpotentie aangegeven. Dit levert per uitgeefbare kavel een verwachte opbrengst per m² op. De verwachte opbrengst per m² van een zichtkavel ligt hoger dan de verwachte opbrengst per m² van een kavel in het binnenterrein. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen fase I en II, Fase I is op dit moment uitgeefbaar, waardoor de gemiddelde netto contante waarde (NCW) van de opbrengsten hoger is dan van een vergelijkbare kavel in Fase II. De gewichtsfactor geeft aan hoeveel hoger de verwachte opbrengst per betreffende m² per 01-01-2015 is dan de verwachte opbrengstpotentie per 01-01-2015 van de basiskavel per m². Vervolgens wordt weergegeven hoeveel van de betreffende m² er is (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 01-01-2015 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 1-1-2015 te betalen exploitatiebijdrage per perceel.

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

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 52%.

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 2015 € 110,- per m² kost, dit met een kostenstijgingspercentage van 3,5% € 113,85 per januari 2016 kost. Als voorzien wordt dat het bedrag over 2 jaar wordt uitgegeven (halverwege het jaar 2017) 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 1-1-2015 een Netto Contante Waarde van $€ 119,88 / (1,05)^{(10)} = € 73,59$.

Dit betekent dat als per 1-1-2024 € 119,88 afgelost moet worden, per 1 januari 2015 € 73,60 op de bank gezet zou moeten worden (bij 5% rente).

Binnen de exploitatieopzet wordt gerekend met een kostenstijgingspercentage van 1,5% per jaar.

Opbrengstenstijging

Het prijspeil van de opbrengsten 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 2015, dit perceel met een opbrengstenstijgingspercentage van 1% volgend jaar € 227,25 per m² op moet brengen en het jaar daarop € 229,52

Binnen de exploitatieopzet wordt gerekend met een opbrengstenstijgingspercentage van 0% per jaar.

Rente

Over de al gerealiseerde kosten en opbrengsten rente bijgeschreven. Het rentepercentage komt overeen met het rentepercentage dat de gemeente hanteert in haar exploitaties.

Binnen de exploitatieopzet wordt gerekend met een rentepercentage van 4%.