

Ontwerp Exploitatieplan bedrijventerrein De Klomp, eerste herziening

Herziening per 1-1-2019

3 december 2019

Ontwerp Exploitatieplan bedrijventerrein De Klomp, eerste herziening
Herziening per 1-1-2019

Opdrachtgever: Gemeente Ede
Datum: 3 december 2019
Status: Definitief
Opstellers: T. Haarler en E.J. van Baardewijk, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

AANLEIDING	6
1 INLEIDING	7
1.1 Wettelijke plicht exploitatieplan	7
1.2 Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	10
1.3 Functies van het exploitatieplan	10
1.4 Begrenzing exploitatieplangebied	13
1.5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	15
1.6 Leeswijzer	16
2 TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN	17
2.1 Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp'	17
2.2 Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	17
3 TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	21
3.1 Inleiding en begrippen	21
3.2 Toelichting bij de regels inzake koppelingen (artikel 2 van de regels)	21
3.3 Toelichting bij de regels inzake ruimtegebruik (artikel 3 van de regels)	23
3.4 Toelichting bij de regels met betrekking tot de eisen voor werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (artikel 4 van de regels)	24
3.5 Toelichting bij de regels met betrekking tot werkomschrijvingen (artikel 5 van de regels)	24
3.6 Toelichting bij de regels met betrekking tot aanbesteding (artikel 6 van de regels)	25
3.7 Toelichting bij de regels met betrekking tot eindinspecties en tussentijdse inspecties (artikel 7 van de regels)	26
3.8 Toelichting bij de regels met betrekking tot verbodsbepaling (artikel 8 van de regels)	27
3.9 Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 9 van de regels).	27
3.10 Toelichting bij de regels met betrekking tot de slotbepalingen (artikel 10 van de regels)	27
4 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	28
4.1 Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied	28
4.2 Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	28
4.3 Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte	28
4.4 Omschrijving nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied	30
4.5 Hanteren van kaartmateriaal, beschrijvingen	30
5 DE EXPLOITATIEOPZET	31

5.1	Inleiding	31
5.2	Rekentechnische uitgangspunten	31
5.3	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	32
5.4	Programma	33
5.5	Kosten	34
5.6	Opbrengsten	41
5.7	Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	42
5.8	Exploitatiebijdrage per eigendom	42
5.9	Gerealiseerde kosten en opbrengsten	44
5.10	Wijze van kostenverhaal	44
6	GRONDVERWERVINGEN EN EIGENDOMMEN	45
7	DE REGELS	46
8	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	51
BIJLAGE 1:	KAART EXPLOITATIEGEBIED	52
BIJLAGE 2:	TIJDVAKKENKAART	53
BIJLAGE 3:	RUIMTEGEBRUIKERSKAART	54
BIJLAGE 4:	KAART UITGIFTECATEGORIEEN	55
BIJLAGE 5:	EIGENDOMMENKAART	56
BIJLAGE 6:	KAART BESTAANDE SITUATIE	57
BIJLAGE 7:	VERWERVINGENKAART	58
BIJLAGE 8:	REGELING PLANKOSTEN HERZIENING EXPLOITATIEPLAN 1-1-2019	59
BIJLAGE 9A:	HANDBOEK DIBOR	60
BIJLAGE 9B:	MOEDERBESTEK DEFINITIEF 2016	61
BIJLAGE 9C:	BEELDKWALITEITSPLAN DE KLOMP	62
BIJLAGE 10:	INKOOPBELEID GEMEENTE EDE (AANBESTEDINGSKADER)	63
BIJLAGE 11:	DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET	64
BIJLAGE 12:	DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET	65
BIJLAGE 13:	OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM	66
BIJLAGE 14 A:	TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN	67
BIJLAGE 14 B:	OVERZICHT INBRENGWAARDEN	68

BIJLAGE 14 C: INBRENGWAARDEN PER EIGENDOM	69
BIJLAGE 15: PLANSCHADE RISICOANALYSE	70
BIJLAGE 16 A: RAPPORT VERKEERSGENERATIE DE KLOMP	71
BIJLAGE 16 B: TOELICHTING INVESTERINGEN EN TOEREKENING PERSLEIDING, GEMALEN, UITLEGGERS EN GESTUURDE BORING	72
BIJLAGE 17: JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE	73
BIJLAGE 18: OVERZICHT MACROAFTOPPING	74
BIJLAGE 19: OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN TOTALE UITGEEFBARE GEBIED	75
BIJLAGE 20: GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM	76
BIJLAGE 21: SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM	77
BIJLAGE 22 MEMO PARAMETERS GEMEENTE EDE	78
BIJLAGE 23: ONDERBOUWING ONDERZOEKSKOSTEN	79

AANLEIDING

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de wettelijke basis voor het kunnen vaststellen van planologische besluiten (zoals een bestemmingsplan). Met de invoering van de Wro per 1 juli 2008 zijn er ook regels gekomen die betrekking hebben op de uitvoering van bepaalde planologische besluiten. Bij de uitvoering van planologische besluiten gaat het om twee hoofdonderwerpen:

a. Het verhalen van kosten van de grondexploitatie.

Voor gemeenten geldt vanaf 1 juli 2008 een wettelijke verplichting om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Dit komt ten laste van de grondeigenaren die in een bestemmingsplan een aangewezen bouwplanmogelijkheid¹ krijgen. Indien dergelijke eigendommen al op voorhand in handen zijn van de gemeente, dan is het daaraan verbonden kostenverhaal verzekerd door middel van latere gronduitgifte van bouw kavels door de gemeente. Bij particulier grondeigenaarschap kan voorafgaand aan de vaststelling van het planologisch besluit een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Hierin zijn o.a. de afspraken over het kostenverhaal opgenomen. Indien er echter sprake is van particuliere eigendommen waarvoor dergelijke overeenkomsten (nog) niet zijn gesloten, rust op de gemeenteraad de plicht een exploitatieplan vast te stellen, waarin de regels voor het kostenverhaal dan publiekrechtelijk worden vastgelegd.

b. Regels en eisen bij de verdere uitvoering van het planologisch besluit.

Er kan een noodzaak zijn om regels te stellen over de wijze van uitvoering van de bestemmingsregeling. Denk bijvoorbeeld aan regels over het ruimtegebruik binnen de bestemmingsregeling, of een koppeling tussen de voortgang van het uitvoeren van bouwrijp maakwerkzaamheden en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Bovendien kan er sprake zijn van regels en eisen die betrekking hebben op het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte. Indien die noodzaak er is, dient een exploitatieplan te worden vastgesteld waarin die publiekrechtelijke regels worden opgenomen. Het exploitatieplan is dan onder meer een toetsingskader voor de afdoening van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' doen zich beide situaties voor, wat ertoe leidt dat gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld. Voor de vaststelling van een exploitatieplan gelden procedureregels. Eerst dient een ontwerp van een exploitatieplan ter visie te worden gelegd, waarbij aan belanghebbenden de gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen.

¹ De gevallen waarin sprake is van een aangewezen bouwplanmogelijkheid zijn omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

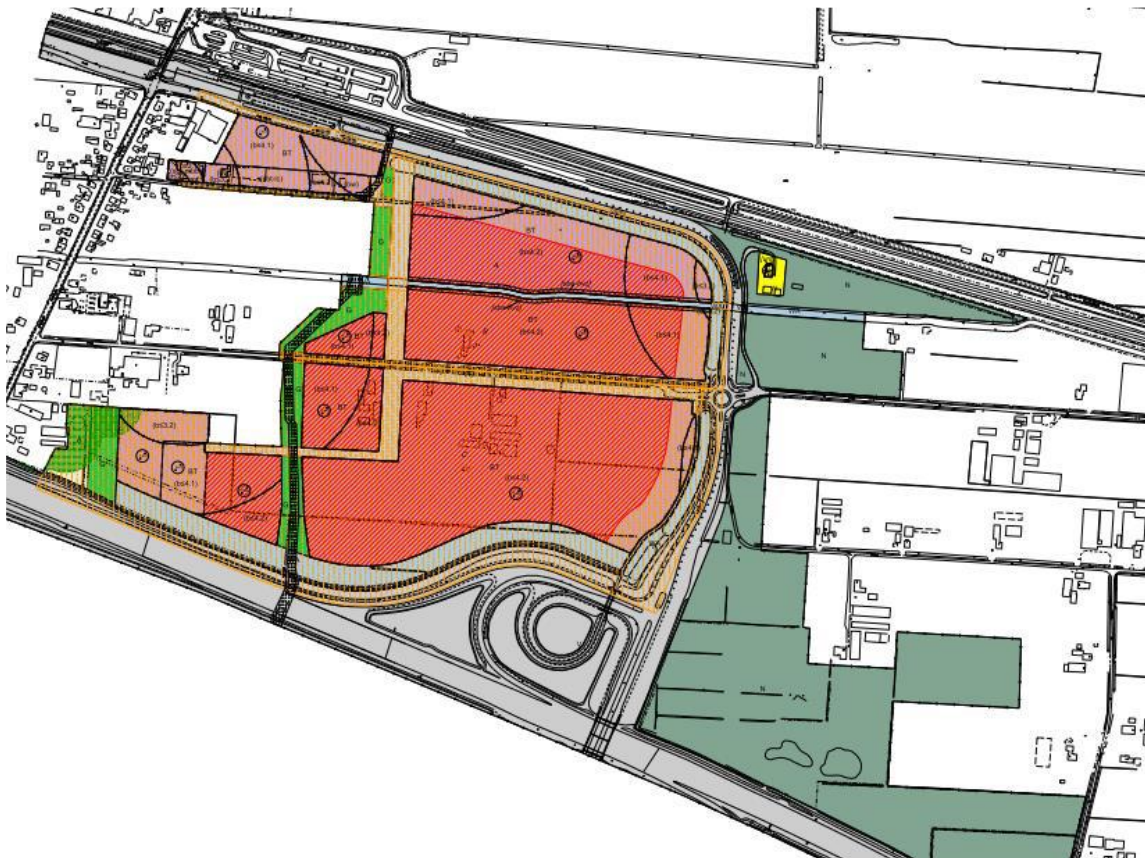
1 INLEIDING

1.1 Wettelijke plicht exploitatieplan

In 1992 is op basis van studie vastgesteld dat in de regio Ede-Veenendaal in totaal 200 hectare bedrijventerrein aanvullende ruimte moest worden gevonden. In 2004 is deze planningsopgave vertaald in het bestemmingsplan 'ISEV', dat voorzag in de ruimtelijke basis voor drie bedrijventerreinen: twee ten westen van de A30 en één nabij De Klomp. Het bestemmingsplan 'ISEV' is voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein uit te werken'.

Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden, is het niet meer mogelijk om het thans voorgenomen stedenbouwkundig concept te realiseren middels het bestemmingsplan 'ISEV'. Om die reden is gekozen om voor het bedrijventerrein dat de naam "Food & Business Park" krijgt, een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen: het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp'.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' komt ter vervanging van een gedeelte van het bestemmingsplan 'ISEV'. Daarnaast vervangt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' het bestemmingsplan De Klomp Oost Rondweg.



Figuur 1: Bestemmingsplangebied

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' beslaat een oppervlakte van 82,7 hectare, als volgt verdeeld (Bijlage 1: Kaart exploitatiegebied):

- 23,6 hectare voor de planologische inpassing van de Rondweg, de aansluiting van de Rondweg op de A12 en railvoorzieningen incl. een park & ride parkeerplaats;
- 21,1 hectare voor natuurdoeleinden;
- 23,3 hectare voor nieuw uitgeefbaar terrein met de bestemming 'Bedrijventerrein';

- 12,7 hectare voor nieuw aan te leggen openbare ruimte in het bedrijventerrein Klomp-Oost;
- 1,3 hectare voor bestaand te handhaven bebouwing met de bestemming 'Bedrijventerrein' en 'Wonen';
- 0,7 hectare voor bestaand te handhaven groen, water en agrarische doeleinden.

De gemeente heeft aanvankelijk actief grondpolitiek gevoerd wat gericht was op het verwerven van gronden binnen het bestemmingsplangebied. Dit voor de realisatie van nieuw uitgeefbare gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" en de daartoe nieuw aan te leggen openbare ruimte.

In dat kader zijn ook de gronden benodigd voor de inmiddels aangelegde Rondweg met aansluiting op de A12, alsmede de gronden voor de benodigde en reeds aangelegde ecologische zone, door de gemeente grotendeels verworven.

Geen actieve grondpolitiek is en wordt gevoerd met betrekking tot de gronden waar sprake is van:

- a. de planologische inpassing van bestaande te handhaven bebouwing en bedrijvigheid binnen de bestemmingen Bedrijventerrein en/of Wonen;
- b. de planologische inpassing van de bestaande zorgboerderij (bestemming 'Agrarisch');
- c. de planologische inpassing van de bestaande te handhaven Zijdewetering.

Het te ontwikkelen gebied, i.c. het gebied van het exploitatieplan, kent een bruto-oppervlakte van circa 36 ha. Per 1-1-2019 is in totaal circa 25,4 ha van de bruto-oppervlakte door de gemeente aangekocht c.q. in eigendom verworven. De resterende 10,6 ha is in handen van derden (Bijlage 7: Verwervingskaart).

De gemeente voert geen actieve grondpolitiek voor de uitgeefbare gronden die thans in eigendom zijn van derden. De gemeente gaat uit van de mogelijkheid van zelfrealisatie door particuliere eigenaren. Een uitzondering is gemaakt voor het binnen het plangebied gelegen perceel, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie M. nummer 1290 (plaatselijk bekend als Griftweg 2a). Deze locatie is inmiddels verworven en betreft een voormalige agrarische onderneming met bedrijfswoning en bedrijfsloodsen. De eigenaar heeft kenbaar gemaakt de ingevolge het bestemmingsplan toegedachte nieuwe bestemming niet zelf te willen realiseren. Inpassing van de oorspronkelijke functies binnen het nieuwe bestemmingsplan levert belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het omliggende gebied (invloed van beperkingenzones). Voorts achtte de gemeente het niet wenselijk om in dit gedeelte van het bestemmingsplangebied de aanwezige functies te handhaven, waar de directe omgeving een functie voor bedrijfsontwikkeling verkrijgt. De verwerving heeft tot doel te bereiken dat hiermee een integrale en volwaardige ontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein, in de zin dat de voormelde belemmeringen komen te vervallen, mogelijk wordt. De gemeente heeft voorts het voornemen de gronden van derden, bestemd voor de aan te leggen openbare ruimte, in eigendom te verkrijgen.

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Dit laatste is niet het geval. Het geheel van de nieuw voorziene uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de gemeente Ede. Evenmin zijn voor het geheel van de particuliere eigendommen (kostenverhaal)overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, gesloten. Dit reeds maakt dat de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast bestaat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen indien er een noodzaak is tot:

- a. het bepalen van een tijdvak of van een fasering en van koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste lid onder c 4° respectievelijk c 5° Wro, en/of;
- b. het stellen van eisen en/of regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid onder b en/of c Wro².

Er is een noodzaak tot het opnemen van regels en eisen inzake koppelingen tussen de aanleg van werken en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. De bestemming 'Bedrijventerrein' kan worden getypeerd als een globale bestemming waar sprake is van een directe bouwtitel. Binnen die bestemming wordt ook voorzien in bijvoorbeeld de aanleg van de openbare wegen op het bedrijventerrein. Vanuit de gewenste samenhang tussen een gefaseerde aanleg van de werken inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en de bebouwing van de uitgeefbare gronden anderzijds, kan het opnemen van koppelingsregels dienaangaande niet worden gemist. Zo geldt de aangelegde rotonde aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied bij de Rondweg als een van de twee hoofdontsluitingen van het te ontwikkelen bedrijventerrein. Daarnaast wordt voorzien in een tweede hoofdontsluiting naar de Rondweg aan de noordzijde van het plangebied. Van belang is dat het bedrijventerrein via de aan te leggen interne openbare wegenstructuur uiteindelijk via een van beide hoofdontsluitingen op de Rondweg wordt ontsloten.

Een en ander maakt dat dit ook noodzaakt tot het opnemen van bindende regels over het ruimtegebruik (artikel 6.13 lid 2 sub a Wro), waarbij het onderscheid tussen enerzijds het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte zichtbaar wordt gemaakt en anderzijds, binnen het deelgebied openbare ruimte, de indeling naar functies van hoofdontsluiting, centrale hoofdweg³, interne openbare wegen, fietspaden, voetpaden, openbaar groen, water en bergingswatergangen zichtbaar wordt gemaakt.

Er is voorts een noodzaak tot het stellen van eisen voor en van regels over de uitvoering van de uit te voeren werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Zoals aangegeven is een aanzienlijk deel van de nog uit te geven gronden en de gronden waarop de aanleg van openbare ruimte etc. is voorzien binnen het exploitatieplangebied in handen van derden. Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich mee dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De globale bestemmingsregeling in het bestemmingsplan is daartoe onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden is, zoals hiervoor aangegeven, in het exploitatieplan ook het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatieplangebied vastgelegd (Bijlage 3: Ruimtegebruikskaart). In dat kader ontstaat de noodzaak om regels over de wijze van uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplan op te nemen.

Naast de regels over ruimtegebruik zien de regels toe op:

- a. de in acht te nemen inhoudelijke (kwaliteits)eisen over het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- b. de verplichting tot, voorafgaand aan de start van de aanleg van werken, tot het opstellen van werkomschrijvingen die door het gemeentebestuur dienen te worden getoetst aan het normenkader onder a.
- c. door of vanwege het gemeentebestuur uit te voeren inspecties;
- d. ten aanzien van de opdrachtverlening voor werken/werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte in acht te nemen aanbestedingsregels.

² In artikel 6.12 lid 2 sub c Wro wordt ook nog verwezen naar artikel 6.13 lid 2 sub d Wro. Dat onderdeel ziet op de noodzaaksvraag inzake eisen over aangewezen woningbouwcategorieën. Nu hier sprake is van een bedrijventerrein doet zich de noodzaak tot het stellen van eisen over woningbouwcategorieën niet voor.

³ De centrale hoofdweg tezamen met de beide hoofdontsluitingen wordt hierna aangeduid als "centrale as".

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 Wro tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan, zoals bedoeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12, eerste lid van de Wro en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. Deze situatie doet zich niet voor ten aanzien van de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied (bijlage 1). De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen allen in het vigerende bestemmingsplan 'ISEV'. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'ISEV' kan voor de gronden met de daarin opgenomen bestemming 'Bedrijventerrein uit te werken' geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten hoofdgebouwen etc. (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro). Dit om reden dat sprake is van een uit te werken bestemming, waarvoor sprake is van een bouwverbod. Voor het gedeelte dat in het bestemmingsplan 'ISEV' de bestemming 'Landschappelijke Zone' heeft zijn geen aangewezen bouwplanmogelijkheden toegestaan.

In de eerste herziening is de actualiteit doorgevoerd ten aanzien van enerzijds gerealiseerde en anderzijds nog te realiseren kostenposten. De hoeveelheid uitgeefbaar gebied is iets groter geworden en de hoeveelheid openbaar gebied iets kleiner. Voor de inbrengwaarden heeft een hertaxatie plaatsgevonden. Het tijdvak is verruimd omdat de realisatie trager is verlopen dan in het moederplan was aangenomen. De rekentechnische uitgangspunten (parameters) zijn aangepast. Het aantal uitgiftecategorieën is van vijf naar drie bijgesteld onder actualisatie van de grondopbrengsten. Van een eerder voorziene bergingswatergang is geconstateerd dat deze niet hoeft te worden aangelegd. De eigendomssituatie is gewijzigd (meer eigendom van de gemeente) zodat ook daardoor de exploitatiebijdragen per eigenaar wijzigen. In de regels van het exploitatieplan was daarin voorzien, zodat de betreffende regel is aangepast.

1.2 Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp'. Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd door:

- aan de noordzijde door de spoorlijn Arnhem – Utrecht;
- aan de westzijde door (aan de noordwestelijke- en zuidwestelijke zijde) de aanwezige bebouwing ten oosten van de Veenendaalseweg, en (daartussenin) de zone waar de bestaande gastransportleiding is gelegen en de aan de westzijde daarvan voorziene groenzone die ter afscherming van het bedrijventerrein zal gaan functioneren;
- aan de oostzijde door de oostelijke grens van de ecologische zone (natuurdoeleinden);
- aan de zuidzijde door de zuidgrens van de A12.

Het bestemmingsplan kent deels een conserverend en deels een ontwikkelingsgericht karakter. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 1.1. Het exploitatieplan 'Bedrijventerrein De Klomp' heeft betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan waar sprake is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro alsmede het gedeelte waar sprake is van de daartoe aan te leggen werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

1.3 Functies van het exploitatieplan

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

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied kent de bestemming 'Bedrijventerrein'. De werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 4.1 van dit exploitatieplan;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen. De werkzaamheden inzake de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 4.2. van het exploitatieplan;
- c. de inrichting van de openbare ruimte. De ontsluitingsstructuur voor het bedrijventerrein is vastgelegd in de ruimtegebruikkaart (bijlage 3). Daarin is voorzien in een hoofdontsluiting aan de oostzijde naar de rotonde aan de Rondweg. Voorts is aan de noordzijde voorzien in een tweede hoofdontsluiting naar de Rondweg. Op basis van de ontsluitingsstructuur ontstaat een centrale as als openbare centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen, waarbij aan de centrale hoofdweg uitgeefbare gronden zijn gelegen. Voorts is vanuit die centrale as sprake van interne openbare wegen in het noordwestelijke en noordoostelijke deelgebied en een aftakking met interne openbare wegen naar het zuidelijke en het zuidwestelijke deelgebied. Dit betreft de aan te leggen openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in de volgende groepen van werken en werkzaamheden:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De werkzaamheden inzake het bouwrijp- en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied, zijn omschreven in paragraaf 4.3.

De indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar de functies uitgeefbaar gebied (groep a) en openbare ruimte (groep c) is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3). Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen (groep b) geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

Buiten het exploitatieplangebied is sprake van (deels) uitgevoerde c.q. uit te voeren werken en werkzaamheden die van belang zijn voor de realisatie van het bedrijventerrein. Het gaat om de volgende werken en werkzaamheden:

1. de aanleg van de Rondweg;
2. de uitvoering van mitigerende maatregelen in de ecologische zone (natuurdoeleinden) zoals dat is opgenomen aan de oostzijde van het bestemmingsplangebied.
3. het buiten het exploitatieplangebied gelegen gedeelte van het aan te leggen fietspad langs de Griftweg;
4. een gedeelte van de aan te leggen rioolpersleiding.

De onderdelen 1 tot en met 4 behoren tot de inrichting van de openbare ruimte. Deze werken en werkzaamheden vallen echter buiten het exploitatieplangebied. Om die reden zijn die werken ook niet opgenomen op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3). De werken en werkzaamheden onder 1, 3 en 4 zijn ten tijde van deze herziening reeds uitgevoerd. De werkzaamheden van onderdeel 2 zijn deels uitgevoerd.

De kosten van de onder a tot en met c en de onder 1 tot en met 4 bedoelde werken en werkzaamheden worden c.q. zijn, vanuit de in artikel 6.13, vierde lid Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4, sub a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4, sub b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het

beperken van milieu hygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4, sub d Bro);

- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen, etc. (artikel 6.2.4, sub g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4, sub h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4, sub j Bro);
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4, sub k Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4, sub l Bro);
- de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4, sub m Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4, sub n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zullen, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

Door de gemeente Ede zijn in het verleden verschillende eigendommen verworven in het te ontwikkelen gebied. De op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan door of namens de gemeente verworven gronden, zijn aangegeven op de als bijlage 7 bij dit exploitatieplan behorende verwervingskaart. Op deze bijlage is ook zichtbaar welke gronden in het gebied op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan in eigendom zijn van derden. De gemeente staat geen actieve verwerving voor ten aanzien van de gronden van derden, die zijn aangeduid als uitgeefbaar gebied. Een uitzondering is gemaakt ten aanzien van het perceel Griftweg 2a. In hoofdstuk 7 wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.

Het exploitatieplan 'Bedrijventerrein De Klomp' heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Ede toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

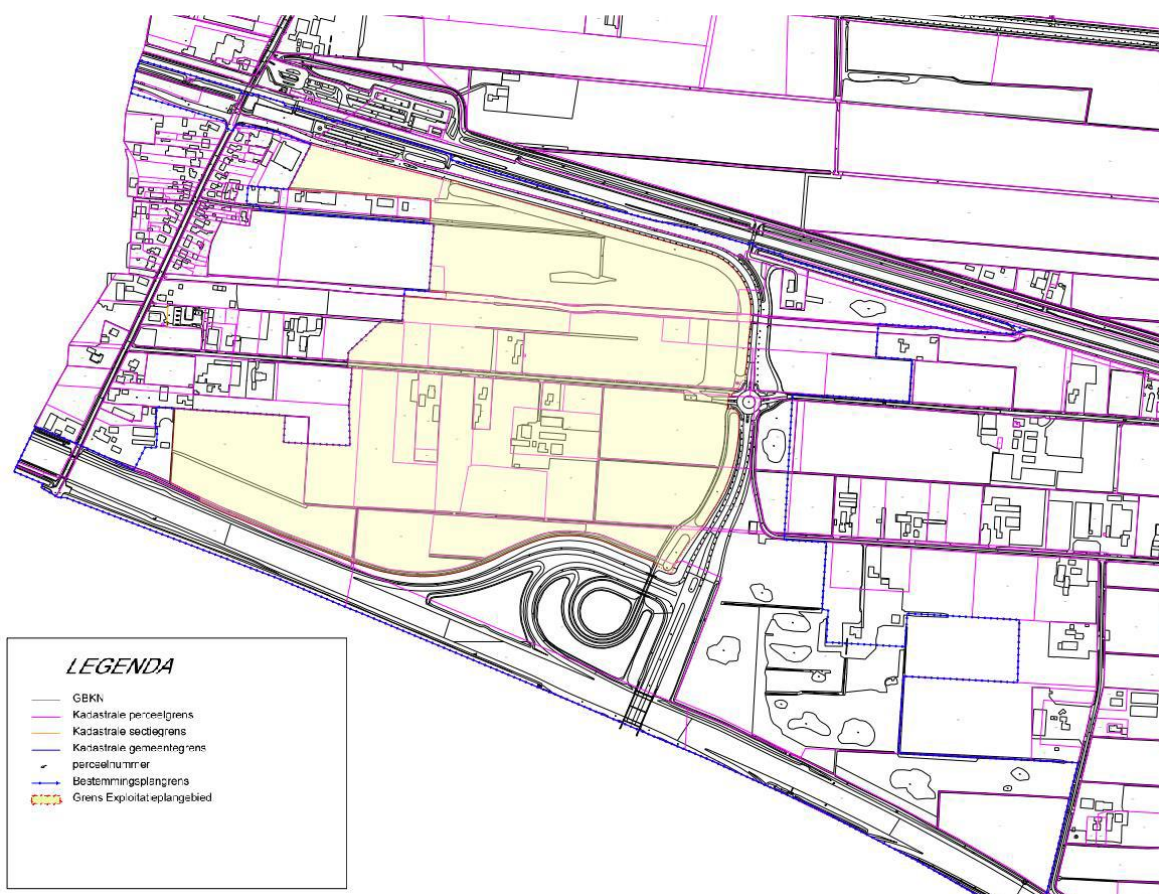
Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling doch voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Ede, geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om de reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp'. Het gaat hierbij om regels omtrent:

- a. het ruimtegebruik;
- b. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen anderzijds;
- c. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. regels omtrent de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- e. regels waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

1.4 Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplangebied waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot de aanleg van de openbare ruimte van het plangebied alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen. Op onderstaande kaart is de relatie tussen de begrenzing van het bestemmingsplangebied en het exploitatieplangebied weergegeven.



Figuur 2: Relatie bestemmingsplan en exploitatieplangebied

Het bedrijventerrein De Klomp wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een bedrijventerrein, waarbij de inrichtingsstructuur is afgestemd op een centrale hoofdontsluiting naar de aangelegde rotonde van de Rondweg aan de oostzijde van het plangebied en een tweede hoofdontsluiting aan de noordzijde van het bedrijventerrein naar de genoemde Rondweg. Tussen beide hoofdontsluitingen wordt een centrale hoofdweg aangelegd. Deze centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen naar de Rondweg wordt in dit exploitatieplan nader aangeduid als “centrale as”. Vanaf de centrale as is sprake van aftakkingen voor aan te leggen interne openbare wegen ter ontsluiting van bouwpercelen. De inrichtingsstructuur is zodanig vormgegeven dat plaats is voor bedrijven die behoefte hebben aan grote, maar ook aan kleinere kavels. Tussen de delen van het exploitatieplangebied is om die reden sprake van zowel een ruimtelijke als een functionele samenhang, waardoor sprake is van één exploitatieplangebied en daarmee ook één exploitatieplan.

Een aantal delen van het bestemmingsplangebied is niet opgenomen in het exploitatieplangebied. Deze delen worden hierna als volgt toegelicht:

- a. Rondweg met (aansluiting op) de A12. De start van de aanleg van de Rondweg vond plaats in 2012. De openstelling van de Rondweg vond plaats in december 2012. De planologische grondslag voor de realisatie ligt in het bestemmingsplan De Klomp Oost ‘Rondweg’. Omdat de weg met bijbehorende voorzieningen inmiddels is gerealiseerd, is deze niet in het exploitatieplangebied opgenomen.
- b. Ecologische zone (bestemming ‘Natuur’). Ten oosten van de Rondweg wordt een ecologische (verbindingszone) gerealiseerd inclusief ontsluiting, een deel ervan moet nog worden gerealiseerd.
- c. De bestaande te handhaven bedrijven ten noorden van het westelijke gedeelte van de Trapjesweg. Deze eigendommen krijgen een conserverende bestemming ‘Bedrijventerrein’, waarbij wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande gebruik en bebouwing. Op grond van het bestemmingsplan ontstaan voor deze eigendommen geen bouwplanmogelijkheden, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.
- d. De bestaande zorgboerderij aan de zuidwestzijde (bestemming ‘Agrarisch’). Deze eigendommen krijgen een conserverende bestemming ‘Agrarisch’, waarbij wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande gebruik en bebouwing. Op grond van het bestemmingsplan ontstaan voor deze eigendommen geen aanvullende bouwplanmogelijkheden, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.
- e. De bestaande (bedrijfs)woning aan de Griftweg 11 (bestemming ‘Wonen’). Dit eigendom, ten oosten van de Rondweg, krijgt een conserverende bestemming ‘Wonen’, waarbij wordt uitgegaan van handhaving van het bestaande gebruik en bebouwing. Op grond van het bestemmingsplan ontstaan voor dit eigendom geen aanvullende bouwplanmogelijkheden, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.
- f. De parkeerplaats nabij het treinstation Veenendaal-De Klomp. De parkeerplaats heeft een functie voor de gebruikers van het treinstation. Er is geen sprake van een ruimtelijke en functionele samenhang met het bedrijventerrein De Klomp. Voorts ontstaan hier ingevolge het bestemmingsplan geen aanvullende bouwplanmogelijkheden.

Voor de rest van de gronden binnen het bestemmingsplangebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe bouwpercelen bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatieplangebied bedraagt circa 36,0 ha.

Daarbij dienen twee opmerkingen te worden gemaakt:

- a. De watergang De Zijdewetering. Er is sprake van een bestaande te handhaven watergang, die geen functie heeft voor berging van hemelwater afgevoerd vanaf verhard oppervlak van uitgeefbaar gebied en/of toekomstige openbare ruimte. Dit maakt dat in beginsel de zone van de watergang buiten het exploitatieplangebied kan worden gehouden. Er is echter desondanks

reden die zone van deze watergang te betrekken in het exploitatieplangebied vanwege de werking van de regels. Rekening is gehouden met twee plaatsen, waar over De Zijdwetering een brug wordt gelegd: een brug ten behoeve van de centrale as en de andere brug ten behoeve van een aan te leggen openbare interne weg (Bijlage: 3 Ruimtegebruiksskaart). Met name voor deze aan te leggen openbare interne weg geldt een gewenste flexibiliteit: daarin kan de ligging van de weg en daarmee van de brug nog veranderen. In de regels van het exploitatieplan is daarin voorzien. Dit noodzaakt tot het aanwijzen van de gehele Zijdwetering als onderdeel van het exploitatieplangebied.

- b. De bergingswatergangen langs de Rondweg en langs de oprit A12. Er is sprake van bestaande watergangen die mede een functie hebben voor berging van hemelwater afgevoerd vanaf verhard oppervlak van uitgeefbaar gebied en/of toekomstige openbare ruimte. Voorts dient de bergingswatergang aan de oprit A12 te worden verbreed. Gezien de werking van de regels in relatie tot de berging van hemelwater vanaf verhard terrein en vanaf daken van bebouwing op uitgeefbaar gebied en vanaf openbare ruimte, is er de noodzaak deze bergingswatergangen tot het exploitatieplangebied te rekenen.
- c. De Waterberging B4 is komen te vervallen. Deze berging was overbodig omdat het water kan worden opgevangen op eigen terrein (maaiveld).

1.5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, derhalve zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen is sprake van een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen dan een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij sprake is van een voor beroep vatbaar herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Een herziening van een exploitatieplan kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens

rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt derhalve niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

1.6 Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatieplangebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling en een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.
- Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in hoofdstuk 4 vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in hoofdstuk 5.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Van deze bevoegdheid is gebruik gemaakt in het exploitatieplan. Deze kaart is opgenomen als bijlage 7 bij het exploitatieplan. In hoofdstuk 7 vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Het exploitatieplan bevat meerdere bijlagen. In hoofdstuk 8 is het overzicht van bijlagen opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt de status van elke bijlage toegelicht.

2 TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1 Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp'

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp' vormt, voor zover het betreft de gronden binnen het exploitatieplangebied, de planologische grondslag voor het te ontwikkelen bedrijventerrein De Klomp.

Het resterende gedeelte van het exploitatieplangebied heeft betrekking op toekomstige openbare ruimte. Daarbij is sprake van een centrale hoofdontsluiting naar de rotonde aan de Rondweg aan de oostzijde. Voorts is voorzien in een tweede hoofdontsluiting aan de noordzijde van het exploitatieplangebied/Rondweg.

Op de ruimtegebruikskaart (Bijlage 3) is de hoofdstructuur van het exploitatieplangebied vastgelegd, onderverdeeld naar aan te leggen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbare gebied kent daarmee flexibele mogelijkheden van verkaveling binnen de uitgeefbare velden. Voor een nadere beleidsmatige toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp'.

De looptijd van uitgifte van het nieuw te ontwikkelen uitgeefbare gebied bedraagt naar verwachting 7 jaar, waarbij het voornemen is dat met de uitgifte kan worden gestart in 2020.

Het bestemmingsplan voorziet verder in een aantal mogelijkheden waarvoor een wijzigingsplan kan worden vastgesteld (zie onder meer artikel 5.5 van de regels van het bestemmingsplan). Afhankelijk van de aard en omvang van een vast te stellen wijzigingsplan, kan dit betekenen dat bouwplanmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, gaan ontstaan. In dat geval geldt de verplichting dat bij een wijzigingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij, op grond van de in artikel 6.12 Wro opgenomen uitzonderingsmogelijkheden en de daarbij behorende voorwaarden, door het bevoegd gezag wordt besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

2.2 Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.6 bevat het exploitatieplan meerdere bijlagen. Enkele bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status toegelicht.

Bijlage 1 Kaart exploitatieplangebied

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

Bijlage 2 Tijdvakkenkaart

Op deze kaart is, ter toelichting van de tijdvakindeling in de exploitatieopzet, inzicht verstrekt in de gehanteerde uitgangspunten voor de raming van investeringen en opbrengsten. Deze kaart heeft een toelichtend karakter.

Bijlage 3 Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de toekomstige openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Binnen de openbare ruimte vindt indeling plaats naar de functies van centrale hoofdweg, hoofdontsluitingen, interne openbare wegen, fietspaden, water, bergingswatergangen, wandelpaden en openbaar groen. Voor de indeling in het ruimtegebruik heeft de kaart een bindende werking, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Bijlage 4 Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het nieuwe uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in een drietal uitgiftecategorieën. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs en -categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de marktconforme uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgiftecategorieën en -prijzen een toelichtende functie.

Bijlage 5 Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 27 juli 2019 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6 Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft een toelichtende functie en heeft tot doel de situatie van gebruik van grond in 2016 zichtbaar te maken. De kaart betreft een luchtfoto, d.d. 21 januari 2016.

Bijlage 7 Verwervingskaart

Deze kaart heeft een toelichtende functie en beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan, eerste herziening nog niet in handen zijn van de gemeente Ede, en voor welke gronden geldt dat de gemeente Ede voornemens is deze te verwerven.

Bijlage 8 Regeling plankosten herziening exploitatieplan 1-1-2019

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totaal te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van Infrastructuur en Milieu (hierna te noemen IenM) is vrijgegeven voor inspraak in januari 2010. De ontwerpregeling maakt deel uit van een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad is opgenomen. Deze plankostenscan is herzien, de genoemde elementen zijn vastgelegd in bijlage 8. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9 Kwaliteitsomschrijving

Voor de beschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (hoofdstuk 4 van het exploitatieplan) en voor de onderbouwing van de ramingen van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (hoofdstuk 5 van het exploitatieplan) is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Handboek Dibor (Duurzaam Inrichten en Beheren van de Openbare Ruimte) (bijlage 9a);
- Moederbestek definitief 2016 versie 18-2016 (bijlage 9b);
- Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp, augustus 2016 (bijlage 9c).

Bijlage 10 Inkoopbeleid gemeente Ede (Aanbestedingskader)

Dit document, getiteld "Inkoopbeleid Gemeente Ede" (vastgesteld 10 oktober 2017) bevat een beschrijving van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding. Hoofdstuk 4 van deze bijlage, getiteld "Economische aspecten", heeft een bindend karakter gelet op artikel 6 van de regels (hoofdstuk 6). De overige hoofdstukken van deze bijlage hebben een toelichtende functie.

Bijlage 11 Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de (volgende) kostensoorten:

- a. inbrengwaarde gronden en opstellen (inclusief kosten vrijmaken en slopen);
- b. onderzoekskosten;
- c. saneringen, aanleg werken en werkzaamheden;

d. kosten maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen.
Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 12 Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten (bijlage 12).

Bijlage 13 Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (bijlage 5). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft daarmee, gezien de status van de ruimtegebruikskaart, eveneens een bindend karakter.

Bijlage 14 Taxatierapporten inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Zij bestaat uit drie onderdelen: het taxatierapport van de taxateur (bijlage 14a), een samenvattend overzicht van de taxatiewaarde per eigenaar (bijlage 14b) en een overzicht van de taxatiewaarde per eigendom (bijlage 14c). Bijlage 14 heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 15 Planschaderisicoanalyse

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de kosten van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. In opdracht van de gemeente is een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 15. De bijlage heeft een toelichtende functie voor de onderbouwing van de raming van de te verwachten kosten van planschade als onderdeel van de exploitatieopzet.

Bijlage 16 Toerekening bovenwijkse voorzieningen en gestuurde boring

In deze bijlage zijn de onderbouwing voor de volgende bovenwijkse voorzieningen opgenomen:

- a. Rapportage met betrekking tot het gebruik van de Rondweg De Klomp alsmede van de interne wegen van het bedrijventerrein de Klomp (zowel deelgebied fase 1 als 2) door verkeer dat een herkomst of bestemming heeft op het toekomstig bedrijventerrein De Klomp, ten behoeve van de toerekening van de kosten van de Rondweg, de rotonde en de interne wegen in het bedrijventerrein fase 1 en 2 aan het exploitatieplangebied (bijlage 16A)
- b. Toelichting met betrekking tot het gebruik en toerekening van de persleiding, rioolgemalen, uitlegger naar Trapjesweg en gestuurde boring (buiten exploitatieplangebied) in het toekomstig bedrijventerrein De Klomp en omliggende gebieden, op basis van de benodigde capaciteit voor droogweerafvoer en hemelwaterafvoer, ten behoeve van de toerekening van de kosten van de aanleg van de persleiding, rioolgemalen, uitleggers en bergingswatergangen aan het exploitatieplangebied (bijlage 16B).

Deze bijlagen hebben een toelichtende functie voor de onderbouwing van de raming van de verhaalbare kosten van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen bovenwijkse voorzieningen.

Bijlage 17 Jaarschijven grondexploitatie

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

Bijlage 18 Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 19 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

Vanuit de totale te verhalen kosten (bijlage 18) zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 20 Overzicht gewogen eenheden per eigendom

Voor het berekenen van een exploitatiebijdrage per grondeigenaar is het een vereiste om inzicht te krijgen in het aantal gewogen eenheden wat toe te rekenen is per grondeigenaar. Daarbij speelt ook een rol in welke jaarschijf de uitgifte is voorzien. In deze bijlage is het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 21 Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

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

Bijlage 22. Memo parameters gemeente Ede

Dit memo beschrijft de uitgangspunten die de gemeente hanteert met betrekking tot de rente, verwachte kosten- en opbrengstenstijging, o.a. voor de uitgifte van bedrijfskavels. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 23. Onderbouwing onderzoekskosten

In dit overzicht is de toerekening van de gerealiseerde onderzoekskosten onderbouwd die onderdeel uitmaken van de verhaalbare kosten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

3 TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1 Inleiding en begrippen

De realisatie van Bedrijventerrein De Klomp is een grootschalig project waarin sprake is van een gefaseerde (volgtijdelijke) uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van deze fasering is niet bindend vastgelegd, maar, met inachtneming van onder meer civieltechnische uitgangspunten, flexibel te noemen.

Gelet op deze situatie, alsmede op de aanwezigheid van particuliere eigendommen in het exploitatieplangebied, is het noodzakelijk regels te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro, ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen op bouwpercelen anderzijds (artikel 2 van de regels);
- b. regels ten aanzien van ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied (artikel 3 van de regels);
- c. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (artikel 4 van de regels);
- d. regels ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (artikel 5 tot en met 7 van de regels);
- e. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met d (artikel 8 van de regels);
- f. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan (artikel 9 van de regels).

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de in dit hoofdstuk opgenomen paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld paragraaf 3.2. betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder).

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppelde bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1.1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In artikel 1.2 is daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen, die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen, respectievelijk die onderdelen van de toelichting, een bindende status.

3.2 Toelichting bij de regels inzake koppelingen (artikel 2 van de regels)

Ingevolge artikel 6.13 eerste lid sub c onder 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten inzake aan te brengen koppelingen tussen enerzijds de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en anderzijds de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het

bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels inzake een dergelijke koppeling.

Het bestemmingsplan kent met de bestemming 'Bedrijventerrein' een directe bouwtitel. Voorts kent het exploitatieplan geen bindende faseringsregeling. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor het gehele exploitatieplangebied, aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsbebouwing zouden kunnen worden ingediend.

Hoewel er geen noodzaak is tot het vastleggen van bindende faseringsregels, is het wel relevant om nadere regels te stellen omtrent de volgorde van de activiteiten betreffende het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen anderzijds. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 2.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in het uitgeefbaar gebied is vereist dat:

- het bouwrijp maken van het bouwperceel, waarop de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, is voltooid;
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, is voltooid.

Wat betreft het bouwrijp maken van het bouwperceel, dienen de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van dat bouwperceel, zoals omschreven in paragraaf 4.1, te zijn uitgevoerd. Dit betekent onder meer dat, indien sprake is van de noodzaak tot ophoging, deze werkzaamheden dienen te zijn uitgevoerd.

Wat betreft de omschrijving van het begrip "het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel", waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt verwezen naar artikel 1.2. onder h. van de Regels. Een en ander heeft tot gevolg dat, voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel, is vereist dat: (het gaat om cumulatieve eisen).

- a. de aan te leggen centrale as in bruikbare vorm gereed dient te zijn. De centrale as bestaat uit de centrale hoofdweg alsmede de beide hoofdontsluitingen van de centrale hoofdweg naar de Rondweg. De centrale as is in bruikbare vorm gereed indien de aanleg zodanig is gevorderd dat de hoofdweg geschikt is voor vracht- en personenautoverkeer en tenminste een van de beide hoofdontsluitingen van de hoofdweg naar de Rondweg is aangelegd. De centrale hoofdweg behoeft daarbij niet per se over de gehele lengte van het tracé voltooid te zijn. Voldoende is dat de centrale hoofdweg zodanig is aangelegd, dat zij beschikt over tenminste één hoofdontsluiting naar de Rondweg⁴; en;
- b. indien het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft niet rechtstreeks grenst aan de onder a bedoelde centrale as in bruikbare vorm, het bouwperceel beschikt over een directe ontsluiting via een aangelegde bouwweg, en vervolgens vanuit die bouwweg verder ontsloten via andere bouwwegen of reeds inmiddels gebruiksgereed gemaakte definitieve interne openbare wegen, naar de centrale as in bruikbare vorm. Het begrip bouwweg is gedefinieerd in artikel 1 van de regels en ziet op aan te leggen interne openbare wegen, anders dan de centrale as, en;
- c. het bouwperceel beschikt over een aansluitpunt op de alsdan aangelegde openbare vuilwaterriolering (inclusief aan te leggen rioolgemalen) naar het bestaande rioolgemaal aan de Schuttersveld (hoofdriool) nabij de Schuttersweg/Francis Baconstraat te Ede, en;

⁴ Zie de definitie van "centrale as in bruikbare vorm", zoals opgenomen in artikel 1 sub m van de regels (hoofdstuk 6).

- d. het bouwperceel beschikt over een aansluitpunt op de alsdan aangelegde openbare verbeterde hemelwaterriolering voor afvoer en transport van hemelwater van toekomstige terreinverharding op het bouwperceel, naar een rioolgemaal, waarbij de eerste circa 4 mm kan worden verpompt naar de alsdan aangelegde vuilwaterriolering onder c en waarbij het resterende hemelwater via een overstortleiding wordt afgevoerd naar een aanwezige bergingswatergang in het stroomgebied, waarbinnen het bouwperceel is gelegen. Het exploitatieplangebied is onderverdeeld in drie stroomgebieden die als zodanig zijn onderscheiden in zowel het bestemmingsplan als de ruimtegebruikskaat van het exploitatieplan en;
- e. indien het bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan een bergingswatergang in het stroomgebied waarin het bouwperceel is gelegen, het bouwperceel beschikt over een aansluitpunt op de alsdan aangelegde openbare hemelwaterriolering voor afvoer en transport van hemelwater van daken van op te richten bebouwing op het bouwperceel naar een aanwezige bergingswatergang in dat stroomgebied.

Voor de toepassing onder sub e geldt dat een bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan een bergingswatergang in het stroomgebied waarin het bouwperceel is gelegen, indien:

- tussen het bouwperceel, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, en de bergingswatergang, sprake is van gronden, waaraan ingevolge de Ruimtegebruikskaat een andere functie dan “uitgeefbaar gebied” en/of “bergingswatergang” is toegekend, en/of;
- tussen het bouwperceel en de bergingswatergang sprake is van gronden, welke in eigendom zijn van derden (d.w.z. een andere eigenaar hebben dan de eigenaar van het bouwperceel respectievelijk de eigenaar van de aanwezige bergingswatergang).

Op deze wijze wordt bereikt dat bij de start van de bouw voor elk bouwperceel geldt dat het perceel bouwrijp is gemaakt en voorts dat op gestructureerde wijze is voorzien in een adequate ontsluiting naar de Rondweg, het perceel beschikt over een aansluitmogelijkheid op openbare vuilwaterriolering, beschikt over een aansluitpunt op een openbare verbeterde hemelwaterriolering voor afvoer van hemelwater, afkomstig van (toekomstige) terreinverharding en, voor zover het gaat om bouwpercelen die niet rechtstreeks grenzen aan een bergingswatergang binnen het stroomgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen, beschikt over een aansluitpunt op een openbare hemelwaterriolering voor afvoer van hemelwater, afkomstig van daken van toekomstige bebouwing op het bouwperceel.

Indien het bouwperceel rechtstreeks grenst aan een bergingswatergang binnen het stroomgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen, worden in de omgevingsvergunning voor het bouwen voorwaarden opgenomen voor de aan te brengen afvoerleiding van het bouwperceel naar deze bergingswatergang.

3.3 Toelichting bij de regels inzake ruimtegebruik (artikel 3 van de regels)

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaat bevatten. In dit geval is er de noodzaak een ruimtegebruikskaat op te nemen in het exploitatieplan. Op die kaart (bijlage 3) is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Met de in het bestemmingsplan opgenomen globale eindbestemming ‘Bedrijventerrein’ kan een ruimtegebruikskaat niet worden gemist. Het bestemmingsplan biedt binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ de mogelijkheid om zowel te komen tot realisatie van uitgeefbaar gebied als openbare ruimte.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van gebouwen ten behoeve van de bestemming ‘Bedrijventerrein’ dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaat als uitgeefbaar gebied aangeduide gronden. Voorkomen moet worden dat bedrijfsbebouwing etc. plaatsvindt op gronden die zijn beoogd als toekomstige openbare ruimte.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruiksk kaart onderscheiden naar de functies hoofdontsluiting, centrale hoofdweg, interne openbare wegen, onderhoudsweg, fietspaden, openbaar groen, water en bergingswatergang. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden in de deelgebieden (artikel 3.2).

3.4 Toelichting bij de regels met betrekking tot de eisen voor werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (artikel 4 van de regels)

Op grond van artikel 6.13, tweede lid onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten ten aanzien van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste uitvoeringsvorm en de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 4 van de regels is vastgelegd dat wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen, zoals die zijn opgenomen in de als bijlage 9 opgenomen Kwaliteitsomschrijving. De Kwaliteitsomschrijving bestaat uit:

- a. het Handboek Dibor (bijlage 9a);
- b. het Moederbestek definitief 2016, versie 18-2016 (bijlage 9b);
- c. het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp, augustus 2016 (bijlage 9c).

Waar in de regels van het exploitatieplan wordt verwezen naar de Kwaliteitsomschrijving gaat het om het geheel van de bijlagen 9a tot en met 9c (voor wat betreft bijlage 9c uitgezonderd de paragrafen 2.6 en 3 van het beeldkwaliteitsplan) van het exploitatieplan.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 5 vastgelegd dat per deelgebied een werkomschrijving dient te worden opgesteld. In de werkomschrijving vindt uitwerking plaats van de eisen zoals opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving.

Wat betreft de eisen die per deelgebied gesteld worden aan het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte geldt daarmee dat niet alleen dient te worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving maar ook aan de eisen die zijn opgenomen in de ter uitwerking van de Kwaliteitsomschrijving op te maken werkomschrijvingen, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd, danwel, in geval van toepassing van artikel 5.4, waarbij de werkomschrijving voldoet aan de in artikel 5.4. bedoelde eisen (zie verder artikel 5 van de regels).

3.5 Toelichting bij de regels met betrekking tot werkomschrijvingen (artikel 5 van de regels)

Op grond van artikel 6.13, tweede lid onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 5 tot en met 7 zijn deze uitvoeringsregels uitgewerkt naar de onderdelen:

- werkomschrijvingen (artikel 5);
- aanbestedingsregels (artikel 6);
- inspecties (artikel 7).

Voorzien is in de regeling dat voorafgaande aan de uitvoering van de genoemde werken in een deelgebied steeds een werkomschrijving wordt opgesteld, welke dient te voldoen aan de Kwaliteitsomschrijving. Een werkomschrijving behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een toetsing plaatsvindt t.a.v. de kwaliteitsborging en uitvoeringseisen die in het exploitatieplan zijn opgenomen.

Voor de omvang van een werkomschrijving wordt op deelgebied niveau onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen van werken/werkzaamheden:

- a. de werken/werkzaamheden inzake bouwrijp maken uitgeefbaar gebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

De instemming met een werkomschrijving wordt geweigerd indien de werkomschrijving in strijd is met de Kwaliteitsomschrijving (artikel 5.1).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat de betreffende werkomschrijving de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 5.2).

In het geval de werkomschrijvingen worden opgemaakt door of namens de gemeente is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat werkomschrijvingen worden opgemaakt die voldoen aan de Kwaliteitsomschrijving (artikel 5.4).

3.6 Toelichting bij de regels met betrekking tot aanbesteding (artikel 6 van de regels)

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid, rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep “inrichting van de openbare ruimte”. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hieromtrent wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

De voor de gemeente geldende aanbestedingsregels zijn vastgelegd in het Aanbestedingskader, dat als bijlage 10 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Samengevat kunnen de daarin opgenomen aanbestedingsregels worden onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst: (alle bedragen exclusief btw)

Aanbestedingsvorm	Werken	Leveringen en diensten
Enkelvoudig onderhandse aanbesteding	< € 75.000,-	< € 50.000,-
Meervoudig onderhandse aanbesteding	€ 75.000,- tot € 2.000.000,-	Vanaf € 50.000,- tot € 221.000,-
Openbaar aanbesteden (met of zonder voorafgaande selectie)	Vanaf € 2.000.000,- tot € 5.548.000,-	-
Europees aanbesteden (met of zonder voorafgaande selectie)	> € 5.548.000,-	> € 221.000,-

Figuur 3: Samenvattende aanbestedingsregels

** De Europese Commissie stelt de drempelbedragen elke 2 jaar opnieuw vast.*

Ten behoeve van de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de aanvang van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen inzake de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien dit in strijd is met het Aanbestedingskader (artikel 6.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 6.4). De instemming wordt geweigerd indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden aangevangen dan nadat men het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 6.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 6.1 eerste volzin van de regels: de Europese en nationale regels over aanbestedingen voor overheidsopdrachten zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist terzake een aanbestedingsprotocol en/of het aanbestedingsverslag en/of het voorgenomen besluit tot gunning (artikel 6.6).

3.7 Toelichting bij de regels met betrekking tot eindinspecties en tussentijdse inspecties (artikel 7 van de regels)

In het geval exploitanten zelf en op eigen terrein overgaan tot het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte, dan zullen deze werken en werkzaamheden moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan dienaangaande zijn gesteld. Om zulks vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties terzake de voortgang en voltooiing van de werken/werkzaamheden inzake deze werken en werkzaamheden. Dat belang is temeer aanwezig indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden.

Controle en inspectie is, wat betreft de werken die onderdeel zijn van de inrichting van de openbare ruimte, nodig om na te gaan of deze voorzieningen uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

In relatie tot het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 7.3).

3.8 Toelichting bij de regels met betrekking tot de verbodsbepaling (artikel 8 van de regels)

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben inzake handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 sub b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 sub b Wro brengt met zich mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

3.9 Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels (artikel 9 van de regels).

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt daarmee niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo. Zo is in artikel 2.12 eerste lid, sub b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 9.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 15 meter) t.o.v. de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van voorzieningen en functies behorende tot de openbare ruimte en van uitgeefbaar gebied mogelijk te maken (artikel 9.2).

3.10 Toelichting bij de regels met betrekking tot de slotbepalingen (artikel 10 van de regels)

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

4 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Een exploitatieplan moet, gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 Wro, een omschrijving van de werken en werkzaamheden bevatten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

1. bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
2. de aanleg van nutsvoorzieningen;
3. het inrichten van de openbare ruimte.

De werken en werkzaamheden worden verricht volgens het Dibor (bijlage 9a), het “Moederbestek definitief 2016, versie 18-2016” (bijlage 9b) en het beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp, augustus 2016, wat betreft het beeldkwaliteitsplan met uitzondering van paragraaf 2.6 en 3 (bijlage 9c).

De omschrijving van de werken en werkzaamheden betreft het gehele exploitatiegebied. In paragraaf 4.4 wordt daarnaast ook ingegaan op werken en werkzaamheden die gelegen zijn buiten het exploitatieplangebied.

4.1 Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied

Op hoofdlijnen zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbare gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbare gebied;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbare gebied;
- het aanleggen en in stand houden van een gronddepot;
- het verzorgen van intern transport voor de vrijkomende en te verwerken grond;
- voor zover nodig het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbare gebied;
- voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
- het opsporen en benaderen van verdachte conventionele explosieven.

4.2 Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

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

- De aanleg van en, indien van toepassing, de verplaatsing of de aanpassing van onder andere de leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem en datatransport, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

4.3 Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte wordt verdeeld in twee groepen:

1. *Bouwrijp maken van de openbare ruimte*

Tot de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoren:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte;
- het aanleggen en in stand houden van een gronddepot;
- het verzorgen van intern transport voor de vrijkomende en te verwerken grond;

- het opsporen en benaderen van verdachte conventionele explosieven;
- Voor zover nodig het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- de aanleg van openbare vuilwaterriolering met inbegrip van gemalen en persleiding;
- de aanleg van openbare verbeterde hemelwaterriolering, met inbegrip van gemalen, voor afvoer van hemelwater vanaf verharde terreinen binnen uitgeefbaar gebied en binnen de openbare ruimte, waarbij de eerste circa 4 mm wordt verpompt naar het vuilwaterriool en het resterende gedeelte wordt afgevoerd naar bergingswatergangen;
- de aanleg van openbare hemelwaterriolering voor de afvoer van hemelwater vanaf daken van gebouwen en bouwwerken op uitgeefbaar gebied, naar bergingswatergangen;
- de aanleg van de aansluiting voor afvoer van hemelwaterafvoer vanaf daken van gebouwen en bouwwerken op uitgeefbaar gebied naar rechtstreeks aangrenzende bergingswatergangen.
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- het aanbrengen van drainage binnen de openbare ruimte;
- uitvoeren van bodemsanering en/of afstemming grondwater op de functie van de bodem;
- de aanleg van de centrale as in bruikbare vorm. De centrale as omvat de binnen het exploitatieplangebied geprojecteerde centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen op de Rondweg. Zie hiervoor artikel 1 van de regels (hoofdstuk 6) en zoals ook is aangeduid op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3 bij het exploitatieplan). Onder de aanleg van de centrale as in bruikbare vorm wordt verstaan een staat van aanleg van de centrale hoofdweg met één of beide hoofdontsluitingen in een zodanige vorm dat deze geschikt zijn voor gebruik door vracht- en personenautoverkeer en in zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de centrale hoofdweg via tenminste één van de beide hoofdontsluitingen is verbonden aan de Rondweg (zie artikel 1 Regels exploitatieplan);
- de aanleg van bouwwegen;
- de aanleg van openbare bergingswatergangen ten behoeve van de berging van hemelwater vanaf uitgeefbaar gebied en openbare ruimte;
- het aanleggen van civiele (waterstaatkundige) kunstwerken, waaronder bruggen, duikers, en beschoeiingen;
- het aanbrengen van leidingen ten behoeve van openbare verlichting;
- het tijdelijk onderhoud in de fase gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

2. *Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte*

Tot de werkzaamheden gebruiksgereed maken van de openbare ruimte behoren:

- de definitieve aanleg van de centrale as en de interne openbare wegen, met inbegrip van de daarbij behorende rotondes, kruisingen, fietsparkeerplekken, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande openbare wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- het aanbrengen van inritconstructies ter ontsluiting van bouwpercelen (indien nodig met duiker);
- het aanleggen van openbare groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van de eerste drie jaar voor onderhoud van bomen en het eerste jaar onderhoud van overige groenvoorzieningen;
- het plaatsen van lichtmasten als onderdeel van de aanleg van openbare verlichting;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen, belijning en verkeersregelinstallaties;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder inbegrepen brandkranen;
- de aanleg voor voorzieningen van openbaar vervoer (zoalsabri's, halteplaatsen etc);
- het onderhoud vanaf het gebruiksgereed maken tot definitieve oplevering van de openbare ruimte.

4.4 Omschrijving nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied

Buiten het exploitatieplangebied zijn mitigerende maatregelen getroffen in het kader van de verkregen ontheffing Flora- en faunawet. Het betreft hier de realisatie van nutsvoorzieningen in de ecologische zone voor de steenuil in de vorm van steenuilkasten, -torens of toegang tot gebouwen. Dit is conform het inrichtingsplan ten behoeve van steenuil. Deze mitigerende maatregelen zijn ten tijde van de tervisielegging van het herziene exploitatieplan gerealiseerd.

4.5 Hanteren van kaartmateriaal, beschrijvingen

De gronden waarop het uitgeefbaar gebied en de toekomstige openbare ruimte zijn gelegen zijn, voor zover deze gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied, zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3). Wat betreft de openbare ruimte is in de ruimtegebruikskaart tevens de indeling naar openbare functies (zoals wegen, groen, water) opgenomen.

5 DE EXPLOITATIEOPZET

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen of een te sluiten posterieure overeenkomst in het exploitatieplangebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of via een posterieure overeenkomst.

Volgens art 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 5.3);
- het programma (paragraaf 5.4);
- de kosten (paragraaf 5.5);
- de opbrengsten (paragraaf 5.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom (paragraaf 5.8);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.9);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.10).

5.2 Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van het exploitatieplan Bedrijventerrein De Klomp worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2019;
- De startdatum van de grondexploitatie is 1 juli 2016;
- De verwachte einddatum van de grondexploitatie is 31 december 2026;
- Het tijdvak waarbinnen de werkzaamheden inzake bouwrijp maken van zowel de nieuwe uitgeefbare gronden als de toekomstige openbare ruimte plaatsvindt, bedraagt 11 jaar;
- Het tijdvak waarbinnen de uitgifte van de uitgeefbare gronden plaatsvindt, bedraagt 7 jaar (2020 tot en met 2026);
- De rente is gesteld op 2,75% voor 2019 en 2020. Voor de jaren daarna wordt een rentepercentage gehanteerd van 2,50%. De rente vloeit voort uit de regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- De disconteringsvoet is gesteld op 2,56%. Dit is gebaseerd op het gewogen gemiddelde van de vastgestelde rentepercentages;
- De verwachte kosten- en opbrengstenstijging is gebaseerd op de memo 'Uitgangspunten MPG 2019' van de gemeente Ede welke in bijlage 22 is toegevoegd. De stijging van de GWW kosten bedraagt in 2019 2,75%, in 2020 en 2021 2,50%, en in de jaren daarna 1,80% op jaarbasis. De

stijging van de overige kosten bedraagt tot en met 2021 2,00% op jaarbasis. Vanaf 2022 wordt uitgegaan van een jaarlijkse stijging van 1,80% voor de plankosten. De jaarlijkse opbrengstenstijging voor bedrijventerreinen bedraagt 1,00% tot en met 2021. Vanaf 2021 bedraagt de opbrengstenstijging 1,80% per jaar;

- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

Uitgangspunten	
prijspeildatum	1-1-2019
startdatum exploitatieopzet	1 juli 2016
einddatum exploitatieopzet	31 december 2026

Figuur 4: Algemene uitgangspunten

Parameters	2019	2020	2021	2022 >
GWW-kosten	2,75%	2,50%	2,00%	1,80%
Overige kosten	2,00%	2,00%	2,00%	1,80%
Opbrengstenstijging bedrijven	1,00%	1,00%	1,00%	1,80%
Rente	2,75%	2,75%	2,50%	2,50%
Disconteringsvoet	2,56%	2,56%	2,56%	2,56%

Figuur 5: Gehanteerde parameters

5.3 Ruimtegebruik en eigendomssituatie

5.3.1 Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied wordt momenteel voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in bedrijventerrein. Het exploitatieplangebied is circa 36,0 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze kaart is bijgevoegd als bijlage 1 bij het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	360.078 m²	100%
Uitgeefbaar gebied	233.309 m ²	64,8%
Verharding	24.388 m ²	6,8%
Groen	56.970 m ²	15,8%
Water	45.411 m ²	12,6%

Figuur 6: Ruimtegebruik exploitatieplangebied

De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 3 bij het exploitatieplan. Binnen het exploitatieplangebied is sprake van verschillende eigendommen. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar. De ligging van de verschillende eigendommen is weergegeven op de eigendommenkaart, zoals die als bijlage 5 bij het exploitatieplan is opgenomen. In bijlage 13 is vervolgens het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

5.3.2 Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden 9 eigendommen onderscheiden. In de onderstaande tabel zijn de eigendommen genummerd en is de (digitaal opgemeten) oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)

Eigendom	Totaal	Uitgeefbaar	Verharding	Groen	Water
Eigendom 1: Liander Infra Oost	34	18	-	16	-
Eigendom 2: Brinco Holding BV	12.245	12.245	-	-	-
Eigendom 3: G.A. & H.J. Diepeveen	900	-	-	900	-
Eigendom 4: Waterschap Vallei en Veluwe	5.584	-	347	122	5.115
Eigendom 5: De gemeente Ede	254.309	168.650	22.464	35.085	28.110
Eigendom 6: De Klomp Investment BV	80.854	52.396	1.534	19.408	7.516
Eigendom 7: Provincie Utrecht	5.355	-	43	833	4.479
Eigendom 8: De Staat (I&M)	191	-	-	-	191
Eigendom 9: Teunis Geurtsen	606	-	-	606	-
Totaal	360.078	233.309	24.388	56.970	45.411

Figuur 7: Ruimtegebruik per eigendom

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart met eigendommenoverzicht zoals opgenomen in bijlage 5. De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

5.4 Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 23,3 ha. aan te realiseren uitgeefbaar gebied voorzien. Het op het uitgeefbaar gebied te realiseren programma is onderverdeeld in een drietal uitgiftecategorieën:

- Bedrijventerrein € 230,- per m²;
- Bedrijventerrein € 210,- per m²;
- Bedrijventerrein € 195,- per m².

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart Uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is het productieprogramma in m² uitgeefbaar gebied per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van het uitgeefbaar gebied.

Productieprogramma uitgezet in de tijd (in m² uitgeefbaar)

	Totaal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bedrijventerrein (€ 230,- per m²)	57.316	8.188	8.188	8.188	8.188	8.188	8.188	8.188
Bedrijventerrein (€ 210,- per m²)	99.170	14.167	14.167	14.167	14.167	14.167	14.167	14.167
Bedrijventerrein (€ 195,- per m²)	76.823	10.975	10.975	10.975	10.975	10.975	10.975	10.975
Totaal	233.309	33.330	33.330	33.330	33.330	33.330	33.330	33.330

Figuur 8: Fasering kaveluitgifte

De looptijd van de door of namens de gemeente uit te geven gronden bedraagt naar verwachting 7 jaar, waarbij het voornemen is dat met de uitgifte kan worden gestart in 2020.

5.5 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

Verhaalbare kosten	
Art. Bro Omschrijving	Kosten
6.2.3 a) waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 9.296.438
6.2.3 b) waarde van de te slopen opstallen	€ 9.837.529
6.2.3 c) kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€ 1.724.790
6.2.3 d) kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 336.238
6.2.4 a) kosten van het verrichten van onderzoek	€ 560.519
6.2.4 b) kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€ 3.334.855
6.2.4 c) kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€ 5.364.575
6.2.4 d) kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	
6.2.4 e) kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€ 723.275
6.2.4 f) kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 576.736
6.2.4 g) kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€ 1.138.296
6.2.4 h) kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€ 70.610
6.2.4 i) het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	
6.2.4 j) apparaatskosten/ in opdracht van de provincie te verrichten werkzaamheden	€ 2.581.436
6.2.4 k) kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€ 688.922
6.2.4 l) kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	
6.2.4 m) niet-terugvorderbare belastingen	
6.2.4 n) rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€ 138.537
<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€ 36.372.756
Kostenstijgingen	€ 410.263
Toekomstige rentelasten	€ 3.014.225
Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2026	€ 39.797.244
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2019	€ 36.198.184

Figuur 9: Totaal verhaalbare kosten

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied geheel of gedeeltelijk profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de toegerekende kosten ten laste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt.

5.5.1 Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- b) de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Ad a en b. de waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied.

Deze taxatie is verricht door de vennootschap Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3581 ET Utrecht, Oorsprongpark 12 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573, namens deze is de taxatie uitgevoerd door de heer ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT671346927, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065.

Het volledige taxatierapport is opgenomen als bijlage 14A. Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigenaar is in bijlage 14B toegevoegd. Een overzicht van de inbrengwaarde per eigendom is in bijlage 14C opgenomen. De totale inbrengwaarde van de gronden en de inbrengwaarde van de niet te handhaven opstallen worden benoemd in deze bijlagen.

Met betrekking tot de inbrengwaarde van de gronden onder bovenwijkse voorzieningen gelegen binnen het exploitatieplangebied kan een deel van deze kosten niet worden toegerekend aan het exploitatieplan. Hiertoe is een proportionele toerekening opgesteld. Geconcludeerd wordt dat de kosten voor de interne wegenstructuur en de bergingswatergangen niet volledig aan Bedrijventerrein De Klomp fase 1 kunnen worden toegerekend. Deze kosten worden ook gemaakt in fase 2. De niet toerekenbare kosten van de inbrengwaarde komen ten laste van de kostenpost 'Kosten voor toekomstige grondexploitaties' en zijn daarom tevens als opbrengstenpost onder 'Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties' opgenomen (zie paragraaf 5.6.2).

Voor de taxatie is ten aanzien van de gronden van derden uitgegaan van het uitgangspunt dat momenteel geen sprake is van onteigening. Deze inbrengwaarden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor een aantal van de door de gemeente reeds verworven eigendommen (Trapjesweg 8 en 8a, en Griftweg 2a, 4, 5 en 6a) is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden op onteigeningsbasis zijn verworven.

Ad c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is voor de daarvoor in aanmerking komende eigendommen rekening gehouden met het afkopen van zakelijke rechten en/of persoonlijke schade voor rechthebbenden. De totale kosten voor het afkopen van persoonlijke schade worden benoemd in het overzicht in bijlage 14B in de kolom 'Afkkoop zakelijke rechten'.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om een aantal woonhuizen, boerderijen en bedrijfsgebouwen. Het totaal van de gemaakte en nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen worden benoemd in het overzicht in bijlage 14B in de kolom 'Sloopkosten'.

5.5.2 Onderzoekskosten (6.2.4 a)

De onderzoekskosten in het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn mede gemaakt voor het exploitatieplan (causaal verband) en zijn van nut voor het exploitatieplangebied (profijt). De gerealiseerde en nog te maken onderzoekskosten hebben betrekking op:

- bodemverontreiniging en –sanering;

- onderzoek grondophoging;
- geluidhinder;
- externe veiligheid;
- milieueffectrapportage;
- archeologie;
- flora en fauna;
- verkeer;
- risicoanalyse planschade;
- marktonderzoek.

De totale onderzoekskosten worden genoemd in bijlage 11 'Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet'. De onderbouwing van de reeds bestede onderzoekskosten is opgenomen in bijlage 23 'Onderbouwing onderzoekskosten'.

5.5.3 Bodemsanering/ grondwerken en voorzieningen in het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c)

Bodemsanering

De verontreinigde bodem zal gesaneerd moeten worden. De raming van de saneringskosten is gebaseerd op ontvangen offertes. De geraamde kosten zijn opgenomen in bijlage 11.

Grondwerk

Het lager gelegen deel van het exploitatiegebied is partieel opgehoogd.

Voor de werkzaamheden grondwerk is in de kostenraming rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- het opnemen van bestaande verhardingen;
- het opruimen en egaliseren van het terrein;
- de technische aanleg en inrichting van (bergings)watergangen;
- het ontgraven, transporteren en verwerken van grond en zand.

De onderbouwing van de totale kosten voor het grondwerk en bodemsanering is opgenomen in bijlage 11.

Aanleg van voorzieningen in het exploitatieplangebied

De raming voor de kosten aanleg voorzieningen zijn gebaseerd op de investeringsraming van RHDHV. Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de tot de openbare ruimte behorende aanleg van:

- Vooraanleg nutsvoorzieningen. Dit betreft de aanleg van een gas-, water en elektriciteitsnetwerk;
- Riolering. Dit betreft de aanleg van een gescheiden rioolsysteem voor hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer, bronbemaling, rioolgemalen, persleiding en drainage;
- Wegen, kunstwerken en (bergings)watergangen. Onder wegen wordt verstaan de aanleg van rijwegen, trottoir, fietspaden. Onder kunstwerken wordt verstaan de aanleg van duikers en de aanleg van bruggen over de Zijdewetering. Onder (bergings)watergangen wordt verstaan de technische aanleg middels beschoeiing en inrichting van de oevers;
- Groenvoorzieningen. Dit betreft het aanbrengen van bomen inclusief boompalen;
- Openbare verlichting en brandkranen. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van lichtmasten voor rijwegverlichting en fietspadverlichting;
- Straatmeubilair. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van verkeersborden, wegmarkeringen en bewegwijzering.

Het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte is vastgelegd in het Dibor zoals dat als bijlage 9a bij dit exploitatieplan is gevoegd en het moederbestek definitief versie 18-2016, zoals dat als bijlage 9b bij dit

exploitatieplan is gevoegd. De kostenraming van de aanleg van voorzieningen toe te rekenen aan het exploitatieplangebied is opgenomen in bijlage 11.

Met betrekking tot de werkzaamheden voor de binnen het exploitatieplangebied te realiseren interne wegenstructuur inclusief de benodigde kunstwerken, bergingswatergangen, de rioolgemalen en persleiding is een proportionele toerekening gemaakt om zo een evenredig deel van de kosten mee te nemen in dit exploitatieplan.

- *Toerekening wegvakken verharding en kunstwerken*
Voor de berekening van de proportionaliteit van de wegvakken is door RHDHV een analyse gemaakt van hoe het verkeer op de interne wegen een relatie heeft met Bedrijventerrein De Klomp fase 1. Deze analyse is opgenomen in bijlage 16A bij dit exploitatieplan. Voor de kunstwerken die in het betreffend wegvak worden aangelegd is dezelfde proportionaliteit toegepast.
- *Toerekening bergingswatergangen*
Een deel van de bergingswatergangen is functioneel voor zowel de thans aan snee zijnde eerste fase van het bedrijventerrein als voor de op termijn te ontwikkelen fase 2. Voor de berekening van de proportionaliteit van de bergingswatergangen is voor de drie stroomgebieden een analyse gemaakt van het uitgeefbaar gebied in zowel fase 1 als fase 2 dat op de betreffende watergang dient te worden aangesloten en vormt de basis voor de bepaling van de proportionaliteit van de aanlegkosten. De toerekening per stroomgebied is weergegeven in bijlage 16B.
- *Toerekening persleiding, rioolgemalen*
De kostentoerekening van de persleiding en twee rioolgemalen is gebaseerd op de verhouding met betrekking tot de benodigde capaciteit voor droogweerafvoer en hemelwater. De benodigde capaciteit van gemalen en persleiding is berekend op basis van de normen opgenomen in de Leidraad Riolerings, Module B2100 (0,5 l/s/ha bruto bedrijventerrein). Een nadere toelichting op de toerekening van de persleiding, gemalen en uitlegger is weergegeven in bijlage 16B.

De omschrijving van de grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied tezamen komt overeen met het totaal van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, zoals opgenomen in de paragrafen 4.1 tot en met 4.3, met dien verstande dat daar niet zijn inbegrepen de kosten van de reeds aangelegde Rondweg. Zoals aangegeven ligt de Rondweg buiten het exploitatieplangebied. De verhaalbare kosten voor de aanleg van de Rondweg zijn opgenomen onder post art. 6.2.4 e (paragraaf 5.5.5).

De totale geraamde kosten met betrekking tot de werken en werkzaamheden zoals opgenomen onder post 6.2.4 b t/m c zijn opgenomen in bijlage 11. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar de Kwaliteitsomschrijving en bijlage 11 (detailuitwerkingen ramingen kosten).

5.5.4 Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

5.5.5 Kosten met betrekking tot maatregelen en voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 d en e)

Kosten mitigerende maatregelen buiten exploitatieplangebied

Buiten het exploitatieplangebied, i.c. ten oosten van de Rondweg ligt de ecologische zone waar de realisatie van mitigerende maatregelen plaats heeft gevonden. De geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein De Klomp heeft een negatief effect op twee steenuilterritoria. Er zijn 10 nieuwe nestvoorzieningen voor de Steenuil, in de vorm van steenuilkasten, -torens of toegang tot gebouwen, aangebracht conform het inrichtingsplan ten behoeve van steenuil.

Kosten aanleg Rondweg

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoort ook het toerekenbare aandeel van de gerealiseerde kosten voor de Rondweg. Deze voorziening valt echter buiten het exploitatieplangebied en is derhalve onder art. 6.2.4 e opgenomen.

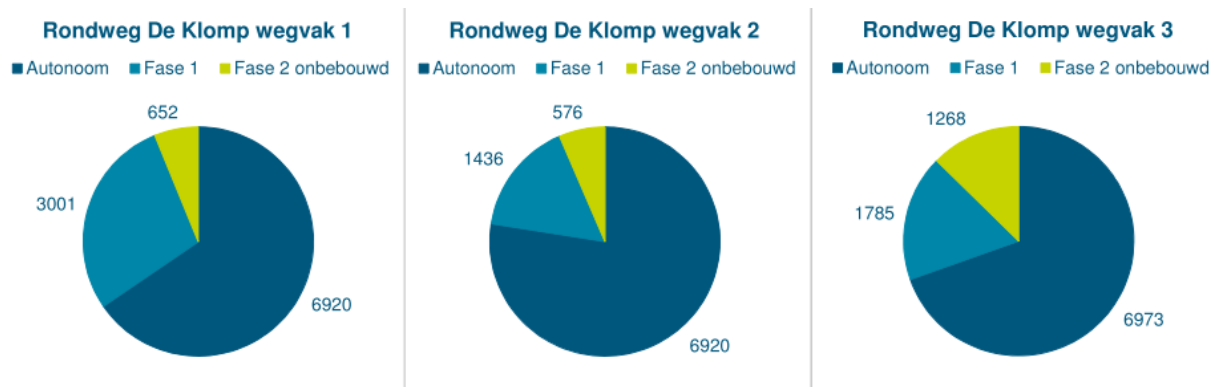
De werken en werkzaamheden zijn verricht voor het bedrijventerrein zoals opgenomen in het exploitatieplan (causaal verband) en zijn mede van nut voor het exploitatieplangebied (profijt). Derhalve is een proportionele toerekening gemaakt om zo een evenredig deel van de kosten mee te nemen in dit exploitatieplan. De proportionaliteit en toerekenbaarheid van de Rondweg op bedrijventerrein De Klomp wordt bepaald aan de hand van de verhouding in de verwachte verkeersbewegingen in 2030. Het volledige rapport is terug te vinden in bijlage 16A.

Verkeersgeneratie Rondweg De Klomp a.d.h.v. telling 2014 en kencijfers											
Wegvak	bedrijventerrein De Klomp		Niet locatie gebonden (autonoom)		totaal	fase 1		fase 2, onbebouwd		fase 2, reeds bebouwd (autonoom)	
1	3692	34,9%	6881	65,0%	10586	3001	28,3%	652	6,2%	39	0,4%
2	2051	22,9%	6881	77,0%	8940	1436	16,1%	576	6,4%	39	0,4%
3	3144	31,3%	6881	68,5%	10038	1785	17,8%	1268	12,6%	92	0,9%

Figuur 10: Proportionele toerekening Rondweg per wegvak⁵

Waar in bovenstaande figuur wordt gesproken van “fase 1” wordt bedoeld op het exploitatieplangebied. Als voorbeeld kan uit figuur 10 het aandeel verkeer op wegvak 1 genomen worden. Dit is het wegvak ten oosten van bedrijventerrein De Klomp tussen de Griftweg en de A12 (Figuur 10). Bedrijventerrein De Klomp draagt hier voor 34,9% bij aan het totale verkeer op dit wegvak. Het verkeer dat geen herkomst of bestemming op bedrijventerrein De Klomp heeft (niet locatie gebonden / autonoom verkeer), is in dit geval 65%. Het verkeer dat van en naar bedrijventerrein De Klomp gaat (34,9%) is op te delen in verkeer van en naar uitgeefbare velden in fase 1 (i.c. het exploitatieplangebied) en uitgeefbare velden in fase 2. In dit voorbeeld is dit voor 28,3% van en naar uitgeefbare velden uit fase 1, het overige deel uit fase 2 en (bestaande) bebouwing in fase 2. Figuur 11 geeft deze verdeling per wegvak visueel weer. Hierin zijn, vanwege de leesbaarheid de reeds bebouwde delen van fase 2 samengevoegd met niet locatie gebonden verkeer (autonoom).

⁵ Verkeersgeneratie bedrijventerrein en Rondweg De Klomp; p. Nijhout (RHDHV BV), 11 maart 2016.



Figuur 11: Verdeling verkeer Rondweg per wegvak

De realisatie van de Rondweg en de rotonde die als één van de hoofdontsluitingen dient voor het toekomstige bedrijventerrein, is afgerond. De totale investering bedraagt, na aftrek van ontvangen subsidies, in totaal € 3.028.027 en bestaat uit de verwerving van percelen, civieltechnische investeringen, VTU en rente. De totale investering is verdeeld naar rato van het aantal strekkende meter verharding en vervolgens is de proportionaliteit per wegvak toegepast. Per saldo is hierdoor € 591.229 toe te rekenen aan het exploitatieplan De Klomp.

Gestuurde boring rioolpersleiding

Onder deze post zijn opgenomen de kosten van rioleringswerkzaamheden buiten het plangebied (het verrichten van gestuurde boringen ten behoeve van de aansluiting met overige gebieden). Deze kosten komen voor 72,3% ten laste van het exploitatieplangebied. De aan het exploitatieplangebied toe te rekenen geraamde kosten, inclusief VTU, bedragen € 686.681. De gestuurde boring maakt onderdeel uit van persleiding van traject 3. Een nadere toelichting op de toerekening van de gestuurde boring is terug te vinden in bijlage 16B.

Aanleg interne openbare wegen in bedrijventerrein Fase 2

Een deel van de toekomstige tweede fase van bedrijventerrein De Klomp zal ontsloten worden over een deel van de wegen in de eerste fase. Vice versa is dit ook het geval. Een deel van de wegvakken gelegen in de tweede fase zal gebruikt worden door wegverkeer afkomstig uit het exploitatieplangebied. Dat betekent dat ook een deel van de kosten ten laste komt van het exploitatieplangebied. De toerekening per wegvak in fase 2 is gebaseerd op het verkeersonderzoek van RHDHV (bijlage 16). De aan het exploitatieplangebied toe te rekenen geraamde kosten, inclusief VTU, bedragen € 36.575.

5.5.6 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f)

Met betrekking tot de interne wegenstructuur en de aanleg van de bergingswatergangen binnen het exploitatieplangebied is in paragraaf 5.5.3 vermeld dat een deel van de kosten niet kan worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. Hiertoe is een proportionele toerekening opgesteld (zie onderbouwing in bijlage 16A). Dit geldt ook voor de kunstwerken zoals bruggen en duikers die op het betreffende wegvak worden gerealiseerd en de rioolgemalen en persleiding die worden aangelegd.

Geconcludeerd wordt dat een deel van deze kosten niet kan worden toegerekend aan het exploitatieplangebied. Deze niet toerekenbare kosten van inbrengwaarde en aanleg, inclusief de bijbehorende kosten VTU, komen ten laste van de kostenpost 'Kosten voor toekomstige grondexploitaties' en zijn daarom tevens als opbrengstenpost onder 'Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties' opgenomen (zie paragraaf 5.6.2). Voor een gedetailleerde onderbouwing van het bijbehorende bedrag wordt verwezen naar bijlage 11 'Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet'. Voor een toelichting op de toerekening van de kosten wordt verwezen naar bijlage 16.

5.5.7 Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j)

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Vooruitlopend op de vaststelling van een ministeriële regeling voor plankosten, is voor de raming van de plankosten gewerkt met het ontwerp van deze ministeriële regeling, zoals deze voor een consultatieronde in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. Bij besluit van 30 januari 2017 is door de Minister van Infrastructuur en Milieu de Regeling plankosten exploitatieplan vastgesteld (Stcrt 2017, nr 6470). In artikel 12 van deze ministeriële regeling is bepaald dat de regeling in werking treedt per 1 april 2017. Uit de in artikel 11 van deze regeling opgenomen overgangsregeling volgt dat de ministeriële regeling niet van toepassing op het onderhavige exploitatieplan, nu het ontwerp-exploitatieplan ter visie is gelegd vóór 1 april 2017. Derhalve is de plankostenscan herzien, op basis van dezelfde versie als is gebruikt voor het moederexploitatieplan.

Deze ontwerpregeling uit 2010 bevat de zogenaamde “plankostenscan”. Deze scan is voor de raming van de plankosten toegepast. De uitkomst van de scan resulteert in een forfaitair te verhalen bedrag aan plankosten. Verwezen wordt naar bijlage 8 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling zijn opgenomen. De totaal te verhalen planontwikkelingskosten (exclusief kosten voorbereiding, toezicht en directievoering (hierna te noemen: VTU) worden door de plankostenscan berekend op prijspeil 1-1-2010. Omdat alle ramingen in het exploitatieplan, eerste herziening, op prijspeil 01-01-2019 worden bepaald, dient er 9 jaar kostenstijging over de uitkomst in de berekening te worden meegenomen. Met in achtneming van de werkelijk gerealiseerde prijsontwikkelingen op plankosten tussen 2010 en 2019 is de kostenstijging op gemiddeld 1,7% per jaar gesteld⁶. Het totale bedrag op prijspeil 1-1-2019 is opgenomen in bijlage 11. Aangezien dit een forfaitair bedrag betreft zijn de nominale kosten gelijk aan de kosten op netto contante waarde per 1-1-2019.

Uit de toepassing van de plankostenscan volgt dat wat betreft de kosten van VTU rekening is gehouden met de volgende onderdelen:

- De VTU over de sloopkosten wordt bepaald op 6% van de totale investering;
- Voor de VTU over het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte van de ontwikkelvelden wordt uitgegaan van 18,5% van de totale investering.

In de toepassing van de plankostenscan wordt geen rekening gehouden met de kosten van VTU op de werken van bodemsanering en bovenwijkse voorzieningen. De VTU over deze kosten zijn apart opgenomen. De bedragen zijn opgenomen in bijlage 11.

De VTU-kosten zijn een afgeleide (percentage) van de civieltechnische investeringen. Aangezien de civieltechnische investeringen reeds op prijspeil 1-1-2019 zijn is geen verdere indexatie van de VTU-kosten benodigd.

De VTU kosten over de werken, die niet voor 100% aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend, maken geen onderdeel uit van de plankostenscan. Deze VTU kosten zijn, voor het niet aan het exploitatieplangebied toe te rekenen proportionele aandeel, opgenomen onder post 6.2.4 g.

De VTU kosten over de werken voor de deellocatie waar de compensatieopgaaf in het kader van de Boswet en de aantasting van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) plaatsvindt, gelegen buiten het exploitatieplangebied, zijn onder de posten 6.2.4 d en e opgenomen (zie paragraaf 5.5.4) en maken geen onderdeel uit van post 6.2.4 f (paragraaf 5.5.6).

5.5.8 Tijdelijk beheer (6.2.4 k)

⁶ Op basis van Consumenten Prijs Index (CPI) totaal bestedingen in de periode 2010 t/m 2018

Het exploitatieplan houdt rekening met de kosten van onroerende zaakbelasting over niet-verkochte bouwrijpe gronden alsook kosten voor tijdelijke voorzieningen. De totale kostenraming is opgenomen in bijlage 11.

5.5.9 Ramingen van planschade (6.2.4 l)

In de risicoanalyse planschade van Langhout & Wiarda van 20 september 2016 is aangegeven dat er geen concrete aanwijzingen zijn die kunnen leiden tot planschade. Het rapport van de planschaderisicoanalyse van Langhout & Wiarda is als bijlage 15 van dit exploitatieplan opgenomen.

5.5.10 Niet terugvorderbare en/of niet-compensabele omzetbelasting (6.2.4 m)

Er is geen sprake van kosten voor niet terugvorderbare of niet-compensabele omzetbelasting.

5.5.11 Rentekosten (6.2.4 n)

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de historische kosten t/m 31-12-2018 en de toekomstige rentekosten en –baten zijn opgenomen in bijlage 11. De rentebaten kunnen van de rentekosten worden afgetrokken waardoor een netto rentelast resteert.

5.6 Opbrengsten

De opbrengsten uit exploitatie zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.7). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten	
Art. Bro Omschrijving	Opbrengsten
6.2.7 a) opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€ 48.988.865
6.2.7 b) opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€ -
6.2.7 c) opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€ 576.773
Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)	€ 49.565.638
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2019	€ 46.276.167

Figuur 12: Totale opbrengsten uit exploitatie

5.6.1 Opbrengsten uit gronduitgifte (6.2.7 a)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan voor het grootste deel uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied. De uitgifteprijs voor bedrijfskavels zijn getoetst met de overige plandelen van BT-A12 en overige in verkoop zijnde kavels. Geconstateerd is dat prijzen marktconform zijn en passen binnen het beleid van de gemeente Ede.

De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	Prijs per m²	m² uitgeefbaar	Opbrengsten
Bedrijventerrein (€ 230,- per m²)	€ 230	57.316	€ 13.182.680
Bedrijventerrein (€ 210,- per m²)	€ 210	99.170	€ 20.825.700
Bedrijventerrein (€ 195,- per m²)	€ 195	76.823	€ 14.980.485
Totaal		233.309	€ 48.988.865

Figuur 13: Totale gronduitgifteprijsen

Op basis van het programma en bovengenoemde verkoopprijzen kan de totale nominale grondopbrengst worden bepaald. Deze grondopbrengst is vervolgens in de tijd gezet. De totale grondopbrengst op netto contante waarde per 01 juli 2019 (met een nadere specificatie) is opgenomen in bijlage 12 'Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet'.

5.6.2 Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (6.2.7 c)

Het deel van de kosten voor de aanleg van de interne wegenstructuur (fase 1), bergingswatergangen, persleiding, rioolgemaal, uitleggers en kunstwerken wat niet mag worden toegerekend aan dit exploitatieplan, is bij de kosten ten laste gebracht van de post 'Kosten voor toekomstige grondexploitaties'. Bij de opbrengsten is hiervoor een opbrengstenraming opgenomen. Deze bijdragen komen ten goede aan het exploitatieplangebied. Deze bijdrage is gelijk aan het in paragraaf 5.5.6 opgenomen bedrag aan kosten voor toekomstige grondexploitaties. De opbrengsten uit gronduitgifte en toekomstige grondexploitaties zijn vervolgens in de tijd gezet. De totale opbrengst op netto contante waarde per 01 juli 2019 is opgenomen in bijlage 12.

5.7 Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit:

Macroaftopping verhaalbare kosten	
Totaal verhaalbare kosten	€ 36.198.184
Af: opbrengsten toekomstige grondexploitaties	€ 568.402
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2019)</i>	€ 35.629.782
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2019)</i>	€ 45.707.765
Maximum te verhalen kosten	€ 35.629.782

Figuur 14: Macro aftopping verhaalbare kosten

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen en dienen daarmee volledig toegerekend worden aan de eigendommen waarop uitgeefbaar gebied is voorzien voor de oprichting van aangewezen bouwplannen.

5.8 Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totaal aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (bedrijventerrein) en bestemming. We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- bedrijventerrein (€ 230,- per m²);
- bedrijventerrein (€ 210,- per m²);
- bedrijventerrein (€ 195,- per m²).

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbaar oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactoren betreffen de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Gewichtsfactoren uitgiftecategorieën	Prijs per m ²	Factor
Bedrijventerrein (€ 230,- per m ²)	€ 230	1,18
Bedrijventerrein (€ 210,- per m ²)	€ 210	1,08
Bedrijventerrein (€ 195,- per m ²)	€ 195	1,00

Figuur 15: Bepaling gewichtsfactoren uitgiftecategorieën

Lid 4 Totaal aantal gewogen eenheden

De uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie. Het totaal aantal gewogen eenheden op nominale waarde komt uit op 251.218 stuks. Verwezen wordt naar bijlage 19 'Overzicht gewogen eenheden totaalgebied', waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Bepaling gewogen eenheden	Prijs per m ²	Factor	M ² uitgeefbaar	Gewogen eenheden nominaal
Bedrijventerrein (€ 230,- per m ²)	€ 230	1,18	57.316	67.603
Bedrijventerrein (€ 210,- per m ²)	€ 210	1,08	99.170	106.798
Bedrijventerrein (€ 195,- per m ²)	€ 195	1,00	76.823	76.823
Totaal			233.309	251.225

Figuur 16: Bepaling aantal gewogen eenheden

Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2019 te delen door totaal aantal gewogen eenheden.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid	
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)	251.225
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€ 35.629.782
Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)	141,82

Figuur 17: Bepaling exploitatiebijdrage per gewogen eenheid

De hoogte van de bruto exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totaal aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. In bijlage 20 bij dit exploitatieplan is de omvang van het aantal gewogen

eenheden per eigendom gespecificeerd. In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening voor eigendom 5.1 uitgewerkt.

Exploitatie bijdrage eigendom gemeente Ede				
	Gewogen eenheden eigendom	Bruto exploitatiebijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage	
Eigendom betaalt:	177.856	€ 141,28	€	25.224.288
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde	
Correctie: aandeel uitgeefbaar	66,32%	€ 18.184.047	€	12.059.108
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€	-
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€	13.165.181

Figuur 18: Voorbeeldberekening verhaalbare kosten eigendom 5.1

In bijlage 21 'Overzicht bijdrage per eigendom' is voor alle eigendommen de berekening van de bruto- en netto exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

5.9 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 31-12-2018 € 2.229.075 van de geraamde kosten is gerealiseerd (6,2% van de totale geraamde kosten). Dit betreffen gerealiseerde onderzoekskosten, milieukosten, beheerkosten en civieltechnische kosten (o.a. aandeel kosten Rondweg) en rente.

5.10 Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het meest recente onherroepelijke exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet. Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan zoals opgenomen voor de betreffende activiteit in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door gemeente Ede het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

6 GRONDVERWERVINGEN EN EIGENDOMMEN

De gemeente Ede heeft in het verleden voor de gebiedsontwikkeling van het Bedrijventerrein De Klomp een actieve grondpolitiek gevoerd. Het exploitatieplangebied kent een bruto oppervlakte van circa 36,0 ha. Op het moment van de tervisielegging van het herziene exploitatieplan heeft de gemeente hiervan circa 25,4 ha in juridische eigendom.

De resterende gronden in het gebied kennen een bruto oppervlakte van circa 10,6 ha en kennen de volgende eigendomssituatie:

Eigendommen derden (in m²)		
Eigenaar	Oppervlakte particulier eigendom	Waarvan te verwerven openbaar ruimte
Eigendom 1: Liander Infra Oost	34	16
Eigendom 2: Brinco Holding BV	12.245	-
Eigendom 3: G.A. & H.J. Diepeveen	900	900
Eigendom 4: Waterschap Vallei en Veluwe	5.584	5.584
Eigendom 6: De Klomp Investment BV	80.854	28.458
Eigendom 7: Provincie Utrecht	5.355	5.355
Eigendom 8: De Staat (I&M)	191	191
Eigendom 9: Teunis Geurtsen	606	606
Totaal	105.769	41.110

Figuur 19: Eigendommen derden

Voor de toekomst beperkt het gemeentelijke verwervingsbeleid zich tot de verwerving van de ondergrond van de toekomstige openbare ruimte. De gemeente wenst de betreffende gedeelten van de eigendommen van de genoemde derden te verwerven om zodoende de integrale aanleg van de openbare ruimte van het bedrijventerrein op zich te kunnen nemen.

Op de verwervingskaart zoals deze als bijlage 7 bij dit exploitatieplan is opgenomen, is de ligging van de te verwerven gedeelten van de percelen van derden nader aangeduid.

7 DE REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1 De begrippen, die zijn opgenomen in de “Regels van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein De Klomp’”, zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen Regels Exploitatieplan Bedrijventerrein De Klomp, tenzij in deze Regels anders is aangegeven.
- 1.2 Daarnaast wordt in deze Regels verstaan onder:
- a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.2.
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Ede voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, opgenomen in hoofdstuk 4 van het document “Inkoopbeleid gemeente Ede”, zoals dat als bijlage 10 bij dit exploitatieplan is opgenomen.
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Bergingswatergang: een binnen het exploitatieplangebied gerealiseerde alsmede een nog aan te leggen watergang, als onderdeel van de openbare ruimte, ten behoeve van de berging van hemelwater afstromend van verharde oppervlakken van uitgeefbaar gebied en openbare ruimte (waaronder daken van gebouwen en bouwwerken) alsmede voor de ontwatering van het exploitatieplangebied, , welke als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikkaart.
 - e. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein De Klomp’, als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.0228.BP2015KLOS0001-0301).
 - f. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.1 van het exploitatieplan.
 - g. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.
 - h. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel: het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
 1. De aanleg van de centrale as in bruikbare vorm, en;
 2. Indien het bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan de centrale as in bruikbare vorm, de aanleg van bouwwegen van een bouwperceel rechtstreeks danwel via eerder aangelegde bouwwegen of interne openbare wegen naar de centrale as in bruikbare vorm , en;
 3. De aanleg van openbare riolering voor vuilwater , vanaf het aansluitpunt voor een bouwperceel, rechtstreeks danwel via eerder aangelegde openbare vuilwaterriolering (inclusief daarvan onderdeel uitmakende rioolgemaal), naar het aansluitpunt van het bestaande rioolgemaal Schuttersveld (hoofdriool) nabij de Schutterweg/Francis Baconstraat te Ede.
 4. De aanleg van openbare riolering voor hemelwater afkomstig van (toekomstige) terreinverharding op het bouwperceel, vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, rechtstreeks danwel via eerder aangelegde openbare verbeterde hemelwaterriolering, naar een rioolgemaal, dat is verbonden aan de vuilwaterriolering, zoals bedoeld onder h3 en, via een overstortleiding, aan een bergingswatergang in het stroomgebied, waarbinnen het bouwperceel is gelegen.
 5. Indien het bouwperceel niet rechtstreeks grenst aan een bergingswatergang in het stroomgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen, de aanleg van openbare hemelwaterriolering voor hemelwaterafvoer van daken van op te richten bebouwing op het bouwperceel vanaf het aansluitpunt voor het bouwperceel, naar een bergingswatergang in het stroomgebied waarbinnen het bouwperceel is gelegen.
 - i. Bouwperceel: een aaneengesloten gedeelte van het uitgeefbaar gebied, waarop ingevolge de regels van het Bestemmingsplan een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- j. Bouwweg: een interne openbare weg, al dan niet met een tijdelijk karakter, ten behoeve van het ontsluiten van uitgeefbaar gebied naar de centrale as in bruikbare vorm.
- k. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede.
- l. Centrale as: de binnen het Exploitatieplangebied aan te leggen centrale hoofdweg met inbegrip van de beide hoofdontsluitingen, zoals omschreven in paragraaf 4.3. van het exploitatieplan.
- m. Centrale as in bruikbare vorm: de staat van aanleg van de centrale hoofdweg met een of beide hoofdontsluitingen in zodanige vorm, dat deze geschikt zijn voor gebruik door vracht- en personenautoverkeer, en in zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de centrale hoofdweg via tenminste één van de beide hoofdontsluitingen is verbonden aan de Rondweg.
- n. Centrale hoofdweg: de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen openbare verbindingsweg, met inbegrip van bijbehorende werken, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan, en welke als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- o. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatieplangebied, zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- p. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
- q. Exploitatieplan: het exploitatieplan Bedrijventerrein De Klomp met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0228.EP2015KLOS0001-EP02.
- r. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 1 (kaart exploitatieplangebied) bij dit exploitatieplan.
- s. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.
- t. Gemeente: de gemeente Ede.
- u. Hoofdontsluiting: een aansluiting van de centrale hoofdweg binnen het Exploitatieplangebied op de Rondweg met inbegrip van bijbehorende werken, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan welke als zodanig is aangegeven op de ruimtegebruikskaart.
- v. Inrichting van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan, bestaande uit de volgende groepen: 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte. 2. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
- w. Interne openbare weg: de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen openbare wegen, met inbegrip van bijbehorende werken, die worden aangesloten op de centrale hoofdweg, welke als zodanig zijn aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- x. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de uitvoeringseisen en de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen in bijlage 9a (Handboek Dibor), 9b (Moederbestek definitief 2016 18-2016) en 9c (Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp augustus 2016) , wat betreft bijlage 9c uitgezonderd de paragrafen 2.6 en 3 van genoemd beeldkwaliteitsplan, van het exploitatieplan.
- y. Openbare ruimte: het gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies centrale hoofdweg, hoofdontsluiting, interne openbare wegen, fietspaden, openbaar groen, wandelpaden, water en bergingswatergang, zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- z. Regels: de onderhavige "Regels Exploitatieplan Bedrijventerrein De Klomp".
- aa. Rondweg: de buiten het exploitatieplangebied gelegen verbindingsweg vanaf de Veenendaalseweg tot aan de oprit van rijksweg A12, gelegen binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Verkeer', met inbegrip van bijbehorende voorzieningen,
- bb. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- cc. Stroomgebied, een gedeelte van het Exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

- dd. Uitgeefbaar gebied: het gedeelte van het exploitatieplangebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemming 'Bedrijventerrein', zoals dat is aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart.
 - ee. Voorzieningen: de werken zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied worden gerealiseerd.
 - ff. Water: een binnen het exploitatieplangebied gerealiseerde watergang, als onderdeel van de openbare ruimte, niet bestemd voor de berging van hemelwater afstromend van verharde oppervlakken van uitgeefbaar gebied en openbare ruimte (waaronder daken van gebouwen en bouwwerken) alsmede voor de ontwatering van het exploitatieplangebied, , welke als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruiksk kaart.
 - gg. Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
- 1.3 Begrippen kunnen in de Regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Koppelingen

- 2.1 Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een bouwperceel in het uitgeefbaar gebied op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:
- a. Het bouwrijp maken van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking is voltooid en;
 - b. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel, waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is voltooid.

Artikel 3. Ruimtegebruik

- 3.1 De oprichting van gebouwen, ten behoeve van de bestemming 'Bedrijventerrein' dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als "uitgeefbaar gebied" aangeduide gronden.
- 3.2 De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies hoofdontsluiting, centrale hoofdweg, interne openbare wegen, fietspaden, wandelpaden, openbaar groen, water en bergingswatergang, dient te worden aangelegd binnen de in de ruimtegebruiksk kaart als "openbare ruimte" voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden.

Artikel 4. Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

- 4.1 Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen, zoals opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving en overeenkomstig de in artikel 5 genoemde werksomschrijving waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.2 is ingestemd, danwel, ingeval van toepassing van artikel 5.4, waarbij de werksomschrijving voldoet aan de in artikel 5.4 bedoelde eisen.

Artikel 5. Werksomschrijvingen

- 5.1 Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen een deelgebied inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een werksomschrijving te worden opgesteld die ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een werksomschrijving dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving. Een werksomschrijving dient tenminste de omvang te hebben van werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. De instemming met een werksomschrijving wordt geweigerd, indien de werksomschrijving in strijd is met de Kwaliteitsomschrijving.
- 5.2 Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 5.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming op de werksomschrijving, bedoeld in artikel 5.1, heeft plaatsgevonden.

- 5.3 Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 5.1 bedoelde werkomschrijving of met de werkomschrijving wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 5.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de werkomschrijvingen worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een werkomschrijving die door of namens de Gemeente is opgesteld.

Artikel 6. Aanbesteding

- 6.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen, zijn de Europese en nationale regels omtrent aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover de in de vorige volzin bedoelde regels niet van toepassing zijn, is ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen, het Aanbestedingskader van toepassing.
- 6.2 Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in artikel 6.1.
- 6.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 6.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt tenminste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 6.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 6.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 6.1. bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 6.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 6.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 tot en met 6.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 7. Eindinspecties en tussentijdse inspecties.

- 7.1 Met het oog op het voldoen aan de Regels vinden: a. inspecties plaats ten aanzien van de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied; b. (tussentijdse) inspecties plaats ten aanzien van de uitvoering van onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen. c. (tussentijdse) inspecties plaats ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan de gemeente waardoor of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de voorzieningen voldoen aan de Kwaliteitsomschrijving en de werkomschrijving, waarmee tevoren is ingestemd.
- 7.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen met betrekking tot de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de Regels.

- 7.3. De personen, belast met de inspecties hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 8. Verbodsbepaling

- 8.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 7 opgenomen regels..
- 8.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 9. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels.

- 9.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 7, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4. Awb, ter inzage is gelegd.
- 9.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen als onderdeel van de openbare ruimte en van uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting van of andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 15 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikkaart en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.

Artikel 10. Slotbepalingen

- 10.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels Exploitatieplan Bedrijventerrein De Klomp”.

8 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

BIJLAGE 1: KAART EXPLOITATIEGEBIED

BIJLAGE 2: TIJDVAKKENKAART

BIJLAGE 3: RUIMTEGEBRUIKERSKAART

BIJLAGE 4: KAART UITGIFTECATEGORIEEN

BIJLAGE 5: EIGENDOMMENKAART

BIJLAGE 6: KAART BESTAANDE SITUATIE

BIJLAGE 7: VERWERVINGENKAART

**BIJLAGE 8: REGELING PLANKOSTEN HERZIENING
EXPLOITATIEPLAN 1-1-2019**

BIJLAGE 9A: HANDBOEK DIBOR

BIJLAGE 9B: MOEDERBESTEK DEFINITIEF 2016

BIJLAGE 9C: BEELDKWALITEITSPAN DE KLOMP

BIJLAGE 10: INKOOPBELEID GEMEENTE EDE (AANBESTEDINGSKADER)

BIJLAGE 11: DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

BIJLAGE 12: DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

BIJLAGE 13: OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

BIJLAGE 14 A: TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

BIJLAGE 14 B: OVERZICHT INBRENGWAARDEN

BIJLAGE 14 C: INBRENGWAARDEN PER EIGENDOM

BIJLAGE 15: PLANSCHADE RISICOANALYSE

BIJLAGE 16 A: RAPPORT VERKEERSGENERATIE DE KLOMP

BIJLAGE 16 B: TOELICHTING INVESTERINGEN EN TOEREKENING PERSLEIDING, GEMALEN, UITLEGGERS EN GESTUURDE BORING

BIJLAGE 17: JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE

BIJLAGE 18: OVERZICHT MACROAFTOPPING

BIJLAGE 19: OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN TOTALE UITGEEFBARE GEBIED

BIJLAGE 20: GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

BIJLAGE 21: SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

BIJLAGE 22 MEMO PARAMETERS GEMEENTE EDE

BIJLAGE 23: ONDERBOUWING ONDERZOEKSKOSTEN