

EXPLOITATIEPLAN BEDRIJVENTERREIN DE GRIFT NOORD

GEMEENTE NIJMEGEN



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Exploitatieplan Bedrijventerrein De Grift Noord
Opdrachtgever:	gemeente Nijmegen
Auteurs:	P.K. Tulner, Piet Tulner Advies T.J.E.A. van der Heijden, Van der Heijden Grondbeleid
Versie:	5
Status:	vastgesteld
Datum:	24 juni 2015
Kenmerk:	th/pt/15013006

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Wettelijke plicht exploitatieplan.....	5
1.2.	Relatie bestemmingsplan	5
1.3.	Doel en functie van het exploitatieplan.....	6
1.4.	Begrenzing exploitatieplangebied.....	8
1.5.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
1.6.	Leeswijzer	11
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN.....	12
2.1.	Globale beschrijving bestemmingsplan	12
2.2.	Beschrijving realisatie gebied	12
3.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	14
3.1.	Toelichting algemeen	14
3.2.	Eisen en regels	14
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	18
4.1.	Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken.....	18
4.2.	Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	18
4.3.	Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte	18
4.4.	Hanteren kaartmateriaal etc.	19
5.	DE EXPLOITATIEOPZET.....	20
5.1.	Inleiding	20
5.2.	Parameters	20
5.3.	Ruimtegebruik.....	20
5.4.	Programma.....	21
5.5.	Kosten.....	21
5.6.	Opbrengsten	22
5.7.	Gemeentelijke bijdrage	22
5.8.	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten	22
5.9.	Omslagmethode	23
5.10.	Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom	23
5.11.	Percentage gerealiseerde kosten	23
6.	DE REGELS	24
7.	GRONDVERWERFING EN EIGENDOMMEN	27

7.1.	Beschrijving verwervingsbeleid	27
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	28
8.1.	Overzicht, toelichting en bijlagen	28

bijlage 1	Kaart Exploitatiegebied
bijlage 2	ruimtegebruikskaat
bijlage 3	eigendommenkaart met eigendommenoverzicht
bijlage 4	kaart bestaande situatie
bijlage 5	verwervingskaart
bijlage 6	plankostenscan
bijlage 7	bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte
bijlage 8	aanbestedingskader
bijlage 9	detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 10	detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 11	overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 12	taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 13	planschaderisicoanalyse
bijlage 14	jaarschijven grondexploitatie
bijlage 15	overzicht macroaftopping
bijlage 16	Gewogen eenheden per eigendom
bijlage 17	specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
bijlage 18	Deelgebieden

1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Grift Noord voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein met de functie 'bedrijven' met bouwmogelijkheden voor bedrijfsruimten. Dit te ontwikkelen bedrijventerrein is gesitueerd tegen het bestaande bedrijventerrein Oosterhout. Het gebied is gelegen tussen enerzijds de rijksweg A-15 en de Griftdijk, de Stationsstraat en het bestaande bedrijventerrein Oosterhout.

Zoals vermeld, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van bouw van bedrijfsruimten. Hiertoe behoren ook bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bouwplannen worden hierna aangeduid als 'aangewezen bouwplannen'.

Ingevolge artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.25 Wro moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vaststellen. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 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.

Voor het bedrijventerrein De Grift Noord geldt dat het kostenverhaal en de inrichting van dit gebied nog niet zijn verzekerd. De gemeente heeft een gedeelte van de gronden binnen dit bedrijventerrein in eigendom; de overige gronden zijn in eigendom bij andere eigenaren.

In verband met de eigendomsverhoudingen is het ook noodzakelijk om eisen en regels te stellen met betrekking tot de inrichting van het gebied. Deze eisen en regels hebben betrekking op het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen en regels te stellen aan: het ruimtegebruik, deelgebieden, aanbesteden, bestekken en koppelingen tussen bouwen en werken.

Binnen het bedrijventerrein De Grift Noord liggen gronden die in eigendom zijn van derden, waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Voor deze gronden zijn (nog) geen overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. De eigendomsverhoudingen binnen het gebied zijn aangeduid op bijlage 3.

De conclusie is dan ook dat het kostenverhaal nog niet anderszins is verzekerd en dat het noodzakelijk is om eisen te stellen aan de inrichting. Om deze redenen is dit exploitatieplan opgesteld en wordt voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

1.2. Relatie bestemmingsplan

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift Noord. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein en kent de bestemmingen: Bedrijventerrein, Bos, Groen, Verkeer en Water. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een bedrijvenbestemming met bijbehorende infrastructuur en groenvoorziening.

Het bestemmingsplan De Grift Noord (hierna: het bestemmingsplan) is een herziening van (een gedeelte van) de bestemmingsplannen:

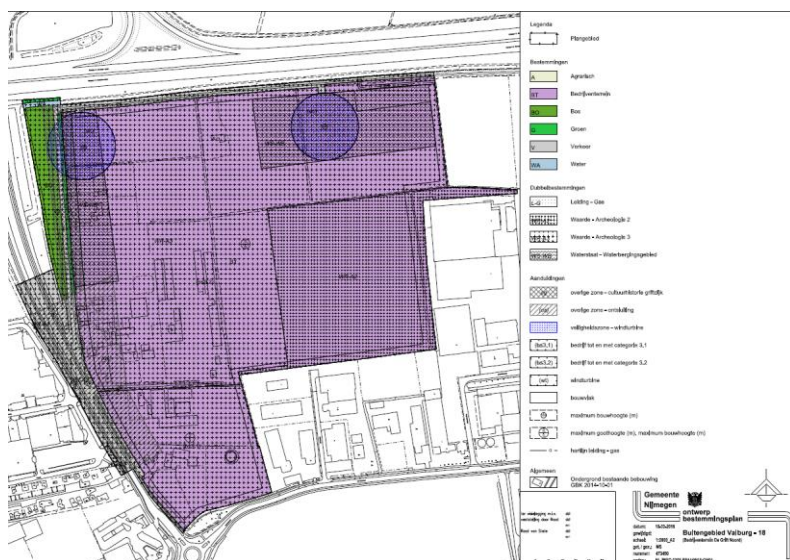
- a. Buitengebied Valburg, vastgesteld bij raadsbesluit van 30 augustus 1974 en gedeeltelijk onherroepelijk geworden op 10 november 1975;
- b. Herziening buitengebied Valburg, vastgesteld bij raadsbesluit van 24 januari 1978 en onherroepelijk geworden in 1978
- c. Buitengebied Valburg – 10 (windturbine) vastgesteld bij raadsbesluit van 25 mei 2011 en gedeeltelijk onherroepelijk geworden op 25 april 2012;
- d. Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15), vastgesteld bij raadsbesluit van 1 oktober 2014. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk;
- e. Buitengebied Valburg – 11 (afslag 38, zuidelijke tak), vastgesteld bij raadsbesluit van 24 augustus 2010 en onherroepelijk geworden op 1 februari 2012;
- f. Driftdijk 4, Oosterhout (hoek Rijksweg Zuid – uitbreiding garagebedrijf), vastgesteld bij raadsbesluit van 10 mei 2000 en onherroepelijk geworden in het jaar 2000.

Het nieuwe bestemmingsplan betreft het gebied tussen de rijksweg A-15, de Griftdijk, de Stationsstraat en het bestaande bedrijventerrein Oosterhout en is op dit moment voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. De gronden binnen dit bestemmingsplan zijn daarmee nagenoeg volledig onbebouwd en ook de openbare ruimte voor dit bestemmingsplan moet nog worden aangelegd.

Het onderhavige exploitatieplan heeft betrekking op de gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan De Grift. De begrenzing van het exploitatiegebied is uitgewerkt in paragraaf 1.4 van dit hoofdstuk.

De ligging en de begrenzing van dit bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande figuur 1.

Figuur 1. Ligging en begrenzing bestemmingsplangebied



1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbare gebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 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 andere kosten, zoals:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 sub a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering etc. (artikel 6.2.4 sub b Bro);
- d. de kosten van voorzieningen in een exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub c Bro); het begrip 'voorzieningen' is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro;
- e. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 sub d Bro);
- f. de hiervoor onder a tot en met e en de onder g bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het plangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen (artikel 6.2.4 sub e Bro);
- g. 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);
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub h Bro);
- i. de kosten van andere door het gemeentelijke 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);
- j. 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);
- k. de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 sub l Bro);
- l. de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 sub m Bro);
- m. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 sub n Bro).

De kosten die hiervoor zijn vermeld, komen voor verhaal via een exploitatieplan in aanmerking. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatieplan zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen binnen het exploitatiegebied waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast de kosten is ook de inrichting van het gebied een onderwerp waarover de gemeente bepalingen kan opnemen. In dit exploitatieplan zijn dergelijke bepalingen opgenomen om daarmee te bereiken dat de grondexploitatie op een gestructureerde wijze wordt uitgevoerd met de beoogde kwaliteit. De onderwerpen waarover in het exploitatieplan eisen en regels zijn opgenomen, zijn het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, het ruimtegebruik, deelgebieden, aanbesteden, bestekken en koppelingen tussen bouwen en werken.

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

- a. door het 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.

Wellicht ten overvloede wordt nog eens bevestigd dat alleen een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning wordt 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 geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden als:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten;
- b. of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten;
- c. dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouwkavels door of namens de gemeente.

Het kostenverhaal is dan immers al anderszins verzekerd door gronduitgifte door of namens de gemeente dan wel overeengekomen en verzekerd door een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst. Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, geldt dat voor een gedeelte van de gronden binnen het exploitatieplan het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van gronden door de gemeente; voor het andere gedeelte zijn de gronden nog in eigendom van derden en zijn nog geen overeenkomsten gesloten.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatieplan De Grift. Zoals hiervoor al is aangegeven, hebben de eisen en regels betrekking op het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, het ruimtegebruik, deelgebieden, aanbesteden, bestekken en koppelingen tussen bouwen en werken. Nu de gemeente slechts voor een gedeelte eigenaar is van de gronden binnen het exploitatiegebied en er voor de overige gronden nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, is er geen 'zekerheid' over de inrichting van het gebied. Om deze reden is het noodzakelijk het exploitatieplan vast te stellen om door middel van het opnemen van eisen en regels over de genoemde onderwerpen te komen tot een gestructureerde grondexploitatie en invulling van het te ontwikkelen gebied.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, voorziet het bedrijventerrein De Grift Noord in de ontwikkeling van een zelfstandige gebied voor bedrijven. Dit gebied grenst aan een bestaand bedrijventerrein. Voor dit laatste bedrijventerrein geldt echter een ander bestemmingsplan. Beide bedrijventerreinen hebben op zichzelf staande bestemmingen en functies. Het nieuwe bedrijventerrein zal voor een gedeelte worden ontsloten over het bestaande bedrijventerrein waarbij er geen aanpassingen nodig zijn van de voorzieningen op het bestaande bedrijventerrein. Het nieuwe

en het bestaande bedrijventerrein hebben verder geen ruimtelijke en/of functionele samenhang. Om deze redenen is uitsluitend voor De Grift Noord een exploitatieplan opgesteld.

Het bedrijventerrein De Grift Noord heeft ook geen samenhang met de plannen Rietgraaf, Park 15 en Afslag 38.

Het exploitatiegebied omvat in ieder geval het gebied van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat. In het exploitatiegebied zijn gronden opgenomen waarop in ieder geval de bouw van een of meer hoofdgebouwen (artikel 6.2.1 onder b Bro) als aangewezen bouwplannen mogelijk zijn. Woningen zijn in het exploitatiegebied niet toegestaan. Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte dient te worden gerealiseerd.

Voor zover in het bestemmingsplan gronden en/of opstallen aanwezig zijn die niet passen in het nieuwe bestemmingsplan zal het gebruik van deze gronden worden beëindigd en de opstallen worden gesloopt. Op deze wijze wordt het mogelijk om de nieuwe bestemming voor bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur, groen en water te realiseren.

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 2 Wro is een exploitatieplan gekoppeld aan een bestemmingsplan. Dit betekent dat de begrenzing van het exploitatiegebied ook verbonden is met de begrenzing van het bestemmingsplan: de begrenzing van een exploitatiegebied mag nimmer groter zijn dan de begrenzing van het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplan mag echter wel kleiner zijn dan de begrenzing van het bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan De Grift Noord doet de situatie zich voor dat het exploitatiegebied kleiner is dan het bestemmingsplan. Hiervoor gelden de volgende redenen:

1. In het bestemmingsplan is aan de westzijde de bestemming Bos opgenomen. Deze bestemming voorziet in een bestemming voor het Roekenbos dat een bestaande en te handhaven bestemming is, met uitzondering van een klein gedeelte dat de bestemming Verkeer krijgt. Om deze reden maakt het Roekenbos grotendeels geen deel uit van het exploitatiegebied.
2. De bestaande wegen langs het Roekenbos en evenwijdig aan de A15 hebben in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer. Dit zijn wegen die nu reeds aanwezig zijn en als bestaand en te handhaven zijn aan te merken. Om deze reden maakt het Roekenbos geen deel uit van het exploitatiegebied.

Artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro bepaalt dat voor zover op grond van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 of 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een aangewezen bouwplan en bij herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijven de artikel 6.12 tot en met 6.22 buiten toepassing. Dit betekent dat in het geval voor de gronden waarvoor het gestelde in de vorige zin geldt ook geen exploitatieplan aan de orde kan zijn. Aangezien voor een gedeelte van de gronden binnen het bedrijventerrein De Grift een bestemmingsplan op grond van artikel 10 WRO geldt, is het noodzakelijk te bezien in hoeverre artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro van toepassing is.

In paragraaf 1.2 zijn de bestemmingsplannen opgenomen die voor de gronden binnen het bedrijventerrein De Grift gelden. Van de bestemmingsplannen die zijn genoemd geldt dat de bestemmingsplannen Buitengebied Valburg, Herziening Buitengebied Valburg en Griftdijk 4 plannen zijn die zijn vastgesteld onder de werking van de WRO. Deze bestemmingsplan zijn dan ook een bestemmingsplan in de zin van artikel 10 WRO waarvoor artikel 9.1.20 van belang zou kunnen zijn.

- a. Buitengebied Valburg en Herziening Buitengebied Valburg zijn bestemmingsplannen die met elkaar zijn verbonden. Het bestemmingsplan Herziening Buitengebied Valburg is een

herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Valburg. Op grond van beide plannen geldt op bepaalde gronden de bestemming 'agrarische doeleinden I met bouwperceel, opslagplaats voor wegwerken. Deze bestemming voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van de gebouwen in op de verbeelding aangewezen bouwvlakken. De op te richten bedrijfsbebouwing mag een bouwhoogte hebben van maximaal 12 meter met dien verstande dat voor bedrijfsvoering benodigde hooitoren en silo's ten hoogste 15 meter mogen bedragen.

- b. Het bestemmingsplan Griftdijk 4 voorziet in de bestemmingen 'Garagebedrijf' en 'Groenvoorzieningen'. Binnen de bestemming 'Garagebedrijf' zijn een garage en een bedrijfswoning toegestaan. De woning mag een maximale nokhoogte hebben van 8 meter en een maximale goothoogte van 5,5 meter. De bouw- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen voor een garagebedrijf mogen maximaal 8 meter respectievelijk 15 meter bedragen.

Voor de bestemmingsplannen die onder a en b zijn genoemd, geldt dat het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift Noord een nieuwe en gewijzigde bestemmingsregeling van toepassing verklaart. Voor nagenoeg het gehele bestemmingsplan geldt de bestemming 'Bedrijventerrein' en daarmee ook voor de gronden die in de punten a. en b. zijn bedoeld. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' kunnen zich bedrijven vestigen tot de milieucategorie 3.2 en geldt een maximale bouw- en goothoogte van 15 meter. Dit betekent dat ten opzichte van de hiervoor bedoelde bestemmingsplannen (a. en b.) het nieuwe bestemmingsplan niet alleen een andere categorie van bedrijfsactiviteiten toestaat, maar dat ook de bouwhoogte wordt vergroot. Kortom, er is sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift Noord. Om deze reden is artikel 9.1.20 Invoeringswet niet van toepassing en dienen de gronden als bedoeld in a. en b. te worden opgenomen in het exploitatiegebied.

Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte dient te worden gerealiseerd. Tot de openbare ruimte behorende de gronden waarop onder andere de volgende functies zijn voorzien:

- wegen met bijbehorende werken;
- riolering;
- groenvoorzieningen;
- water.

Deze voorzieningen staan ten dienste van de te ontwikkelen en te realiseren bestemming Bedrijventerrein. Een belangrijk onderdeel van de infrastructuur is de ontsluiting van het bedrijventerrein Rijksweg Zuid. Deze ontsluiting ligt binnen de begrenzing van de het bestemmingsplan De Grift Noord en wel op de gronden met de bestemming 'Verkeer' en de aanduiding 'overige zone-ontsluiting'.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus 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 niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare

voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld 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.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de 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 exploitatiegebied 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.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin is ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatiegebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling.
- 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 lid 1 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 dit hoofdstuk vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 5 bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen en vervolgens zijn de bijlagen zelf hierin opgenomen. Het exploitatieplan bevat in totaal 19 bijlagen.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

2.1. Globale beschrijving bestemmingsplan

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is het bestemmingsplan De Grift Noord een herziening van en aanpassing van diverse bestemmingsplan (zie paragraaf 1.2). Het bestemmingsplan De Grift Noord voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein met een bedrijvenbestemming en bijbehorende functies zoals groen, water en infrastructuur.

De herziening van het bestemmingsplan hangt samen met het feit dat er zich in de afgelopen jaren ook op het terrein van de realisatie van bedrijventerreinen in het algemeen en het terrein De Grift in het bijzonder zich nieuwe ontwikkeling voordoen. Zo heeft zich een gegadigde gemeld om zich in de buurt van de A-15 te vestigen. Dit bedrijf heeft de behoefte aan een aaneengesloten oppervlakte van ca. 10 ha. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de vestiging van dit bedrijf mogelijk te maken. Daarnaast is het van belang dat de gemeente voorziet in een voorraad aan kavels voor bedrijven om daarmee ook andere bedrijven de mogelijkheid te bieden zich op dit bedrijventerrein te vestigen. Vervolgens dient het bedrijventerrein een diversiteit aan kavels te bieden, opdat de gemeente kan voldoen aan de vraag van de klant, oftewel het bedrijf dat zich wil vestigen. Tegen deze achtergrond is het bestemmingsplan De Grift Noord ontwikkeld.

De gronden binnen het bestemmingsplan zijn nog niet gereed om voor een kavel als bedrijventerrein te kunnen worden uitgegeven. Het is noodzakelijk om de kavels nog bouwrijp te maken en ook infrastructuur moet nog worden aangelegd. Dit geldt niet alleen voor de wegen maar ook voor riolering, openbare verlichting, groenvoorzieningen en water met bijbehorende buffervoorzieningen.

Het bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om twee windturbines te bouwen evenwijdig aan de Rijksweg A-15.

De gronden binnen het bedrijventerrein zijn slechts gedeeltelijk in eigendom van de gemeente. Ook voor deze gronden geldt dat deze nog niet bouwrijp zijn. Naast de gemeente hebben ook nog een andere partijen gronden in eigendom. Om een rationele verkaveling die voldoet aan de eisen van de huidige tijd mogelijk te kunnen maken, zullen er naar verwachting grondtransacties nodig zijn.

2.2. Beschrijving realisatie gebied

Het bestemmingsplan voorziet in essentie in vier categorieën van bestemmingen: Bedrijventerrein, Bos, Groen, Verkeer en Water. Deze bestemmingen hangen allemaal met elkaar samen en met dit geheel aan bestemmingen dient de nieuwe inrichting gestalte te krijgen.

Het plan voorziet in een mix van kavels voor grotere en kleinere bedrijven. Met deze mix kan goed worden voorzien in de vraag van te vestigen bedrijven. Om de klant op maat te kunnen bedienen, zal er enige mate van flexibiliteit nodig zijn. In dit exploitatieplan wordt daarmee rekening gehouden.

Het is de bedoeling de infrastructurele voorzieningen in twee fasen te realiseren. Dit betreft niet alleen de wegen en de riolering, maar ook de groenvoorzieningen en het water. In de eerste fase worden de belangrijkste voorzieningen gerealiseerd zoals de ontsluiting van het bedrijventerrein via de Griftdijk, de tweede fase zal naar verwachting bestaan uit de ontsluiting van het bedrijventerrein naar de oostzijde van het bedrijventerrein t.w. de Groothandelsweg.

Nadat het gebied voor een groot gedeelte is gevuld met bedrijven, zal de definitieve bestrating en openbare verlichting worden gerealiseerd; het 'woonrijp maken' is daarmee de laatste fase van de realisatie van het bedrijventerrein.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Toelichting algemeen

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in een exploitatieplan eisen en regels worden opgenomen. Deze eisen en regels kunnen betrekking hebben op een grote hoeveelheid van onderwerpen, zoals ruimtegebruik, fasering, koppelingen, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, woningbouw-categorieën etc. Ook in dit exploitatieplan wordt van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels gebruikgemaakt. Het doel van deze eisen en regels is om te komen tot een gestructureerde wijze van grondexploitatie met de kwaliteit die past bij de beoogde realisatie van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bevat niet op alle mogelijke onderwerpen eisen en regels; gekozen is voor een stelsel van eisen en regels, dat noodzakelijk is om de doelstelling zoals deze is verwoord in de laatste zin van de vorige alinea, te kunnen borgen. Dit betekent dat bijvoorbeeld niet is gekozen voor het stellen van eisen aan woningbouwcategorieën omdat op grond van de regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift Noord geen woningbouw is toegestaan, dus ook geen woningbouw in de sociale sector of particulier opdrachtgeverschap.

Wel is gekozen voor het stellen van eisen en regels aan: het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, het ruimtegebruik, deelgebieden, aanbesteden en bestekken. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen te stellen aan de koppeling van werken en werkzaamheden in relatie tot de afgifte van omgevingsvergunning.

3.2. Eisen en regels

Ruimtegebruik

Het bestemmingsplan voorziet in meerdere vormen van grondgebruik, zoals gronden die bestemd zijn voor groen, water, de bouw van opstallen en openbare ruimte. Het is noodzakelijk om het grondgebruik tot een bepaald niveau te reguleren. Dit geldt in ieder geval voor het onderscheid 'openbare ruimte' en 'uitgeefbaar terrein'.

De functie groen is als zodanig in het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift Noord positief geregeld en begrensd zodat het niet nodig is om dit grondgebruik in het exploitatieplan nog te regelen.

Het belang van het aanwijzen van de gronden met de functie openbare ruimte is te borgen dat deze gronden ook daadwerkelijk voor deze functie worden aangewend. Dit betekent dat de ligging van de openbare ruimte is vastgelegd en dat in de regels is opgenomen dat deze gronden ook voor deze functie moeten worden aangewend.

De gronden die niet zijn aangeduid als openbare ruimte, zijn de gronden die worden aangewend voor uitgeefbaar terrein en waterberging. Ook voor deze gronden geldt dat in de regels is veiliggesteld dat zij worden aangewend als uitgeefbaar terrein of waterberging. Voor de uitgeefbare gronden en de waterberging geldt dat de gronden die op de ruimtegebruiskaart als zodanig zijn aangeduid.

Het onderscheid tussen de gronden met de functies openbare ruimte, uitgeefbaar terrein en waterberging is op bijlage 1, ruimtegebruiskaart, aangebracht.

De bindende status van het ruimtegebruik is vastgelegd in artikel 2 van hoofdstuk 6.

Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en aanleg openbare ruimte

Vanwege reden van efficiency, doelmatigheid en kwaliteit heeft de gemeente de voorkeur de gronden binnen het exploitatiegebied zelf bouwrijp te maken en zelf ook de openbare ruimte aan te leggen. De gemeente heeft echter slechts een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied in eigendom. Voor zover de gemeente de gronden in eigendom heeft, is zij zelf in staat om te voldoen aan de beoogde inrichting en kwaliteit van het exploitatiegebied. Dit geldt uiteraard niet voor de gronden die de gemeente niet in eigendom heeft. Het is dan ook om deze reden dat hiervoor in dit exploitatieplan eisen en regels voor het bouwrijp maken en de aanleg van de openbare ruimte moeten worden opgenomen.

De omschrijving van de inhoud van het bouwrijp maken is opgenomen in paragraaf 4.1. Voor het bouwrijp maken gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van het aanleggen van nutsvoorzieningen is opgenomen in paragraaf 4.2. Voor de aanleg van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van de inrichting van de openbare ruimte is opgenomen in paragraaf 4.3. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De eisen en/of regels voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn verwerkt in de artikel 3 van hoofdstuk 6.

Aanbesteden

De gemeente rekent het tot haar taak om ervoor te zorgen dat de aanbesteding overeenkomstig de voorgeschreven Europese en nationale regels tot stand komt. Het aanbestedingskader waarin dit beleid is vastgelegd, is opgenomen in bijlage 8.

De eisen en/of regels voor het aanbesteden zijn opgenomen in artikel 4 van hoofdstuk 6.

Bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken steeds een bestek wordt opgesteld, dat moet voldoen aan bijlage 7. Dit bestek heeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt gestart, een toetsing plaatsvindt aan de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een bestek wordt geweigerd indien het bestek in strijd is met bijlage 7.

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Een expliciet instemmingsbesluit is in dat geval niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat bestekken worden opgemaakt die voldoen aan bijlage 7.

Het onderdeel bestekken is vastgelegd in 5 van hoofdstuk 6.

Deelgebieden

Het gehele bedrijventerrein zal in principe in een doorlopende bouwstroom worden ontwikkeld en gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van grondexploitatie is het desondanks noodzakelijk om het bedrijventerrein in twee deelgebieden op te delen t.w. deelgebied 1 en 2. De noodzaak hiervan hangt samen met de realisatie van de functie waterberging.

Voor de functie waterberging geldt dat op grond van eisen van het Waterschap het noodzakelijk is de gebiedsontwikkeling te voorzien van een afdoende waterberging. Deze waterberging moet zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing is toegestaan. Immers, bij de realisatie van bebouwing neemt de verharde oppervlakte toe en dient het water dat van de verharde oppervlakte afkomstig is, te kunnen worden opgevangen en vervolgens te kunnen worden afgevoerd. De eisen van het Waterschap hebben tot gevolg dat voor elke 10 ha. te ontwikkelen bedrijventerrein een oppervlakte van 7000 m² waterberging nodig is. De diepte van de waterberging dient 1,5 meter te bedragen. Over deelgebied 1 bestaat inmiddels voldoende duidelijkheid over de waterberging, de locatie van de berging is op de ruimtegebruikskaart bijlage 2 aangegeven en de oppervlakte van deze waterberging is voldoende van omvang. Over de locatie en de wijze van uitvoering van de waterberging in deelgebied 2 is op dit moment nog onvoldoende bekend. Dit betekent dat deelgebied 2 nog niet kan worden ontwikkeld en er ook nog geen bebouwing mogelijk is; deze mogelijkheid ontstaat zodra meer duidelijkheid en zekerheid bestaat op de locatie en de wijze van uitvoering van dit deelgebied.

De deelgebieden zijn vastgelegd op bijlage 18. Op deze bijlage zijn de deelgebieden 1 en 2 aangeduid.

De bindende status van de deelgebieden en de samenhang met de realisatie van de waterberging is verankerd in de definities behorende de regels van dit exploitatieplan en via een koppeling in artikel 6 van hoofdstuk 6. In dit artikel is ook de koppeling met de waterberging in deelgebied 2 vastgelegd.

Koppelingen

Vanuit een doelmatige realisatie en grondexploitatie van het exploitatiegebied is het noodzakelijk koppelingen te leggen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de afgifte van omgevingsvergunning. Deze koppelingen zijn hierna beschreven.

1. Water:
Een belangrijk koppeling met bouwen bestaat uit de realisatie van de voorziening 'water', zie het onderdeel 'deelgebieden'. De koppeling met de functie water houdt in dat deze functie moet zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.
De locatie van de functie waterberging in deelgebied 1 is op dit moment al bekend en de oppervlakte is voldoende van omvang.
Voor deelgebied 2 bestaat er nog geen duidelijkheid waar en op welke wijze de functie water zal worden gerealiseerd. Dit betekent dat in de regels behorende bij dit exploitatieplan dient te worden verankerd dat in deelgebied 2 eerst voldoende waterberging dient te zijn gerealiseerd voordat het mogelijk is om omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen. In de regels is dan ook een koppeling opgenomen die dit inhoudt. De wijze waarop het water zal worden gerealiseerd is aangegeven in bijlage 7.
2. Ontsluiting of bouwweg:
De tweede koppelingseis betreft de aanleg van een ontsluiting of bouwweg. Om de kavels te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk dat deze ook daadwerkelijk bereikbaar zijn. De voorwaarde die dan ook moet worden gesteld is dat een omgevingsvergunning eerst pas kan worden afgegeven als de kavel waarop het bedrijf zich wil vestigen bereikbaar is. De bereikbaarheid van de kavel kan worden gerealiseerd door een ontsluiting of een bouwweg. De term 'ontsluiting' voorziet in een definitieve weg op het niveau van het 'woonrijp maken'. De situatie kan zich voordoen dat een bedrijf zich wil vestigen binnen het exploitatiegebied maar dat de ontsluiting nog niet is gerealiseerd. In een dergelijke situatie is het ook noodzakelijk de

bereikbaarheid veilig te stellen door te bepalen dat een bouwweg een afdoende voorziening is. De bouwweg moet echter wel van een zodanige kwaliteit zijn dat deze kan voorzien in de bereikbaarheid van een bedrijf. Dit betekent dat aan de bouwweg eisen dienen te worden gesteld, deze eisen zijn opgenomen in bijlage 7. De koppeling met een ontsluiting of een bouwweg houdt in dat deze ontsluiting of bouwweg moet zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

Voor de duidelijkheid wordt opgemerkt dat de voorwaarde van een ontsluiting of bouwweg los staat van het vereiste van het aanwezig zijn van voldoende waterberging. De eis van de aanwezigheid van waterberging blijft bestaan.

De bepalingen over de koppelingen zijn opgenomen in artikel 6 van hoofdstuk 6

Verbods- en afwijkingsbepaling

In artikel 8, leden 1 en 2 is een verbodsbepaling opgenomen en is aangeduid dat overtreding van de verbodsbepaling een strafbaar feit is.

Ingevolge artikel 6.13, lid 2, sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. In lid 3 is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het exploitatieplan als de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan dat ten tijde van het ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie heeft gelegen.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De beoogde inrichting van het exploitatiegebied in samenhang met de realisatie van de bebouwing vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling. Er worden geen kosten geraamd die zouden kunnen worden beschouwd als vernieuwing of vervanging van bestaande infrastructuur, tenzij dit expliciet wordt vermeld.

4.1. Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied;
- d. het aanleggen van (bouw)wegen en riolering.
- e. het aanleggen van waterberging;

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.2. Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien: aanleg van water en elektriciteit.

Ter uitvoering van overeenkomst tussen de gemeente en NUON wordt in de Waalsprong een warmtenet gerealiseerd. Dit warmtenet is een algemene voorziening die inhoudt dat in de te ontwikkelen gebieden die onderdeel uitmaken van de Waalsprong leidingen worden aangelegd waardoor opstallen worden voorzien van warmwater. Vanwege de aanleg van dit warmtenet is het niet meer nodig om gasleidingen te treffen. Ook in het bedrijventerrein De Grift Noord wordt een warmtenet gerealiseerd. De bedrijven die zich in dit bedrijventerrein vestigen, worden voorzien van een aansluiting op het warmtenet. Het warmtenet is daarmee een onderdeel van het totale pakket aan nutsvoorzieningen dat voor het bedrijventerrein De Grift Noord wordt aangelegd.

De nutsvoorzieningen worden door de desbetreffende nutsbedrijven aangelegd. Het is niet noodzakelijk om in dit exploitatieplan hiervoor specifieke eisen of regels op te nemen.

4.3. Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien:

- a. het aanleggen van definitieve wegen;
- b. het aanleggen van groenvoorzieningen;
- c. het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- d. het plaatsen van straatmeubilair.

De eisen die aan de inrichting van openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.4. Hanteren kaartmateriaal etc.

De gronden waarop de nieuwe openbare ruimte zijn gelegen, zijn zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaart zoals deze als bijlage 1 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt de exploitatieopzet aan de orde. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. 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.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- een fasering van de uitvoering van de 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.

Tot de kosten die voor verhaal in aanmerking komen, behoren niet de kosten die betrekking hebben op bouwen. Deze kosten zijn dan ook niet in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van artikel 6.13 lid 4 Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

5.2. Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2015;
- looptijd exploitatie: 10 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan;
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2023;
- rente: 4%. Dit rentepercentage is de rente die de gemeente als interne rekenrente hanteert.
- jaarlijkse stijging kosten: 2,0% met ingang van 1 januari 2016;
- jaarlijkse stijging opbrengsten: 2% met ingang van 2018;
- datum prijspeil: 1 januari 2015;
- de kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar;
- alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

5.3. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied is vastgelegd op bijlage 1. Uit deze bijlage volgt dat het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied als volgt kan worden weergegeven:

Onderdeel	Oppervlakte in m ²
Uitgeefbaar bedrijventerrein	227.485
Openbare ruimte, bestaande uit:	
• Waterberging	7.248
• Overige openbare ruimte, waaronder verharding, groen, etc.	46.907
Totaal	281.640

5.4. Programma

Het programma binnen het exploitatiegebied bestaat uit de realisatie van 22,7 ha bedrijventerrein (netto) met de bestemming Bedrijventerrein.

Eigenaar	Eigendom	Bedrijventerrein
GEMEENTE NIJMEGEN	1	139.388
ZAAT, G.J.M. en ZAAT, G.J.M. / DOMINICUS, H.A.M.	2	1.758
KESTEREN, H.C. VAN / KESTEREN, M.J. VAN	3	1.479
SPAAN, J.E.M. / JEUKEN, M.W.H.	4	1.069
RIKKEN, J.J.J. / RIKKEN, F.J.P. / RIKKEN, F.J.R. / LAANEN, M.J.G. VAN	5	42.984
BAKKER, H.J. / BAKKER, M.R. / BAKKER, S.H.	6	24.951
Goris/DOORNENBURG B.V. / ANJO RESSEN B.V.	7	7.180
Totaal aantal m2		218.809

5.5. Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatieopzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld worden alle bedragen weergegeven als contante waarde per 1 januari 2015.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in €
6.2.3 a en b	inbrengwaarde gronden en opstallen	11.047.000
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	908.871
6.2.4 a	onderzoek	2.491.852
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	420.826
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	1.634.063
6.2.4 d	maatregelen	0
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	0
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	0
6.2.4 g t/m j	plankosten	2.750.010
6.2.4 l	planschade	0
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		19.252.622

Een uitwerking van de individuele kostenposten is per kostenpost opgenomen in bijlage 9. In deze bijlage is per kostenpost nagegaan in hoeverre er sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit van kosten. Bij het onderdeel proportionaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten en aan andere kostendragers toe te rekenen kosten. Met andere kostendragers worden onder meer bedoeld de buiten het bestemmingsplan gelegen gronden, maar ook niet voor verhaal in aanmerking komende kosten, zoals vervanging van bijvoorbeeld riolering voor zover dit is te beschouwen als kosten van onderhoud en vervanging.

5.6. Opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is artikel 6.2.7 Bro, waarin de opbrengsten zijn vermeld die in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. De opbrengsten zijn weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2015.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2015
6.2.7 a	gronduitgifte	24.704.398
6.2.7 b	subsidies	255.092
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	0
Totaal		24.959.490

5.7. Gemeentelijke bijdrage

Er worden geen gemeentelijke bijdragen verwacht voor specifieke werken of werkzaamheden in het exploitatiegebied.

5.8. Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenaamde macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de opbrengsten, worden de toerekenbare kosten volledig verhaald. Is dat niet het geval, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de opbrengsten.

Omschrijving	Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2015
Toerekenbare kosten	19.252.622
Bijdragen van toekomstige locaties	0
Subsidies	255.092
Netto toerekenbare kosten	18.997.530
Toerekenbare opbrengsten	24.704.398
Maximaal te verhalen kosten	18.997.530

5.9. Omslagmethode

De kosten worden omgeslagen over eigenaren in het exploitatiegebied aan de hand van het opbrengstpotentieel van de door hen te realiseren bouwplannen.

De omslag van verhaalbare kosten wordt bepaald aan de hand van het aantal gewogen eenheden. In dit plan is slechts één uitgiftecategorie met een grondprijs van € 127 van toepassing. De factor ter bepaling van gewogen eenheden bedraagt daarom 1.

Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt 194.136,8 eenheden.

5.10. Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

Aan de hand van de voorgaande resultaten van berekeningen wordt bepaald welk bedrag per gewogen eenheid maximaal zal worden verhaald. De maximaal te verhalen kosten worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden.

De maximaal te verhalen kosten bedragen	€ 18.997.530
Het aantal gewogen eenheden bedraagt	194.136,8
Maximaal te verhalen per gewogen eenheid	€ 97,86

De bedragen en eenheden in het overzicht zijn uitgedrukt in de contante waarde per 1 januari 2015. Bij de uiteindelijke vaststelling van de bijdrage per eigendom zal rekening worden gehouden met de indexering van kosten en opbrengsten en rente.

5.11. Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten. Dit percentage bedraagt circa 10 %.

6. DE REGELS

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die in acht dienen te worden genomen.

Artikel 1. Definities

1. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Nijmegen voor het inkopen van leveringen, werken en diensten, zoals vermeld in bijlage 8 van het exploitatieplan.
2. Aanleg van nutsvoorzieningen: het aanleggen van leidingen van warmtenet, water en elektriciteit, zoals beschreven in paragraaf 4.2.
3. Bestemming: aanduiding van de gronden met een functie en de bijbehorende beschrijving van gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
4. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan De Grift Noord.
5. Bouwrijp maken: het verrichten van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 4.1.
6. Bouwweg: een weg, onderdeel van het bouwrijpmaken, al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een kavel, welke weg is aangesloten op de Griftdijk of de Groothandelsweg. De bouwweg dient te voldoen aan het gestelde in bijlage 7.
7. Deelgebied: een deel van het exploitatiegebied bestaande aangeduid als deelgebied 1 of deelgebied 2 op bijlage 18.
8. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat is aangeduid op bijlage 1.
9. Exploitatieplan: het Exploitatieplan Bedrijventerrein De Grift Noord, vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Nijmegen d.d. ...
10. Inrichten van openbare ruimte: het aanleggen van de openbare ruimte.
11. Kavel: een gedeelte van het uitgeefbaar terrein waarop op grond van het bestemmingsplan de vestiging van een bedrijf is toegestaan.
12. Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor het bouwen overeenkomstig de bestemming Bedrijventerrein.
13. Ontsluiting: een definitieve weg die voldoet aan het gestelde in bijlage 7 waardoor een kavel kan worden ontsloten naar de Griftdijk of Groothandelsweg.
14. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als toekomstige openbare ruimte en als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
15. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 1 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
16. Uitgeefbaar terrein: gebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein en als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
17. Waterberging: gronden die, als onderdeel van het bouwrijp maken overeenkomstig de eisen die zijn opgenomen in bijlage 7, geschikt worden gemaakt voor de opvang van water.

Artikel 2. Ruimtegebruik

1. Het verlenen van een omgevingsvergunning is uitsluitend toegestaan binnen de gronden die zijn aangeduid als Uitgeefbaar terrein op de ruimtegebruikskaart.
2. De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de op de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' aangeduide gronden.
3. Waterberging voor deelgebied 1 dient te worden gerealiseerd binnen de op de ruimtegebruikskaart als 'waterberging' aangeduide gronden.

Artikel 3. Bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte

1. Bij het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare moet worden voldaan aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 7.

Artikel 4. Aanbesteden

1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen is het aanbestedingskader van toepassing.
2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in de artikel 4.1 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 bepaalde in artikel 4.1.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 4.1 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 ten minste 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 4.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 tot en met artikel 4.4 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 4.1, artikel 4.2 tweede volzin, en artikel 4.4 tweede en derde volzin, van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 5. Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in bijlage 7. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met bijlage 7.

2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist, indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1 tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 6. Koppelingen

1. Een omgevingsvergunning voor een kavel binnen deelgebied 2 kan worden verleend indien waterberging voor dit deelgebied is gerealiseerd.
2. Een omgevingsvergunning voor een kavel kan worden verleend indien de kavel waarop bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, is ontsloten door een ontsluiting danwel een bouwweg.

Artikel 7. Tussentijdse inspectie en eindinspectie

1. De gemeente zal tussentijds inspectie houden op de aanleg van werken en werkzaamheden.
2. Voor de voltooiing van de aanleg van werken en werkzaamheden zal de gemeente een eindinspectie houden.
3. Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de bebouwbare gronden.

Artikel 8. Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikelen 1 tot en met 7 gestelde eisen en regels.
2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in een van de artikelen 1 tot en met 7 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning van het gestelde in de artikelen 2 tot en met 7 af te wijken, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan waarvan het ontwerpbesluit tot het herziening van het exploitatieplan ten tijde van de voorgenomen afwijking met inachtneming van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht ter visie heeft gelegen.

Artikel 9. Slotbepaling

1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels Exploitatieplan Bedrijventerrein De Grift Noord'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

7.1. Beschrijving verwervingsbeleid

Het voornemen van de gemeente is om in ieder geval alle gronden binnen het exploitatiegebied en die niet behoren tot de uitgeefbare terrein te verwerven, dit zijn de gronden voor de functies openbare ruimte en waterberging. Deze gronden zijn op de ruimtegebruikkaart (bijlage 1) aangeduid met Openbare ruimte en waterberging. De reden hiervan is dat de gemeente zo op de meest efficiënte wijze invulling kan geven aan de ontwikkeling van deze functies binnen het exploitatiegebied.

De gronden die de gemeente nog wenst te verwerven, zijn aangeduid op bijlage 5.

Het verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis. Met de desbetreffende eigenaren is of wordt in contact getreden om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, zij bereid zijn de desbetreffende gronden aan de gemeente te verkopen. Mocht een dergelijke minnelijke verwerving niet mogelijk zijn en de eigenaar niet bereid zijn om de gronden overeenkomstig dit exploitatieplan te ontwikkelen, dan rest de gemeente geen andere keus dan de gronden te onteigenen.

In de post 'inbrengwaarde' van de exploitatieopzet van dit exploitatieplan zijn de kosten overeenkomstig artikel 6.13 lid 5 Wro opgenomen op basis van minnelijke verwerving. Mocht het echter noodzakelijk zijn om gronden te onteigenen, dan dient de exploitatieopzet hierop te worden aangepast. In dat geval zal op grond van voornoemd artikel de post 'inbrengwaarde' moeten worden afgestemd op de schadeloosstelling op onteigeningsbasis.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Bij het exploitatieplan behoren meerdere bijlagen. In dit hoofdstuk zijn deze bijlagen opgenomen. Het hoofdstuk bevat een overzicht en korte samenvatting van de bijlagen. In dit overzicht wordt ook aan gegevens wat de status van de bijlage is: bindend of toelichtend.

8.1. Overzicht, toelichting en bijlagen

Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

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

Bijlage 2. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de gronden met de functie van uitgeefbaar terrein (bedrijventerrein) en openbare ruimte. Voor het onderscheid tussen gronden met de functie uitgeefbaar terrein en openbare ruimte in het ruimtegebruik heeft de ruimtegebruikskaart een bindende functie, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Op de kaart is tevens aangegeven de locatie waar de waterberging in deelgebied I zal worden gerealiseerd. Ook voor dit onderdeel heeft de kaart een bindende werking.

Bijlage 3. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. Verwervingskaart

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

Bijlage 6. Plankostenscan

Deze bijlage bevat de invoergegevens en resultaten van de plankostenscan, gebaseerd op het ontwerp 2010 van de Regeling plankosten exploitatieplan.

Bijlage 7. Beschrijving bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte

De gronden die in handen zijn van derden, hebben nog een agrarische uitstraling. Deze gronden zijn dus (nog) niet geschikt voor uitgeefbare gronden voor de functie bedrijventerrein.

De werkzaamheden die nog moeten worden verricht betreffen het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. De eisen die aan het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in deze bijlage 7.

Deze bijlage bevat zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing van de te verrichten werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een bindende functie.

Bijlage 8. Aanbestedingskader

Deze bijlage bevat de regels die de gemeente hanteert bij het onderwerp van de aanbesteding. Deze bijlage heeft een bindende functie.

Bijlage 9. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de te verhalen kostensoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 10. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 11. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatiegebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie bijlage 3). 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 een toelichtende functie.

Bijlage 12. Taxatierapporten inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 13. Planschaderisicoanalyse

Deze bijlage geeft informatie over het risico van planschade dat zich naar aanleiding van het bestemmingsplan kan voordoen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de planschade.

Bijlage 14. Jaarschijven grondexploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd van acht 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 fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. 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 16. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied en per eigendom

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom moet plaatsvinden. Daarbij moet rekening worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden moeten worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied is in deze bijlage opgenomen.

Daarnaast is in deze bijlage het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom aangegeven. Een inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden is van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 17. 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 in de vorm van een bijdragekaart per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 18. Deelgebieden

Op deze bijlage zijn ook de deelgebieden 1 en 2 aangegeven. Deze deelgebieden zijn aangegeven om daarmee inzichtelijk te maken voor welke gebieden de koppeling die in artikel 6 van de regels van dit exploitatieplan is opgenomen met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en het beschikbaar zijn waterberging. Ook voor dit onderdeel heeft de kaart een bindende werking.

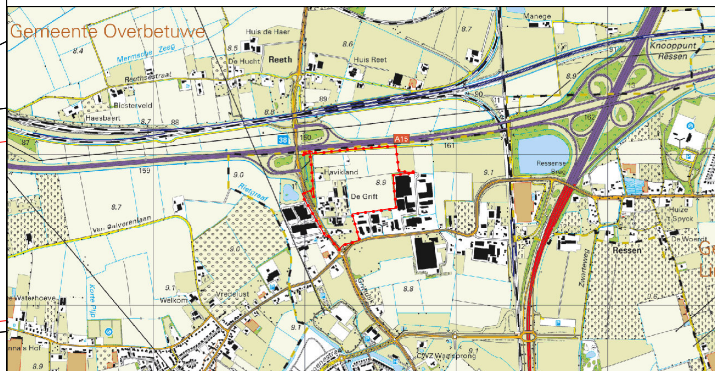
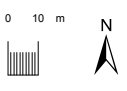
BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED



Verklaring:

 Aanduiding exploitatiegebied

 Kadastrale grens
 Gebouwcontour



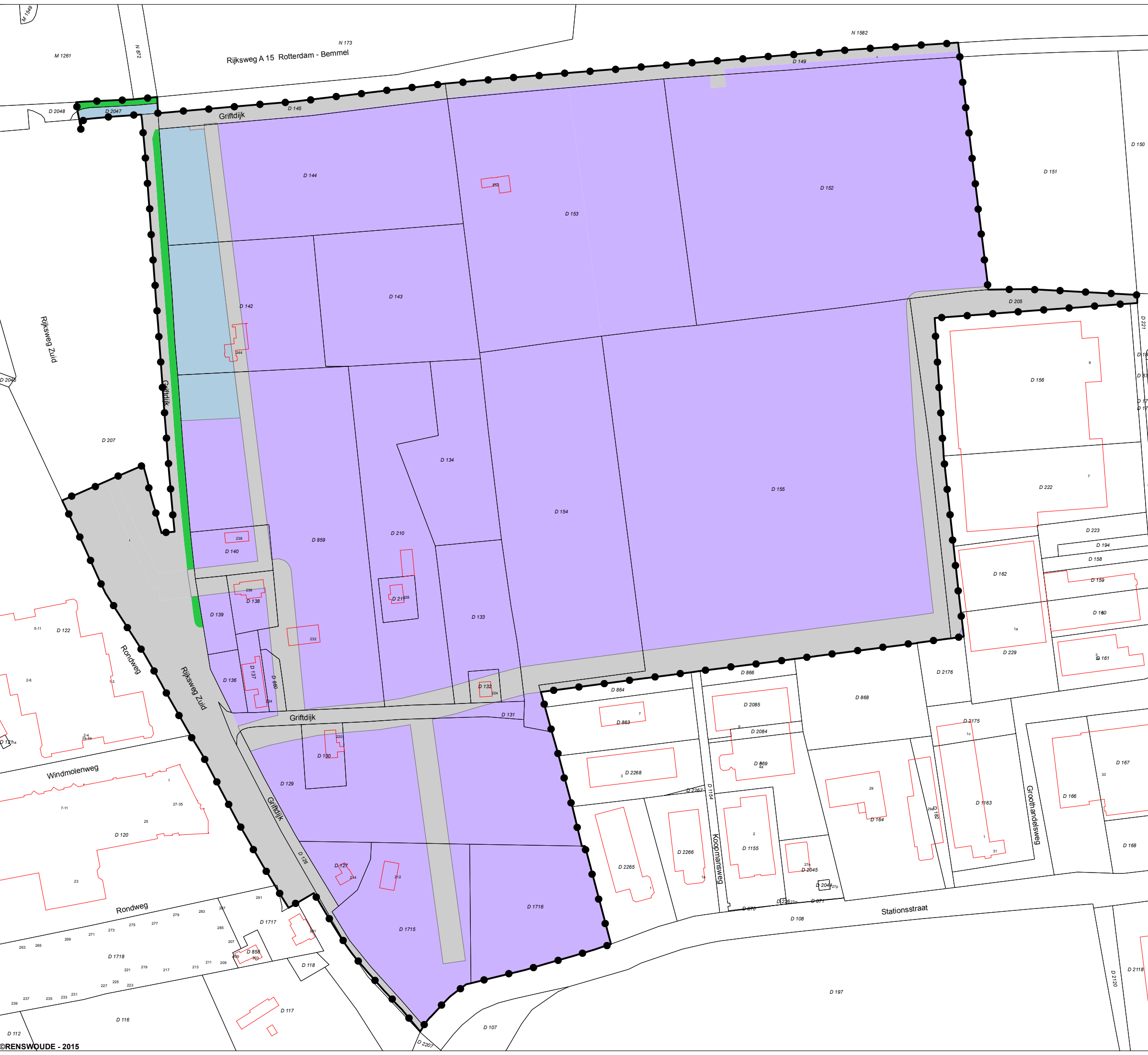
Gemeente Nijmegen
Exploitatieplan De Grift Noord
Bijlage 1: KAART EXPLOITATIEGEBIED



Raadhuisstraat 1-3j, 5473 GJ Heeswijk-Dinther | T: 0413 293941
E-mail: r-rensbouwde@kpnmail.nl

Schaal: 1:2 500	idn-nummer
Formaat: A3	
Datum: 17 maart 2015	
Projectnr. 730.15180	Tek./versie nr. 15.0730.180.01

BIJLAGE 2 RUIMTEGEBRUIKSKAART



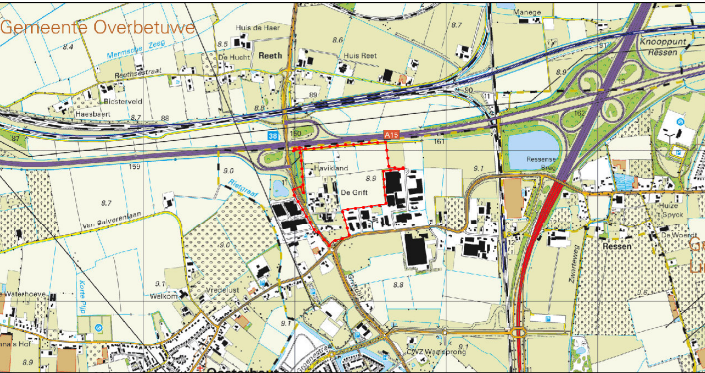
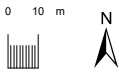
Verklaring:

Aanduiding exploitatiegebied

Ruimtegebruik

- Uitgeefbaar terrein
- Waterberging
- Openbare ruimte

Kadastrale grens
 Gebouwcontour



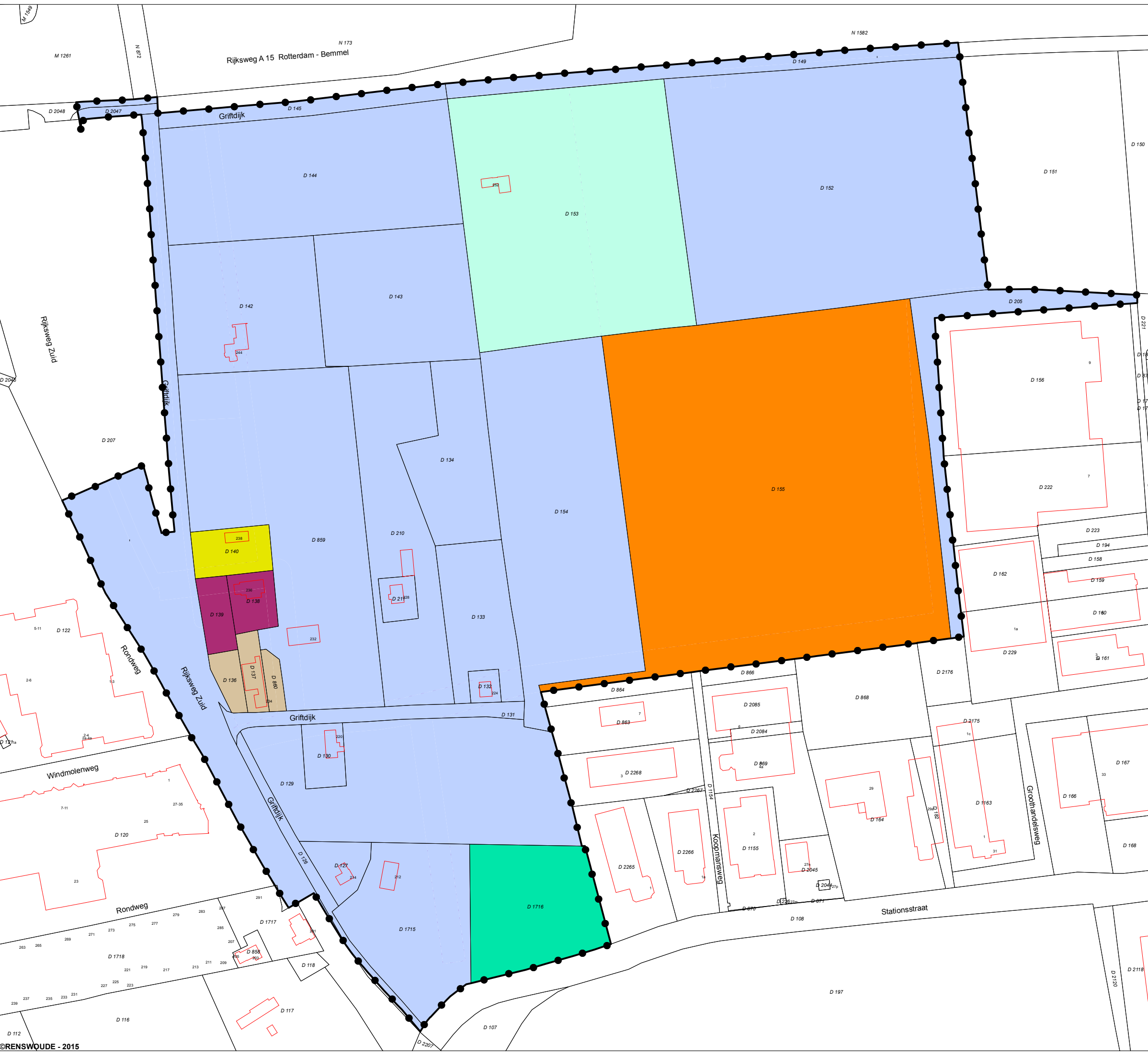
Gemeente Nijmegen
Exploitatieplan De Grift Noord
Bijlage 2: RUIMTEGEBRUIKERSKAART



Raadhuisstraat 1-3J, 5473 GJ Heeswijk-Dinther | T: 0413 293941
E-mail: r-renswoude@kpnmail.nl

Schaal: 1:2 500	idn-nummer
Formaat: A3	
Datum: 17 maart 2015	
Projectnr. 730.15180	Tek./versie nr. 15.0730.180.01+

BIJLAGE 3 EIGENDOMMENKAART MET EIGENDOMMENOVERZICHT



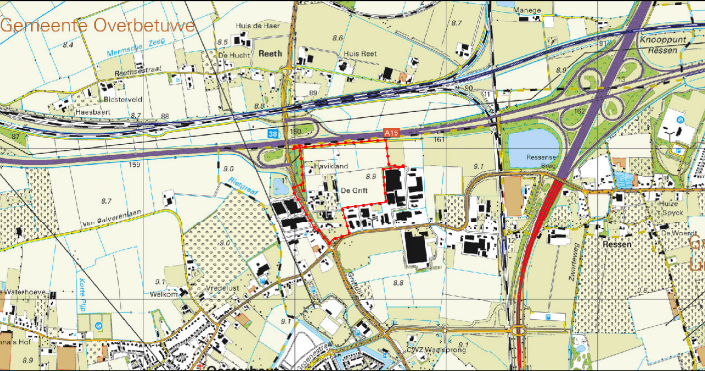
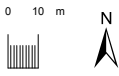
Verklaring:

Aanduiding exploitatiegebied

Eigenaren / gerechtigden per 01-03-2015

- GEMEENTE NIJMEGEN en DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN MILIEU)
- BAKKER, H.J. / BAKKER, M.R. / BAKKER, S.H.
- DOORNENBURG B.V. / ANJO RESSEN B.V.
- KESTEREN, H.C. VAN / KESTEREN, M.J. VAN
- RIKKEN, J.J.J. / RIKKEN, F.J.P. / RIKKEN, F.J.R. / LAANEN, M.J.G. VAN
- SPAAN, J.E.M. / JEUKEN, M.W.H.
- ZAAT, G.J.M. en ZAAT, G.J.M. / DOMINICUS, H.A.M.

Kadastrale grens
 Gebouwcontour



Gemeente Nijmegen
Exploitatieplan De Grift Noord
Bijlage 3: EIGENDOMMENKAART

Renswoude GIS
Raadhuisstraat 1-3j, 5473 GJ Heeswijk-Dinther | T: 0413 293941
E-mail: r-renwoude@kpnmail.nl

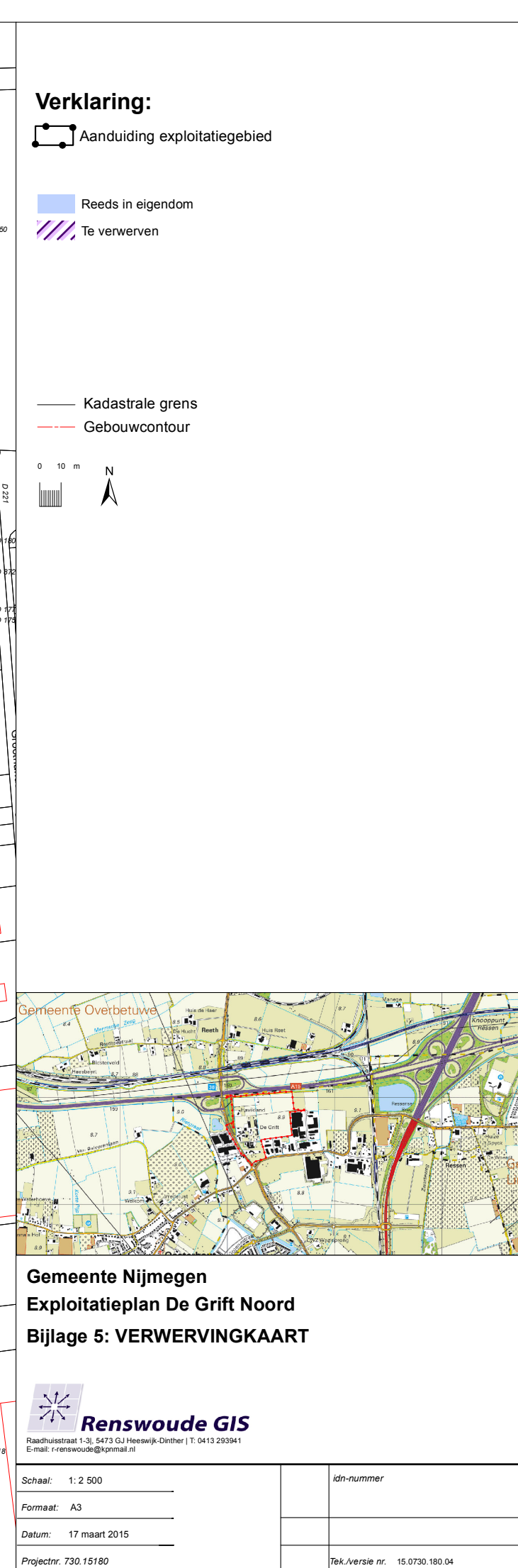
Schaal: 1:2 500	idn-nummer
Formaat: A3	
Datum: 17 maart 2015	
Projectnr. 730.15180	Tek./versie nr. 15.0730.180.03

Eigendom nummer	eigenaar	Oppervlakte in m ²
1	gemeente Nijmegen	190.602
2	de heer G.J.M. Zaat	2.040
3	1/2 de heer H.C. van Kesteren en 1/2 mevrouw M.J. van Kesteren	2.340
4	de heer J.E.M. Spaan en mevrouw M.W.H. Jeuken	1.730
5	1/8 mevrouw M.J.G van Laanen, 1/8 deel de heer F.J.R. Rikken, 1/4 deel de heer F.J.P. Rikken, 1/4 deel mevrouw M.H.C. Rikken	50.880
6	1/3 de heer M.R. Bakker, 1/3 m,evrouw H.J. Bakker, 1/3 mevrouw S.H.Bakker	25.940
7	1/2 Gebr. Goris Beheer Doornenburg B.V. en 1/2 Anjo Ressen B.V.	7.465
		280.997

BIJLAGE 4 KAART BESTAANDE SITUATIE



BIJLAGE 5 VERWERVINGSKAART



BIJLAGE 6 PLANKOSTENSCAN

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	19-3-2015		
Gemeente	Nijmegen		
Projectnaam	De Grift Noord		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
Aantal werkweken per jaar	42		print
A Algemeen 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 10 jaren 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? 28 ha 3 Waar ligt het exploitatiegebied ? historisch gebied ☐ ja ☒ nee binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee uitleglocatie ☐ ja ☒ nee 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee B Eigendomsituatie 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ? a waarvan percelen (onbebouwd) 10 totaal b waarvan woningen 4 stuks c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren 1 stuks d waarvan bijzondere objecten 5 stuks 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ? a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? 2 stuks b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? 2 stuks 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☒ ja ☐ nee C Beoogde programma 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ? woningen 0 aantal bedrijvigheid 227.485 m2 uitgeefbaar commercieel/retail 0 m2 bvo maatschappelijk 0 m2 bvo recreatie 0 m2 D Onderzoeken 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee E Ruimtelijke orderingsprocedures 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld: a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal 0 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ? 0,00 F Civiele en cultuurtechniek 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? Slecht ☐ ja ☒ nee Normaal ☒ ja ☐ nee Goed ☐ ja ☒ nee 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten ? € 937.620 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting ? ☐ ja ☒ nee Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen: a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal ☐ ja ☒ nee fout partieel ☐ ja ☒ nee b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? 0 deelplan/fase c Wat is de te verwachten zettingstijd? 0 jaar d Wat is de hoogte van de voorbelasting? 0 m1 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijkmaken ? € 1.711.762 G Gronduitgifte 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? 0 stuks b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? 0 stuks c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? 12 stuks d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? 0 stuks e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? 0 stuks f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ? 0 stuks			

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		print
invullen! Datum 19-3-2015 Gemeente Nijmegen Projectnaam De Grift Noord Projectnummer ... Datum prijspeil 1-1-2010 Looptijd project in jaren 12		
Produkt/activiteit		
Vererving		
☒ ja ☐ nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☐ ja ☒ nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☒ ja ☐ nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☐ ja ☒ nee	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ ja ☒ nee	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☒ ja ☐ nee	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
☒ ja ☐ nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
☒ ja ☐ nee	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ ja ☐ nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
☒ ja ☐ nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	uur per globaal uit te werken plan of project (afwijking)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ ja ☒ nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
☒ ja ☐ nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan
Civiele en cultuur techniek		
☒ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over slooekosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelden % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie		
☒ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☒ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement	Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
☒ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgiften
Management		
☒ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
☒ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	19-3-2015	Complexiteit	109%
Gemeente	Nijmegen		
Projectnaam	De Grift Noord		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	12		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	740	€ 88.800	3%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	680	€ 81.600	3%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	3.321	€ 398.537	14%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	620	€ 74.371	3%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	569	€ 68.246	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	995	€ 119.430	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.137	€ 136.491	5%
Ruimtelijke Ordening	882	€ 105.825	4%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	623	€ 74.700	3%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	259	€ 31.125	1%
Civiele en cultuur techniek	1.373	€ 451.705	16%
4.1 Planontwikkeling	1.373	€ 138.683	5%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 313.022	11%
Landmeten/vastgoedinformatie	653	€ 59.406	2%
5.1 Kaartmateriaal	653	€ 59.406	2%
Communicatie	549	€ 186.245	7%
6.1 Omgevingsmanagement	549	€ 186.245	7%
Gronduitgifte	480	€ 58.560	2%
7.1 Gronduitgiftecontracten	480	€ 58.560	2%
Management	9.139	€ 1.082.361	39%
8.1 Projectmanagement	5.222	€ 725.926	26%
8.2 Projectmanagementassistentie	3.917	€ 356.435	13%
Planeconomie	2.611	€ 318.572	12%
9.1 Planeconomie	2.611	€ 318.572	12%
totaal	19.749	€ 2.750.010	100%
 opnemen in het exploitatieplan			

BIJLAGE 7 BOUWRIJP MAKEN, AANLEG NUTSVOORZIENINGEN EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Beschrijving kwaliteitseisen en uitgangspunten voor de raming van werken

Profiel A: ontsluiting west –oost (Rietgraaf)

- Totale breedte 19 meter, lengte 340 meter
- weg asfalt/fietspad rood asfalt
- Profiel :
 - 4.0 meter berm, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 5,0 m1;
 - 7,5 meter rijbaan , uitgevoerd in asfalt sma toplaag, incl. markering thermoplast;
 - 4.0meter berm, een kabels en leidingenstrook van 2 meter breed, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 5 m1;
 - 3,5m fietspad in rood asfalt;
- Wegfundering:
 - 18 cm asfalt afgewerkt met 3 cm sma Asfalt totaal 21cm
 - 25 cm funderingsmateriaal (betonpuin)
 - 70 cm zand
- Fundering fietspad
 - 10 cm asfalt afgewerkt met 3 cm sma rood, asfalt totaal 13cm
 - 25 cm funderingsmateriaal (betonpuin)
 - 50 cm zand
- Riolering:
 - Gescheiden stelsel;
 - Hoofdrinol uitgevoerd in beton, met diameter $\varnothing$ 500 mm, gelegen in het midden van de rijbaan;
 - Bedrijfsaansluitingen, uitgevoerd in pvc, $\varnothing$ 125 mm, voorbereiden conform verkavelingsplan;
 - Inspectieputten: 1 per 50 meter;
 - Afvoer van dakwater via watergangen richting nieuwe te graven waterpartij aan de westzijde van het plangebied;
 - Kolken langs rijbaan: 1 per 25 meter, half om half;
- Lichtmasten : 1 per 30 meter.

Profiel B: ontsluiting noord–zuid (ontsluiting zuidelijke poot)

- Totale breedte 15,5 meter, Lengte 220 meter
- Profiel :
 - 4 meter berm, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 5,0 m1;
 - 7,5 meter rijbaan , uitgevoerd in asfalt sma toplaag, incl. fiets suggestiestrook en markering thermoplast;

- 4.0 meter berm, een kabels en leidingenstrook van 2 meter breed, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 5 m1;
- Wegfundering:
 - 18 cm asfalt afgewerkt met 3 cm sma Asfalt totaal 21cm
 - 25 cm funderingsmateriaal (betonpuin)
 - 70 cm zand
- Riolering:
 - Gescheiden stelsel;
 - Hoofdrinol uitgevoerd in beton, met diameter $\varnothing$ 500 mm, gelegen in het midden van de rijbaan;
 - Bedrijfsaansluitingen, uitgevoerd in pvc, $\varnothing$ 125 mm, voorbereiden conform verkavelingsplan;
 - Inspectieputten: 1 per 50 meter;
 - Afvoer van dakwater via watergangen richting nieuwe te graven waterpartij aan de westzijde van het plangebied;
 - Kolken langs rijbaan: 1 per 25 meter, half om half;
- Lichtmasten : 1 per 30 meter.

Profiel C: nieuwe ontsluiting

- Totale breedte 19 meter, lengte 160 meter
- weg asfalt fietspad rood asfalt
- Profiel :
 - 4 meter berm, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 5,0 m1;
 - 7,5 meter rijbaan , uitgevoerd in asfalt sma toplaag, incl markering thermoplast;
 - 4.0 meter berm, een kabels en leidingenstrook van 2 meter breed, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 5 m1;
- Wegfundering:
 - 18 cm asfalt afgewerkt met 3 cm sma Asfalt totaal 21cm
 - 25 cm funderingsmateriaal (betonpuin)
 - 70 cm zand
- Fundering fietspad
 - 10 cm asfalt afgewerkt met 3 cm sma Asfalt totaal 13cm
 - 25 cm funderingsmateriaal (betonpuin)
 - 50 cm zand
- Riolering:
 - Gescheiden stelsel;
 - Hoofdrinol uitgevoerd in beton, met diameter $\varnothing$ 500 mm, gelegen in het midden van de rijbaan;
 - Bedrijfsaansluitingen, uitgevoerd in pvc, $\varnothing$ 125 mm, voorbereiden conform verkavelingsplan;
 - Inspectieputten: 1 per 50 meter;

- Afvoer van dakwater via watergangen richting nieuw te graven waterpartij aan de westzijde van het plangebied;
 - Kolken langs rijbaan: 1 per 25 meter, half om half;
- Lichtmasten : 1 per 30 meter.

Profiel D: ontsluiting zuid – noord(ontsluiting windturbines)

- Totale breedte 9,5 meter, Lengte 310 meter
- Profiel :
 - 3 meter berm, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 5,0 m1;
 - 3,5 meter rijbaan , uitgevoerd in asfalt sma toplaag, incl. fiets suggestiestrook en markering thermoplast;
 - 3.0 meter berm, een kabels en leidingenstrook van 2 meter breed, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 5 m1;
- Wegfundering:
 - 12 cm asfalt afgewerkt met 3 cm sma Asfalt totaal 15cm
 - 25 cm funderingsmateriaal (betonpuin)
 - 70 cm zand
- Lichtmasten : 1 per 30 meter.

Profiel E: aanpassen Griftdijk

- Bestaande breedte 7,5meter, lengte 390 meter
- Profiel : bestaand voorzien van nieuw asfalt
 - 7,5 meter rijbaan , profiel frezen, uitvullaag asfalt en sma toplaag geluids reducerend incl. markering thermoplast
- Lichtmasten : 1 per 30 meter.

Profiel F: bouwweg

- Wegfundering:
 - 18 cm asfalt
 - 25 cm funderingsmateriaal (betonpuin)
 - 70 cm zand
- Riolering, ingeval bouwweg wordt aangelegd op het tracé van de definitieve ontsluiting:
 - Gescheiden stelsel;
 - Hoofdrinol uitgevoerd in beton, met diameter $\varnothing$ 500 mm, gelegen in het midden van de rijbaan;
 - Bedrijfsaansluitingen, uitgevoerd in pvc, $\varnothing$ 125 mm, voorbereiden conform verkavelingsplan;
 - Inspectieputten: 1 per 50 meter;

Profiel G: waterberging:

- Ter compensatie van te realiseren bebouwing/verharding wordt een waterberging gerealiseerd ter grootte van 7% van het uitgeefbare bedrijventerrein.
- Grondwerk:
 - Afgraven van het bergingsgebied tot 1,5 meter
 - Afwerking van de oevers/wanden in verhouding 1 meter op 2 meter
- Overige werken:
 - Aanbrengen van 1 of meer waterinlaten
 - Aanbrengen van 1 of meer overstort(en)

BIJLAGE 8 AANBESTEDINGSKADER

Het normenkader van de gemeente Nijmegen voor het inkopen van leveringen, werken en diensten, zoals dat is vastgelegd in de Kadernota Inkoop Nijmegen, ingangsdatum d.d. 1 april 2013, gepubliceerd d.d. 1 augustus 2013 op Nijmegen.nl en de Nijmeegse Inkoopregels, Uitwerking van Kadernota Inkoop, ingangsdatum d.d. 1 april 2013.

BIJLAGE 9 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van de gronden en opstallen is gebaseerd op het taxatierapport van taxateur mr. A.H. Kraak, van 17 maart 2015.



De rood gearceerde opstallen zijn gesloopt. De met blauw en groen aangeduide opstallen worden nog gesloopt.

eigenaar	Oppervlakte in m ²	inbrengwaarde uitgedrukt in bedrag per m ²	inbrengwaarde gronden	waarde te slopen opstallen	vrijmaken gronden	sloop, verwijdering en verplaatsing
gemeente Nijmegen	190.602	€ 39,82	€ -	€ 7.590.000		€ 812.620
de heer G.J.M. Zaat	2.040	€ 240,20	€ -	€ 490.000		€ 25.000
1/2 de heer H.C. van Kesteren en 1/2 mevrouw M.J. van Kesteren	2.340	€ 179,49	€ -	€ 420.000		€ 25.000
de heer J.E.M. Spaan en mevrouw M.W.H. Jeuken	1.730	€ 208,09	€ -	€ 360.000		€ 25.000
1/8 mevrouw M.J.G van Laanen, 1/8 deel de heer F.J.R. Rikken, 1/4 deel de heer F.J.P. Rikken, 1/4 deel mevrouw M.H.C. Rikken	50.880	€ 22,50	€ 1.145.000			
1/3 de heer M.R. Bakker, 1/3 mevrouw H.J. Bakker, 1/3 mevrouw S.H. Bakker	25.940	€ 32,00	€ 830.000			€ 25.000
1/2 Gebr. Goris Beheer Doornenburg B.V. en 1/2 Anjo Ressen B.V.	7.465	€ 28,40	€ 212.000			€ 25.000
	280.997		€ 2.187.000	€ 8.860.000	€ -	€ 937.620

In de kolom "waarde te slopen opstallen" zijn tevens grondkosten voor de betreffende percelen geraamd. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar het taxatierapport.

Onderzoek

Onderzoek	Gerealiseerde kosten	Nog te maken kosten	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP
Archeologisch onderzoek		€ 2.169.440	€ 2.169.440	ja	ja	100%			€ 2.169.440
Bodemonderzoek		€ 20.000	€ 20.000	ja	ja	100%			€ 20.000
Geluid			€ -	ja	ja	100%			€ -
programma van eisen Watertoets			€ -	ja	ja	100%			€ -
Quicksan Flora & Fauna	€ 7.520		€ 7.520	ja	ja	100%			€ 7.520
Onderzoek luchtkwaliteit			€ -	ja	ja	100%			€ -
Financieel economische onderbouwing			€ -	ja	ja	100%			€ -
Explosievenonderzoek in het veld	€ 115.952	€ 205.988	€ 321.940	ja	ja	100%			€ 321.940
Waterwetvergunning			€ -	ja	ja	100%			€ -
MER beoordeling			€ -	ja	ja	100%			€ -
Saneringsplan		€ 20.000	€ 20.000	ja	ja	100%			€ 20.000
Draagkracht bodem			€ -	ja	ja	100%			€ -
Planschaderisicoanalyse		€ 2.300	€ 2.300	ja	ja	100%			€ 2.300
Totaal	€ 123.472	€ 2.417.728	€ 2.541.200						€ 2.541.200

Bodemsanering en grondwerken

sanering, grondwerken, etc.							proportionaliteit, toerekenbaar aan:			
omschrijving	eenheid	aantal	prijs	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP
aanleg retentiegebied	raming	23.886	€ 15,00	€ 358.288,88	ja	ja	100%			€ 358.288,88
grondwerk in profielen	raming	1	€ 70.871,09	€ 70.871,09	ja	ja	100%			€ 70.871,09
	raming	1		€ -	ja	ja	100%			€ -
Totaal				€ 429.159,97			100%			€ 429.159,97

Er bestaat geen noodzaak tot integrale ophoging of afgraving van het exploitatiegebied. De kosten van grondwerken hebben vooral betrekking op het graven van cunetten voor wegen en riolering, alsmede de aanleg van retentiegebieden voor wateropvang.

Gerekend is met een norm dat een waterberging wordt gerealiseerd, groot 7% van het uitgeefbaar bedrijventerrein (in totaal 15.924 m²). Het retentiegebied voor waterberging is voor een belangrijk deel al aangewezen (7.248 m²). Het resterende deel van de taakstelling (8.676 m²) zal worden ingevuld zodra concrete bouwplannen zich aandienen.

Het retentiegebied wordt over de gehele oppervlakte 1,5 meter afgegraven, waarmee in totaal 23.886 m³ gemoeid is.

Voorzieningen in het plangebied

artikel	omschrijving	eenheid	aantal	prijs	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie- plan	rest bestemmings- plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP
6.2.5.a	nutsvoorzieningen		1		€ -	ja	ja	100%			0
Totaal 6.2.5.a											0
6.2.5.b	riolering		1		€ -			100%			0
6.2.5.b	riolering in profielen		1	€ 224.759,94	€ 224.759,94	ja	ja	100%			224.760
Totaal 6.2.5.b											224.760
6.2.5.c	tijdelijke ontsluiting rotonde	stelpost	1	€ 500.000,00	€ 500.000,00	ja	ja	59%	41%		294.236
6.2.5.c	aanbrengen definitieve ontsluiting	stelpost	1	€ 350.000,00	€ 350.000,00	ja	ja	59%	41%		205.965
6.2.5.c	verharding rijbaan in profielen		1	€ 526.815,54	€ 526.815,54	ja	ja	100%			526.816
6.2.5.c	verharding parkeren in profielen		1		€ -	ja	ja	100%			0
6.2.5.c	verharding fietspad in profielen		1	€ 78.930,08	€ 78.930,08	ja	ja	100%			78.930
6.2.5.c	verharding voetpad in profielen		1		€ -	ja	ja	100%			0
6.2.5.c	watergangen in profielen		1		€ -	ja	ja	100%			0
6.2.5.c			1		€ -	ja	ja	100%			0
Totaal 6.2.5.c											1.105.947
6.2.5.e	groenvoorzieningen		1		€ -	ja	ja	100%			0
6.2.5.e	groenvoorzieningen in profielen		1	€ 259.151,49	€ 259.151,49	ja	ja	100%			259.151
6.2.5.e	Groen/bewegwijzering/inrichting		1		€ -	ja	ja	100%			0
6.2.5.e			1		€ -	ja	ja	100%			0
Totaal 6.2.5.e											259.151
6.2.5.f	openbare verlichting in profielen		1	€ 77.800,50	€ 77.800,50	ja	ja	100%			77.801
Totaal 6.2.5.f											77.801
6.2.5.i	Geluidwering		1		€ -	ja	ja	100%			0
Totaal 6.2.5.i											0
6.2.5.g	inrichtingselementen		1	€ 43.568,28	€ 43.568,28	ja	ja	100%			43.568
Totaal 6.2.5.g											43.568
Eindtotaal											1.711.227

Het plan voorziet in de aanleg van infrastructuur ten behoeve van het bedrijventerrein De Grift Noord. Een belangrijk deel van de kosten is geraamd aan de hand van profielen voor bepaalde wegtypen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de volgende wegvakken/profielen:

Tracé	Samenstelling wegprofiel in m1					Raming per m1	Toegepaste profiellengte in m1
	Berm	Rijbaan	Ber m	Fietspad	Totaal		
A ontsluiting oost-west Rietgraaf	4,0	7,5	4,0	3,5	19,0	€ 1.421,97	340,0
B ontsluiting noord-zuid (zuidelijke poot)	4,0	7,5	4,0		15,5	€ 1.264,11	177,0
C nieuwe ontsluiting	4,0	7,5	4,0	3,5	19,0	€ 1.421,97	160,0
D ontsluiting zuid-noord (ontsluiting windmolens)	3,0	3,5	3,0		9,5	€ 559,62	310,0
E aanpassing van Griftdijk		7,5			7,5	€ 262,07	390,0
totaal							1.377

Aan het eind van deze bijlage is een specificatie opgenomen van de elementen van de raming per strekkende meter wegprofiel. Vervolgens zijn de geraamde kosten gerubriceerd naar de kostensoorten zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Bijlage 7 bevat een kwalitatieve beschrijving van eisen die aan de aan te leggen voorzieningen worden gesteld. Deze eisen vormen de basis voor de ramingen van kosten en voor de uitvoering van werken.

Naast de raming op basis van profielen worden ook de kosten van aanleg van een kruising en rotonde onderscheiden. Daarbij worden 2 fasen onderscheiden. De 1^e fase houdt in dat er een rotonde wordt aangelegd even te zuiden van de kruising van de Griftdijk en de Windmolenweg. Deze rotonde zal voorkomen dat de verkeersdruk op het bestaande bedrijventerrein Rietgraaf verder toeneemt (men kan makkelijker het terrein verlaten). Tevens biedt de rotonde toegang tot de 1^e fase(n) van De Grift Noord. Voor fase 1 is een stelpost van € 500.000 geraamd. In fase 2 wordt er even te noorden van Griftdijk 238 een nieuwe afslag op de provinciale weg gerealiseerd, op basis van een kruising met vri. Deze afslag zal de hoofdontsluiting van De Grift

Noord vormen. De tijdelijk toegangsweg voor De Grift Noord aan de nieuwe rotonde wordt na realisatie van de nieuwe afslag/kruising ontmanteld. Voor fase 2 is een stelpost van € 350.000 geraamd.

De kosten voor de ingrepen aan de Griftdijk leveren niet alleen profijt op voor De Grift Noord, maar tevens voor De toekomstig in ontwikkeling te nemen plannen De Grift Oost, De Grift Zuid en De Grift West. In onderstaande tabel is weergegeven hoe op basis van verkeersonderzoek van bureau Goudappel Coffeng het aandeel van De Grift Noord in de totale kosten is bepaald. Van de reconstructie van de Griftdijk , inclusief nieuwe kruising en rotonde, wordt 59% toegerekend aan De Grift Noord.

			kental	kental	totaal	totaal	totaal	Aandeel
	verkeersintensiteit weekdagen	netto omvang in hectare	vracht	personen- auto	personen- auto	vrachtauto		in nieuwe bedrijvig- heid
Noord	logistiek	20,6	135	35	2781	721	3.502	58,8%
Oost	gemengd, kleinschalig	6,2	128	30	794	186	980	16,5%
Zuid		5,5	128	30	704	165	869	14,6%
West		3,8	128	30	486	114	600	10,1%
							5.951	

Voorzieningen buiten het plangebied

Als gevolg van de ontwikkeling van De Grift Noord worden er geen investeringen buiten het exploitatieplangebied noodzakelijk geacht.

Planschade

Taxateurs van De Lorijn raadgevers o.g. in Nijmegen hebben in januari 2015 een rapport uitgebracht naar aanleiding van een studie naar planschaderisico's voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift Noord. In dat rapport (opgenomen als Bijlage 13 bij dit exploitatieplan) wordt geconcludeerd dat er naar verwachting geen sprake zal zijn van planschade. De post planschade is daarom op € 0,00 geraamd.

Plankosten

De plankosten zijn geraamd aan de hand van de het rekenmodel van de concept-regeling plankosten exploitatieplan van januari 2010. In bijlage 6 zijn de inputgegevens voor de berekening opgenomen. De berekende plankosten bedragen € 2.750.010 en worden forfaitair, ongefaseerd geraamd bij aanvang van de planperiode, per 1 januari 2015.

Opbouw raming plankosten	Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2015
verwerving	88.800
stedenbouw	398.537
ruimtelijke ordening	105.825
civiele en cultuurtechniek	451.705
landmeten /vastgoedinformatie	59.406
communicatie	186.245
gronduitgifte	58.560
management	1.082.361
planeconomie	318.572
afronding	-1
totaal	2.750.010

Hieronder wordt een specificatie gegeven van de raming van de kosten van wegen, aan de hand van verschillende wegprofielen voor diverse tracés.

[illegible]

	b	d	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	totaal bedrag	profiellengte		AK, W&R	raming	toelichting			
profiel A en C									13%					
<i>Grondwerk</i>														
uitgraven cunet	19	0,8	15,20	m3	€ 0,70	€ 10,64	500,0	€ 5.320,00	€ 691,60	€ 6.011,60				
ontgraven t.b.v. rioolseuf	3	3	9,00	m3	€ 4,25	€ 38,25	500,0	€ 19.125,00	€ 2.486,25	€ 21.611,25				
aanbrengen en verdichten t.b.v. rioolsleuf	3	3	9,00	m3	€ 4,25	€ 38,25	500,0	€ 19.125,00	€ 2.486,25	€ 21.611,25				
<i>Riolering</i>														
riolering ø500, beton ongewap.			1,00	m1	€ 100,00	€ 100,00	500,0	€ 50.000,00	€ 6.500,00	€ 56.500,00				
bedrijfsaansluiting, pvc 125,			0,20	m1	€ 725,00	€ 145,00	500,0	€ 72.500,00	€ 9.425,00	€ 81.925,00				
inspectieputten			0,02	st	€ 700,00	€ 14,00	500,0	€ 7.000,00	€ 910,00	€ 7.910,00	1 per 50 meter, incl putrand			
kolken langs rijbaan			0,04	st	€ 370,00	€ 14,80	500,0	€ 7.400,00	€ 962,00	€ 8.362,00	1 per 25 meter, half om half			
bronbemaling			1,00	m1	€ 19,00	€ 19,00	500,0	€ 9.500,00	€ 1.235,00	€ 10.735,00				
videoinspectie			1,00	m1	€ 1,00	€ 1,00	500,0	€ 500,00	€ 65,00	€ 565,00				
<i>Rijbaan</i>														
mengpuin	8,00	0,25	2,00	m3	€ 27,20	€ 54,40	500,0	€ 27.200,00	€ 3.536,00	€ 30.736,00				
zandbed	8,00	0,7	5,60	m3	€ 19,00	€ 106,40	500,0	€ 53.200,00	€ 6.916,00	€ 60.116,00	prijs	soortelijk	prijs per m3	
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 70 mm	7,50	0,07	0,53	m3	€ 132,50	€ 69,56	500,0	€ 34.781,25	€ 4.521,56	€ 39.302,81	53,00	per ton	2,5	132,50
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 60 mm	7,50	0,06	0,45	m3	€ 134,68	€ 60,60	500,0	€ 30.301,88	€ 3.939,24	€ 34.241,12	53,87	per ton	2,5	134,68
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 50 mm	7,50	0,05	0,38	m3	€ 142,25	€ 53,34	500,0	€ 26.671,88	€ 3.467,34	€ 30.139,22	56,90	per ton	2,5	142,25
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Surf 0/22 30 mm	7,50	0,03	0,23	m3	€ 260,60	€ 58,64	500,0	€ 29.317,50	€ 3.811,28	€ 33.128,78	104,24	per ton	2,5	260,60
TB 13/15x25, grijs			2,00	m1	€ 29,00	€ 58,00	500,0	€ 29.000,00	€ 3.770,00	€ 32.770,00				
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs			2,00	m1	€ 15,00	€ 30,00	500,0	€ 15.000,00	€ 1.950,00	€ 16.950,00				
<i>Fietspad</i>														
mengpuin	4	0,25	1,00	m3	€ 27,20	€ 27,20	500,0	€ 13.600,00	€ 1.768,00	€ 15.368,00				
zandbed	4	0,5	2,00	m3	€ 19,00	€ 38,00	500,0	€ 19.000,00	€ 2.470,00	€ 21.470,00				
levering en aanbrengen asfalt fietspad Base 0/22	3,5	0,1	0,35	m3	€ 134,68	€ 47,14	500,0	€ 23.568,13	€ 3.063,86	€ 26.631,98	53,87	per ton	2,5	134,675
levering en aanbrengen asfalt fietspad Surf 0/11	3,5	0,03	0,105	m3	€ 260,60	€ 27,36	500,0	€ 13.681,50	€ 1.778,60	€ 15.460,10	104,24	per ton	2,5	260,60
<i>Bermen</i>														
grondwerk bermen, prof+inzaaien	8	0,5	4	m3	€ 10,00	€ 40,00	500,0	€ 20.000,00	€ 2.600,00	€ 22.600,00				
grondwerk bomen 9 m3/st		0,4	9	m3	€ 8,00	€ 28,80	500,0	€ 14.400,00	€ 1.872,00	€ 16.272,00				
bomen		0,4	1	st	€ 250,00	€ 100,00	500,0	€ 50.000,00	€ 6.500,00	€ 56.500,00	1 boom per 5m1			
<i>Diverse</i>														
Lichtmast			0,03	st	€ 1.500,00	€ 50,00	500,0	€ 25.000,00	€ 3.250,00	€ 28.250,00	1 per 30 meter			
hydranten, ondergronds			0,01	st	€ 2.500,00	€ 25,00	500,0	€ 12.500,00	€ 1.625,00	€ 14.125,00				
wegmarkering (Borden)			0,02	st	€ 150,00	€ 3,00	500,0	€ 1.500,00	€ 195,00	€ 1.695,00				
Totaal per strekkende meter profiel	A en C					€ 1.258,38								

	b	d	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	totaal bedrag	profiellengte	totaalraming	AK, W&R	raming	toelichting			
profiel B														
<i>Grondwerk</i>														
uitgraven cunet	19	0,8	15,20	m3	€ 0,70	€ 10,64	177,0	€ 1.883,28	€ 244,83	€ 2.128,11				
ontgraven t.b.v. rioolseuf	3	3	9,00	m3	€ 4,25	€ 38,25	177,0	€ 6.770,25	€ 880,13	€ 7.650,38				
aanbrengen en verdichten t.b.v. rioolsleuf	3	3	9,00	m3	€ 4,25	€ 38,25	177,0	€ 6.770,25	€ 880,13	€ 7.650,38				
<i>Riolering</i>														
riolering ø500, beton ongewap.			1,00	m1	€ 100,00	€ 100,00	177,0	€ 17.700,00	€ 2.301,00	€ 20.001,00				
bedrijfsaansluiting, pvc 125,			0,20	m1	€ 725,00	€ 145,00	177,0	€ 25.665,00	€ 3.336,45	€ 29.001,45				
inspectieputten			0,02	st	€ 700,00	€ 14,00	177,0	€ 2.478,00	€ 322,14	€ 2.800,14	1 per 50 meter, incl putrand			
kolken langs rijbaan			0,04	st	€ 370,00	€ 14,80	177,0	€ 2.619,60	€ 340,55	€ 2.960,15	1 per 25 meter, half om half			
bronbemaling			1,00	m1	€ 19,00	€ 19,00	177,0	€ 3.363,00	€ 437,19	€ 3.800,19				
videoinspectie			1,00	m1	€ 1,00	€ 1,00	177,0	€ 177,00	€ 23,01	€ 200,01				
<i>Rijbaan</i>														
mengpuin	8,00	0,25	2,00	m3	€ 27,20	€ 54,40	177,0	€ 9.628,80	€ 1.251,74	€ 10.880,54				
zandbed	8,00	0,7	5,60	m3	€ 19,00	€ 106,40	177,0	€ 18.832,80	€ 2.448,26	€ 21.281,06	prijs	soortelijk	prijs per m3	
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 70 mm	7,50	0,07	0,53	m3	€ 132,50	€ 69,56	177,0	€ 12.312,56	€ 1.600,63	€ 13.913,20	53,00	per ton	2,5	132,50
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 60 mm	7,50	0,06	0,45	m3	€ 134,68	€ 60,60	177,0	€ 10.726,86	€ 1.394,49	€ 12.121,36	53,87	per ton	2,5	134,68
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 50 mm	7,50	0,05	0,38	m3	€ 142,25	€ 53,34	177,0	€ 9.441,84	€ 1.227,44	€ 10.669,28	56,90	per ton	2,5	142,25
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Surf 0/22 30 mm	7,50	0,03	0,23	m3	€ 260,60	€ 58,64	177,0	€ 10.378,40	€ 1.349,19	€ 11.727,59	104,24	per ton	2,5	260,60
TB 13/15x25, grijs			2,00	m1	€ 29,00	€ 58,00	177,0	€ 10.266,00	€ 1.334,58	€ 11.600,58				
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs			2,00	m1	€ 15,00	€ 30,00	177,0	€ 5.310,00	€ 690,30	€ 6.000,30				
<i>Fietspad</i>														
mengpuin		0,25	0,00	m3	€ 27,20	€ -	177,0	€ -	€ -	€ -				
zandbed		0,5	0,00	m3	€ 19,00	€ -	177,0	€ -	€ -	€ -				
levering en aanbrengen asfalt fietspad Base 0/22		0,1	0	m3	€ 134,68	€ -	177,0	€ -	€ -	€ -	53,87	per ton	2,5	134,675
levering en aanbrengen asfalt fietspad Surf 0/11		0,03	0	m3	€ 260,60	€ -	177,0	€ -	€ -	€ -	104,24	per ton	2,5	260,60
<i>Bermen</i>														
grondwerk bermen, prof+inzaaien	8	0,5	4	m3	€ 10,00	€ 40,00	177,0	€ 7.080,00	€ 920,40	€ 8.000,40				
grondwerk bomen 9 m3/st		0,4	9	m3	€ 8,00	€ 28,80	177,0	€ 5.097,60	€ 662,69	€ 5.760,29				
bomen		0,4	1	st	€ 250,00	€ 100,00	177,0	€ 17.700,00	€ 2.301,00	€ 20.001,00	1 boom per 5m1			
									€ -					
<i>Diverse</i>														
Lichtmast			0,03	st	€ 1.500,00	€ 50,00	177,0	€ 8.850,00	€ 1.150,50	€ 10.000,50	1 per 30 meter			
hydranten, ondergronds			0,01	st	€ 2.500,00	€ 25,00	177,0	€ 4.425,00	€ 575,25	€ 5.000,25				
wegmarkering (Borden)			0,02	st	€ 150,00	€ 3,00	177,0	€ 531,00	€ 69,03	€ 600,03				
Totaal per strekkende meter profiel	B					€ 1.118,69								

	b	d	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	totaal bedrag	profiellengte	totaalraming	AK, W&R	raming	toelichting			
profiel D														
<i>Grondwerk</i>														
uitgraven cunet	9,5	0,8	7,60	m3	€ 0,70	€ 5,32	310,0	€ 1.649,20	€ 214,40	€ 1.863,60				
ontgraven t.b.v. rioolseuf		3	0,00	m3	€ 4,25	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -				
aanbrengen en verdichten t.b.v. rioolsleuf		3	0,00	m3	€ 4,25	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -				
<i>Riolering</i>														
riolering ø500, beton ongewap.				m1	€ 100,00	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -				
bedrijfsaansluiting, pvc 125,				m1	€ 725,00	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -				
inspectieputten				st	€ 700,00	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -	1 per 50 meter, incl putrand			
kolken langs rijbaan				st	€ 370,00	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -	1 per 25 meter, half om half			
bronbemaling				m1	€ 19,00	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -				
videoinspectie				m1	€ 1,00	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -				
<i>Rijbaan</i>														
mengpuin	4,00	0,25	1,00	m3	€ 27,20	€ 27,20	310,0	€ 8.432,00	€ 1.096,16	€ 9.528,16				
zandbed	4,00	0,7	2,80	m3	€ 19,00	€ 53,20	310,0	€ 16.492,00	€ 2.143,96	€ 18.635,96	prijs	soortelijk	prijs per m3	
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 70 mm	3,50	0,07	0,25	m3	€ 132,50	€ 32,46	310,0	€ 10.063,38	€ 1.308,24	€ 11.371,61	53,00	per ton	2,5	132,50
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 60 mm	0,00	0,06	0,00	m3	€ 134,68	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -	53,87	per ton	2,5	134,68
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 50 mm	3,50	0,05	0,18	m3	€ 142,25	€ 24,89	310,0	€ 7.717,06	€ 1.003,22	€ 8.720,28	56,90	per ton	2,5	142,25
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Surf 0/22 30 mm	3,50	0,03	0,11	m3	€ 260,60	€ 27,36	310,0	€ 8.482,53	€ 1.102,73	€ 9.585,26	104,24	per ton	2,5	260,60
TB 13/15x25, grijs			2,00	m1	€ 29,00	€ 58,00	310,0	€ 17.980,00	€ 2.337,40	€ 20.317,40				
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs			2,00	m1	€ 15,00	€ 30,00	310,0	€ 9.300,00	€ 1.209,00	€ 10.509,00				
<i>Fietspad</i>														
mengpuin		0,25	0,00	m3	€ 27,20	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -				
zandbed		0,5	0,00	m3	€ 19,00	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -				
levering en aanbrengen asfalt fietspad Base 0/22		0,1	0	m3	€ 134,68	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -	53,87	per ton	2,5	134,675
levering en aanbrengen asfalt fietspad Surf 0/11		0,03	0	m3	€ 260,60	€ -	310,0	€ -	€ -	€ -	104,24	per ton	2,5	260,60
<i>Bermen</i>														
grondwerk bermen, prof+inzaaien	6	0,5	3	m3	€ 10,00	€ 30,00	310,0	€ 9.300,00	€ 1.209,00	€ 10.509,00				
grondwerk bomen 9 m3/st		0,4	9	m3	€ 8,00	€ 28,80	310,0	€ 8.928,00	€ 1.160,64	€ 10.088,64				
bomen		0,4	1	st	€ 250,00	€ 100,00	310,0	€ 31.000,00	€ 4.030,00	€ 35.030,00	1 boom per 5m1			
<i>Diverse</i>														
Lichtmast			0,03	st	€ 1.500,00	€ 50,00	310,0	€ 15.500,00	€ 2.015,00	€ 17.515,00	1 per 30 meter			
hydranten, ondergronds			0,01	st	€ 2.500,00	€ 25,00	310,0	€ 7.750,00	€ 1.007,50	€ 8.757,50				
wegmarkering (Borden)			0,02	st	€ 150,00	€ 3,00	310,0	€ 930,00	€ 120,90	€ 1.050,90				
Totaal per strekkende meter profiel	D					€ 495,24								

	b	d	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	totaal bedrag	profiellengte	totaalraming	AK, W&R	raming	toelichting			
profiel E														
<i>Grondwerk</i>														
uitgraven cunet	9,5	0,8	7,60	m3	€ 0,70	€ 5,32	390,0	€ 2.074,80	€ 269,72	€ 2.344,52				
ontgraven t.b.v. rioolseuf		3	0,00	m3	€ 4,25	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
aanbrengen en verdichten t.b.v. rioolsleuf		3	0,00	m3	€ 4,25	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
<i>Riolering</i>														
riolering ø500, beton ongewap.				m1	€ 100,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
bedrijfsaansluiting, pvc 125,				m1	€ 725,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
inspectieputten				st	€ 700,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -	1 per 50 meter, incl putrand			
kolken langs rijbaan				st	€ 370,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -	1 per 25 meter, half om half			
bronbemaling				m1	€ 19,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
videoinspectie				m1	€ 1,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
<i>Rijbaan</i>														
mengpuin		0,25	0,00	m3	€ 27,20	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
zandbed		0,7	0,00	m3	€ 19,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -	prijs	soortelijk	prijs per m3	
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 70 mm	0,00	0,07	0,00	m3	€ 132,50	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -	53,00	per ton	2,5	132,50
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 60 mm	0,00	0,06	0,00	m3	€ 134,68	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -	53,87	per ton	2,5	134,68
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Base 0/22 50 mm	7,50	0,05	0,38	m3	€ 142,25	€ 53,34	390,0	€ 20.804,06	€ 2.704,53	€ 23.508,59	56,90	per ton	2,5	142,25
leveren en aanbrengen asfalt rijbaan Surf 0/22 30 mm	7,50	0,03	0,23	m3	€ 260,60	€ 58,64	390,0	€ 22.867,65	€ 2.972,79	€ 25.840,44	104,24	per ton	2,5	260,60
TB 13/15x25, grijs			0,00	m1	€ 29,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs			2,00	m1	€ 15,00	€ 30,00	390,0	€ 11.700,00	€ 1.521,00	€ 13.221,00				
<i>Fietspad</i>														
mengpuin		0,25	0,00	m3	€ 27,20	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
zandbed		0,5	0,00	m3	€ 19,00	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -				
levering en aanbrengen asfalt fietspad Base 0/22		0,1	0	m3	€ 134,68	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -	53,87	per ton	2,5	134,675
levering en aanbrengen asfalt fietspad Surf 0/11		0,03	0	m3	€ 260,60	€ -	390,0	€ -	€ -	€ -	104,24	per ton	2,5	260,60
<i>Bermen</i>														
grondwerk bermen, prof+inzaaien	8	0,5	4	m3	€ 10,00	€ 40,00	390,0	€ 15.600,00	€ 2.028,00	€ 17.628,00				
grondwerk bomen 9 m3/st		0,4	9	m3	€ 8,00	€ 28,80	390,0	€ 11.232,00	€ 1.460,16	€ 12.692,16				
bomen		0,4	1	st	€ 250,00	€ 100,00	390,0	€ 39.000,00	€ 5.070,00	€ 44.070,00	1 boom per 5m1			
<i>Diverse</i>														
Lichtmast			0,03	st	€ 1.500,00	€ 50,00	390,0	€ 19.500,00	€ 2.535,00	€ 22.035,00	1 per 30 meter			
hydranten, ondergronds			0,01	st	€ 2.500,00	€ 25,00	390,0	€ 9.750,00	€ 1.267,50	€ 11.017,50				
wegmarkering (Borden)			0,02	st	€ 150,00	€ 3,00	390,0	€ 1.170,00	€ 152,10	€ 1.322,10				
Totaal per strekkende meter profiel	E					€ 394,10								

[illegible]

BIJLAGE 10 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

De totale (nominale) opbrengsten door gronduitgifte voor het plan De Grift Noord worden geraamd op € 27.788.749.

De raming is gebaseerd op de voor 2015 geldende grondprijzen, zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Voor "modern gemengde of kleinschalige kavels" geldt een prijs van € 155,00 per m², exclusief BTW. Voor zogenaamde "modern gemengd of logistieke kavels" geldt een prijs van € 127,00 per m², exclusief BTW.

De verdeling van uitteefbare meters over de verschillende eigendommen heeft plaatsgevonden aan de hand van de omvang en de ligging van de eigendommen.

Bij het bepalen van de oppervlakte van uitteefbaar bedrijventerrein is rekening gehouden met een correctie van 3,6% op alle opbrengsten in verband met een nog te realiseren waterberging, waarvan de locatie nog niet is bepaald.

Eigenaar	Eigendom	Bedrijventerrein
GEMEENTE NIJMEGEN	1	139.388
ZAAT, G.J.M. en ZAAT, G.J.M. / DOMINICUS, H.A.M.	2	1.758
KESTEREN, H.C. VAN / KESTEREN, M.J. VAN	3	1.479
SPAAN, J.E.M. / JEUKEN, M.W.H.	4	1.069
RIKKEN, J.J.J. / RIKKEN, F.J.P. / RIKKEN, F.J.R. / LAANEN, M.J.G. VAN	5	42.984
BAKKER, H.J. / BAKKER, M.R. / BAKKER, S.H.	6	24.951
Goris/DOORNENBURG B.V. / ANJO RESSEN B.V.	7	7.180
Totaal aantal m2		218.809
prijzen per meter		€ 127,00
totale opbrengsten		€ 27.788.749

Bij de raming van deze opbrengsten is geen rekening gehouden met structurele huurinkomsten voor de 2 in het exploitatiegebied te realiseren windmolens.

BIJLAGE 11 OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Eigenaar	Eigendom	Uitgeefbaar bedrijventerrein	Openbare ruimte, waarvan		Findtotaal
			Waterberging	Verkeer, groen, etc.	
GEMEENTE NIJMEGEN	1	144.915	7.248	38.447	190.610
ZAAT, G.J.M. en ZAAT, G.J.M. / DOMINICUS, H.A.M.	2	1.828		212	2.040
KESTEREN, H.C. VAN / KESTEREN, M.J. VAN	3	1.538		802	2.340
SPAAN, J.E.M. / JEUKEN, M.W.H.	4	1.111		619	1.730
RIKKEN, J.J.J. / RIKKEN, F.J.P. / RIKKEN, F.J.R. / LAANEN, M.J.G. VAN	5	44.688		6.192	50.880
BAKKER, H.J. / BAKKER, M.R. / BAKKER, S.H.	6	25.940		-	25.940
Goris/DOORNENBURG B.V. / ANJO RESSEN B.V.	7	7.465		-	7.465
DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN MILIEU)	8	-		635	635
Totaal		227.485	7.248	46.907	281.640
Procentueel		80,8%	2,6%	16,7%	

BIJLAGE 12 TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

Taxatie inbrengwaarde

**Bedrijventerrein De Grift Noord
in de gemeente Nijmegen**

**Opdrachtgever:
Gemeente Nijmegen**

Wolfheze, 17 maart 2015

1.	Algemene inleidende informatie.....	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Deskundige	4
1.3	Project en aanleiding.....	4
1.4	Doel	5
1.5	Ontvangen stukken	5
1.6	Datum opname.....	5
1.7	Aansprakelijkheid	5
2.	Gegevens van de onroerende zaak.....	6
2.1	Algemene beschrijving	6
2.2	Eigendom	6
2.3	Bestaand gebruik	7
2.4	Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)	7
2.5	Zakelijke rechten	8
2.6	Vigerende bestemmingen	8
2.6.1	Buitengebied Valburg.....	8
2.6.2	Herziening Buitengebied Valburg	9
2.6.3	Buitengebied Valburg - 10 (Windturbines) / Buitengebied Valburg - 16 (Windturbines A15) ...	9
2.6.4	Buitengebied Valburg - 11 (Afslag 38, zuidelijke tak)	11
2.6.5	Griftdijk 4, Oosterhout (hoek Rijksweg Zuid - uitbreiding garagebedrijf)	11
2.7	Bodemverontreiniging	12
3.	Exploitatieberekening bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift Noord	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Opbrengsten	13
3.3	Kosten	15
3.4	Conclusie	15
4.	Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie	16
4.1	Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde	16
4.2	Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	18
4.3	Afbakening advies.....	18
4.4	Waarderingsmethode.....	19
4.5	Gekozen waarderingsmethode	21
4.6	Afbakening complex.....	21
4.7	Aankopen uit het verleden in relatie tot het exploitatieplan	22

4.8	Overige uitgangspunten	23
5.	Taxatie inbrengwaarde	25
5.1	Inleiding.....	25
5.2	Marktwaaarde nog te verwerven gronden	27
5.2	Marktwaaarde reeds verworven gronden	28
5.3	Overige aspecten van de inbrengwaarde	29
5.4	Conclusies inbrengwaarde.....	29

Bijlage 1: lijst percelen en inbrengwaarden

Bijlage 2: kadastrale uittreksels

Bijlage 3: leveringsakten aankopen Gemeente Nijmegen

1. Algemene inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Nijmegen, Korte Nieuwstraat 6, 6511 PP Nijmegen, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen. Als contactpersoon treedt op de heer mr. R. Walk.

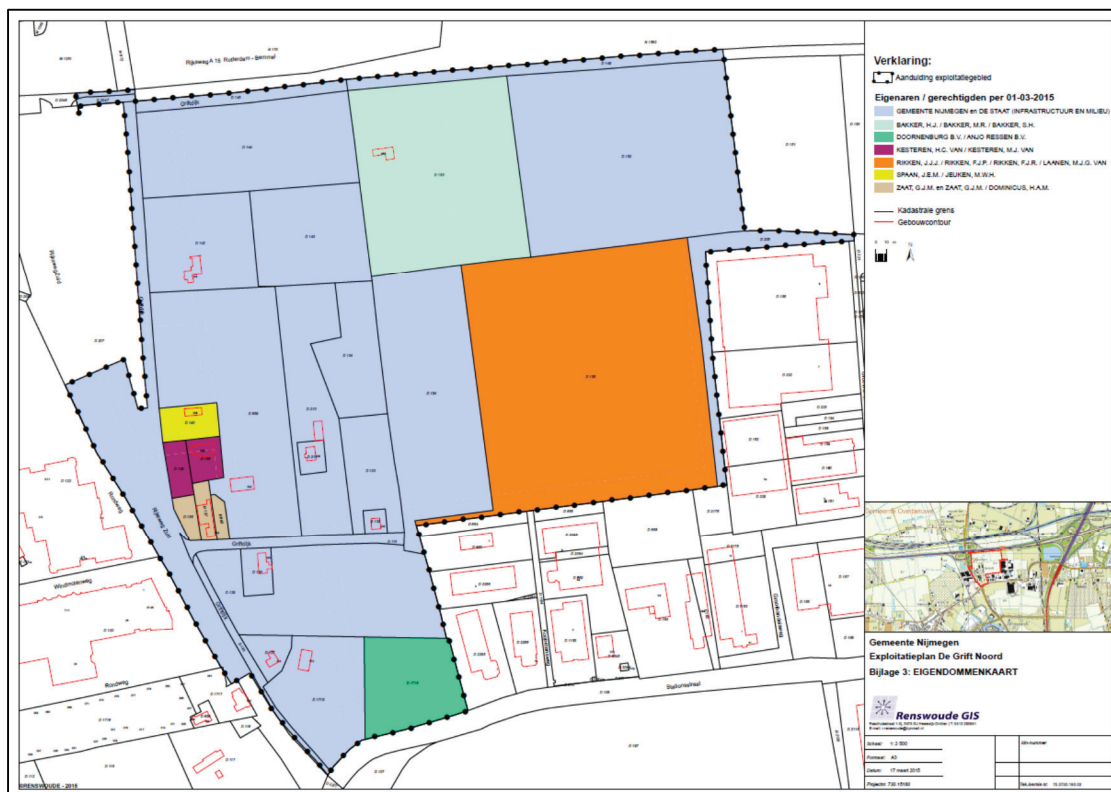
1.2 Deskundige

De heer mr. A.H. Kraak, rentmeester NVR, makelaar-taxateur OZ, verbonden aan Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak gevestigd aan de Wolfhezerweg 94, 6874 AH Wolfheze. Ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert onder nummers: RMT 07.131.361, LV 02.111.1100 en BV 02.111.2314. Ingeschreven in het register DOBS.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Nijmegen ontwikkelt een nieuw bedrijventerrein grenzend aan de snelweg A15, genaamd De Grift Noord. Voor het bedrijventerrein is een bestemmingsplan en exploitatieplan in voorbereiding.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is het opstellen van een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de gronden en opstallen, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente Nijmegen heeft deskundige gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.



Grens exploitatiegebied en eigendommenkaart

1.4 Doel

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

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

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied De Grift Noord gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met c. De kosten van de sloop zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting van het exploitatieplan.

1.5 Ontvangen stukken

Van de gemeente hebben zij via e-mail de volgende stukken ontvangen:

1. Exploitatieplan De Grift Noord
2. Verbeelding Bedrijventerrein De Grift Noord
3. Taxatierapporten aankoop Griftdijk 214, 220 en 224-228

1.6 Datum opname

De opname heeft plaatsgevonden op 2 maart 2015.

1.7 Aansprakelijkheid

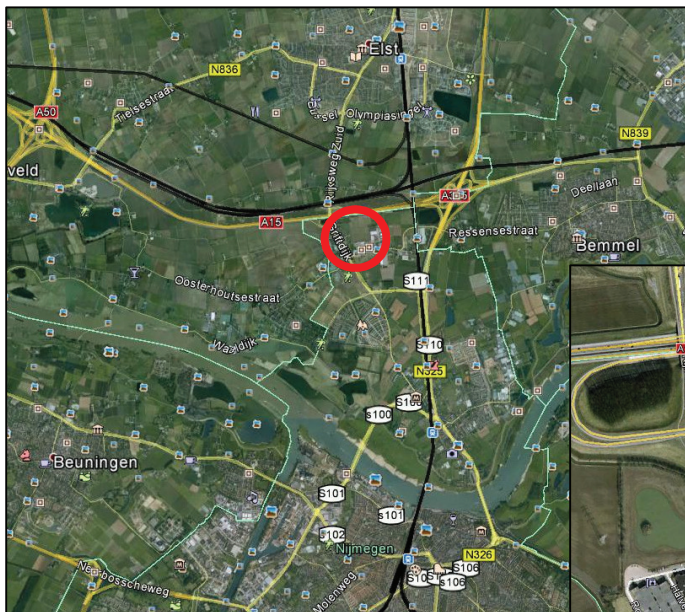
Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardt ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

De taxatie van de inbrengwaarde is verricht ten behoeve van het "Exploitatieplan De Grift Noord". Deskundige heeft de taxatie opgesteld op basis van de gegeven opdracht en verstrekte informatie. Informatie en gegevens uit het taxatierapport kunnen niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waarvoor deskundige het taxatierapport heeft opgesteld.

2. Gegevens van de onroerende zaak

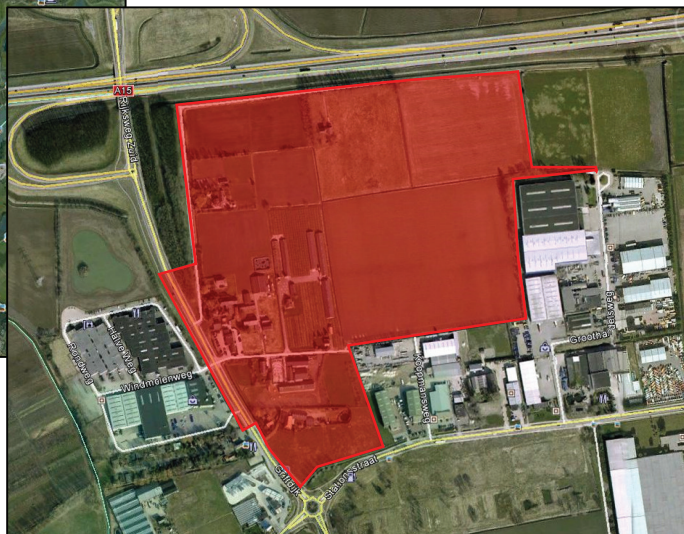
2.1 Algemene beschrijving

Het nieuwe bedrijventerrein De Grift Noord ligt direct aan de zuidzijde van de snelweg A15 en ten oosten van de Griftdijk te Nijmegen. Aan de zuidzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door het reeds



bestaande bedrijventerrein aan de Stationsweg te Nijmegen.

In het bestemmingsplan wordt opnieuw voorzien in de reeds eerder mogelijk gemaakte komst van enkele windturbines.



Het bedrijventerrein is op enkele honderden meters afstand ontsloten op de snelweg A15.

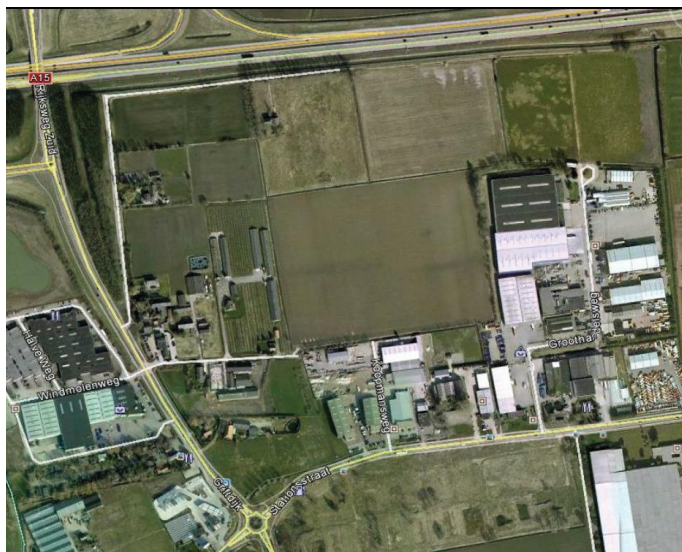
Vervolgens wordt er vanaf de Griftdijk een nieuwe ontsluiting aangelegd naar het bedrijventerrein. Om verkeerskundige redenen wordt het bedrijventerrein ook aan de oostzijde ontsloten via de Groothandelsweg naar de Stationsstraat.

Het bedrijventerrein De Grift Noord zal ruimte gaan bieden aan grote bedrijven in de logistieke sector, maar ook kleinere kavels met bijzondere liggingen zijn inpasbaar.

2.2 Eigendom

Het te taxeren exploitatie-gebied is circa 28,16 ha. groot. Het merendeel van de gronden is thans in eigendom van de gemeente Nijmegen (circa 20,1 ha). Het overige deel van de gronden is in eigendom van diverse particuliere partijen.

2.3 Bestaand gebruik



In de huidige situatie wordt het gebied hoofdzakelijk agrarisch gebruikt. Het grondgebruik bestaat uit akkerbouw en er bevonden zich in het gebied enkele intensieve pluimveebedrijven. Daarnaast zijn er in het gebied enkele woningen aanwezig. Deze woningen worden reeds decennia particulier bewoond, maar hebben een agrarisch bestemming. Tenslotte bevindt zich aan de Griftdijk nog een garagebedrijf met bedrijfswoning.

2.4 Oppervlakte plangebied (kadastrale aanduiding)

Het plangebied ligt in de kadastrale gemeente Nijmegen en is, voor zover opgenomen in het exploitatieplan, kadastraal gerechercheerd en weergegeven in onderstaande tabel.

Nr	Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigenaar
1	Stationsstraat	Nijmegen	D	1716	0.74.65	1/2 Gebr. Goris Beheer Doornenburg B.V. en 1/2 Anjo Ressen B.V.
2	Griftdijk 234	Nijmegen	D	860	0.04.90	De heer G.J.M. Zaat
	Griftdijk 234	Nijmegen	D	137	0.08.30	
	Griftdijk	Nijmegen	D	136	0.07.20	
3	Griftdijk	Nijmegen	D	139	0.10.90	1/2 de heer H.C. van Kesteren en 1/2 mevrouw M.J. van Kesteren
	Griftdijk 236	Nijmegen	D	138	0.12.50	
4	Griftdijk 238	Nijmegen	D	140	0.17.30	1/2 de heer J.E.M. Spaan en 1/2 mevrouw M.W.H. Jeuken
5	Griftdijk	Nijmegen	D	155	5.08.80	1/8 mevrouw M.J.G. van Laanen, 1/8 de heer F.J.R. Rikken, 1/4 de heer J.J.J. Rikken, 1/4 de heer F.J.P. Rikken, 1/4 mevrouw M.H.C. Rikken
6	Griftdijk 252	Nijmegen	D	153	2.59.40	1/3 de heer M.R. Bakker, 1/3 mevrouw H.J. Bakker, 1/3 mevrouw S.H. Bakker
7	Griftdijk 212	Nijmegen	D	1715	0.83.50	Gemeente Nijmegen
8	Griftdijk 214	Nijmegen	D	127	0.13.40	Gemeente Nijmegen
9	Griftdijk	Nijmegen	D	129	1.60.25	Gemeente Nijmegen
10	Griftdijk	Nijmegen	D	131	0.21.10	Gemeente Nijmegen
11	Griftdijk 232	Nijmegen	D	859	2.16.70	Gemeente Nijmegen
12	Griftdijk	Nijmegen	D	152	3.40.50	Gemeente Nijmegen
	Griftdijk	Nijmegen	D	144	1.68.00	
	Griftdijk	Nijmegen	D	143	0.97.40	

Nr	Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigenaar
13	Griftdijk	Nijmegen	D	210	1.01.62	Gemeente Nijmegen
	Griftdijk 228	Nijmegen	D	211	0.07.48	
	Griftdijk	Nijmegen	D	133	0.47.20	
	Griftdijk 224	Nijmegen	D	132	0.04.80	
	Griftdijk	Nijmegen	D	134	0.57.90	
14	Griftdijk 220	Nijmegen	D	130	0.12.60	Gemeente Nijmegen
	Griftdijk	Nijmegen	D	154	2.09.70	
15	Nijverheidsweg	Nijmegen	D	205	0.45.67	Gemeente Nijmegen
16	Griftdijk 244	Nijmegen	D	142	0.92.40	Gemeente Nijmegen
17	Griftdijk	Nijmegen	D	149	0.35.39	Gemeente Nijmegen
	Griftdijk	Nijmegen	D	145	0.18.10	
	Griftdijk	Nijmegen	D	207	1.58.69	
	Griftdijk	Nijmegen	D	126	0.13.62	
Totaal					28.09.97	

(bron: Dienst voor het Kadaster en openbare registers in Nederland, d.d. februari 2015)

2.5 Zakelijke rechten

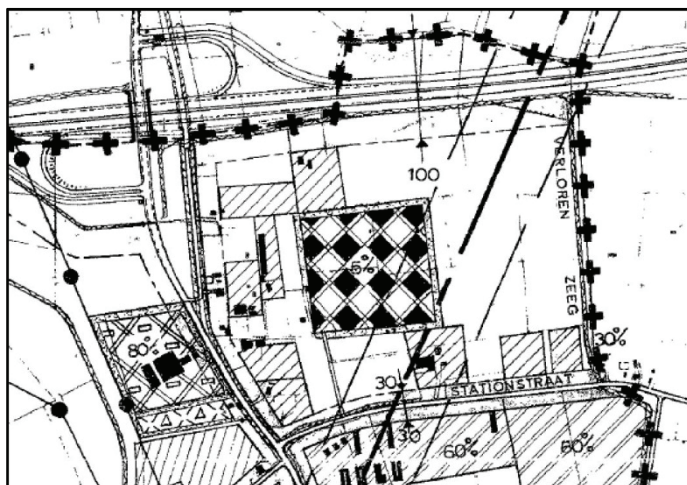
De zakelijke rechten zijn in de in paragraaf 2.4 opgenomen tabel niet weergegeven. De in de tabel met een * gemarkeerde percelen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht van Liander Infra Oost N.V. Het met ** gemarkeerde perceel is voorzien van een soortgelijk recht van Gasunie Transport Services B.V.

2.6 Vigerende bestemmingen

De oude planologie is vastgelegd in meerdere bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen worden de formele aspecten van deze plannen weergegeven en worden de hoofdlijnen van de relevante planvoorschriften benoemd.

2.6.1 Buitengebied Valburg

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg' is vastgesteld door de gemeenteraad van Valburg op 30 augustus 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 november 1975, nr. 15429/835-3305



(goedkeuring gedeeltelijk onthouden) en onherroepelijk geworden bij KB van 1 oktober 1980, nr. 38 (gedeeltelijke vernietiging van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en goedkeuring gedeeltelijk onthouden). Onderstaand een uitsnede uit de planverbeelding.

Onder deze planologie was een gedeelte van het plangebied aangewezen als

'agrarische doeleinden I met bouwperceel, 'opslagplaats voor wegwerken' (zoals weergegeven met het geblokte vlak) en 'agrarisch hulpbedrijf'. Deze bestemmingen hebben in het algemeen tot gevolg dat er alleen mag worden gebouwd op de daarvoor aangegeven bouwvlakken. De totale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter. Voor de bedrijfsvoering benodigde hooitoren en silo's bedragen ten hoogste 15 meter.

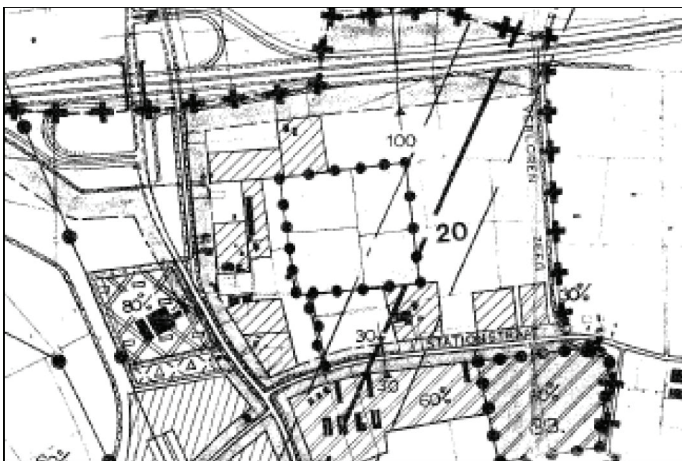
Voor een agrarisch hulpbedrijf mag de bedrijfsbebouwing maximaal tot een hoogte van 8 m worden gebouwd. De voor de bedrijfsvoering noodzakelijke silo's en machineloodsen hebben een maximale hoogte van 12 m.

Ten aanzien van de 'opslagplaats voor wegwerken' kan op deze locatie door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend aan een publiekrechtelijk lichaam, belast met onderhoud van wegen en gladheidsbestrijding, een gebouw te bouwen met ten hoogste twee dienstwoningen met een maximale inhoud van 450 m³. De totale hoogte hiervan mag niet meer dan 8 m bedragen.

2.6.2 Herziening Buitengebied Valburg

Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Valburg', is vastgesteld door de gemeenteraad van Valburg op 24 januari 1978, raadsvoorstelnr. 4 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22

november 1978, nr. 4385/226-RO105/dm (goedkeuring gedeeltelijk onthouden).



Zoals op nevenstaande plankaart is te zien, heeft deze partiële herziening betrekking op de 'opslagplaats voor wegwerken'. Wordt de nevenstaande afbeelding vergeleken met de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg', dan ontbreekt hier het geblokte vlak.

2.6.3 Buitengebied Valburg - 10 (Windturbines) / Buitengebied Valburg - 16 (Windturbines A15)

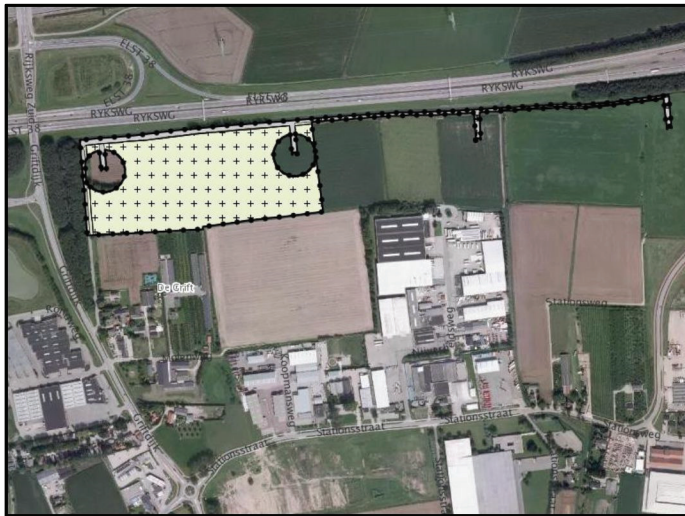
Het bestemmingsplan 'Valburg - 10 (Windturbines)' is vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen op 25 mei 2011 en gedeeltelijk vernietigd - voor zover het de aspecten 'Bedrijventerrein betreft' door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) op 25 april 2012.

Onduidelijk is op dit moment hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot het op 1 oktober 2014 door de gemeenteraad van Nijmegen vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg - 16 (Windturbines A15)'. Tegen dit bestemmingsplan is een beroep ingesteld bij de ABRvS. De Crisis- en herstelwet is van toepassing, zodat uitspraak wordt verwacht in mei 2015.

Volledigheidshalve is van beide bestemmingsplannen de planologie opgenomen.

De planologie '**Valburg - 10 (Windturbines)**' geeft aan het gedeelte van het plangebied, waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming agrarisch. Er mogen alleen gebouwen en overkappingen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde. Er mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Op de plankaart is geen bouwvlak aangegeven.

Resteert de mogelijkheid om erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen onder de voorwaarden dat een erfafscheiding maximaal 2 m hoog mag zijn en de bouwhoogte van palen en lichtmasten niet meer dan 10 m mag bedragen. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 4 m bedragen.



Op dit bestemmingsplan is tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. De weg aan de noordkant van het plangebied, oost-west georiënteerd, heeft de enkelbestemming 'Verkeer'.

Uitsnede planverbeelding
(www.ruimtelijkeplannen.nl) 'Buitengebied Valburg - 10 (Windturbines)'.

Het bestemmingsplan '**Buitengebied Valburg - 16 (Windturbines A15)**' ziet op de mogelijkheid tot het bouwen van windturbines ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf - Windturbine'. De een maximale bouwhoogte bedraagt 100 m. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie



3' van toepassing. Voorts is er een (toegangs)weg aan de noordzijde, oost-west georiënteerd, met de enkelbestemming 'Verkeer'. Onderstaand is een uitsnede uit de planverbeelding weergegeven.

Uitsnede planverbeelding
(www.ruimtelijkeplannen.nl) 'Buitengebied Valburg - 16 (Windturbines A15)'.

2.6.4 Buitengebied Valburg - 11 (Afslag 38, zuidelijke tak)

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Nijmegen op 24 augustus 2010 en bij uitspraak van de ABRvS op 1 februari 2012 onherroepelijk geworden.

Slechts een gedeelte van dit bestemmingsplan beslaat het plangebied 'De Grift Noord'. Het betreft het uiterst westelijke deel van het plangebied. Dit gedeelte heeft onder de oude planologie de enkelbestemming 'Bos' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. Binnen dit bestemmingsvlak is het verboden, zonder aanlegvergunning, bouwwerken te plaatsen. Uitsluitend mogen, met een vergunning verleend door het college van burgemeester en wethouders, wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen worden aangelegd. Het maaiveldniveau mag worden veranderd en bomen en andere beplanting mogen worden gekapt. Van de vergunningplicht is uitgezonderd onder andere onderhoud en beheer. Voor de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van artikel 11 van de planvoorschriften. Dit is de volgende bepaling: *"Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst is binnen alle bestemmingen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5 meter, met dien verstande dat dubbelbestemmingen onverkort van toepassing blijven. Uitzondering hierop is de aanduiding "obstakelvrije zone A15" op de verbeelding."*



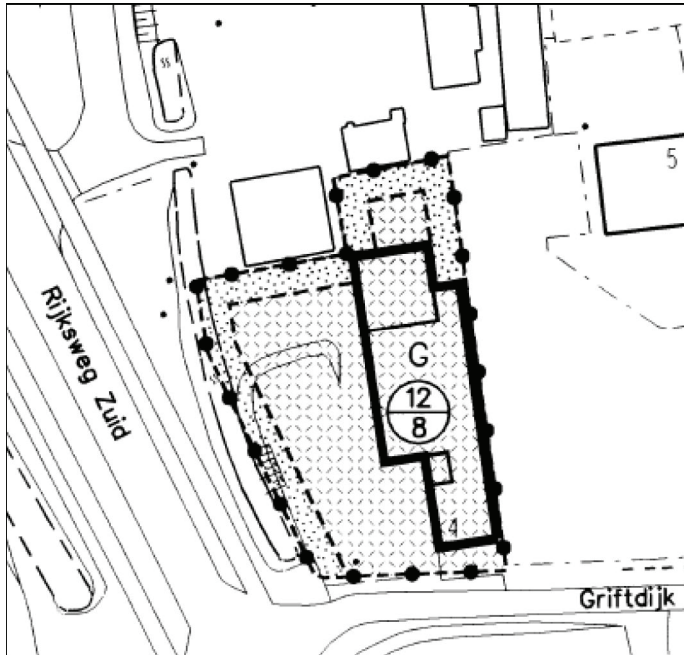
Tevens is de enkelbestemming 'Water' van toepassing, met eveneens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' (zoals hiervoor reeds besproken).

Uitsnede planverbeelding (www.ruimtelijkeplannen.nl) van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg - 11 (Afslag 38, zuid)'; waarbij de overleg met het ontwerp 'De Grift Noord, noord' (globaal) rood is omcirkeld.

2.6.5 Griftdijk 4, Oosterhout (hoek Rijksweg Zuid - uitbreiding garagebedrijf)

Op 10 mei 2000 heeft de gemeenteraad van Nijmegen, raadsvoorstelnr. 71/2000 dit bestemmingsplan vastgesteld en is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 18 augustus 2000 met besluitnr. RE2000.50803. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een garagebedrijf uit te oefenen, met inbegrip van één bedrijfswoning. Voor het bouwen van een bedrijfswoning geldt een nokhoogte van maximaal 8 m, een goothoogte van maximaal 5.5 m en een inhoud van maximaal 750 m³. Het totale oppervlak bijgebouwen van de bedrijfswoning mag niet meer dan 35 m² bedragen.

Buiten de bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale 'nokhoogte' van 6 m voor de overige palen en masten en 3 m voor het overige. Er geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om



hiervan af te wijken ten aanzien van de nokhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 15 m. De maximale bouw- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen voor het garagebedrijf bedragen 8 m respectievelijk 12 m.

Uitsnede planverbeelding 'Griftdijk 4'.

2.7 Bodemverontreiniging

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

Uitgangspunt voor de taxatie is dat de bodemgesteldheid geen noemenswaardige beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling en dat de aanwezige verontreiniging met beperkte middelen kan worden gesaneerd. De hoogte van de stelpost voor de hiervoor genoemde locatie is zodanig beperkt dat deskundigen er vanuit gaan dat dit geen invloed heeft op de waardering van de verschillende percelen.

3. Exploitatieberekening bestemmingsplan Bedrijventerrein De Grift Noord

In dit hoofdstuk geeft deskundige een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in de herziening van het exploitatieplan De Grift Noord. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Door de geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde opbrengsten kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald. Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De deskundige beoordeelt de exploitatieberekening die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan om deze vergelijking te kunnen maken. Deze beoordeling kan niet worden aangemerkt als een berekening van een residuele grondwaarde.

3.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven bedrijfskavels. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente Nijmegen ten behoeve van voorzieningen buiten het plangebied. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

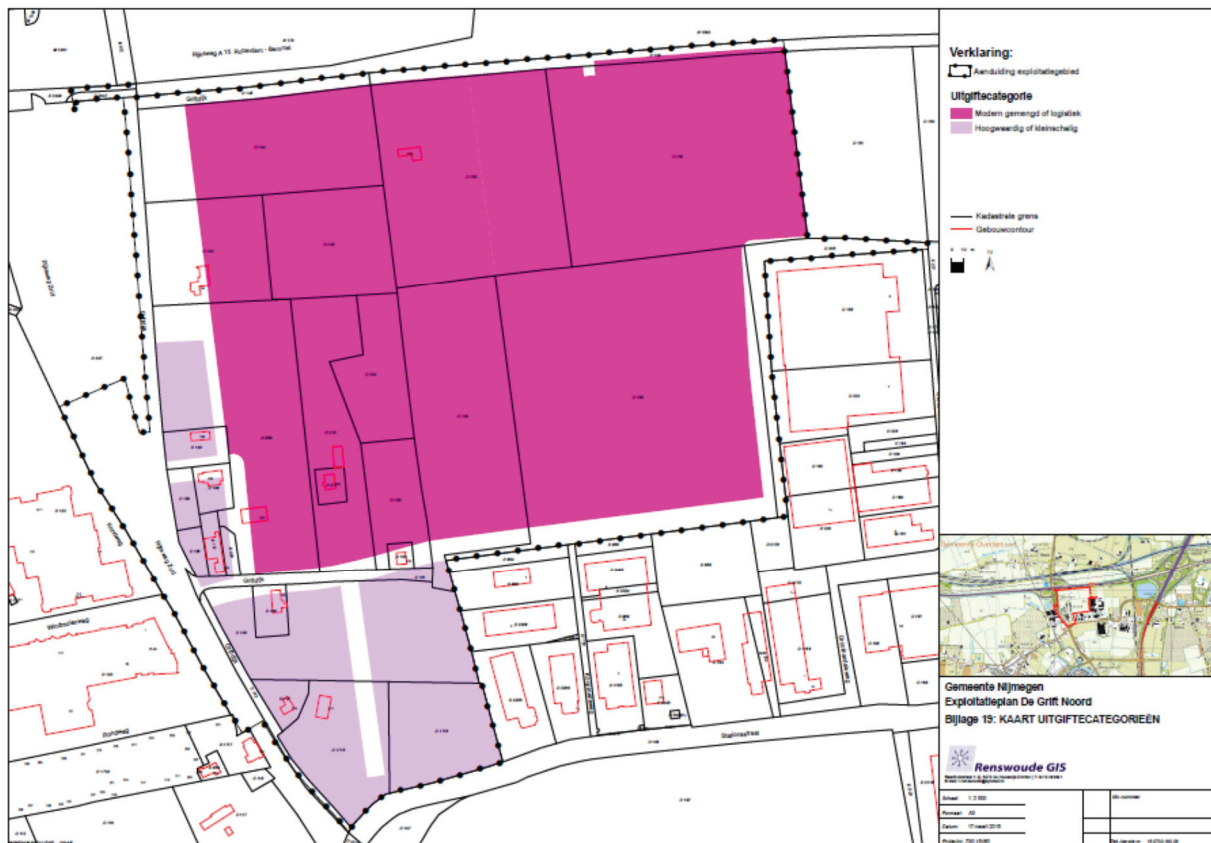
De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

- Looptijd van de grondexploitatie: 10 jaar
- Rente over opbrengsten en kosten: 4,0%
- Kostenstijging: 2,0% vanaf 1 januari 2016
- Opbrengstenstijging: 2,0% vanaf 1 januari 2018
- Prijspeil: 1 januari 2015

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatiegebied van circa $\pm 28,16$ ha, waarvan uitgeefbaar bouwterrein $\pm 22,75$ ha.

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten uit de uit te geven kavels en een subsidieopbrengst voor niet gesprongen explosieven (NGE). De gemeente hanteert in de exploitatieberekening een uitgifteprijs van € 127,--/m² voor logistieke en gemengde kavels ($\pm 18,79$ ha) en € 172,-- /m² voor kleinschalige en hoogwaardige kavels ($\pm 3,96$ ha). De kaart met de aangegeven uitgiftecategorieën is op de volgende pagina weergegeven



Ondergetekende heeft onderzoek verricht naar de (gerealiseerde) uitgifteprijs van vergelijkbare bedrijventerreinen langs snelwegen die de hoofdaders vormen van Nederland. Daarbij komt hij tot de volgende conclusies:

1. Voor het bedrijventerrein “Laarakker” in Cuijk wordt een uitgifteprijs gehanteerd van € 121,--/m² (excl. BTW). Dit bedrijventerrein is qua opzet en bouwmogelijkheden redelijk vergelijkbaar. De milieucategorie is echter zwaarder, wat betekent dat zich hier ook zwaar industriële bedrijven kunnen vestigen.
2. Voor het bedrijventerrein “Medel” in Tiel wordt een uitgifteprijs gehanteerd van € 145,--/m² (excl. BTW). In 2010 is hier nog een bedrijfskavel verkocht voor € 133,--/m² (excl. BTW). Dit bedrijventerrein is direct gelegen aan de A15 met goed bereikbare op- en afrit. Het merendeel van de bedrijven die zich op dit bedrijventerrein vestigen zijn logistieke bedrijven. Het bedrijventerrein is qua opzet en bouwmogelijkheden redelijk vergelijkbaar.
3. Voor het bedrijventerrein “A12” in Ede wordt een uitgifteprijs gehanteerd van € 171,--/m² tot en met € 223,--/m² (excl. BTW) voor zichtlocaties. Het bedrijventerrein heeft als speerpunten groothandel, productie, logistiek met toegevoegde waarde en voedselgerelateerde bedrijven. Het is daarom een bedrijventerrein dat zich breder oriënteert dan het bedrijventerrein De Grift Noord. De uitgifteprijs zullen daarom ook hoger liggen dan in Nijmegen.
4. De gemeente Doetinchem hanteert voor bedrijventerreinen een uitgifteprijs van circa € 140,--/m² (excl. BTW). Voor het bedrijventerrein “Park A18” hebben transacties plaatsgevonden tussen € 125,--/m² en € 132,--/m² (excl. BTW).

5. De gemeente Overbetuwe geeft gronden uit in het plan “Poort van Midden Gelderland”. Deze gronden zijn gelegen aan de snelweg A50. De uitgifteprijs varieert van € 135,--/m² tot € 150,--/m². Het bedrijventerrein wordt beschouwd als een regulier bedrijventerrein voor groothandel, productie en logistiek. Het bedrijventerrein heeft een bredere oriëntatie als De Grift Noord. Op basis van de bovenstaande (in meer of mindere mate) vergelijkbare bedrijventerreinlocaties en de daar gehanteerde uitgifteprijsen wordt een uitgifteprijs van € 127,--/m² voor het plangebied De Grift Noord als reëel beschouwd. De totale opbrengsten worden geraamd op ± 27,7 miljoen euro. In de kostenbegroting is rekening gehouden met een uitgifte van het gehele plangebied voor 2025. In verband met de huidige marktomstandigheden is moeilijk in te schatten of de uitgiftesnelheid zoals opgenomen in het exploitatieplan kan worden gehaald.

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied. De totale kosten, exclusief de kosten van de verwerving van de grond, zijn geraamd op ± 8,4 miljoen euro. Deze worden door deskundigen, met inachtneming van de eerdere opmerkingen in deze paragraaf, als reëel beschouwd.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen deskundigen niet vreemd voor. Wel is sprake van aandacht voor het uitgiftetempo, de uitgifteprijs en de toerekening van de kosten buiten het plangebied.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een netto contant resultaat van circa ± 19,3 miljoen euro komt het plan uit op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 68,50 per m² voor gebouwde en ongebouwde onroerende zaken.

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als De Grift Noord met een looptijd van 10 jaar, grote invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo.

4. Uitgangspunten en overwegingen bij de taxatie

4.1 Juridisch kader van het bepalen van de inbrengwaarde

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

“Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.”

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

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

Artikel 40

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

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b

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

2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.”

Artikel 40c

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

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

Artikel 40d

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

- a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;*
- b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*

2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken. ”

Artikel 40e

“Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.”

Artikel 40f “

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

4.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaaarde van de grond.

Volgens het IVS (de internationale Taxatiestandaarden) is de marktwaaarde als volgt te definiëren:

“de marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet¹ van toepassing verklaard.

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

De keuze om de marktwaaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Nijmegen gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaaarde aan. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten genoemd in het exploitatieplan. Daarin is bepaald dat in algemene zin de gemeente het instrument van onteigening “kan” inzetten. Van een daadwerkelijk voornemen is daarmee nog geen sprake.

4.3 Afbakening advies

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

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

¹ In de Onteigeningswet is sprake van het begrip “werkelijke waarde”. Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

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

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de “marktwaaarde” die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben deskundigen onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn diverse zakelijke rechten aanwezig. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

De kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten ramen wij derhalve niet in het inbrengwaarderapport.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben deskundigen informatie opgevraagd bij de gemeente Nijmegen. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

4.4 Waarderingsmethode

Ruwe bouwgrondwaarde

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

Waarderingsmethodiek Wro

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

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

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

Vergelijkingsmethode

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

De inbrengwaarde kan afwijken van de prijs die is betaald door die marktpartijen. Ook de in de exploitatieopzet op te nemen inbrengwaarden van gronden van de gemeente kunnen afwijken van de waarde waarvoor ze in de gemeentelijke boeken staan. Zijn deze gronden jaren geleden gekocht voor de agrarische waarde, dan zijn de op het moment van het vaststellen van het exploitatieplan ontstane boekwaarden veelal lager dan de objectieve waarde volgens artikel 6.13 lid 5 Wro. Ook kan bijvoorbeeld sprake zijn van getinte aankopen, in familiesfeer of anderszins.

In dat kader worden alle vergelijkingstransacties beoordeeld en vergeleken met de te taxeren gronden. Voor het ramen van de inbrengwaarde op basis van de vergelijkingsmethode is naast de specifieke eigenschappen van de percelen ook gekeken naar (recente) transacties in en buiten het plangebied. Een overzicht met referentietransacties binnen en buiten het plangebied is in het rapport verwerkt. Voor een overzicht van de transacties en de bijzonderheden bij deze transacties verwijzen wij naar hoofdstuk 5.

Residuele grondwaardemethode

De residuele grondwaardemethode ziet op een systeem waarbij de waarde van voor ontwikkeling bestemde grond wordt benaderd, door uit te gaan van de verwachte opbrengst van het beoogde project. Op dat bedrag - dus de verwachte opbrengst - worden vervolgens alle redelijkerwijs in

aanmerking te nemen kosten in mindering gebracht. Men houdt dan een saldo over, dat in aanmerking komt om alléén aan "de grond" te worden toegerekend; al het andere is immers al in de gemaakte berekening/begroting betrokken geweest. Het gaat hier inderdaad om het restant of het residu, dat men overhoudt als men alle andere componenten die tot de waarde van het geheel hebben bijgedragen, heeft getaxeerd en in mindering heeft gebracht.

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

4.5 Gekozen waarderingsmethode

Deskundigen waarschuwen bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode. De exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt op zijn beurt bepaald door de exploitatiekosten (de zogenaamde cirkelredenering). Bij het bepalen van de inbrengwaarde sluiten de vergelijkingsmethode en de residuele methode elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan. De beide waardebepalingen worden aan elkaar getoetst, waarna een conclusie wordt getrokken over de inbrengwaarde.

Bij het vaststellen van de inbrengwaarde is vooral gekeken naar de vergelijkingsmethode. Partijen in de markt zijn immers bereid om gronden voor een toekomstig bedrijventerrein voor deze prijzen te verwerven. Partijen in de markt zullen daarbij voorzichtig zijn om hun grondprijs te baseren op de residuele berekening, mede gelet op het feit dat deze berekening vooraf geen garantie geeft dat het berekende resultaat wordt bereikt. De gemeente heeft altijd de mogelijkheid om tussentijds kosten en opbrengsten bij te stellen op basis van reële begrotingen. Als de residuele waarde beduidend hoger ligt dan de waarde op basis van vergelijkingstransacties, kan dit wel een (beperkte) verhoging van de ruwe bouwgrondprijs tot gevolg hebben. In hoofdstuk 5 wordt hierop teruggekomen.

4.6 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Deskundigen verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Onteigeningswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De gronden binnen het bestemmingsplan “De Grift Noord” worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang. Het gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af. Alle kosten en opbrengsten houden immers direct verband met elkaar. Daarom worden deze gronden gezien als één complex.

4.7 Aankopen uit het verleden in relatie tot het exploitatieplan

Voordat het exploitatiegebied werd ontwikkeld naar bedrijventerrein was dit een agrarisch gebied. Binnen de grenzen van het exploitatiegebied lagen agrarische percelen, maar ook enkele bebouwde percelen (burgerwoningen en intensieve agrarische bedrijven). Het gaat daarbij om de objecten:

- Griftdijk 212 (Nijmegen, sectie D, nummer 1715)
- Griftdijk 214 (Nijmegen, sectie D, nummer 127)
- Griftdijk 220 (Nijmegen, sectie D, nummers 130 en 154)
- Griftdijk 224/228 (Nijmegen, sectie D, nummers 210, 211, 132, 133 en 134)
- Griftdijk 232 (Nijmegen, sectie D, nummer 859 (en ook 152, 143 en 144))
- Griftdijk 244 (Nijmegen, sectie D, nummer 142)

Al deze opstallen zijn inmiddels ten behoeve van de ontwikkeling van het plan aangekocht en deels gesloopt (de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen t.p.v. Griftdijk 220, de bedrijfsgebouwen van 224/228 en de bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen t.p.v. Griftdijk 232). Bij een taxatie op peildatum 1 januari 2015 zijn deze opstallen dus niet meer aanwezig en kunnen dus niet meer worden getaxeerd. In dat geval zou echter sprake zijn van een desinvestering van de gemeente die op basis van de systematiek van afdeling 6.4 Wro niet voor haar rekening behoort te blijven.

In de conceptregeling plankosten uit januari 2010² wordt hierover het volgende aangegeven:

‘Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.’

Op basis van de aankoopbesluiten heeft de gemeente meegedeeld dat de aankopen van de bebouwde onroerende zaken (met eventuele bijbehorende gronden) zijn gedaan in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Grift Noord. Om deze kosten te kunnen opnemen in de exploitatiebegroting en recht te doen aan de uitgangspunten in afdeling 6.4 Wro, zullen wij de hiervoor genoemde bebouwing (met eventuele bijbehorende gronden) waarderen op basis van een fictie. In

² Gepubliceerd op rijksoverheid.nl op 18 januari 2010

deze fictie gaan we er vanuit dat de onroerende zaak er per peildatum van de inbrengwaarde op dezelfde wijze zou hebben bestaan en in gebruik was. De onroerende zaak wordt dan gewaardeerd naar peildatum van het inbrengwaarderapport. In de exploitatieberekening zijn de sloopkosten als kosten opgenomen.

De taxatie vindt plaats op basis van dossieronderzoek, luchtfoto's, het aankoopdossier (oude taxatierapporten) en marktkennis.

4.8 Overige uitgangspunten

- a. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per **1 januari 2015**.
- b. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
- c. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdiensbaardenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt (hoofdstuk 2.4).
- d. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in hoofdstuk 2.6.
- e. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.
- f. Aangenomen is dat de percelen geen voor het milieu en/of de volksgezondheid schadelijke stoffen bevatten. De verontreiniging is van een zodanige beperkte mate dat dit geen invloed heeft op de inbrengwaarde. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 2.7.
- g. Gelet op de huidige verkaveling van het plangebied is er sprake van zogenaamde "bijzondere geschiktheid" op basis waarvan delen van het plangebied hoger zouden moeten worden gewaardeerd ten koste van de complexwaarde van de rest van het plangebied. Deze bijzondere geschiktheid ontstaat in de vorm van een voorstrook. Voorstroken zijn gronden die door een gunstigere ligging ten opzichte van de overige in het complex gelegen gronden een hogere waarde kunnen hebben.

Deze gunstigere ligging wordt veroorzaakt door bijvoorbeeld de ligging aan bestaande, in het plan te handhaven, wegen waardoor met minder kosten bouwrijp kan worden gemaakt. Binnen de grondexploitatie en de daarin heersende opinie van verevening en verhaal van alle kosten is een klassieke voorstrook vanwege het kunnen realiseren van de toekomstige bestemming met minder kosten (de vroegere bouwstraat)(vrijwel) uitgesloten. Maar een voorstrook kan ook ontstaan doordat de grond vanwege zijn ligging een hogere intrinsieke waarde heeft. Deze vertaalt zich in dit specifieke geval in een hogere uitgifteprijs, en daardoor een hogere winstpotentie en dus een hogere marktwaarde. In het onderhavige plangebied voldoet slechts het perceel Nijmegen, D, 1716 aan deze definitie omdat: dit perceel valt in de hogere uitgifteprijs EN het perceel onbebouwd is EN omdat het perceel over 'eigen grond' kan worden ontsloten naar de Stationsstraat.

- h. Grondeigenaren die geen anterieur overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen als het op onteigening aankomt een volledige schadeloosstelling vorderen op basis van de toekomstige bestemming. In dit inbrengwaarderapport nemen wij deze marktwaarde mee. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.7.
- i. Bij de taxatie is rekening gehouden met de slechtere economische omstandigheden, de beperking van de verkopen van bedrijfskavels en de relatieve rust op de grondmarkt (ontwikkelaars kopen niet of nauwelijks, veel lopende onderhandelingen zijn afgebroken of opgeschort en ook gemeenten neigen naar terughoudendheid bij grondaankopen). Daarom is bij de waardering van de gevonden vergelijkingstransacties ook gekeken naar het moment van aankoop en de toen bekende economische omstandigheden en economische vooruitzichten.
- j. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.3.
- k. Voor het merendeel van de gronden geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Deze worden met inachtneming van paragraaf 4.5, 4.6 en 4.7 gewaardeerd als ruwe bouwgrond op basis van de vergelijkingsmethode. Voor de voormalig bebouwde onroerende zaken zal sprake zijn van een hogere gebruikswaarde dan de ruwe bouwgrondprijs, waardoor voor deze onroerende zaken geen complexwaarde geldt, maar de gebruikswaarde. Deskundigen verwijzen hierbij naar paragraaf 4.7.

5. Taxatie inbrengwaarde

5.1 Inleiding

De inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het complex zoals afgebakend in paragraaf 4.6 is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar de stedelijke ontwikkelingen in de ruime omgeving. Waar deze stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien is nader onderzoek ingesteld bij de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan binnen deze stedelijke ontwikkelingen biedt, voor zover een dergelijk bestemmingsplan aanwezig is. Dit betekent dat bij de vergelijking van de transacties ook is gekeken naar het type bedrijventerrein (specifieke of algemene bedrijvigheid), de ligging ten opzichte van uitvalswegen, zichtlocaties, bebouwingspercentage, milieucategorie en bouw mogelijkheden vergeleken met het bedrijventerrein De Grift Noord. Op basis daarvan zijn de volgende, in meer of mindere mate relevante, transacties onderscheiden.

Datum levering	Gemeente	Oppervlakte bij de transactie	Prijs	Prijs/m ²	Bijzonderheden
Maart 2009	Geldermalsen	6.79.14 ha	€ 2.037.420,--	€ 30,--	Dit perceel is onteigend, waarbij uiteindelijk tot een vonnis is gekomen met een schadeloosstelling van € 30,--/m ² . Betreft bedrijventerrein met overwegend logistieke functie direct aan A15.
April 2009	Veenendaal	3.06.70 ha	€ 1.185.000,--	€ 38,--	Aangekocht t.b.v. bedrijventerrein De Batterijen Veenendaal. Bebouwing aanwezig; grondprijs exclusief bebouwing is dus lager. Betreft bedrijventerrein met hoogwaardigere functies dan in De Grift. Tevens kantoren mogelijk.
September 2009	Wijchen	1.22.70 ha	€ 429.450,--	€ 35,--	Betreft landbouwgrond aangekocht voor bedrijventerrein Bijsterhuizen, bedrijventerrein is reeds in ontwikkeling, overhoek nog aan te kopen. Bedrijventerrein t.b.v. logistieke functies, met aansluiting op A73.
Januari 2010	Gorinchem	4.87.50 ha	€ 2.437.500,--	€ 50,--	Verkoop tussen aannemer en gemeente. Voor de gronden is op 27 januari 2011 het bestemmingsplan Gorinchem Noord vastgesteld. Bedrijfsbestemming opgenomen met categorie 1 tot en met 5. Bebouwingspercentage varieert

					tussen 40 en 80%, bouwhoogte varieert tussen 12 en 25 m. T.o.v. De Grift hoogwaardiger locatie met iets meer bebouwingsmogelijkheden.
Augustus 2010	Veenendaal	6.29.85 ha	€ 1.930.500,--	€ 30,65	Gronden aangekocht t.b.v. ontsluiting rondweg. Via egalisatiebeginsel bedrijventerrein. Bebouwing aanwezig, grondprijs exclusief bebouwing is dus lager.
Januari 2011	Cuijk	1.78.70 ha	€ 357.400,--	€ 20,--	Betreft landbouwgrond, onbebouwd t.b.v. bedrijventerrein Laarakker
April 2011	Nijmegen	2.26.09 ha	€ 565.225,--	€ 25,--	Betreft landbouwgrond, ongebouwd t.b.v. bedrijventerrein De Grift
Maart 2012	Gorinchem	2.62.69 ha	€ 919.415,--	€ 35,--	Verkoop ter voorkoming van onteigening. Ontwerp KB reeds beschikbaar. Voor de gronden is op 27 januari 2011 het bestemmingsplan Gorinchem Noord vastgesteld. Bedrijfsbestemming opgenomen met categorie 1 tot en met 5. Bebouwingspercentage varieert tussen 40 en 80%, bouwhoogte varieert tussen 12 en 25 m.
April 2012	Cuijk	10.05.53 ha	€ 2.817.963,--	€ 28,--	Betreft landbouwgrond, onbebouwd t.b.v. bedrijventerrein Laarakker
Juni 2013	Cuijk	11.36.25 ha	€ 2.360.000,--	€ 20,--	Betreft landbouwgrond, onbebouwd t.b.v. bedrijventerrein Laarakker
Januari 2014	Zaltbommel	0.64.00 ha	€ 100.000,--	€15,--	Betreft landbouwgrond voor uitbreiding bestaand bedrijventerrein De Wildeman

Voor het overige zijn ook andere locaties, waaronder in Ede-West, Nijmegen-Noord, Apeldoorn, Duiven, Maarsbergen, Nieuwegein, Heesch, Veghel en Boxtel gerechercheerd. Deze recherche hebben wij echter niet opgenomen in bovenstaande lijst omdat de transacties te gedateerd waren, de transacties ook bebouwde percelen betroffen die niet nader waren gespecificeerd of dat onze verwachting is dat de transacties zijn gedaan op basis van een volledige schadeloosstelling in het kader van onteigening.

Op basis van de hierboven opgenomen transacties ontstaat een zeer gemêleerd beeld van prijzen. De locatie van het bedrijventerrein Laarakker is het meest vergelijkbaar met de situatie in De Grift Noord. Ook hier is reeds sprake van een ligging langs de snelweg bij een oprit. Het bedrijventerrein ligt langs één van de hoofdassen van Nederland, de A15. Qua kaveloppervlakte en bebouwingsmogelijkheden is geen sprake van dusdanig noemenswaardige verschillen dat dit gevolgen heeft voor de ruwe bouwgrondprijs. Ook weegt ondergetekende de transactie uit 2011 in het plangebied De Grift Noord zwaar mee.

De hogere prijzen in Veenendaal zijn te verklaren door het feit dat hier sprake was van gedeeltelijk bebouwde percelen. Daarnaast heeft De Batterijen in Veenendaal meer mogelijkheden voor kantorenbouw. De prijs in Geldermalen gaat uit van een volledige schadeloosstelling in het kader van onteigening. Daarom hechten wij daar minder waarde aan toe.

Conclusies

Wij waarderen de ruwe bouwgrondprijs voor percelen binnen De Grift Noord op basis van de weging van vergelijkingstransacties op € 22.50 per m².

5.2 Marktwaaarde nog te verwerven gronden

Nr	Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigenaar	Marktwaaarde
1	Stationsstraat	Nijmegen	D	1716	0.74.65	1/2 Gebr. Goris Beheer Doornenburg B.V. en 1/2 Anjo Ressen B.V.	€ 212.000
2	Griftdijk 234	Nijmegen	D	860	0.04.90	De heer G.J.M. Zaat	€ 490.000
	Griftdijk 234	Nijmegen	D	137	0.08.30		
	Griftdijk	Nijmegen	D	136	0.07.20		
3	Griftdijk	Nijmegen	D	139	0.10.90	1/2 de heer H.C. van Kesteren en 1/2 mevrouw M.J. van Kesteren	€ 420.000
	Griftdijk 236	Nijmegen	D	138	0.12.50		
4	Griftdijk 238	Nijmegen	D	140	0.17.30	1/2 de heer J.E.M. Spaan en 1/2 mevrouw M.W.H. Jeuken	€ 360.000
5	Griftdijk	Nijmegen	D	155	5.08.80	1/8 mevrouw M.J.G. van Laanen, 1/8 de heer F.J.R. Rikken, 1/4 de heer J.J.J. Rikken, 1/4 de heer F.J.P. Rikken, 1/4 mevrouw M.H.C. Rikken	€ 1.145.000
6	Griftdijk 252	Nijmegen	D	153	2.59.40	1/3 de heer M.R. Bakker, 1/3 mevrouw H.J. Bakker, 1/3 mevrouw S.H. Bakker	€ 830.000
					9.03.95	subtotaal	€ 3.457.000

Het in de eerste kolom vermelde nummer komt overeen met de taxatie uitwerkingen per object in bijlage 1.

5.2 Marktwaaarde reeds verworven gronden

Nr	Adres	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigenaar	Marktwaaarde
7	Griftdijk 212	Nijmegen	D	1715	0.83.50	Gemeente Nijmegen	€ 770.000
8	Griftdijk 214	Nijmegen	D	127	0.13.40	Gemeente Nijmegen	€ 300.000
9	Griftdijk	Nijmegen	D	129	1.60.25	Gemeente Nijmegen	€ 1.270.000
10	Griftdijk	Nijmegen	D	131	0.21.10	Gemeente Nijmegen	€ 50.000
11	Griftdijk 232	Nijmegen	D	859	2.16.70	Gemeente Nijmegen	€ 820.000
12	Griftdijk	Nijmegen	D	152	3.40.50	Gemeente Nijmegen	€ 1.365.000
	Griftdijk	Nijmegen	D	144	1.68.00		
	Griftdijk	Nijmegen	D	143	0.97.40		
13	Griftdijk	Nijmegen	D	210	1.01.62	Gemeente Nijmegen	€ 1.430.000
	Griftdijk 228	Nijmegen	D	211	0.07.48		
	Griftdijk	Nijmegen	D	133	0.47.20		
	Griftdijk 224	Nijmegen	D	132	0.04.80		
	Griftdijk	Nijmegen	D	134	0.57.90		
14	Griftdijk 220	Nijmegen	D	130	0.12.60	Gemeente Nijmegen	€ 885.000
	Griftdijk	Nijmegen	D	154	2.09.70		
15	Nijverheidsweg	Nijmegen	D	205	0.45.67	Gemeente Nijmegen	€ 100.000
16	Griftdijk 244	Nijmegen	D	142	0.92.40	Gemeente Nijmegen	€ 600.000
17	Griftdijk	Nijmegen	D	149	0.35.39	Gemeente Nijmegen	nihil
	Griftdijk	Nijmegen	D	145	0.18.10		
	Griftdijk	Nijmegen	D	207	1.58.69		
	Griftdijk	Nijmegen	D	126	0.13.62		
					19.06.02	subtotaal	€ 7.590.000

Het in de eerste kolom vermelde nummer komt overeen met de taxatie uitwerkingen per object in bijlage 1.

5.3 Overige aspecten van de inbrengwaarde

In paragraaf 4.3 is de afbakening van dit advies opgenomen. Daarbij is aangegeven welke overige aspecten nog onderdeel zijn van de inbrengwaarde. In de paragrafen 5.1 en 5.2 zijn de ramingen opgenomen zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub a en b Bro.

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens is deskundige er, zoals verwoord in paragraaf 4.3 en paragraaf 4.9 sub j, vanuit gegaan dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt verwezen naar het bepaalde in paragraaf 4.3, met als conclusie dat aan de zakelijke rechten zelf geen waarde wordt toegekend. De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

In het exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente alle gronden aankoopt. Een groot deel van de gronden heeft de gemeente reeds in het verleden aangekocht. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn zal de gemeente nog aankoopkosten moeten maken. De gemeente kan gebruikmaken van een vrijstelling van overdrachtsbelasting. De enige aankoopkosten die de gemeente daarom nog moet vergoeden zijn de notariskosten, kadastraal recht etc. en eventuele advieskosten. Er wordt daarvoor 2% van de inbrengwaarde aan van de nog niet bij de gemeente in eigendom zijnde percelen aangehouden.

5.4 Conclusies inbrengwaarde

Er is voor het exploitatiegebied sprake van in één complex te ontwikkelen gronden. Zoals in paragraaf 4.7 opgenomen gaan we er vanuit dat alleen sprake is van ruwe bouwgrond. Slechts op één punt is dit anders, namelijk voor die oppervlakten die kunnen worden toegerekend aan de voormalig bebouwde agrarische- en woonpercelen. Voor die percelen geldt dat de gebruikswaarde hoger is dan de ruwe bouwgrondprijs. In het kader van de regels van de Onteigeningswet wordt de hoogste waarde als marktwaarde gezien.

De inbrengwaarde per kadastraal perceel is opgenomen in bijlage 1.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Wolfheze opgemaakt op 17 maart 2015.

De deskundige,

mr. A.H. Kraak

BIJLAGE 13 PLANSCHADERISICOANALYSE

Risicoanalyse Planschade

Locatie Nijmegen, De Grift

Opdrachtgever:

Gemeente Nijmegen

Druten, januari 2015

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1.1 Opdrachtgever	3
1.2 Deskundigen	3
1.3 Doel opdracht	3
1.4 Basisgegevens	3
1.5 Opname	3
1.6 Aansprakelijkheid	3
Betrokken onroerende zaken	5
2.1 Plangebied	5
2.2 Beschrijving bestaande situatie en voorgenomen plan	5
2.3 Overzicht betrokken onroerende zaken	7
Criteria beoordelen planschade	8
Oude planologie	13
4.1 Buitengebied Valburg	13
4.2 Herziening Buitengebied Valburg	14
4.3 Buitengebied Valburg – 10 (Windturbines) / Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15)	14
4.4 Buitengebied Valburg – 11 (Afslag 38, zuidelijke tak)	16
4.5 Griftdijk 4, Oosterhout (hoek Rijksweg Zuid – uitbreiding garagebedrijf)	17
Nieuwe planologie	19
Planologische vergelijking	20
6.1 Algemeen uitgangspunt	20
6.2 Vergelijking 'oude' en 'nieuwe' planologie	20
6.2.1 Complex 1: Bedrijven aan de Griftdijk	20
6.2.2 Complex 2: Camping De Halve Weg en restaurant 'Mona's'	21
6.2.3 Bedrijven nabij de rotonde	22
6.2.4 Bedrijventerrein Stationsstraat/Koopmansweg	23
6.2.5 Bedrijventerrein Stationsstraat/Groothandelsweg	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
6.3 Conclusie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Raming van de schade ex artikel 6.1 Wro	24
7.1 Aard van de schade	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7.2 Schaderaming	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7.3 Kosten deskundige bijstand	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
7.4 Voorzienbaarheid	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

CONCEPT

1. Inleiding

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Nijmegen, Korte Nieuwstraat 6, 6511 PP Nijmegen, Postbus 9105, 6500 HG Nijmegen. Als contactpersoon treedt op de heer R. Walk.

1.2 Deskundigen

De heer ing. H.W. Bijsterbosch RT, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, door Stichting VastgoedCert gecertificeerd als taxateur Landelijk Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed en als adviseur / taxateur verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., gevestigd te Druten en de heer mr. ing. R.S. Hoekstra, als rentmeester / adviseur eveneens verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., gevestigd te Druten.

1.3 Doel opdracht

In het kader van een zogenaamde risicoanalyse planschade inschatten van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten gevolge van de ontwikkeling en realisatie van het bedrijventerrein De Grift in Nijmegen.

1.4 Basisgegevens

Bij onze advisering hebben wij gebruik gemaakt van de navolgende door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens.

- Bestemmingsplan "BUITENGEBIED" Valburg.
- Bestemmingsplan "Herziening Buitengebied Valburg".
- Bestemmingsplan "Buitengebied Valburg – 10 (Windturbines).
- Bestemmingsplan "Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15).
- Bestemmingsplan "Buitengebied Valburg – 11 (Afslag 38) – zuidelijke tak –"
- Bestemmingsplan "Griftdijk 4, Oosterhout (hoek Rijksweg Zuid – uitbreiding garagebedrijf).
- De verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan "Grift-Noord".

1.5 Opname

De deskundigen hebben het plangebied en de omgeving daarvan opgenomen.

1.6 Aansprakelijkheid

Het onderhavige advies is niet meer dan een verkenning van de mogelijke schadelijke gevolgen van de geschetste planologische ontwikkelingen. Een en ander is tot stand gekomen op basis van de stand van de wetgeving en jurisprudentie per datum van het

uitbrengen van dit rapport. Ondergetekenden hebben geen contact gehad met eventuele belanghebbenden en hebben zich gebaseerd op 'geveltaxaties.' Het is niet uitgesloten dat ten tijde van een ingediende aanvraag om tegemoetkoming in de schade, de alsdan benoemde commissie bij een volledige behandeling van de aanvraag, met inbegrip van het horen van de belanghebbende, tot een ander oordeel komt. Het zijn ten slotte het college, de rechtbank en in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die het laatste oordeel geven.

CONCEPT

2. Betrokken onroerende zaken

2.1 Plangebied

Het plangebied 'De Grift, noord', is gelegen in de gemeente Nijmegen, globaal tussen de A15 (ter hoogte van afrit 38) en het dorp Oosterhout (Gld). Het plangebied ligt ingeklemd tussen de A15 (noordelijk), de Rijksweg Zuid (westelijk), de Stationsstraat (zuidelijk) en de Groothandelsweg (oostelijk). Het plangebied bestaat nu hoofdzakelijk uit agrarische percelen en enkele opstallen. Zuidoostelijk van het plangebied, aan de Groothandelsweg, is een reeds bestaand bedrijventerrein gelegen. Onderstaand is een luchtfoto te zien, waar het plangebied globaal rood omrand is.



2.2 Beschrijving bestaande situatie en voorgenomen plan

Het plangebied is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied met langs de randen enkele woningen en bedrijfsmatige activiteiten. De opstallen zijn te onderscheiden in woningen, agrarische bedrijven en een autohandel. Bij deze risicoanalyse geldt als uitgangspunt dat de binnen het plangebied gelegen opstallen verworven zullen worden door opdrachtgever. In paragraaf 2.3 worden deze opstallen weergegeven.

Voor een duidelijke en efficiënte weergave van de planschaderisico's is gekozen om een aantal mogelijk benadeelde objecten in complexen op te delen. Binnen deze complexen worden de planologische gevolgen voor bedrijven (binnen hetzelfde complex) vergelijkbaar geacht.

De volgende complexen worden onderscheiden.

1. Bedrijven aan de Griftdijk, Windmolenweg, Halve Weg.
2. Camping 'De Halve Weg' en restaurant Mona's.
3. Bedrijven gevestigd tussen de rotonde en camping 'De Halve Weg'.
4. Bedrijven aan de Koopmansweg en de Stationsstraat.
5. Bedrijven aan de Stationsstraat en Groothandelsweg.

Onderstaand zijn deze complexen van objecten weergegeven op de luchtfoto.



2.3 Overzicht betrokken onroerende zaken

In de directe nabijheid van het plangebied zijn de onderstaande objecten gelegen.

Object	Adres	Afstand*
Bedrijven aan de Griftdijk	Griftdijk	55 meter
Camping De Halve Weg en restaurant 'Mona's'	Griftdijk	25 meter
Bedrijven	Nabij rotonde	45 meter
Woning	Stationsstraat 28	130 meter
Bedrijventerrein	Stationsstraat/Koopmansweg/ Groothandelsweg	Vanaf 5 meter

* De afstanden zijn gemeten vanaf de voor-, achter- of zijgevel van de gebouwen tot aan de meest dichtbij geprojecteerde bebouwingsgrens ter plaatse van het plangebied.

3. Criteria beoordelen planschade

Voor het oordeel omtrent schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro gelden de volgende criteria:

1. is de aanvrager om tegemoetkoming van de schade belanghebbende?
2. is de beweerdelijk schadeveroorzakende oorzaak onherroepelijk?
3. is de nieuwe situatie voor aanvrager nadeliger dan de oude situatie?
4. lijdt de aanvrager schade?
5. per welke peildatum?
6. is de schade anderszins verzekerd?
7. verjaring.
8. overstijgt de schade het normale maatschappelijke risico?
9. voorzienbaarheid en schadebeperking.
10. vergoeding wettelijke rente en deskundige kosten.
11. uitwerkingsplannen, wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden.

3.1 is de aanvrager om tegemoetkoming van de schade belanghebbende?

Belanghebbende is in het algemeen diegene die een zakenrechtelijke of verbintenissenrechtelijke relatie heeft met de onroerende zaak, in verband waarmee tegemoetkoming in de schade wordt gevraagd. In de voorliggende kwestie zijn de eigenaren c.q. huurders van de met woningen en bedrijfspanden bebouwde percelen aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 6.1 Wro. Aangezien wij in casu geen informatie hebben over eventuele huursituaties zijn wij uitgegaan van een eigenaar/gebruikerssituatie tenzij expliciet anders vermeld.

3.2 is de beweerdelijk schadeveroorzakende oorzaak onherroepelijk?

Omdat in artikel 6.1 Wro bedoeld wordt op een onherroepelijke oorzaak, kan eerst nadat deze is ontstaan op een aanvraag om tegemoetkoming worden beslist. Nu in het kader van een risicoanalyse voorafgaand aan een besluit als genoemd in artikel 6.1 lid 2 (in dit specifieke geval de bepalingen van een bestemmingsplan) gevraagd is te adviseren, is er nog geen sprake van een in werking getreden besluit. Voor het navolgende gaan wij uit van een fictieve peildatum, te weten 1 januari 2015.

3.3 is de nieuwe situatie voor aanvrager nadeliger dan de oude situatie?

Nu wij adviseren vooruitlopend op een in werking getreden oorzaak hebben wij de directe omgeving opgenomen en hebben daarbij een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling onder het oude regime en de maximale situatie na het genomen besluit. De feitelijke situatie is dus niet maatgevend.

Er dient een causaal verband tussen de gestelde schade en de beweerdelijke schadeveroorzakende oorzaak (zoals deze onder artikel 6.1 lid 2 Wro worden genoemd) aanwezig te zijn. In de onderhavige situatie achten wij het causaal verband tussen eventuele schade voor de betrokken onroerende zaken gelegen in de nabijheid van het plangebied, in beginsel aanwezig.

3.4 lijdt de aanvrager schade?

In artikel 6.1 Wro wordt op voorhand het begrip schade beperkt. Onder het begrip schade wordt uitsluitend verstaan vermindering van de waarde van een onroerende zaak en inkomensderving. Schade die bijvoorbeeld bestaat uit een tijdelijke storing van het woongenot komt niet voor vergoeding in aanmerking. Het verzoek tot tegemoetkoming van de geleden schade dient een motivering te bevatten en onderbouwing van de gevraagde tegemoetkoming. Onder gemotiveerde aanvraag wordt tenminste verstaan een vermelding van het schadeveroorzakende besluit, een aanduiding van de geleden schade en een omschrijving van de wijze waarop aan de schade naar het oordeel van de aanvrager tegemoet dient te worden gekomen indien hij geen tegemoetkoming wenst in geld¹. Indien een aanvraag niet voldoet aan de vereisten dan kan de aanvraag op grond van artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten beschouwing worden gelaten. Een aanvrager dient wel eerst in de gelegenheid te zijn gesteld om zijn verzoek nader aan te vullen.

3.5 per welke peildatum?

De tegemoetkoming in de schade dient te worden bepaald aan de hand van de toestand waarin het onroerend goed en/of bedrijf van aanvrager zich bevond op de datum waarin de schadeveroorzakende planologische wijziging in werking trad. Uitkering van de tegemoetkoming kan eerst plaatsvinden nadat de schadeveroorzakende planologische regeling onherroepelijk is geworden.

¹ Artikel 6.1.2.2 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening.

3.6 is de schade anderszins verzekerd?

Wanneer de schade deels of geheel anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door onteigening, aankoop of anderszins, dan dient deze vergoeding in mindering gebracht te worden op de – na het onherroepelijk worden van de litigieuze schade oorzaak – in het kader van ex artikel 6.1 Wro bepaalde tegemoetkoming.

3.7 verjaring

De mogelijkheid tot het aanvragen van een tegemoetkoming van schade ex artikel 6.1 Wro verjaart binnen een periode van 5 jaren. Deze termijn gaat in op het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden. Een uitzondering hierop vormt een aanvraag voor tegemoetkoming op basis van de aanhouding van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning. In dat geval start de vijf jaren termijn met ingang vanaf het moment dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

3.8 overstijgt de schade het normale maatschappelijke risico?

Artikel 6.1 Wro spreekt over een tegemoetkoming in de schade in plaats van een volledige vergoeding. Schade die vanwege het maatschappelijke risico redelijkerwijs ten laste van de aanvrager dient te blijven, wordt niet vergoed. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft hiervoor het volgende afwegingenkader meegegeven²:

'De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'

² ABRS 5 september 2012, gemeente Heiloo, (www.rechtspraak.nl, LJN: BX6492)

In het kader van deze risicoanalyse wordt geen beoordeling gegeven van het maatschappelijk risico anders dan het wettelijke forfait van 2%.

3.9 voorzienbaarheid en schadebeperking

In artikel 6.3 Wro is bepaald dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag om tegemoetkoming in de schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schade betrekken.

Of er sprake is van enige mate van voorzienbaarheid moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop de onroerende zaak of het doen van investeringen voor een redelijk denkend en handelende partij aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen.

In artikel 6.3 Wro is tevens bepaald dat wethouders bij hun beslissing op de aanvraag om tegemoetkoming in de schade in ieder geval de mogelijkheid van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken betrekken.

Gezien het karakter van deze analyse, en het gegeven dat geen contact gezocht is met eigenaren/belanghebbenden en omliggende objecten slechts van de buitenzijde zijn gezien is geen nader onderzoek gedaan naar de mate van voorzienbaarheid en de mogelijkheden voor een belanghebbende de eventuele schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

3.10 vergoeding wettelijke rente en deskundige kosten

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat bij een eventuele toekenning van tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro burgemeester en wethouders tevens vergoeden de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag alsmede de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand. In deze analyse maken eventueel te vergoeden deskundige kosten en een rentecomponent geen onderdeel uit van de schaderaming.

3.11 uitwerkingsplannen, wijzigingsbevoegdheden en ontheffingsmogelijkheden

Artikel 3.6 Wro geeft aan dat het college van burgemeester en wethouders met inachtneming van de bij het bestemmingsplan te geven regels binnen de bij het bestemmingsplan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen, het plan moeten uitwerken, van de bij het bestemmingsplan aan te geven regels ontheffing kunnen

verlenen (thans middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken) of ten aanzien van in het bestemmingsplan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen.

Deze mogelijkheden maken weliswaar onderdeel uit van het bestemmingsplan (moederplan) maar kunnen pas geëffectueerd worden nadat het college van burgemeester en wethouders besloten heeft uitvoering te geven aan deze mogelijkheden. Artikel 6.1 Wro lid 2 onder b bepaalt dat dergelijke bepalingen een zelfstandig schadeveroorzakend besluit kunnen vormen. Dit heeft tot gevolg dat deze zogenaamde flexibiliteitsbepalingen niet worden meegewogen in de planologische vergelijking wanneer zij ook niet daadwerkelijk zijn geëffectueerd.

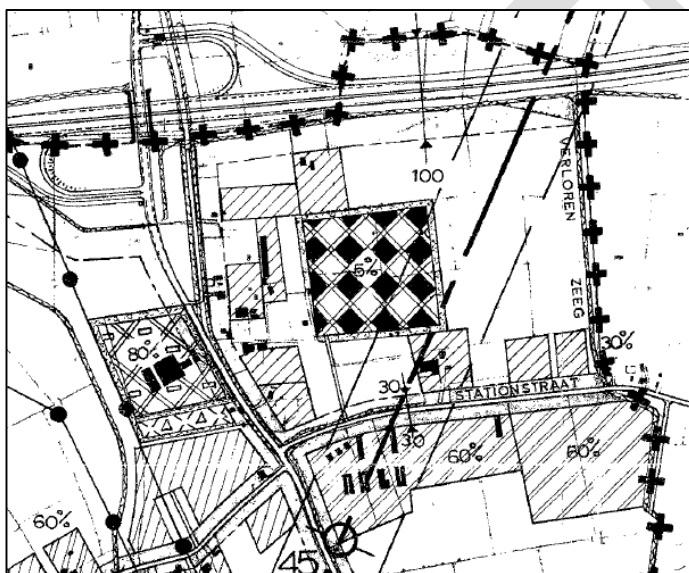
Voor de volledigheid wordt nog gemeld dat een nog niet gerealiseerde uitwerkingsverplichting wel kan worden meegewogen bij de vraag in hoeverre de schade veroorzaakt door een uitwerkingsplan voorzienbaar was voor een aanvrager.

4. Oude planologie

De oude planologie is vastgelegd in meerdere bestemmingsplannen. In onderstaande paragrafen worden de formele aspecten van deze plannen weergegeven en worden de hoofdlijnen van de relevante planvoorschriften benoemd.

4.1 Buitengebied Valburg

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg' is vastgesteld door de gemeenteraad van Valburg op 30 augustus 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 november 1975, nr. 15429/835-3305 (goedkeuring gedeeltelijk onthouden) en onherroepelijk geworden bij KB van 1 oktober 1980, nr. 38 (gedeeltelijke vernietiging van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten en goedkeuring gedeeltelijk onthouden). Onderstaand een uitsnede uit de planverbeelding.



Onder deze planologie was een gedeelte van het plangebied aangewezen als 'agrarische doeleinden I met bouwperceel, 'opslagplaats voor wegwerken' (zoals weergegeven met het geblokte vlak) en 'agrarisch hulpbedrijf'. Deze bestemmingen hebben in het algemeen tot gevolg dat er alleen mag worden gebouwd op de daarvoor aangegeven

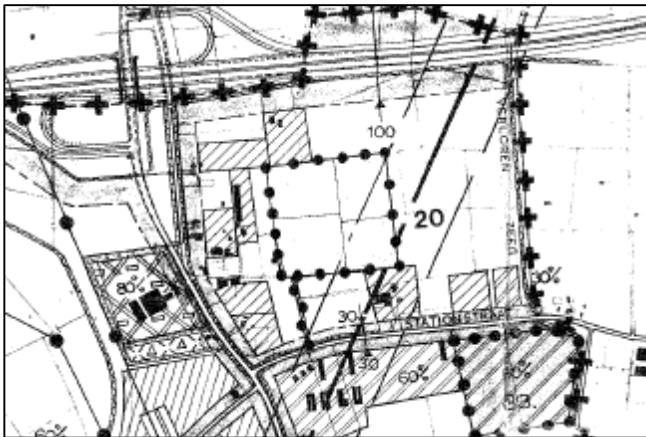
bouwvlakken. De totale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 12 meter. Voor de bedrijfsvoering benodigde hooitoren en silo's bedragen ten hoogste 15 meter.

Voor een agrarisch hulpbedrijf mag de bedrijfsbebouwing maximaal tot een hoogte van 8 m worden gebouwd. De voor de bedrijfsvoering noodzakelijke silo's en machineloodsen hebben een maximale hoogte van 12 m.

Ten aanzien van de 'opslagplaats voor wegwerken' kan op deze locatie door burgemeester en wethouders vrijstelling worden verleend aan een publiekrechtelijk lichaam, belast met onderhoud van wegen en gladheidsbestrijding, een gebouw te bouwen met ten hoogste twee dienstwoningen met een maximale inhoud van 450 m³. De totale hoogte hiervan mag niet meer dan 8 m bedragen.

4.2 Herziening Buitengebied Valburg

Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied Valburg', is vastgesteld door de gemeenteraad van Valburg op 24 januari 1978, raadsvoorstelnr. 4 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 november 1978, nr. 4385/226-RO105/dm (goedkeuring gedeeltelijk onthouden).



Zoals uit onderstaande plankaart is te zien, heeft deze partiële herziening betrekking op de 'opslagplaats voor wegwerken'. Wordt de nevenstaande afbeelding vergeleken met de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg', dan ontbreekt hier het geblokte vlak.

4.3 Buitengebied Valburg – 10 (Windturbines) / Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15)

Het bestemmingsplan 'Valburg – 10 (Windturbines)' is vastgesteld door de gemeenteraad van Nijmegen op 25 mei 2011 en gedeeltelijk vernietigd – voor zover het de aspecten 'Bedrijventerrein betreft' door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) op 25 april 2012.

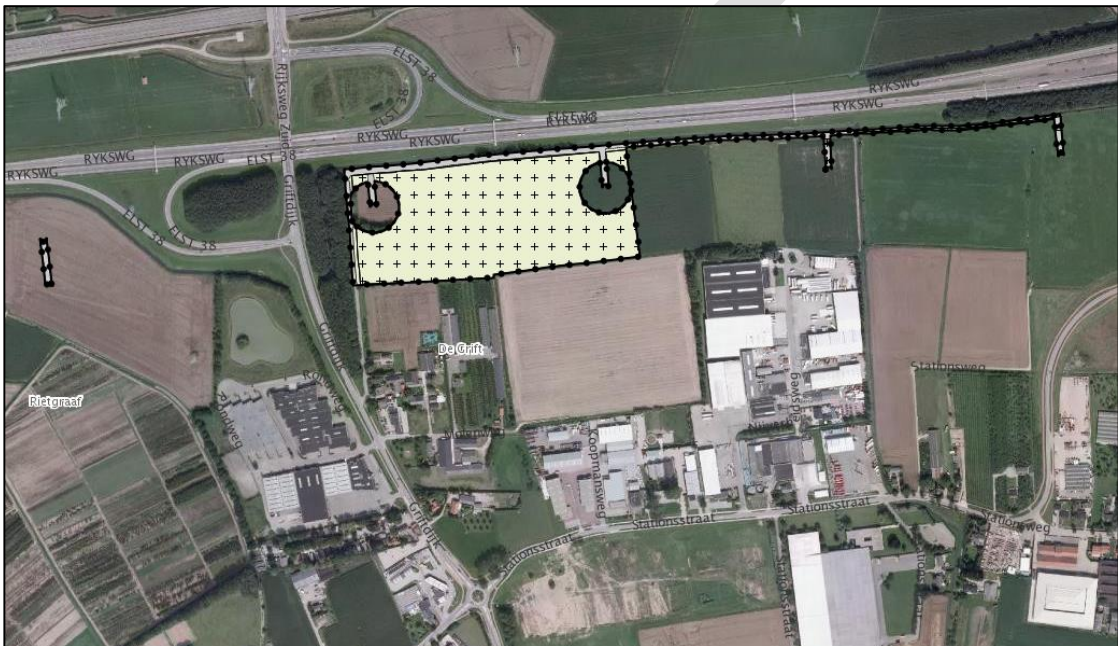
Onduidelijk is op dit moment hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot het op 1 oktober 2014 door de gemeenteraad van Nijmegen vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15)'. Met de informatie die ondergetekende ter beschikking heeft kan niet worden gecontroleerd of er een beroepsprocedure aanhangig is bij de ABRvS of dat na verloop van de beroepstermijn (doordat geen beroep is ingesteld) dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Volledigheidshalve is van beide bestemmingsplannen de planologie opgenomen.

De planologie '**Valburg – 10 (Windturbines)**' geeft aan het gedeelte van het plangebied, waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming agrarisch. Er mogen alleen gebouwen en overkappingen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde. Er mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Op de plankaart is geen bouwvlak aangegeven. Resterende mogelijkheid om

erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen onder de voorwaarden dat een erfafscheiding maximaal 2 m hoog mag zijn en de bouwhoogte van palen en lichtmasten niet meer dan 10 m mag bedragen. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 4 m bedragen.

Op dit bestemmingsplan is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. De weg aan de noordkant van het plangebied, oost-west georiënteerd, heeft de enkelbestemming 'Verkeer'.



Uitsnede planverbeelding (www.ruimtelijkeplannen.nl) 'Buitengebied Valburg 10 (Windturbines).

Het bestemmingsplan '**Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15)**' ziet op de mogelijkheid tot het bouwen van windturbines ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf – Windturbine'. De een maximale bouwhoogte bedraagt 100 m. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Voorts is er een (toegangs)weg aan de noordzijde, oost-west georiënteerd, met de enkelbestemming 'Verkeer'. Onderstaand is een uitsnede uit de planverbeelding weergegeven.



Uitsnede planverbeelding (www.ruimtelijkeplannen.nl) 'Buitengebied Valburg – 16 (Windturbines A15)'.

4.4 Buitengebied Valburg – 11 (Afslag 38, zuidelijke tak)

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Nijmegen op 24 augustus 2010 en bij uitspraak van de ABRvS op 1 februari 2012 onherroepelijk geworden.

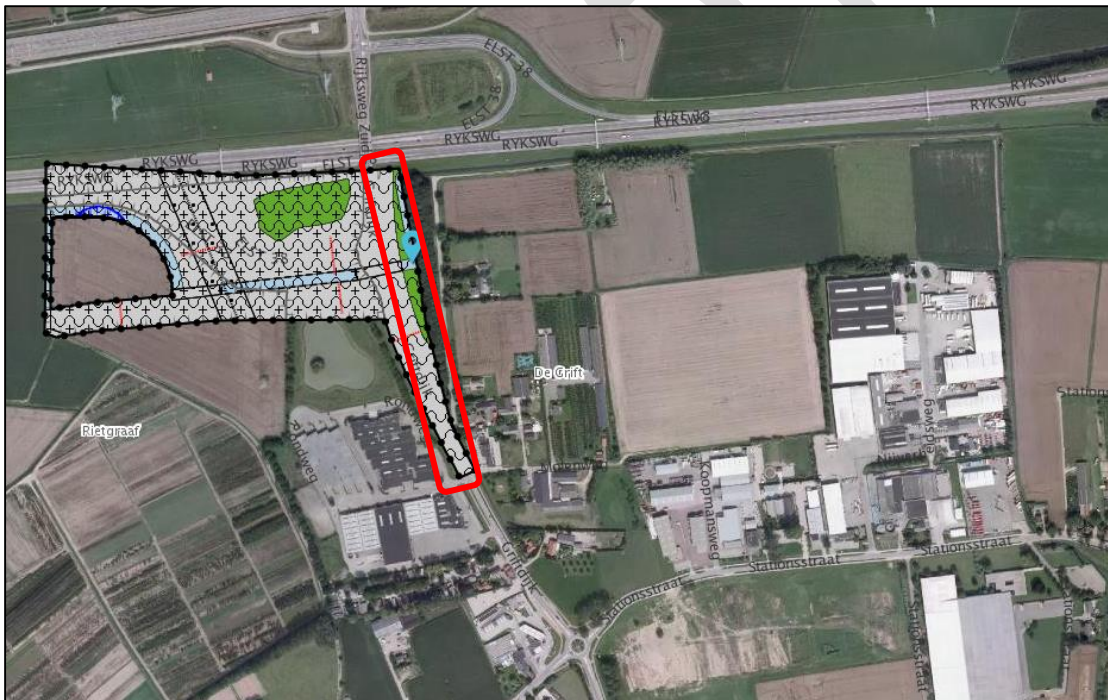
Slechts een gedeelte van dit bestemmingsplan beslaat het plangebied 'De Grift, noord'. Het betreft het uiterst westelijke deel van het plangebied. Dit gedeelte heeft onder de oude planologie de enkelbestemming 'Bos' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Binnen dit bestemmingsvlak is het verboden, zonder aanlegvergunning, bouwwerken te plaatsen. Uitsluitend mogen, met een vergunning verleend door het college van burgemeester en wethouders, wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen worden aangelegd. Het maaiveldniveau mag worden veranderd en bomen en andere beplanting mogen worden gekapt. Van de vergunningplicht is uitgezonderd onder andere onderhoud en beheer. Voor de bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van artikel 11 van de planvoorschriften. Dit is de volgende bepaling:

"Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, ten behoeve van beeldende kunst is binnen alle bestemmingen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 5 meter, met dien verstande dat dubbelbestemmingen onverkort van

toepassing blijven. Uitzondering hierop is de aanduiding "obstakelvrije zone A15" op de verbeelding."

Tevens is de enkelbestemming 'Water' van toepassing, met eveneens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' (zoals hiervoor reeds besproken). De bestemming 'Water' legt geen noemenswaardige voorwaarden op die van belang zijn voor de planologische vergelijking in de uit te voeren risicoanalyse planschade.

Uit de planverbeelding van het bestemmingsplan 'De Grift, noord' die bij ondergetekenden bekend is, blijkt dat de bestemming 'Verkeer' in de oude en de nieuwe planologie hetzelfde blijft.



Uitsnede planverbeelding (www.ruimtelijkeplannen.nl) van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg – 11 (Afslag 38, zuid)', waarbij de overleg met het ontwerp 'De Grift, noord' (globaal) rood is omcirkeld.

4.5 Griftdijk 4, Oosterhout (hoek Rijksweg Zuid – uitbreiding garagebedrijf)

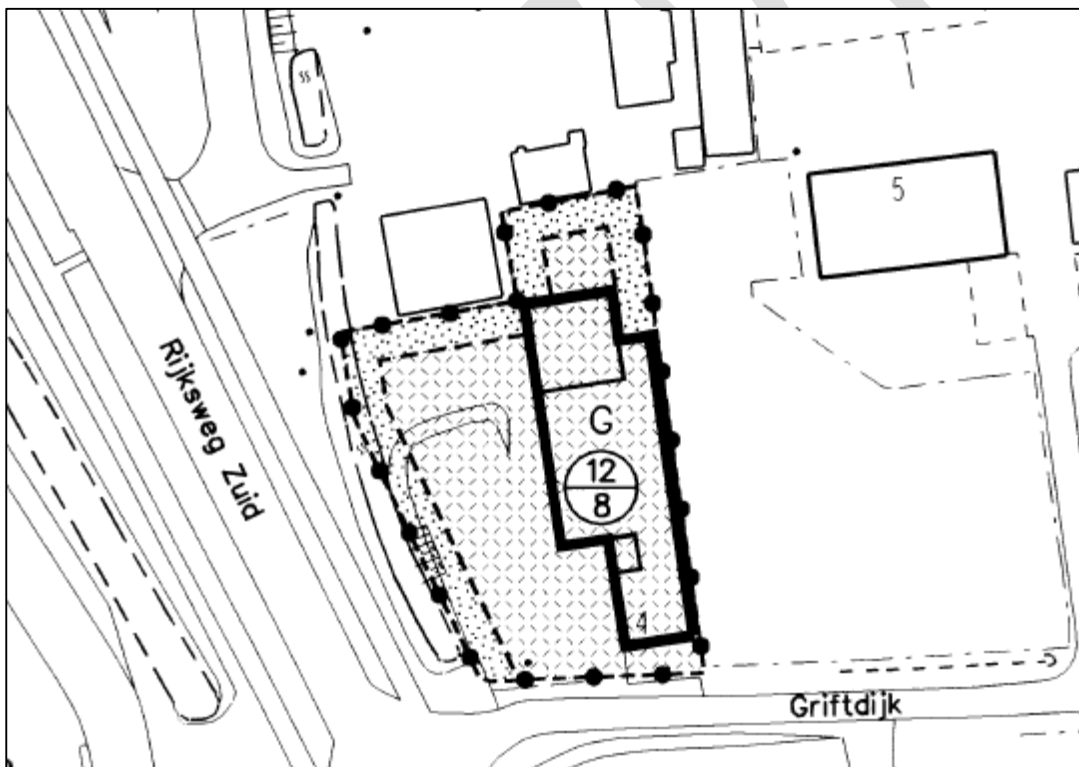
Op 10 mei 2000 heeft de gemeenteraad van Nijmegen, raadsvoorstelnr. 71/2000 dit bestemmingsplan vastgesteld en is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 18 augustus 2000 met besluitnr. RE2000.50803.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een garagebedrijf uit te oefenen, met inbegrip van één bedrijfswoning. Voor het bouwen van een bedrijfswoning geldt een nokhoogte

van maximaal 8 een goothoogte van maximaal 5.5 m en een inhoud van maximaal 750 m³. Het totale oppervlak bijgebouwen van de bedrijfswoning mag niet meer dan 35 m² bedragen.

Buiten de bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale 'nokhoogte' van 6 m voor de overige palen en masten en 3 m voor het overige. Er geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om hiervan af te wijken ten aanzien van de nokhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 15 m.

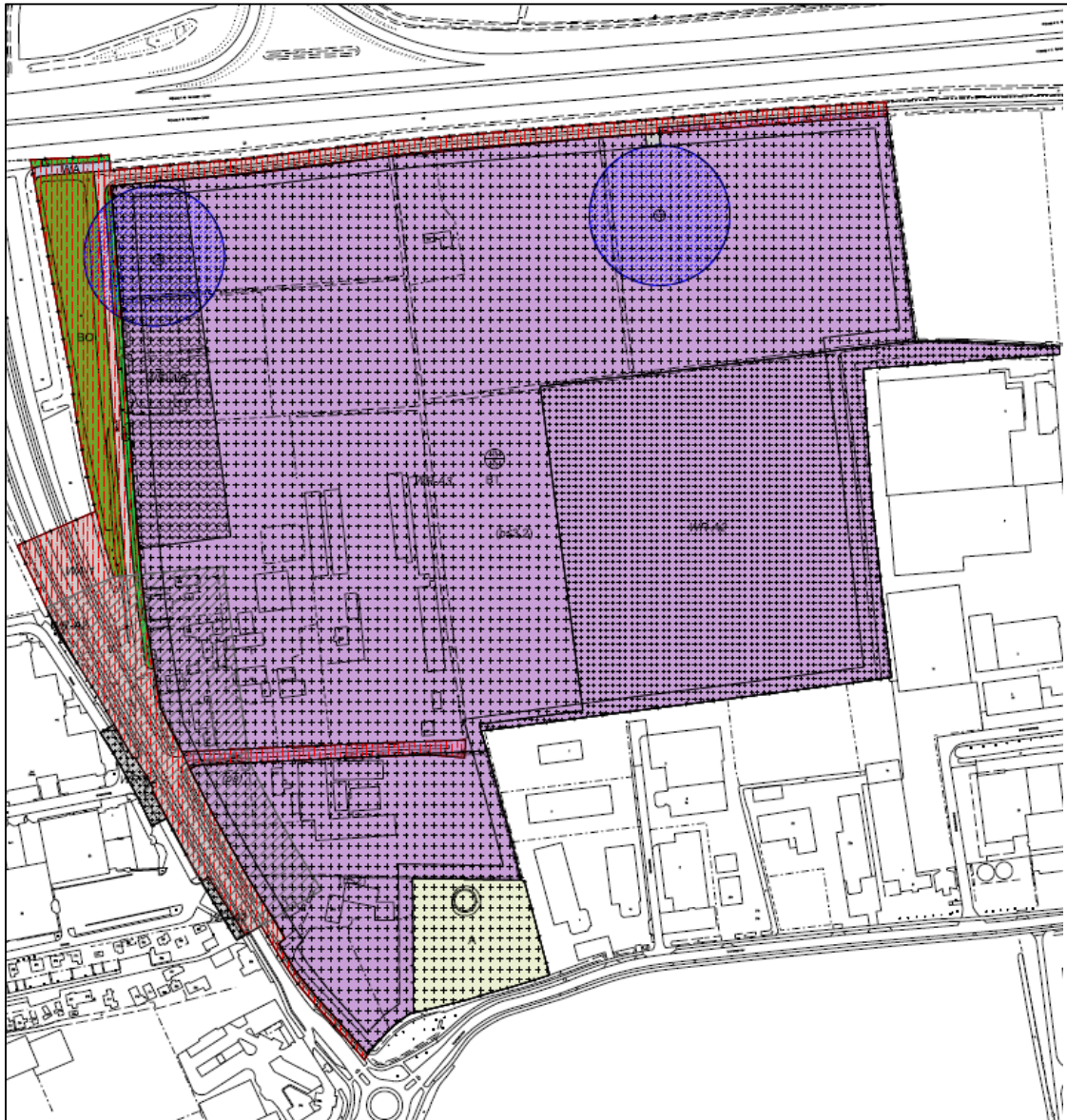
De maximale bouw- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen voor het garagebedrijf bedragen 8 m respectievelijk 12 m.



Uitsnede planverbeelding 'Griftdijk 4'.

5. Nieuwe planologie

Bovenstaand de verbeelding, behorende bij het nieuwe bestemmingsplan. Op deze verbeelding is te zien dat het voornemen bestaat om het plangebied om te vormen tot een bedrijventerrein. Het overgrote deel van het plangebied zal derhalve de bestemming 'Bedrijventerrein' krijgen. Kleine delen zullen verder worden bestemd met de bestemming 'Agrarisch', 'Bos', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Het gebied kent voor een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'.



Binnen het voorgenomen plan kunnen bedrijven zich, op de gronden bestemd als bedrijventerrein, vestigen tot en met milieucategorie 3.2 en geldt een maximale bouw- en goothoogte van 15 meter. Ten opzichte van het huidige agrarische gebruik, vindt er voor het plangebied een ingrijpende wijziging plaats.

6. Planologische vergelijking

6.1 Algemeen uitgangspunt

Voor een oordeel omtrent schade en schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is de planologische vergelijking uitgangspunt. Beoordeeld moet worden of een belanghebbende in planologisch opzicht in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale invulling op grond van de 'oude' planologie en de mogelijkheden die de 'nieuwe' planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is dus niet maatgevend.

6.2 Vergelijking 'oude' en 'nieuwe' planologie

Het belangrijkste verschil is het wijzigen van een voornamelijk agrarisch gebied met aan de randen de nodige bebouwing naar een bedrijventerrein. De bedrijvigheid die onder de oude planologische situatie is toegestaan, zal worden vervangen door de bestemming bedrijventerrein.

6.2.1 Complex 1: Bedrijven aan de Griftdijk



Ten westen van de Griftdijk bevinden zich 2 grote bedrijfsverzamelgebouwen. In de oude situatie bevindt zich tegenover gebouwen, aan de overzijde van de Griftdijk, een gebied met enkele woningen, een autogaragebedrijf en daarachter enkele agrarische bouwpercelen. In de nieuwe situatie wordt aan het gebied een bedrijfsbestemming gegeven, grenzend aan de Griftdijk.

Voor deze bedrijfsverzamelgebouwen zijn er geen planologisch negatieve effecten te voorzien ten aanzien van verkeer, geluid of anderszins. De verwachting is eerder dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de daarbij behorende verkeersaantrekkende werking een positieve invloed heeft op de zichtbaarheid van deze bedrijfsgebouwen.

6.2.2 Complex 2: Camping De Halve Weg en restaurant 'Mona's'



Tussen de bedrijven aan de Griftdijk en de bedrijven aan de rotonde, westelijk van de Griftdijk, bevinden zich Camping De Halve Weg en het restaurant Mona's. De camping, bestaande uit chalets en stacaravans en het restaurant 'Mona's' zijn in de huidige situatie al tussen verschillende bedrijfsobjecten

gelegen. Zo bevinden zich noordelijk van de camping bedrijfsverzamelgebouwen en is er zuidelijk een tankstation met wasstraat gesitueerd. Van een volledig vrij gelegen camping, met een landelijk karakter en vrij uitzicht is geen sprake.

In de oude situatie bevindt zich tegenover de camping en het restaurant, aan de overzijde van de Griftdijk, een gebied met enkele woningen met daarachter enkele agrarische bouwpercelen. In de nieuwe situatie wordt aan het gebied een bedrijfsbestemming gegeven, grenzend aan de Griftdijk. Ter plaatse mag tot een hoogte van 15 meter worden gebouwd voor bedrijven in de categorie tot 3.2.

Het bedrijventerrein vermindert de landelijke ligging van de camping en het restaurant nog verder. Voor de camping betekent dit overigens dat slechts de entree minder landelijk wordt, het verdere park ondervindt daarvan geen hinder. Gezien de huidige ligging van de camping en het segment waarin wordt geopereerd (onder andere tijdelijke huisvesting van personeel) komen deskundigen tot de conclusie dat geen sprake is van een planologische nadeliger situatie.

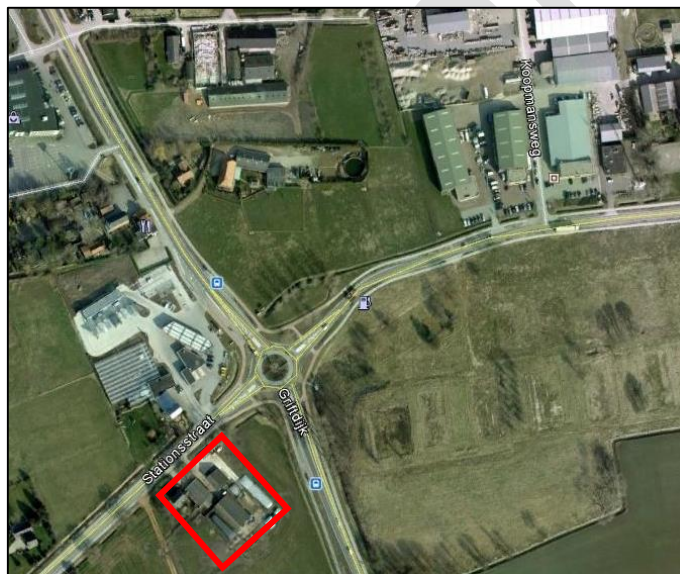
Het restaurant wordt vrijwel rondom ingesloten door bedrijfsbebouwing. Dit geeft enig nadeel ten aanzien van de ligging. Maar tegelijkertijd biedt de komst van het bedrijventerrein en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking ook kansen in de exploitatiemogelijkheden. Per saldo is er naar het oordeel van deskundigen geen sprake van een planologisch nadeliger situatie.

6.2.3 Complex 3: Bedrijven nabij de rotonde



Voor de bedrijvencomplex nabij de rotonde, een tankstation met een wasstraat, is er geen planologische verslechtering te voorzien. De komst van het bedrijventerrein en de bijbehorende verkeersaantrekkende werking biedt ruime kansen in de exploitatiemogelijkheden, zodat eerder kan worden gesproken over een planologisch voordeel.

6.2.4 Woning Stationsstraat 28



Deze woning met bijgebouwen is gelegen ten zuidwesten van de rotonde Stationsstraat / Griftstraat.

In de oude situatie bevindt zich tegenover deze woning, aan de overzijde van de rotonde en deels achter het tankstation, een gebied met enkele woningen en daarachter enkele agrarische bouwpercelen. In de

nieuwe situatie wordt aan het gebied aan de overzijde van de rotonde – op een afstand van ± 130 meter een bedrijfsbestemming gegeven.

Vanwege de ruime afstand, de tussenliggende bijgebouwen, de zijdelingse ligging, de tussenliggende rotonde en het deels tussenliggende tankstation, ontstaat voor deze woning geen planologisch nadeliger situatie.

6.2.5 Complexen 5 en 6: Bedrijventerrein Stationsstraat / Koopmansweg / Groothandelsweg



Dit bedrijventerrein ligt ten noorden van de Stationsstraat en wordt in de oude situatie aan de west- en noordzijde begrensd door een agrarisch gebied. Aan de oostzijde bevindt zich een deel van het bestaande bedrijventerrein.

In de nieuwe situatie wordt het agrarische gebied bestemd tot bedrijventerrein.

Door deze planologische wijziging wordt het bedrijventerrein groter, regionaal beter bekend en kunnen schaalvoordelen ontstaan voor bijvoorbeeld parkmanagement. Ook zorgt een groter bedrijventerrein voor meer verkeersaantrekkende werking en dus zichtbaarheid. Voor deze bedrijven ontstaan geen planologisch nadeliger situatie.

7. Raming van de schade ex artikel 6.1 Wro

Er is geen sprake van planologisch nadeliger situaties, zodat een raming achterwege kan blijven.

Druten, 19 januari 2015.

De Lorijn raadgevers o.g.

ing. H.W. Bijsterbosch RT

mr. ing. R.S. Hoekstra

BIJLAGE 14 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE

[illegible]

[illegible]

[illegible]

BIJLAGE 15 OVERZICHT MACROAFTOPPING

Omschrijving	contante waarde 1-1-2015
Toerekenbare kosten	€ 19.252.622
Bijdragen van toekomstige locaties	€ -
Subsidie	€ 255.092
Bijdrage van de gemeente	€ -
Netto toerekenbare kosten	€ 18.997.530
Toerekenbare opbrengsten gronduitgifte	€ 24.704.398
maximaal te verhalen kosten	€ 18.997.530
aantal contante gewogen eenheden	194.136,8
maximaal te verhalen per gewogen eenheid	€ 97,86

BIJLAGE 16 GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Om de kosten te kunnen toedelen aan de verschillende eigendommen wordt het opbrengstpotentieel per eigendom bepaald en uitgedrukt in aantallen eenheden. Door het opbrengstpotentieel uit te drukken in eenheden kan rekening worden gehouden met de diversiteit in uitgifteprijzen. In dit plan is echter sprake van slechts één uitgiftecategorieën en maar één grondprijs, te weten € 127 per m² bedrijventerrein.

De toe te rekenen kosten worden uitgedrukt in een contante waarde per 1 januari 2015. Daarom worden ook de verschillende eenheden contant gemaakt per 1 januari 2015. De deling tussen contante kosten en de contante eenheden levert het maximaal toe te rekenen bedrag per contante eenheid op.

In onderstaand overzicht is een specificatie gegeven van het aantal berekende contante eenheden per eigendom.

fasering	Bestemming/functie		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
gemeente Nijmegen	Bedrijventerrein	139.388		57.000		55.000			10.000		10.000		7.388
Zaat	Bedrijventerrein	1.758				1.758							
Kesteren H.J. en M.C.	Bedrijventerrein	1.479				1.479							
Spaan/Jeuken	Bedrijventerrein	1.069				1.069							
Rikken	Bedrijventerrein	42.984									20.000		22.984
Bakker	Bedrijventerrein	24.951		13.000							11.951		
Goris	Bedrijventerrein	7.180							2.469		2.469		2.242
Totaal		218.809	-	70.000	-	59.306	-	-	12.469	-	44.420	-	32.614
			0%	32%	0%	27%	0%	0%	6%	0%	20%	0%	15%
aantallen m2 nominaal per jaar, vermenigvuldigd met factor													
Bedrijventerrein		218.809	-	70.000	-	59.306	-	-	12.469	-	44.420	-	32.614
totaal aantal eenheden per jaar		218.809	-	70.000	-	59.306	-	-	12.469	-	44.420	-	32.614
aantallen m2 geïndexceerd per jaar													
indexering			1,00	1,01	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,18	1,20
geïndexeerde eenheden		237.006	-	70.700	-	62.014	-	-	13.836	-	51.282	-	39.174
aantallen contant per 1/1/2015													
rente		4%											
termijn in jaren			0,5000	1,5000	2,5000	3,5000	4,5000	5,5000	6,5000	7,5000	8,5000	9,5000	10,5000
factor contante waarde			1,0198	1,0606	1,1030	1,1471	1,1930	1,2407	1,2904	1,3420	1,3957	1,4515	1,5096
contante waarde gewogen eenheden		194.137	-	66.661	-	54.059	-	-	10.723	-	36.744	-	25.951
opbrengstenraming nominaal													
Bedrijventerrein		27.788.773	€ -	€ 8.890.000	€ -	€ 7.531.894	€ -	€ -	€ 1.583.563	€ -	€ 5.641.300	€ -	€ 4.142.016
totaal nominale opbrengsten		27.788.773	-	8.890.000	-	7.531.894	-	-	1.583.563	-	5.641.300	-	4.142.016
contante gewogen eenheden per eigendom													
gemeente Nijmegen	Logistiek/ grootschalig	127.165	-	54.281	-	50.134	-	-	8.599	-	8.272	-	5.878
Zaat	Logistiek/ grootschalig	1.603	-	-	-	1.603	-	-	-	-	-	-	-
Kesteren H.J. en M.C.	Logistiek/ grootschalig	1.348	-	-	-	1.348	-	-	-	-	-	-	-
Spaan/Jeuken	Logistiek/ grootschalig	974	-	-	-	974	-	-	-	-	-	-	-
Rikken	Logistiek/ grootschalig	34.832	-	-	-	-	-	-	-	-	16.544	-	18.288
Bakker	Logistiek/ grootschalig	22.265	-	12.380	-	-	-	-	-	-	9.885	-	-
Goris	Logistiek/ grootschalig	5.950	-	-	-	-	-	-	2.123	-	2.042	-	1.784
Totaal		194.137	-	66.661	-	54.059	-	-	10.723	-	36.744	-	25.951

BIJLAGE 17 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2015	te betalen bijdrage	oppervlakte uitgeefbaar	inbreng-waarde /m2	inbreng-waarde opstallen	te corrigeren inbrengwaarde uitgeefbaar terrein	te betalen	inbreng-waarde overige gronden	saldo voor eigenaar
1	GEMEENTE NIJMEGEN	190.610	127.165	€ 97,86	€ 12.443.890	139.388	€ 39,82		€ 5.550.603	€ 6.893.287	€ 2.039.715	€ 4.853.572
2	ZAAT, G.J.M. en ZAAT, G.J.M. / DOMINICUS, H.A.M.	2.040	1.603	€ 97,86	€ 156.837	1.758	€ 240,20		€ 422.333	€ -265.495	€ 67.667	€ -333.163
3	KESTEREN, H.C. VAN / KESTEREN, M.J. VAN	2.340	1.348	€ 97,86	€ 131.956	1.479	€ 179,49		€ 265.523	€ -133.567	€ 154.477	€ -288.044
4	SPAAN, J.E.M. / JEUKEN, M.W.H.	1.730	974	€ 97,86	€ 95.321	1.069	€ 208,09		€ 222.373	€ -127.053	€ 137.627	€ -264.679
5	RIKKEN, J.J.J. / RIKKEN, F.J.P. / RIKKEN, F.J.R. / LAANEN, M.J.G. VAN	50.880	34.832	€ 97,86	€ 3.408.507	42.984	€ 22,50		€ 967.301	€ 2.441.205	€ 177.699	€ 2.263.507
6	BAKKER, H.J. / BAKKER, M.R. / BAKKER, S.H.	25.940	22.265	€ 97,86	€ 2.178.804	24.951	€ 32,00		€ 798.345	€ 1.380.459	€ 31.655	€ 1.348.804
7	Goris/DOORNENBURG B.V. / ANJO RESSEN B.V.	7.465	5.950	€ 97,86	€ 582.215	7.180	€ 28,40		€ 203.915	€ 378.301	€ 8.085	€ 370.215
8	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN MILIEU)	635	-	€ 97,86	€ -	-	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -
	Totaal	281.640	194.137		€ 18.997.530	218.809		€ -	€ 8.430.393	€ 10.567.136	€ 2.616.925	€ 7.950.211

De grond en opstallen van eigendommen 2, 3 en 4 hebben een relatief hoge inbrengwaarde en naar verhouding een betrekkelijk gering opbrengstpotentieel. Per saldo ontvangen deze eigenaren bij herontwikkeling van de eigendommen een bijdrage van de gemeente.

BIJLAGE 18 DEELGEBIEDEN



Verklaring:

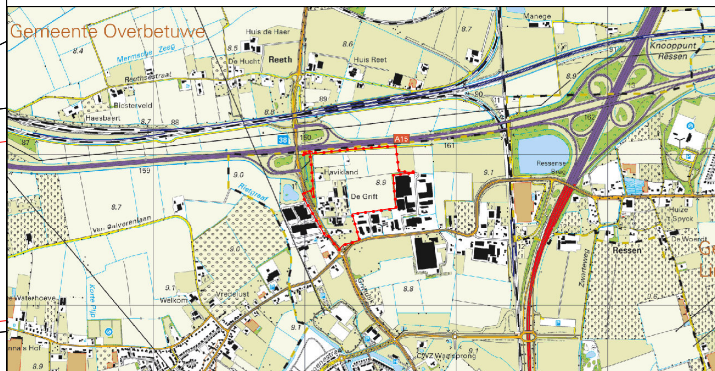
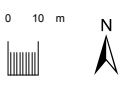
 Aanduiding exploitatiegebied

 Deelgebied 1

 Deelgebied 2

 Kadastrale grens

 Gebouwcontour



Gemeente Nijmegen
Exploitatieplan De Grift Noord
Bijlage 18: KAART DEELGEBIEDEN



Schaal: 1:2 500	idn-nummer
Formaat: A3	
Datum: 17 maart 2015	
Projectnr. 730.15180	Tek./versie nr. 15.0730.180.05