

Exploitatieplan
Amersfoortseweg-West

Exploitatieplan Amersfoortseweg-West

Gemeente Bunschoten

Verantwoording

Titel	Exploitatieplan Amersfoortseweg-West
Opdrachtgever	Gemeente Bunschoten
Projectleider	E.J. van Baardewijk
Auteur(s)	mr. P. Ürper en drs. S.W. Koster
Projectnummer	4637276
Aantal pagina's	26 (exclusief bijlagen)
Datum	Vaststelling gemeenteraad 15 september 2011
Handtekening	



Colofon

PurpleBlue
Handelskade 11
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon +31 57 06 99 47 7
Fax +31 57 06 99 66 6

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.
De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Inhoud

Verantwoording en colofon	5
1 Algemeen	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Leeswijzer	9
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	10
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan.....	10
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan	10
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	12
2 Toelichting op de kaarten.....	13
3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	15
4 De exploitatieopzet.....	17
4.1 Ruimtegebruik	17
4.2 Eigendomsituatie	18
4.3 Programma.....	18
4.4 Kosten	18
4.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.d Bro)	19
4.4.2 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.23.d Bro).....	19
4.4.3 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro).....	19
4.4.4 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro).....	20
4.4.5 Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)	20
4.4.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro).....	20
4.4.7 Planschade (6.2.4.l Bro).....	20
4.5 Opbrengsten.....	21
4.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	21
4.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)	21
4.5.3 Overzicht opbrengsten	21
4.6 Kaart Grondgebruik en analyse.....	21
4.7 Resultaat	22
4.7.1 Parameters	22
4.7.2 Fasering	23
4.7.3 Netto contante waarde	23
4.8 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten.....	23

4.9	Berekening exploitatiebijdrage	24
4.9.1	Exploitatiebijdrage per exploitant	25

Bijlage(n)

1. Kaart exploitatiegebied Amersfoortseweg-West
2. Kaart exploitatiegebied en grondgebruik Haarbrug-Zuid
3. Kaart eigendommen Amersfoortseweg-West
4. Kaart bestaande situatie Amersfoortseweg-West
5. Aanvulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatiegebied
6. Taxatierapport Amersfoortseweg-West definitief

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De raad van de gemeente Bunschoten heeft op 26 april 2001 de 'Toekomstvisie Bunschoten 2015' vastgesteld, waarin zij de ontwikkeling van wonen, werken, recreatie en voorzieningen tot 2015 heeft weergegeven. In deze visie is berekend dat er tot 2015 ten minste 20 hectare bedrijventerrein moet worden ontwikkeld. Dit niet alleen voor groei van bestaande bedrijven en voor de komst van nieuwe bedrijven maar ook om verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken van andere bedrijventerreinen, zoals 'De Kronkels' en 'Zuidwenk', ter beperking van verkeershinder en milieuhinder binnen de kern.

De 'Toekomstvisie Bunschoten 2015' heeft vervolgens gediend als input voor het op 13 december 2004 vastgestelde Streekplan 2005 - 2015 van de provincie Utrecht waarbij de gemeente Bunschoten de mogelijkheid gekregen heeft om aan de zuidzijde van de bebouwde kom het gebied Amersfoortseweg West met nieuwe bedrijven / kantoren uit te breiden en een nieuw bedrijventerrein, te weten Haarbrug-Zuid, te realiseren.

De ambities van de gemeente Bunschoten zijn:

- Een zorgvuldige overgang maken naar het nationaal landschap Arkemheen / Eemland
- Het belangrijkste entreegebied van de gemeente gezicht en kwaliteit geven
- Stimuleren van een grotere variatie in de bedrijvigheid zonder de traditionele bedrijfstakken uit het oog te verliezen

Ingevolge artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De Wro gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen te stellen en eisen te stellen met betrekking tot de uitvoering ervan.

Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 stelt de gemeente ten aanzien van het exploitatiegebied Amersfoortseweg West dit exploitatieplan vast en wel onder de naam 'Exploitatieplan Amersfoortseweg West'.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1, eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5) en jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6)
- Vervolgens toelichtingen op de kaarten (hoofdstuk 2) en op de regels (hoofdstuk 3)
- Dan de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4
- Vervolgens de exploitatieopzet in hoofdstuk 5, de regels in hoofdstuk 6
- Tenslotte volgen aan het eind van dit rapport de bijlagen

Alle bijlagen zijn onderdeel van het exploitatieplan Amersfoortseweg West.

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Haarbrug-Zuid. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het exploitatiegebied Amersfoortseweg West, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing van bedrijven / kantoren te bieden.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het bestemmingsplangebied valt uiteen in twee exploitatiegebieden met elk een exploitatieplan. Het betreft enerzijds de gronden ten oosten van de Amersfoortseweg, waar agrarische gronden bouwrijp worden gemaakt voor een ontwikkeling naar bedrijventerrein (Haarbrug-Zuid) en anderzijds de gronden ten westen van de Amersfoortseweg, waar op bestaande bebouwde percelen uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing worden mogelijk gemaakt (Amersfoortseweg West). Tussen deze twee gebieden bestaat geen functionele samenhang. De nodige voorzieningen worden voor elk van beide gebieden afzonderlijk aangelegd. Daarom is er voor gekozen om voor ieder exploitatiegebied een exploitatieplan vast te stellen. De begrenzing van het exploitatiegebied Amersfoortseweg West is aangegeven op de kaart Exploitatiegebied (bijlage 1). Ter informatie is de kaart van het exploitatiegebied Haarbrug-Zuid bijgevoegd (bijlage 2).

Van het bestemmingsplangebied worden die gebieden uitgezonderd waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd, en/of niet te kwalificeren zijn als 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

De redenen voor de begrenzing van het exploitatiegebied Amersfoortseweg West zoals te zien op de kaart Exploitatiegebied (bijlage 1) zijn als volgt. De aanhaling van de hierna te noemen percelen betreft percelen kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N met de hierna genoemde nummers:

1. Percelen 157, 158, 156, 160, 162

Ten aanzien van deze bestaande bebouwde percelen worden nieuwe uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing gecreëerd. Deze nieuwe bouwmogelijkheden gelden als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Daarom worden deze percelen binnen het exploitatiegebied opgenomen.

Hierbij geldt dat een aantal bestaande bouwwerken en stroken ten behoeve van groen, verkeersbestemming en/of watergang uitgezonderd zijn van het exploitatiegebied Amersfoortseweg West. De redenen hiervoor zijn:

Woonpand: perceel 156, 157 en 160

Ten aanzien van het perceel 157 geldt dat het woonpand in het noorden gehandhaafd wordt. Dit pand krijgt namelijk de bestemming bedrijfswoning. Ter realisering van deze bestemming is geen sloop en nieuwbouw, en derhalve geen omgevingsvergunning nodig. Om die reden wordt het van het exploitatiegebied uitgezonderd. Dit geldt ook ten aanzien van het woonpand aan de oostkant van het perceel 156 en van het perceel 160.

Schuur: perceel 156 en 160

Tevens geldt ten aanzien van de schuur aan de westkant van het perceel 156 de aanname dat deze schuur gehandhaafd wordt. Immers, met handhaving van deze schuur wordt de uitbreidingsmogelijkheid van de rest van het perceel niet belemmerd. Dit geldt niet ten aanzien van de schuur op het perceel 160. Hiervoor geldt dat deze niet gehandhaafd kan worden, dit vanwege het feit dat met handhaving de uitbreidingsmogelijkheid van het perceel 160 niet optimaal benut kan worden.

Bestemming groen: perceel 156, 157, 160, 162

Het gedeelte met bestemming groen aan de oostkant van deze percelen valt buiten het exploitatiegebied. Er is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden en inrichtingsactiviteiten, want het behoort tot privé terrein.

Bestemming verkeer: perceel 158

Ten aanzien van de strook aan de oostkant van het perceel 158 geldt dat deze strook buiten het exploitatiegebied wordt uitgezonderd dit ten behoeve van de verkeersbestemming die niet binnen het exploitatiegebied valt.

2. Perceel 159

De bestemming wordt gewijzigd, alleen dit leidt niet tot nieuwe bouwmogelijkheden. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Om die reden wordt het van het exploitatiegebied uitgezonderd.

3. Perceel 163

Bestemming is te handhaven bestemming om die reden wordt het van het exploitatiegebied uitgezonderd.

4. Watergangen

Ten aanzien van alle watergangen geldt dat deze van het exploitatiegebied uitgezonderd worden omdat er geen sprake is van inrichtingsactiviteiten.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Het werken met herzieningen geeft mogelijkheden om, gedurende de tijd dat het exploitatiegebied in ontwikkeling is, flexibel te zijn met bijvoorbeeld de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij is onderscheid te maken tussen structurele en niet-structurele herzieningen. Het verschil tussen structurele en niet-structurele herzieningen is van belang vanwege het verschil in procedure en rechtsbescherming. Op niet-structurele herzieningen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) niet van toepassing en is geen beroep mogelijk, bij structurele herzieningen wel.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het opnemen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Aan het einde van de exploitatie vindt een afrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeenten het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor het bouwen of aan diens rechtsopvolger.

2 Toelichting op de kaarten

In hoofdstuk 1 is reeds verwezen naar de kaart voor de begrenzing van beide exploitatiegebieden, te weten Amersfoortseweg West en Haarbrug-Zuid. Bij dit exploitatieplan behoort nog een aantal kaarten. De functie hiervan wordt hierna toegelicht.

Kaart Exploitatiegebied, bijlage 1

Deze kaart geeft de uitgeefbare delen en het openbaar gebied weer. Voor wat betreft het openbaar gebied geldt dat deze kaart bindend is via de regels van hoofdstuk 6.

Kaart Eigendommen, bijlage 3

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie.

Kaart Bestaande situatie, bijlage 4

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de verschillen tussen enerzijds de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie.

Kenmerk R002-4637276PUR-rlk-V07-NL

3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied Amersfoortseweg West worden geen werken en werkzaamheden uitgevoerd.

In dit exploitatiegebied worden alleen bouwrijpe kavels uitgegeven ter realisatie van de uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing van bedrijven. Omdat de uit te geven percelen al bouwrijp zijn, zijn er dus geen werken en werkzaamheden nodig. Daarbij geldt ook dat deze percelen al aangesloten zijn op de bestaande nutsvoorzieningen. Tot slot vinden er ook geen inrichtingsactiviteiten ten behoeve van de openbare ruimte plaats.

4 De exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruikanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de exploitatiebijdrage per exploitant op basis van opbrengstpotentie.

4.1 Ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de kaart Bestaande situatie. Het exploitatiegebied wordt momenteel gebruikt voor kleinschalige bedrijvigheid, wonen, infrastructuur en agrarische gronden. Het gebied wordt ten oosten begrensd door de Amersfoortseweg.

In de toekomstige situatie kan het gebied worden omgezet in een bedrijventerrein met zichtlocaties aan de Amersfoortseweg. De ontsluiting kan geschieden met behulp van bestaande infrastructuur.

In tabel 4.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 18.634 m² groot (netto plangebied). De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart Exploitatiegebied.

Tabel 4.1 Toekomstig ruimtegebruik

Element	Aantal m ²	Procentueel
Exploitatiegebied	18.634	100 %
Uitgeefbaar gebied	18.634	100 %

4.2 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In onderstaande tabel staan de eigenaren met een lettercode benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven.

Tabel 4.2 Eigendomspositie

	Aantal m ²	Procentueel
A. van Twillert (Aalbert) (Eigenaar A)	4.128	22 %
W. Koelewijn Beheer (Eigenaar B)	927	5 %
A. van Twillert (Aart) (Eigenaar C)	7.135	39 %
P.C. Borsen (Eigenaar D)	4.162	22 %
W.G. Poort (Eigenaar E)	2.282	12 %
Totaal	18.634	100 %

De exploitatiebijdrage is per eigenaar bepaald, zodat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning, of via een posterieure grondexploitatieovereenkomst zijn aandeel (exploitatiebijdrage) betaalt.

4.3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 4.3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is het bestemmingsplan gehanteerd. In deze plannen is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepaald. Een gedetailleerde verkaveling is nog niet beschikbaar en nog flexibel in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de potentiële bedrijven (en de omvang van deze bedrijven) die zich aandienen.

Tabel 4.3 Programma

Bestemming	Omvang / aantal
Kantoren	m ² uitgeefbaar terrein
A Zichtlocatie Amersfoortseweg	18.634

4.4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied Amersfoortseweg West, ze worden alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en is om die reden een toerekening van 100 % van de kosten proportioneel.

4.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.d Bro)

De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. 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. Voor gronden waar geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde).

In dit exploitatiegebied gaat de gemeente er vanuit dat de eigenaren zelf tot benutting van hun nieuwe bouw mogelijkheden overgaan. Van verwerving door de gemeente is dus geen sprake, zodat het uitgangspunt voor het ramen van de inbrengwaarden is dat er geen sprake zal zijn van onteigening.

De raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke en deskundige taxateur, de heer drs. ing. R. Haaijer, rentmeester en Register-Taxateur, en de heer W. Ritsema, senior vastgoedadviseur en Gecertificeerd Taxateur, beiden verbonden aan bureau Van Heijst&partners Advies B.V. (bijlage 6). Van de vijf getaxeerde percelen geldt dat in vier gevallen de toekomstige waarde hoger is getaxeerd dan de huidige gebruikswaarde. Voor één perceel geldt dat de huidige gebruikswaarde hoger is getaxeerd dan de toekomstige waarde. Deze waarde is dan ook gehanteerd. Het betreft perceel sectie N, nummer 156. Voor de andere vier percelen is de toekomstige waarde gehanteerd. Uitgangspunt voor alle percelen is dat er geen sprake is van onteigening. De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt EUR 5.544.000,00. Dit is exclusief sloopkosten.

4.4.2 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.23.d Bro)

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van diverse gebouwen in het exploitatiegebied. Het totale nominale sloopbudget exclusief BTW is geraamd op EUR 25.000,00. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

4.4.3 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

Voor zover de gemeente bekend zijn er geen saneringskosten te verwachten.

4.4.4 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)

De percelen zijn momenteel bouw- en woonrijp. Onder deze noemer worden geen kosten meer gemaakt. Derhalve worden geen kosten opgenomen voor bouw- en woonrijp maken.

4.4.5 Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)

De plankostenscan wordt voorgeschreven via een ministeriële regeling. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Er is gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling zoals gepubliceerd door VROM in 2010. De definitieve versie van de ministeriële regeling was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Mocht de definitieve versie afwijken van de in dit exploitatieplan gehanteerde versie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. Invulling van de scan is te vinden in bijlage 5 'Invulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatieplan'. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

Tabel 4.4 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	36.000
2	Stedenbouw	20.963
3	Ruimtelijke Ordening	12.626
4	Civiele en cultuurtechniek	-
5	Landmeten / vastgoedinformatie	5.434
7	Gronduitgifte	11.932
8	Management	66.96
9	Planeconomie	29.138
	Totaal	182.490

4.4.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Er is geen sprake van kosten voor tijdelijk beheer.

4.4.7 Planschade (6.2.4.l Bro)

Er is geen sprake van kosten voor planschade.

4.5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De grondopbrengsten zijn gebaseerd op gemeentelijk grondprijsbeleid.

Tabel 4.5 Uitgifteprijsen

Bestemming	Categorie	Prijs (exclusief BTW)
Kantoren	A (zichtlocatie Amersfoortseweg)	EUR 442,00 per m ² uitgeefbaar

4.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Er zijn geen overige opbrengsten.

4.5.3 Overzicht opbrengsten

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen uit tabel 4.5 met het programma geconfronteerd.

Tabel 4.6 Programma in grondopbrengsten

Bestemming	Categorie	Oppervlakte	Uitgifteprijs	Grondopbrengsten (EUR)
Kantoren	A (zichtlocatie Amersfoortseweg)	18.634 m ² uitgeefbaar	EUR 442m ² uitgeefbaar	EUR 8.236.228
Totaal				EUR 8.236.228

4.6 Kaart Grondgebruik en analyse

Via de kaart Exploitatiegebied wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstpotentieel per eigenaar is. De resultaten van de grondgebruikanalyse zijn in onderstaand tabel 4.7 aangegeven. Ook hierbij geldt uiteraard dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruikanalyse.

Tabel 4.7 Grondgebruikanalyse

Eigenaar	Uitgeefbaar gebied (m ²)	
	Bedrijven	Openbaar
Eigenaar A	4.128	-
Eigenaar B	927	-
Eigenaar C	7.135	-
Eigenaar D	4.162	-
Eigenaar E	2.282	-
Totaal	18.634	18.634

Alle uitgeefbare meters worden uitgegeven als zichtlocatie.

4.7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2011.

4.7.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Tabel 4.8 Projectparameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2011
Startdatum exploitatie	1 januari 2011
Contante waarde datum	1 januari 2011
Laatste moment kosten of opbrengsten	1 januari 2011
Einddatum exploitatie	1 januari 2012
Aantal jaar exploitatieduur	1
Aantal jaar contant maken	1
Rente	5 %
Opbrengstenstijging	1,5 %
Kostenstijging	2,5 %

4.7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk indien dit aan de orde is. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Aangezien het plangebied bouwrijp is en volledig in eigendom van particulieren wordt in de fasering aangenomen dat de bouwvergunningen allen worden aangevraagd in het eerste jaar.

4.7.3 Netto contante waarde

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven.

Tabel 4.9 Resultaat

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	8.236.228
Kosten nominaal	5.751.490
Saldo nominaal	2.484.738
Inkomstenstijging	-
Uitgavenstijging	-
Rente toerekening	124.237
Saldo eindwaarde d.d. 1 januari 2011	2.608.975
Saldo contante waarde d.d. 1 januari 2011	2.484.738

4.8 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties¹, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

¹ Bijdragen uit andere grondexploitaties is voor niet aan de orde.

Tabel 4.10 Maximaal te verhalen kosten

Element	netto contante waarde 1-1-2011
De netto contante kosten per 1 januari 2011 zijn	5.751.490
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2011 zijn	8.236.228
Subsidies en bijdragen derden per 1 januari 2011	-
Bijdragen andere grondexploitatie	-
Te verhalen kosten per 1 januari 2011	5.751.490

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten.

In totaal kan EUR 5.751.490,00 worden verhaald.

4.9 Berekening exploitatiebijdrage

De berekeningsmethode bepaalt de exploitatiebijdragen naar rato van grondopbrengsten per eigenaar, waarbij rekening wordt gehouden met faseringsinvloeden. In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen onder andere uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. De koppeling tussen de berekeningsmethode naar rato van grondopbrengsten en deze wettelijke voorschriften wordt als volgt onderbouwd.

Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën in het exploitatieplan worden woningen (desgewenst onderverdeeld in diverse prijscategorieën), kantoren, bedrijven, winkels, maatschappelijke voorzieningen et cetera gehanteerd. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende categorieën de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat uit de opbrengsten van bouwrijpe grond die bij de uitgiftecategorie horen. De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is dan gelijk aan de totale raming van de grondopbrengsten in het exploitatieplan. De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grondopbrengsten per exploitant gedeeld door de totale opbrengsten vermenigvuldigd met het totaal aan te verhalen kosten.

De te verhalen kosten op contante waarde bedragen EUR 5.751.490,00.

Deze kosten worden op basis van de contante opbrengsten per exploitant verdeeld.

Onderstaande tabel laat zien hoe de opbrengsten zijn verdeeld.

Tabel 4.11 Verdeling contante opbrengsten per exploitant

Exploitant	Contante opbrengsten	Percentage
Eigenaar A	1.824.576	22,2 %
Eigenaar B	409.734	5,0 %
Eigenaar C	3.153.670	38,3 %
Eigenaar D	1.839.604	22,3 %
Eigenaar E	1.008.644	12,2 %
Totaal	8.236.228	100,0 %

De opbrengstpotentie per eigenaar bepaalt in 5.9.4 de bruto en netto exploitatiebijdrage per exploitant.

4.9.1 Exploitatiebijdrage per exploitant

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke exploitant (prijspeil 1 januari 2011). Van de hieronder genoemde exploitatiebijdrage moet de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf te verrichten werkzaamheden nog worden afgehaald. Omdat de gronden nog van eigenaar kunnen wisselen zijn de genoemde bedragen niet hard.

Tabel 4.12 Exploitatiebijdrage per exploitant

Eigenaar	Opbrengstpercentage*	Bruto bijdrage	Minus inbrengwaarde	Netto bijdrage
		Exploitant		Exploitant
Eigenaar A	22,2 %	1.274.131,00	1.170.000,00	104.131,00
Eigenaar B	5,0 %	286.124,00	649.000,00	-362.876,00
Eigenaar C	38,3 %	2.202.258,00	1.893.000,00	309.258,00
Eigenaar D	22,3 %	1.284.625,00	1.141.000,00	143.625,00
Eigenaar E	12,2 %	704.352,00	691.000,00	13.352,00
Totaal	100,0 %	5.751.490,00	5.544.000,00	207.490,00

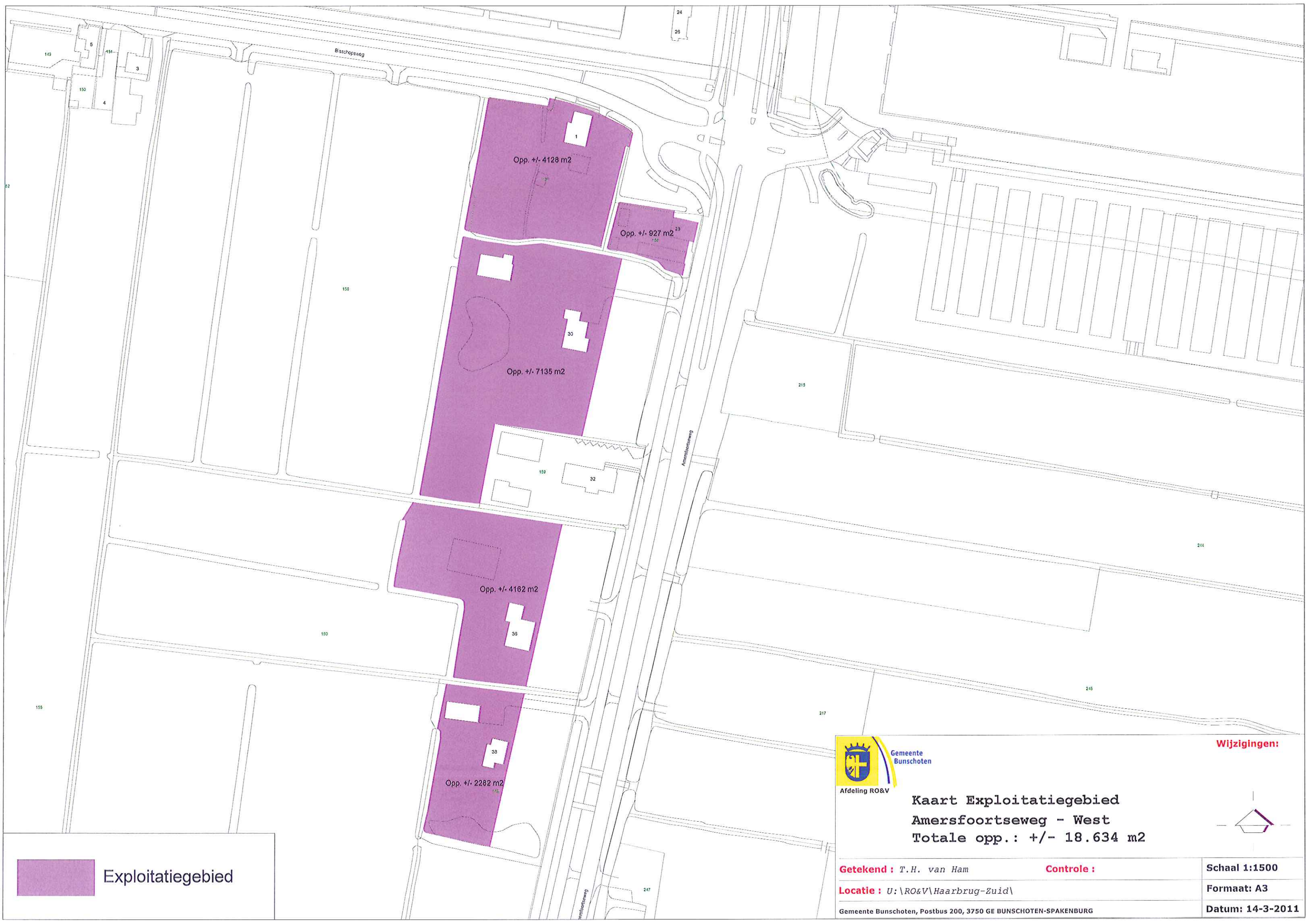
* Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat eigenaar op zijn gronden realiseert.

Kenmerk R002-4637276PUR-rlk-V07-NL

Bijlage

1

Kaart exploitatiegebied Amersfoortseweg-West



Exploitatiegebied



Gemeente
Bunschoten

Afdeling RO&V

Kaart Exploitatiegebied
Amersfoortseweg - West
Totale opp.: +/- 18.634 m2

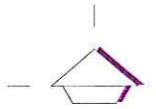
Getekend : T.H. van Ham

Controle :

Locatie : U:\RO&V\Haarbrug-Zuid\

Gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG

Wijzigingen:



Schaal 1:1500

Formaat: A3

Datum: 14-3-2011

Bijlage

2

Kaart exploitatiegebied en grondgebruik Haarbrug-Zuid



Terreinoppervlak

	Indicatieve locatie Bouwkavels	34774 m2
	Bouwvlakken	99007 m2
Totaal		133781 m2
	Indicatieve locatie Collectieve openbare parkeerplaatsen	10790 m2
	Overig openbaar gebied	77173 m2
	Exploitatiegrens Haarbrug - Zuid	221744 m2



Kaart exploitatiegebied en grondgebruik Haarbrug - Zuid

Getekend : T.H. van Ham **Controle :** S. Vermeulen **Schaal** 1:2500

Locatie : U:\BUNNED01\RO&V\Haarbrug Zuid **Formaat:** A3

Gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG **Datum:** 17-3-2011

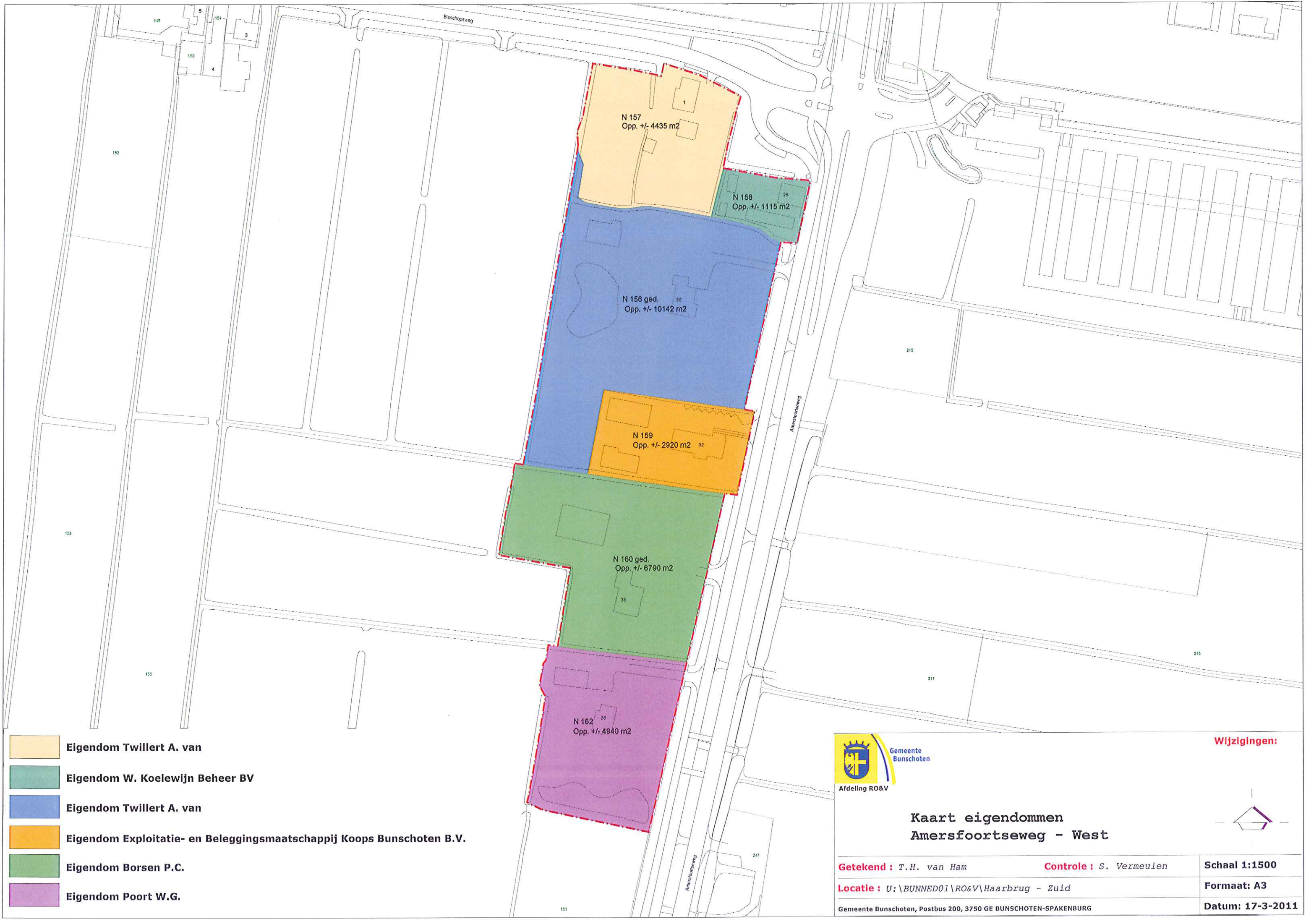
Wijzigingen:



Bijlage

3

Kaart eigendommen Amersfoortseweg-West



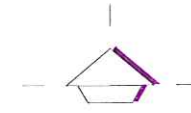
-  Eigendom Twillert A. van
-  Eigendom W. Koelewijn Beheer BV
-  Eigendom Twillert A. van
-  Eigendom Exploitatie- en Beleggingsmaatschappij Koops Bunschoten B.V.
-  Eigendom Borsen P.C.
-  Eigendom Poort W.G.



Kaart eigendommen Amersfoortseweg - West

Getekend : T.H. van Ham	Controle : S. Vermeulen	Schaal 1:1500
Locatie : U: \BUNNED01\RO&V\Haarbrug - Zuid		Formaat: A3
Gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE BUNSCHOTEN-SPAKENBURG		Datum: 17-3-2011

Wijzigingen:



Bijlage

4

Kaart bestaande situatie Amersfoortseweg-West



Gemeente
Bunschoten

Afdeling RO&V

Kaart bestaande situatie Amersfoortseweg - West

Wijzigingen:



Getekend :

Controle :

Schaal 1:5119

Locatie :

Formaat: A4

Gemeente Bunschoten, Postbus 200, 3750 GE BUNSCHOTEN-SPANENBURG

Datum: 17-3-2011

Bijlage

5

Invulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatieplan

Er is een integrale plankostenscan opgesteld voor Haarbrug-Zuid en Amersfoortseweg-West. Het resultaat is als volgt aan beide gebieden toegerekend.

- De kosten voor civiele en cultuurtechniek bedragen EUR 1.725.615,00 en hebben voor 100 % betrekking op Haarbrug-Zuid aangezien geen werkzaamheden voor bouw en woonrijp maken worden uitgevoerd in Amersfoortseweg-West
- De verwervingskosten bedragen EUR 54.000,00 en worden verdeeld op basis van vijf onbebouwde percelen op Haarbrug-Zuid (EUR 18.000,00) en vijf bebouwde percelen op Amersfoortseweg-West (EUR 36.000,00)
- De overige kosten worden verdeeld op basis van het aantal m² uitgeefbaar gebied per gebied. Haarbrug-Zuid beslaat 133.781 m² uitgeefbaar en Amersfoortseweg-West beslaat 18.634 m² uitgeefbaar. In percentages uitgedrukt is het aandeel van Haarbrug-Zuid 87,8 % en van Amersfoortseweg-West 12,2 %. De overige kosten bedragen EUR 1.198.198,00 waarvan 87,8 % ofwel EUR 1.051.708,00 aan Haarbrug-Zuid wordt toegerekend en 12,2 % ofwel EUR 146.490,00 aan Amersfoortseweg-West

De uitkomst van de plankostenscan EUR 2.997.814,00 wordt per saldo als volgt aan de gebieden toegerekend:

		Totaal (EUR)
Haarbrug-Zuid	EUR 1.725.615,00 + EUR 18.000,00 + EUR 1.051.708,00	2.795.324,00
Amersfoortseweg-West	EUR 36.000,00 + EUR 146.490,00	182.490,00

informatie
tonen

informatie
verbergen

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 23-3-2011
 Gemeente [Bunschoten](#)
 Projectnaam [Haarbrug Zuid & Amersfoortseweg West](#)
 Projectnummer [0](#)
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 10

Produkt/activiteit

Verwerving

- | | |
|---|---|
| ☒ ja ☐ nee | 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
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 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☐ ja ☒ nee | 2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☐ ja ☒ nee | 2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ ja ☒ nee | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar 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 |

**Producten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan**

print

invullen!
↓

Datum 23-3-2011
Gemeente [Bunschoten](#)
Projectnaam [Haarbrug Zuid & Amersfoortseweg West](#)
Projectnummer 0
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 10

Produkt/activiteit

Civiele en cultuur techniek		
☒ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % 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 uitgaven
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	23-3-2011	Complexiteit	103%
Gemeente	Bunschoten		
Projectnaam	Haarbrug Zuid & Amersfoortseweg West		
Projectnummer	0		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	10		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	450	€ 54.000	2%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	450	€ 54.000	2%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	1.429	€ 171.467	6%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	667	€ 80.018	3%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	762	€ 91.449	3%
Ruimtelijke Ordening	861	€ 103.275	3%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	608	€ 72.900	2%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	253	€ 30.375	1%
Civiele en cultuur techniek	1.081	€ 1.725.615	58%
4.1 Planontwikkeling	1.081	€ 109.216	4%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 1.616.400	54%
Landmeten/vastgoed informatie	488	€ 44.443	1%
5.1 Kaartmateriaal	488	€ 44.443	1%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	800	€ 97.600	3%
7.1 Gronduitgiftecontracten	800	€ 97.600	3%
Management	3.907	€ 543.082	18%
8.1 Projectmanagement	3.907	€ 543.082	18%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	1.954	€ 238.331	8%
9.1 Planeconomie	1.954	€ 238.331	8%
totaal	10.970	€ 2.977.814	100%

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 23-3-2011
 Gemeente Bunschoten
 Projectnaam Haarbrug Zuid & Amersfoortseweg West
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 10
 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 ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? 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 ? totaal
- a waarvan percelen (onbebouwd) stuks
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
- a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- woningen aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie 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 ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
- a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijdingsbesluit ? ☐ ja ☒ nee
- ? Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal
- 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 ?

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? €
- 16 Is sprake van ophoging dan wel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- integraal ☐ ja ☒ nee
 partieel ☐ ja ☒ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? €

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemeentelijke diensten verwacht u ? stuks

Y:\NLDEV\1463726\financien en exploitatie\steven totaal Bunsch.xls

Vragenlijst 23-3-2011

Bijlage

6

Taxatierapport Amersfoortseweg-West definitief



INBRENGWAARDEN

AMERSFOORTSEWEG WEST BUNSCHOTEN

Auteur Wout Ritsema, Reinoud Haaijer
Datum 18 maart 2011
Versie 1
Status Definitief

Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	2
1.1	OPDRACHTGEVER.....	2
1.2	ONDERGETEKENDEN	2
1.3	OPDRACHT	2
1.4	DOEL.....	2
1.5	DATUM OPNAME	2
1.6	WAARDEPEILDATUM.....	3
1.7	PROCEDURE	3
2.	HET PLANGEBIED	4
2.1	LIGGING	4
2.2	PLANOLOGIE	4
2.3	HUIDIGE GEBRUIK.....	4
2.4	EIGENDOMSITUATIE	5
3.	UITGANGSPUNTEN, OVERWEGINGEN EN WAARDEBEGRIPPEN.....	6
3.1	ALGEMEEN.....	6
3.2	MILIEUASPECTEN	6
3.3	HET BEGRIIP INBRENGWAARDE	6
3.4	VASTSTELLING VAN DE INBRENGWAARDE	7
3.5	WAARDERINGSGRONDSLAG	7
3.6	WAARDERINGSMETHODIEK.....	7
3.6.1	<i>Huidige gebruikswaarde.....</i>	<i>7</i>
3.6.2	<i>Toekomstige waarde</i>	<i>8</i>
3.6.3	<i>Standpunt ondergetekenden</i>	<i>9</i>
4.	UITWERKING INBRENGWAARDE PER PERCEEL	10
4.1	INLEIDING.....	10
4.2	BISSCHOPSWEG 1.....	11
4.3	AMERSFOORTSEWEG 28.....	11
4.4	AMERSFOORTSEWEG 30.....	11
4.5	AMERSFOORTSEWEG 36.....	11
4.6	AMERSFOORTSEWEG 38.....	12
5.	OVERZICHT INBRENGWAARDE	13
BIJLAGE 1:	KAART EXPLOITATIEGEBIED	14
BIJLAGE 2:	KAART BESTEMMINGSPLAN.....	15
BIJLAGE 3:	BOUWREGELS TOEKOMSTIGE BESTEMMINGEN.....	16
BIJLAGE 4:	BEREKENINGEN INBRENGWAARDEN	20

1. Inleiding

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Bunschoten

Afdeling RO&V

Mevrouw A. Batenburg, juridisch medewerker grondzaken

Postbus 200, 3750 GE Bunschoten-Spakenburg

1.2 Ondergetekenden

De taxatie is uitgevoerd door de heer W. Ritsema, senior vastgoedadviseur en Gecertificeerd Taxateur (10R1422SCVM) en de heer drs. ing. R. Haaijer, rentmeester en Register-Taxateur (LV01.107.0861), beiden werkzaam bij van Heijst & partners Advies B.V., Koestraat 10, 8011 NK Zwolle.

1.3 Opdracht

Aan ondergetekenden is door opdrachtgever verzocht te taxeren:

De inbrengwaarden van de onroerende zaken behorende tot het plangebied

Amersfoortseweg West, als bedoeld in artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening. Een overzicht van de te taxeren objecten wordt gegeven in hoofdstuk 2.

1.4 Doel

Het ten behoeve van opdrachtgever inzichtelijk krijgen van de voor het opstellen van een exploitatieplan benodigde inbrengwaarde voor het plangebied Amersfoortseweg West te Bunschoten. De inbrengwaarde maakt conform de Wro deel uit van de financiële vertaling van de fictieve situatie waarin de gemeente optreedt als ontwikkelaar van het gehele exploitatieplan. De inbrengwaarden van de percelen grond worden als kostenpost in het exploitatieplan verwerkt teneinde te calculeren welke exploitatiebijdrage door de vergunninghouder van een omgevingsvergunning aan de gemeente is verschuldigd indien en voorzover het betalen van de exploitatiebijdrage als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden.

1.5 Datum opname

Een visuele opname van het plangebied door ondergetekenden heeft plaatsgevonden op 11 maart 2011.

1.6 Waardepeildatum

De inbrengwaarde wordt vastgesteld per peildatum maart 2011.

1.7 Procedure

Op 8 maart 2011 heeft de heer Haaijer met mevrouw Batenburg, juridisch medewerker van de gemeente Bunschoten, telefonisch overleg gehad ten aanzien van de opdrachtverstrekking en de toelichting daarop. Ondergetekende is daarna digitaal beschikbaar gesteld c.q. is hem nagezonden:

- Het voorontwerp bestemmingsplan Haarbrug-Zuid;
- Het vigerende bestemmingsplan;
- Kaartmateriaal van het exploitatiegebied;
- Kostenoverzicht Amersfoortseweg West;
- Taxatie instructie.

In het verlengde van paragraaf 1.3 dienen ondergetekenden de inbrengwaarden vast te stellen met toepassing van de taxatie instructie zoals deze door de gemeente is opgesteld.

Het bestemmingsplangebied Haarbrug – Zuid is onderverdeeld in twee exploitatieplangebieden, namelijk Haarbrug – Zuid en Amersfoortseweg West. Deze gebieden vormen functioneel gezien twee afzonderlijke gebieden en de kosten die in aanmerking komen voor kostenverhaal via de exploitatiebijdrage zijn derhalve voor de twee te onderscheiden exploitatieplangebieden verschillend.

Het onderhavige taxatierapport heeft alleen betrekking op het exploitatiegebied Amersfoortseweg West en is vooraf in concept aan opdrachtgevers toegezonden, ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

2. Het plangebied

2.1 Ligging

Het exploitatieplangebied ter grootte van circa 1,9 hectare omvat een aantal, meest onbebouwde, percelen aan de Amersfoortseweg, gelegen ten zuiden van Bunschoten. De meeste percelen zijn deelpercelen en maken als tuin onderdeel uit van een groter geheel met bebouwing. Deze bebouwing is divers en soms bedrijfsmatig van aard. De meeste kavels bieden op het achtererf ruimte voor verdichting.

Het gebied wordt globaal begrensd door de Bisschopsweg (N 414) aan de noordzijde, de Amersfoortseweg (N 199) aan de oostzijde en grasland (open gebied) aan de west- en zuidzijde. Op de als bijlage 1 toegevoegde kaart is de begrenzing van het plangebied weergegeven.

2.2 Planologie

Voor het gebied ten westen van de Amersfoortseweg is het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1e herziening" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 28 november 1990 door de gemeenteraad van Bunschoten vastgesteld en op 12 maart 1991 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht. Voor een klein deel aan de westzijde van de Amersfoortseweg is het bestemmingsplan "Buitengebied Bunschoten 2006" van toepassing. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 31 mei 2007 vastgesteld, en op 29 januari 2008 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Utrecht.

In voornoemd bestemmingsplan hebben de binnen het plangebied gelegen gronden de bestemmingen "woondoeleinden" en "agrarisch gebied met bebouwing" en "bijzondere doeleinden". Voor een kaart van het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 2.

Voor het plangebied werkt de gemeente Bunschoten aan een nieuw bestemmingsplan. Het voorontwerp hiervan, gedateerd 19 november 2010, is ter inzage gelegd. In dit plan wordt aan de gronden deels een groenbestemming gegeven en deels een bedrijfs- of kantoorbestemming. Het nieuwe planologische regime biedt aan (toekomstige) eigenaren individueel de ruimte om extra (bedrijfs-)bebouwing te (laten) realiseren.

De gemeente heeft aangegeven dat, ten opzichte van het voorontwerp, het ontwerp bestemmingsplan een bebouwingspercentage van het bouwvlak van 50% toe laat in plaats van 70%. Artikel 4.3.1 lid e. bepaalt: "de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m".

2.3 Huidige gebruik

De percelen zijn voornamelijk in gebruik als woonobject met tuin en deels voor bedrijfsmatige/agrarische bebouwing.

2.4 Eigendomssituatie

Het exploitatiegebied is op de waardepeildatum in eigendom van particulieren.

In de navolgende tabel is per kadastraal perceel de eigendomssituatie en de oppervlakte weergegeven.

Percelen plangebied Amersfoortseweg West Bunschoten						
Nr	Kadastraal bekend			m² geheel	m² in expl	Eigendom
1	BST01	N	157	4435	4128	A. van Twillert (Aalbert)
2	BST01	N	158	1115	927	W. Koelewijn beheer BV
3	BST01	N	156	38885	7135	A. van Twillert (Aart)
4	BST01	N	160	19900	4162	P.C. Borsen
5	BST01	N	162	4940	2282	W.G. Poort

3. Uitgangspunten, overwegingen en waardebegrippen

Dit taxatierapport is gebaseerd op de volgende uitgangspunten, waarderingsgrondslagen en waarderingsmethoden.

3.1 Algemeen

- Ten aanzien van de taxaties in dit rapport is gebruik gemaakt van de ter beschikking staande informatie zoals die door de gemeente Bunschoten is aangereikt;
- Ondergetekenden zijn bekend met de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan en het (concept-) exploitatieplan;
- Er is geen direct contact geweest met eigenaren in het plangebied;
- Aangenomen wordt dat de gronden vrij van huur, pacht of ander gebruiksrecht kunnen worden geleverd op de peildatum;
- Er is gebruik gemaakt van marktinformatie die bekend is ten aanzien van het plangebied;
- De maatvoering van de kadastrale percelen is niet exact, aangezien het om gedeeltelijke kadastrale percelen gaat.

3.2 Milieuaspecten

De kosten voor eventuele saneringen worden, anders dan de invloed die dit heeft op de werkelijke waarde, niet meegenomen in de post inbrengwaarde. Saneringskosten, voor zover deze aan de orde zijn, worden, conform artikel 6.2.4. lid b Bro, als aparte kostenpost opgenomen in het exploitatieplan.

3.3 Het begrip inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste Wro, geeft aan dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan een raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen. De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Hiermee wordt bedoeld de systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), die uitgaat van vrijwillige verkoop (verkeerswaarde).

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) De waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) De waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;

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

Deze taxatie beperkt zich tot de onderdelen onder artikel 6.2.3 lid a, b en c.

3.4 Vaststelling van de inbrengwaarde

Voor de taxatie moet in beginsel dus worden uitgegaan van de verkeerswaarde van de gronden. De wet en memorie van toelichting geven daarbij geen bepalingen over de methode van waardebepaling en het is daarom aan ondergetekenden een passende methode van waarden te hanteren.

Voor gronden 1) welke onteigend zijn, of 2) waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis 3) zijn of 4) worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

De gemeente faciliteert slechts de mogelijkheden voor verruiming van het bestaande gebruik van de percelen in de vorm van een nieuw bestemmingsplan. Om die reden zal de gemeente niet overgaan tot verwerving van de percelen voor de realisatie van de bestemming. De gemeentelijke kosten voor het aanpassen van de vigerende bestemming en voor de benodigde onderzoeken, wenst de gemeente, wanneer daarvan sprake zal zijn, via een exploitatiebijdrage te verhalen op particulieren die een bouwvergunning aanvragen.

3.5 Waarderingsgrondslag

Bij de taxatie van de inbrengwaarde moet een afweging worden gemaakt op welke wijze de betreffende objecten gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of de toekomstige waarde op basis van de nieuwe bestemming.

De afweging voor het bepalen van deze waarde als hoogste waarde zal in het volgende hoofdstuk per object worden gemaakt. In ieder geval is niet op voorhand duidelijk welke waarde als hoogste geldt, vandaar dat beide waarden worden bepaald.

3.6 Waarderingsmethodiek

3.6.1 Huidige gebruikswaarde

De huidige gebruikswaarde is mede bepaald door middel van vergelijking met gerealiseerde transacties van de onroerende zaken. Vervolgens is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kengetallen. Omdat de inbrengwaarde de verdeling van de gemeentelijke kosten voor het bestemmingsplan over de verschillende percelen grond

sterk beïnvloedt, is het belangrijk om de uitgangspunten voor de verschillende eigenaren van de percelen grond zoveel mogelijk gelijk te schakelen.

Binnen het plangebied Amersfoortseweg West heeft in de afgelopen jaren een aantal transacties plaatsgevonden van gehele objecten (inclusief opstallen). Deze kunnen zo mogelijk worden ondersteund met behulp van de WOZ-waarden. De waarde in het kader van de WOZ (wet waardering onroerende zaken) wordt sinds enige jaren jaarlijks op 1 januari vastgesteld op basis van de peildatum een jaar eerder.

Hierbij wordt opgemerkt dat de WOZ-waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Erfpacht wordt dus bijvoorbeeld weggedacht en er wordt van uitgegaan dat de onroerende zaak onmiddellijk in gebruik zal worden genomen.

3.6.2 Toekomstige waarde

De waardering van de toekomstige waarde op basis van de nieuwe bestemming kan daarnaast op twee manieren worden benaderd, namelijk met behulp van:

- De residuele grondwaarde benadering;
- De vergelijkings- (ofwel de comparatieve) methode.

De residuele methode

De residuele grondwaardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Als nadeel bij deze methode wordt gezien dat met een veelheid aan toekomstige onzekere factoren moet worden gewerkt, waarvan de uitkomst een overheersende invloed kan hebben op de sluitpost van de berekening, zijnde de marktwaarde van de ruwe bouwgrond. De Hoge Raad is daarom terughoudend als het gaat om een waardering vanuit de grondexploitatie.

Jurisprudentie Hoge Raad

Vanwege het feit dat de uitkomst van de residuele berekening sterk afhankelijk is van aannames, geeft ook de Hoge Raad in het algemeen (en zeker in onteigeningssfeer) de voorkeur aan de vergelijkingsmethode, mits er bruikbare referenties voor handen zijn. Volgens vaste jurisprudentie mogen in ieder geval aankopen van vergelijkbare gronden in de nabije omgeving en ten behoeve van hetzelfde plan, niet buiten beschouwing blijven. Verwezen wordt naar de onteigeningsarresten "Van der Gaag / Liesveld" (HR 30 mei 2001) "Van den Boogert / Rotterdam" (Hoge Raad, 6 juni 2003, NJ 2003/550) en Limburg/Seegers (HR 13 augustus 2004) en "HIT / Schiedam" (HR 15 februari 2008) en Schiedam / Levago (HR, 15 februari 2008).

Bij de afweging welke waarde, gebruikswaarde of toekomstige waarde, als hoogste geldt, speelt lid b van artikel 6.2.3 Bro een bijzondere rol. Wanneer het economisch rendabel is een bestaande opstal te slopen om de toekomstige bestemming te realiseren, wordt de waarde van deze opstal niet als zodanig meegenomen in de inbrengwaarde, ondanks het feit dat deze opstallen niet gehandhaafd blijven. Uitgangspunt voor het bepalen van de inbrengwaarde is derhalve de uiteindelijke verkeerswaarde van het object.

3.6.3 Standpunt ondergetekenden

Ondergetekenden zijn van mening dat een residuele waardebepaling binnen deze opdracht weliswaar mogelijk is, maar dat de uitkomst daarvan, door de veelheid aan aannames en de globaliteit van de berekening, zeer kritisch moet worden benaderd. Bij de bepaling van de hoogste waarde, waarbij de huidige gebruikswaarde wordt afgezet tegen de toekomstige waarde op basis van de nieuwe bestemming, zal een afweging worden gemaakt op basis van de uitkomst van beide waardebepalingen.

4. Uitwerking inbrengwaarde per perceel

Hieronder zijn de te taxeren percelen, tezamen het exploitatiegebied, schematisch opgesomd. In de navolgende rapportage is op perceelsniveau inzage gegeven in de onderliggende waarde en de wijze van waarderingen, voor zover die een toelichting behoeft.

4.1 Inleiding

Per object is als volgt de waarde benaderd.

Allereerst is de kaart van het exploitatiegebied als uitgangspunt genomen. Op basis daarvan is bepaald welke opstallen moeten worden gewaardeerd. Sommige opstallen vallen niet binnen het exploitatiegebied en zijn om die reden dus niet meegenomen. Opdrachtgever heeft daarin een afweging gemaakt. Deze is naar het oordeel van ondergetekenden akkoord. Zo is in sommige gevallen een schuur wel opgenomen in het plangebied, omdat het economisch rendabel is deze te slopen en te vervangen voor een bedrijfsgebouw. Soms biedt de kavel echter genoeg ruimte om bebouwing toe te voegen en kunnen schuren gehandhaafd blijven.

Verder is de oppervlakte van de kavel gewaardeerd aan de hand van een staffeling. Deze is als volgt:

- De eerste 750 m² grond, waarop de ondergrond van een te handhaven woning (en soms een schuur) in mindering is gebracht (deze valt namelijk buiten de grenzen van het exploitatiegebied);
- De tweede 750 m² grond;
- De resterende grond.

Bovenstaande resulteert in de huidige gebruikswaarde. Voor de bepaling van de toekomstige waarde (op basis van de nieuwe bestemming) is de resterende grond opgedeeld. De helft is gewaardeerd op basis van het huidige gebruik, veelal als tuin. En de helft is gewaardeerd op basis van een bedrijfsbestemming, waarbij in de grondprijs rekening is gehouden met vrijstellingsmogelijkheden op basis van het ontwerp-bestemmingsplan. Alleen voor Amersfoortseweg 28 is hiervan afgeweken door de gehele kavel te waarderen als kantoorfunctie.

Op de toekomstige waarde is een aantal correcties toegepast, zoals:

- Een aftrek voor kosten van bouwrijp maken;
- Een aftrek voor het slopen van opstallen;
- Een aftrek voor plankosten en leges.

Deze correcties zijn zeer globaal en dienen slechts om een indicatieve waarde op basis van de toekomstige bestemming te bepalen. Daarin is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met mogelijke planschadeclaims.

Voor het rekenmodel van de objecten wordt verwezen naar bijlage 4. Hieronder volgt in het kort een toelichting per object.

4.2 Perceel 1

Dit betreft een woonboerderij, Bisschopsweg 1, in een matige staat van onderhoud met bijbehorende schuren, eveneens van een matige kwaliteit. De woonboerderij valt buiten het exploitatiegebied. De oppervlakte is circa 4.128 m².

Huidige waarde: € 716.000,-

Toekomstige waarde: € 1.170.000,-

De toekomstige waarde geldt als hoogste waarde en wordt gebruikt als inbrengwaarde.

4.3 Perceel 2

Dit betreft een woonobject, Amersfoortseweg 28, in een matige staat van onderhoud met bijbehorende schuur. Vrijwel het gehele object valt binnen het exploitatiegebied. De oppervlakte is circa 927 m².

Huidige waarde: € 649.000,-

Toekomstige waarde: € 368.000,-

De huidige waarde geldt als hoogste waarde en wordt gebruikt als inbrengwaarde.

4.4 Perceel 3

Dit betreft een luxe bungalow, Amersfoortseweg 30, met bijbehorende schuur en een zeer ruime tuin. De bungalow en de schuur vallen buiten het exploitatiegebied. De oppervlakte is circa 7.135 m².

Huidige waarde: € 909.000,-

Toekomstige waarde: € 1.893.000,-

De toekomstige waarde geldt als hoogste waarde en wordt gebruikt als inbrengwaarde.

4.5 Perceel 4

Dit betreft een luxe bungalow, Amersfoortseweg 36, met bijbehorende schuur en een zeer ruime tuin. De bungalow valt buiten het exploitatiegebied. De oppervlakte is circa 4.162 m².

Huidige waarde: € 692.000,-

Toekomstige waarde: € 1.141.000,-

De toekomstige waarde geldt als hoogste waarde en wordt gebruikt als inbrengwaarde.

4.6 Perceel 5

Dit betreft een luxe uitgebouwde bungalow, Amersfoortseweg 38, met bijbehorende schuur en tuin. De bungalow en de schuur vallen buiten het exploitatiegebied. De oppervlakte is circa 2.282 m².

Huidige waarde: € 536.000,-

Toekomstige waarde: € 691.000,-

De toekomstige waarde geldt als hoogste waarde en wordt gebruikt als inbrengwaarde.

5. **Overzicht inbrengwaarde**

De bepaalde inbrengwaarden van de verschillende percelen leiden tot onderstaand totaaloverzicht.

Nr		Hoogste waarde	Inbrengwaarde
1	Aalbert van Twillert	Toekomstige	€ 1.170.000
2	W. Koelewijn beheer BV	Toekomstige	€ 649.000
3	Aart van Twillert	Huidige	€ 1.893.000
4	P.C. Borsen	Toekomstige	€ 1.141.000
5	W.G. Poort	Toekomstige	€ 691.000
			€ 5.544.000

Aldus gedaan overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande informatie op de juiste wijze te hebben geïnterpreteerd en verwerkt.

Zwolle, 18 maart 2011

De deskundigen,

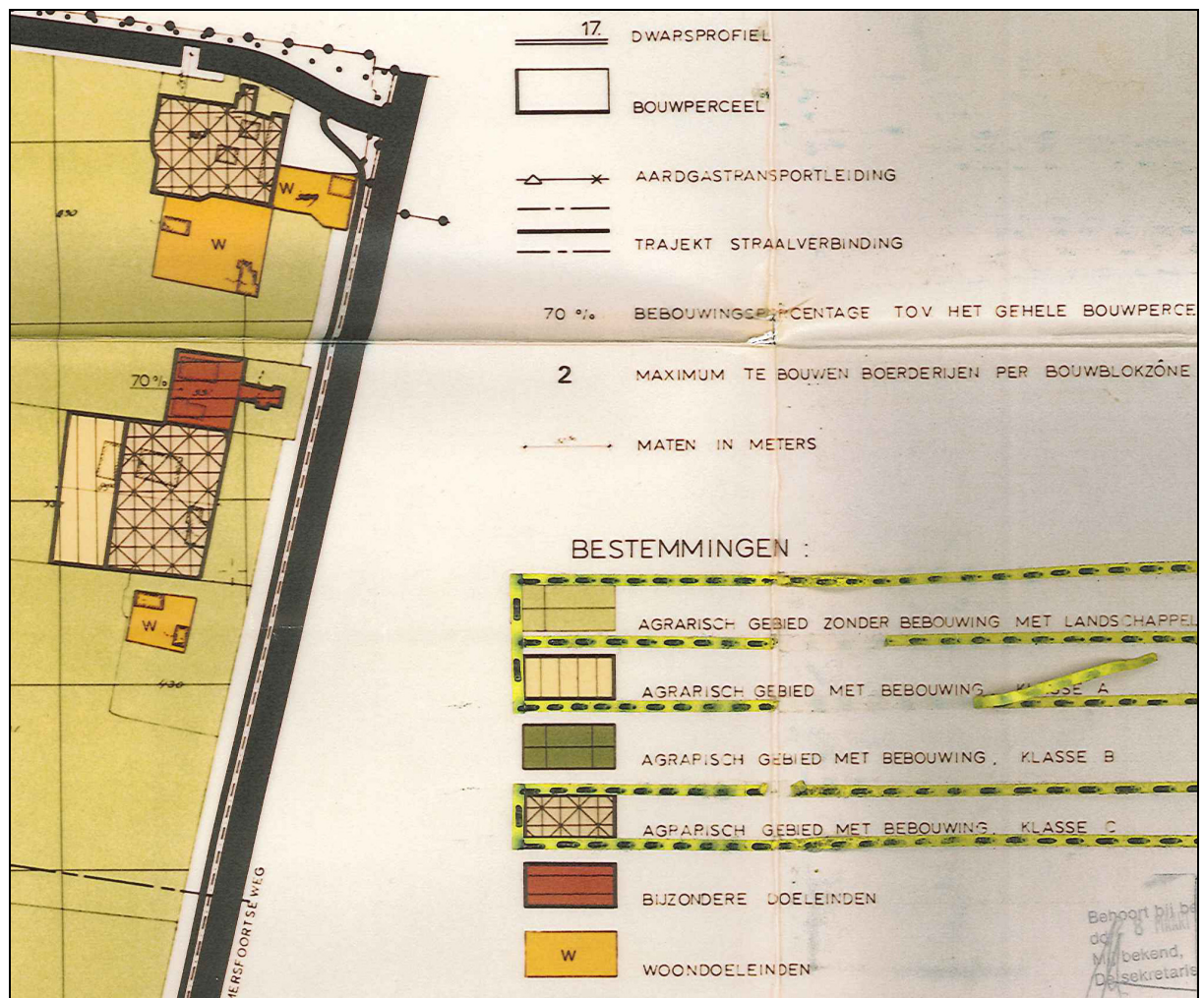
.....
W. Ritsema

.....
R. Haaijer

Bijlage 1: Kaart exploitatiegebied



Bijlage 2: Kaart bestemmingsplan



Bijlage 3: Bouwregels toekomstige bestemmingen

4.3 Bouwregels

4.3.1 Bedrijfsgebouwen

- a. de bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met uitzondering van in- en uitritten van gebouwde parkeervoorzieningen;
- b. voor de situering van de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg gelden – per bouwperceel – volgende aanvullende bepalingen:
 1. de bebouwing langs de Amersfoortseweg dient voor ten minste 80% in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
 2. de bouwgrens in de ronde hoeken dient voor tenminste 80% te worden bebouwd;
 3. voor alle overige gebieden geldt dat de bouwgrens voor tenminste 50% dient te worden bebouwd;
- c. het bouwperceel dient voor tenminste 50% te worden bebouwd en mag voor maximaal 70% worden bebouwd;
- d. voor ondergronds bouwen geldt dat het bouwperceel voor 100% mag worden bebouwd;
- e. de maximale voorgevelbreedte van de bebouwing ten westen van de Amersfoortseweg mag niet meer bedragen dan 15 m;
- f. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- h. de afstand tot de zijdelingse en/of achterste perceelgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen.
- i. voor de bebouwing ten oosten van de Amersfoortseweg geldt dat deze niet plat afgedekt mag worden.

4.3.2 Bedrijfswoningen

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding "bedrijfswoning" (bw), met dien verstande dat per aanduiding ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 85 m²;
- f. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/of waterloop dient minimaal 2,5 m te bedragen.

4.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, grenzend aan het openbare gebied, mag buiten de zone aangeduid als 'Wro zone ontheffingsgebied 1' niet meer bedragen dan 1,5 m;
- b. voor de overige erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m, met uitzondering hetgeen onder sub d is bepaald;
- d. de bouwhoogte van silo's e.d. mag niet meer bedragen dan 20 m;
- e. per bouwperceel, met een oppervlakte van tenminste 2.500 m², is maximaal één vrijstaand reclametekens toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van de reclame-uiting meer mag bedragen dan 6 m², (langs het horizontaal en verticaal gemeten vlak);
 2. de maximale breedte niet meer mag bedragen dan 1 m;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.

4.4 Afwijkingsregels

Afwijken van de bestemming

- 4.4.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2, onder sub a, teneinde bedrijven toe te staan die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel die in een hogere categorie zijn opgenomen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- de bedrijven zijn qua aard en milieubelasting vergelijkbaar met de op de verbeelding aangegeven maximale milieucategorie toegelaten bedrijven;
 - er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
 - er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bedrijfs- en leefmilieu in de omgeving.
- 4.4.2** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 onder c, teneinde risicovolle bedrijven toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- de plaatsgebonden risicotour van 10^{-6} per jaar dient binnen de eigen perceelgrens te liggen;
 - er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
 - er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bedrijfs- en leefmilieu in de omgeving;
 - binnen de op de verbeelding aangegeven "veiligheidszone-bevi" is deze afwijking niet toegestaan.
- 4.4.3** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 onder sub e, teneinde het maximaal toegestane kantooroppervlak met maximaal 10% te vergroten, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- de vergroting is met het oog op het bedrijfsbelang geboden;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.
- 4.4.4** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 4.2 onder sub f, voor het gebruik van een bedrijfsgebouw ten behoeve van een zelfstandig kantoor, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- vestiging is alleen mogelijk binnen een bestaand bedrijfspand waarbij maximaal 50 % van de bebouwing met een maximum van 1.000 m² voor deze gebruiksvorm mag worden benut;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- 4.4.5** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 onder sub g, teneinde het maximaal toegestane oppervlakte voor detailhandel te vergroten tot maximaal 80 m², mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- de vergroting is met het oog op het bedrijfsbelang geboden;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.
 - de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- 4.4.6** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 onder sub h, teneinde detailhandel in volumineuze goederen elders op het bedrijventerrein toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- vestiging binnen het op de verbeelding als zodanig aangegeven gebied "detailhandel in volumineuze goederen" is redelijkerwijs niet mogelijk;
 - een ruimtelijke inpassing in een winkelcentrum c.q. de woonbebouwing is niet mogelijk;
 - de vestiging brengt geen structurele verstoring van het bestaande voorzieningenpatroon met zich mee;
 - in het geval van bouwmarkten behoort de distributieve haalbaarheid door middel van onderzoek te zijn aangetoond.
 - er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.
- 4.4.7** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 onder sub h, teneinde andere vormen van detailhandel in volumineuze goederen toe te staan die naar omvang niet inpasbaar zijn binnen het centrum of de woonbebouwing, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- de vestiging dient te geschieden binnen de op de verbeelding aangegeven "detailhandel in volumineuze goederen", tenzij dit redelijkerwijs niet mogelijk is;
 - de vestiging brengt geen structurele verstoring van het bestaande voorzieningenpatroon met zich mee;
 - de distributieve haalbaarheid behoort door middel van onderzoek te zijn aangetoond;
 - er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.
- 4.4.8** Burgemeester en wethouders zijn bij een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 onder sub l, teneinde maximaal 50% van de parkeerbehoefte te realiseren op de collectieve parkeervoorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is niet mogelijk;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bedrijfs- en leefmilieu in de omgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het terrein- en bebouwingsbeeld.

Afwijken van de bouwregels

- 4.4.9** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.3.1. onder c, teneinde een bebouwingspercentage van maximaal 85% toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
 - b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bedrijfs- en leefmilieu in de omgeving;
 - c. er wordt voorzien in de parkeerbehoefte, waarbij gestreefd wordt naar een intensieve parkeeroplossing, waarbij parkeerlagen gestapeld zijn of parkeren en bebouwing gestapeld zijn.
- 4.4.10** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.3.1. onder sub d, voor het realiseren van onder maaiveld gelegen parkeervoorzieningen, voor het bebouwen van gronden buiten het bouwperceel, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen binnen het bouwperceel niet mogelijk;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
 - c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bedrijfs- en leefmilieu in de omgeving.
- 4.4.11** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.3.1. onder sub f, teneinde de op de verbeelding aangegeven maximale bebouwingshoogte te verhogen met maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden plaats;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het terrein- en bebouwingsbeeld.
- 4.4.12** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.3.1 onder sub h, en van het bepaalde in 4.3.2. onder sub h, van de voorgeschreven minimale afstand tot de perceelsgrenzen, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de brandveiligheid ter plaatse, hiertoe dient de brandweer te worden gehoord.
- 4.4.13** Burgemeester en wethouders zijn bij een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in 4.3.3. onder sub d, teneinde de hoogte van silo's e.d. te verhogen tot maximaal 30 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden worden niet onevenredig aangetast;
 - b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het bedrijfs- en leefmilieu in de omgeving;
 - c. het bouwplan wordt op een aanvaardbare wijze in de landschappelijke omgeving ingepast.
- 4.4.14** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in 4.3.3. onder sub e, teneinde per bouwperceel, met een oppervlakte van tenminste 1.500 m², maximaal één vrijstaande reclametekens toe te staan, mits (langs het horizontaal en verticaal gemeten vlak) de oppervlakte van de reclame-uiting niet meer bedraagt dan 6 m², de maximale breedte niet meer bedraagt dan 1 meter, de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 10 meter.

4.5 Wro zone – ontheffingsgebied

- 4.5.1** Ter plaatse van de 'Wro-zone – ontheffingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.3.1 sub b onder 2 en 3 en sub c, teneinde een lager percentage van de bebouwing in de bouwgrans te bouwen, respectievelijk een lager percentage van het bouwperceel te bebouwen.

4.6. Wijzigingsregels

- 4.6.1** Burgemeester en wethouders zijn, ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding bedrijfswoning (bw) van de verbeelding te verwijderen nadat het feitelijk gebruik als bedrijfswoning is beëindigd.
- 4.6.2** Burgemeester en wethouders zijn, ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan, bij toepassing van de bevoegdheid zoals opgenomen in 4.6.1, de specifieke gebruiksregels, zoals opgenomen in 4.7.2 onder sub d en e, te verwijderen, nadat het feitelijk gebruik als bedrijfswoning is beëindigd.

4.7 Specifieke gebruiksregels

4.7.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4.7.2 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor opslag buiten bouwwerken, voor zover die gronden zijn gelegen binnen een afstand van 5 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen;
- b. het gebruik van gronden voor opslag buiten de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen;
- c. het gebruik van gronden voor opslag buiten bouwwerken, tot een hoogte van meer dan 5 m;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen, behorende bij een bedrijfswoning, voor bewoning;
- e. het gebruik van bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning voor bedrijfsdoeleinden.

4.7.3 Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.7.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Bijlage 4: Berekeningen inbrengwaarden

Huidige waarde

Adres		Maten		€/m		Waarde
Bisschopsweg 1	Schuren grond	600	m ²	€ 500	€ 300.000	€ 20.000
		750	m ²	€ 250	€ 187.500	
		2778	m ²	€ 75	€ 208.350	
		TOTAAL	4128	m ²		
						€ 716.000
Amersfoortseweg 30	grond	570	m ²	€ 500	€ 285.000	
		750	m ²	€ 250	€ 187.500	
		5815	m ²	€ 75	€ 436.125	
	TOTAAL	7135	m ²			€ 909.000
Amersfoortseweg 28	woning schuur	550	m ³	€ 400	€ 220.000	
					€ 10.000	
	grond	750	m ²	€ 500	€ 375.000	
		177	m ²	€ 250	€ 44.250	
	TOTAAL	927	m ²			€ 649.000
Amersfoortseweg 36	schuur grond	550	m ²	€ 500	€ 275.000	€ 15.000
		750	m ²	€ 250	€ 187.500	
		2862	m ²	€ 75	€ 214.650	
		TOTAAL	4162	m ²		
						€ 692.000
Amersfoortseweg 38	grond	550	m ²	€ 500	€ 275.000	
		750	m ²	€ 250	€ 187.500	
		982	m ²	€ 75	€ 73.650	
		TOTAAL	2282	m ²		
						€ 536.000
					TOTAAL	€ 3.502.000

Toekomstige waarde

Adres		Maten	€/eenheid		Waarde
Bisschopsweg 1	Schuren			€ 20.000	
	grond	600 m ²	€ 500	€ 300.000	
		750 m ²	€ 250	€ 187.500	
		1389 m ²	€ 75	€ 104.175	
	Kantoorgrond	1389 m ²	€ 440	€ 611.160	
	Af: Kosten		Bouwrijp	€ 27.780	
			plan/leges	€ 25.000	
	TOTAAL	4128 m ²			€ 1.170.000
Amersfoortseweg 30	grond	570 m ²	€ 500	€ 285.000	
		750 m ²	€ 250	€ 187.500	
		2907 m ²	€ 75	€ 218.025	
				€	
	Kantoorgrond	2908 m ²	€ 442	1.285.336	
	Af: kosten		Bouwrijp	€ 58.140	
			plan/leges	€ 25.000	
	TOTAAL	7135 m ²			€ 1.893.000
Amersfoortseweg 28	Kantoorgrond	927 m ²	€ 440	€ 407.880	
	Af: Kosten		Sloop	€ 20.000	
	grond		Bouwrijp	€ 0	
			plan/leges	€ 20.000	
	TOTAAL	927 m ²			€ 368.000
Amersfoortseweg 36	schuur			€ 0	
	grond	550 m ²	€ 500	€ 275.000	
		750 m ²	€ 250	€ 187.500	
		1431 m ²	€ 75	€ 107.325	
	Kantoorgrond	1431 m ²	€ 440	€ 629.640	
	Af: kosten		Sloop	€ 5.000	
			Bouwrijp	€ 28.620	
			plan/leges	€ 25.000	
	TOTAAL	4162 m ²			€ 1.141.000
Amersfoortseweg 38	grond	550 m ²	€ 500	€ 275.000	
		750 m ²	€ 250	€ 187.500	
		491 m ²	€ 75	€ 36.825	
	Kantoorgrond	491 m ²	€ 440	€ 216.040	
	Af: Kosten		Bouwrijp	€ 9.820	
			plan/leges	€ 15.000	
	TOTAAL	2282 m ²			€ 691.000
		18634 m ²			€ 5.263.000