

Ruimte voor ambitie



Bedrijventerrein Zuidpolder

Exploitatieplan 2011

oktober 2011

Brink Groep

www.brinkgroep.nl

Overgoo 5
Postbus 177
2260 AD Leidschendam
Telefoon (070) 301 53 01
Fax (070) 320 22 03

Science Park Eindhoven 5033
Postbus 2424
5600 CK Eindhoven
Telefoon (040) 267 67 67
Fax (040) 267 67 60

Appelboogerd 2
Postbus 415
4000 AK Tiel
Telefoon (0344) 67 58 75
Fax (0344) 67 58 73

Datum Oktober 2011
Project Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft Exploitatieplan 2011

Inhoudsopgave

DEEL A	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN	3
01	INLEIDING	3
01.01	Aanleiding	3
01.02	Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan	4
01.03	Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit	5
01.04	Begrenzing van het exploitatiegebied	5
01.05	Jaarlijkse herziening en afrekening	6
01.06	Leeswijzer	6
02	TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET	7
02.01	Algemeen	7
02.01.01	Uitgangspunten	7
02.01.02	Ruimtegebruik en programma	8
02.01.03	Beoogde verwervingen	9
02.01.04	Tijdvak	10
02.01.05	Kosten	10
02.01.06	Opbrengsten	10
02.01.07	Saldo macro-aftopping	11
02.01.08	Peildata en rente	11
02.01.09	Wijze van kostentoerekening	11
02.02	Exploitatieopzet	12
02.02.01	Raming van inbrengwaarde gronden	12
02.02.02	Raming van overige kosten	13
02.02.03	Raming van de opbrengsten	17
02.03	Conclusie omvang te verhalen kosten	18
02.04	Systematiek exploitatiebijdrage per eigendom	19
02.04.01	Wijze van toerekening	19
02.04.02	Rekenvoorbeeld	19
02.04.03	Kostenverhaal	20

Datum Oktober 2011
Project Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft Exploitatieplan 2011

DEEL B	EXPLOITATIEOPZET	22
03	EXPLOITATIEGEBIED	22
04	EXPLOITATIEOPZET	22
04.01	Exploitatieopzet	22
04.02	Exploitatiebijdrage per eigendom	22
05	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	23
05.01	Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied	23
05.02	Aanleg nutsvoorzieningen	23
05.03	Inrichting van de openbare ruimte	23
05.04	Regels voor de werken en werkzaamheden	23
06	REGELS VOOR FASERING	24
DEEL C	BIJLAGEN	25
BIJLAGE 1	PLANKAART EXPLOITATIEGEBIED	25
BIJLAGE 2	GRONDGEBRUIK PER EIGENDOM	26
BIJLAGE 3	BEOOGDE VERWERVINGEN	27
BIJLAGE 4	SAMENVATTING EXPLOITATIEOPZET	28
BIJLAGE 5	EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM	34
BIJLAGE 6	FASERING	35

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

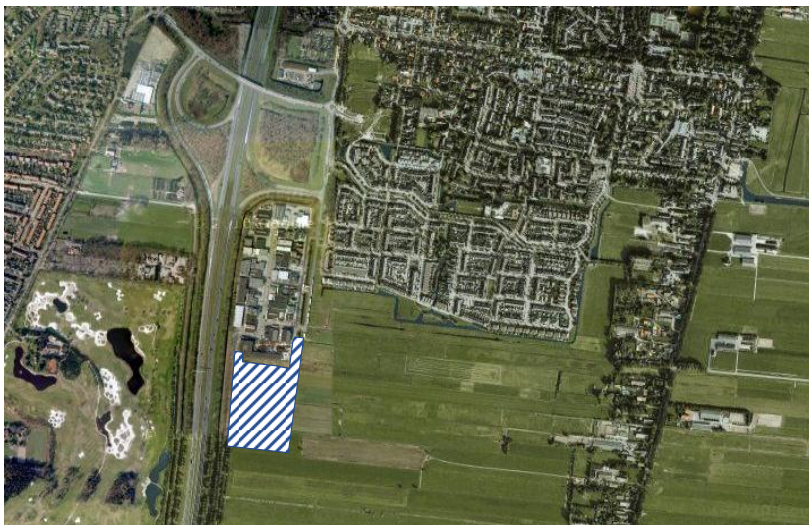
DEEL A TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

01 INLEIDING

01.01 Aanleiding

De aanleiding voor dit exploitatieplan wordt gevormd door de ontwikkeling van het gebied Zuidpolder in gemeente Eemnes. De Zuidpolder is een uitleglocatie van ruim 25 hectare groot en wordt begrensd door de zuidrand van de kern Eemnes, de A27 en de Wakkerendijk. Op deze uitleglocatie worden zowel het huidige bedrijventerrein als de bestaande woonwijk doorgetrokken. De uitbreidingen van het bedrijventerrein en de woonwijk worden in separate bestemmingsplannen ondergebracht.

Dit exploitatieplan heeft betrekking op het bestemmingsplan voor 'Bedrijventerrein Zuidpolder'. Zie onderstaande figuur voor een indicatieve aanduiding van het plangebied. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft een grootte van circa 3,8 hectare bruto.



Figuur 1: indicatieve demarcatie plangebied van uitbreiding bedrijventerrein Zuidpolder

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijk met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidpolder' ook een exploitatieplan vast te stellen, om zo het kostenverhaal van de ontwikkeling zeker te stellen. Enkel wanneer alle gronden in bezit zijn van de gemeente of het kostenverhaal op een andere wijze (bijvoorbeeld via anterieure overeenkomsten) is verzekerd, vervalt deze verplichting. De gemeente heeft nog niet met alle grondeigenaren in bedrijventerrein Zuidpolder bindende afspraken gemaakt over het kostenverhaal. De gemeente is dus verplicht een exploitatieplan op te stellen.

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

01.02 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

In het proces van de locatieontwikkeling spelen grondeigendom en grondexploitatie een cruciale rol. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de rollen van de gemeente en particuliere grondeigenaren bij de realisering van plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verduidelijkt. Een grondeigenaar mag in beginsel haar eigen perceel ontwikkelen (recht op zelfrealisatie). De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit en een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie. Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met het Bro, geeft gemeenten mogelijkheden (en verplichtingen) om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op en te verdelen tussen de grondeigenaren in het plangebied. Ook geeft het gemeenten mogelijkheden om eisen te stellen aan de kwaliteit van de inrichting van het gebied en aan de fasering van de ontwikkeling.

De Wro, in combinatie met het Bro, beschrijft een aantal verplichte en een aantal facultatieve onderdelen van het exploitatieplan. De verplichte onderdelen zijn als volgt:

- een kaart van het exploitatiegebied: de begrenzing van het exploitatiegebied is deels bepalend voor het kostenverhaal van voorzieningen en werken;
- een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- een exploitatieopzet; de exploitatieopzet geeft de onderbouwing voor het kostenverhaal.

Daarnaast wordt voorgeschreven dat het exploitatieplan wordt vergezeld van een toelichting waarin ten minste is aangegeven met welk ruimtelijk besluit het exploitatieplan verbonden is, een toelichting op de functie van het exploitatieplan en een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied.

Naast de verplichte onderdelen kan het exploitatieplan een aantal facultatieve onderdelen omvatten. De facultatieve onderdelen dienen vooral om de gemeente de mogelijkheid te geven kwalitatieve eisen te stellen aan de uitvoering van de voorzieningen op een locatie. Facultatieve onderdelen van het exploitatieplan zijn:

- Een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven (zie bijlage 1) en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven (zie bijlage 3);
- Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (niet opgenomen in dit exploitatieplan);
- Regels omtrent het uitvoeren van de hierboven bedoelde werken en werkzaamheden (opgenomen in hoofdstuk 5);
- Regels omtrent sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. In het exploitatieplan kan worden opgenomen waar deze categorieën moeten worden ontwikkeld. Dit kan alleen wanneer in het bestemmingsplan of projectbesluit een percentage is gekoppeld aan de bedoelde categorieën (niet opgenomen in dit exploitatieplan);

Datum Oktober 2011
Project Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft Exploitatieplan 2011

- Regels met inachtneming waarvoor ontheffing kan worden gegeven van de in het exploitatieplan opgenomen regels (niet opgenomen in dit exploitatieplan).

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Bedrijventerrein'.

01.03 Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit

Sinds enige tijd werkt de gemeente Eemnes aan de ontwikkeling van Zuidpolder. De verschillende ontwikkelingen om te komen tot een planologisch besluit zijn hieronder in chronologische volgorde weergegeven:

- juni 2004: in structuurplan is de Zuidpolder als actief ontwikkelingsgebied opgenomen;
- juli 2006: formele start van planontwikkeling door vestiging WVG;
- mei 2009: vaststellen Plan van Aanpak;
- februari 2010: vaststellen van aangepast gemeentelijk Programma van Eisen.

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder daterend van oktober 2011 wordt tegelijkertijd met dit exploitatieplan in procedure gebracht. Voor het bestemmingsplan is reeds omschreven dat de gemeente op basis van de Wro verplicht is om tegelijk met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vast te stellen. Het voorliggende exploitatieplan is dan ook verbonden met dit ruimtelijk besluit. De uitgangspunten in het bestemmingsplan, alsmede de eisen en randvoorwaarden die hierin worden gesteld, gelden ook voor dit exploitatieplan.

Wanneer tussen het ontwerp en het definitieve bestemmingsplan wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan, dan worden deze wijzigingen (voor zover ze gevolgen hebben voor de exploitatieopzet) ook meegenomen in het exploitatieplan.

01.04 Begrenzing van het exploitatiegebied

In bijlage 1 is een kaart opgenomen van het plangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft. Deze kaart toont de begrenzing van het exploitatiegebied, alsmede de verschillende bestemmingen. Het exploitatiegebied komt overeen met het plangebied van het bestemmingsplan.

De grondposities binnen het exploitatiegebied hebben in de huidige situatie een agrarische functie. Geen van de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn in de bestaande situatie aanwezig. Op alle grondposities binnen het exploitatiegebied zijn dan ook bouwplannen (artikel 6.12 lid 1 Wro) mogelijk.

Het exploitatiegebied ligt in Eemnes, in de Zuidpolder te Veen ten zuiden van de Zuidbuurt.

Het plangebied heeft een bruto omvang van in totaal 37.971 m² en is gelegen aan de zuidrand van Eemnes. De westgrens van het nieuwe bedrijventerrein ligt op het huidige tracé van de Te Veenweg Zuid. De verlenging van de Walnootberg en de Zuidersingel vormen de oostgrens van het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde ligt het bedrijventerrein aan het landelijk gebied. De nieuwe aantakking van de Te Veenweg Zuid vormt de zuidgrens van het nieuwe bedrijventerrein.

Datum Oktober 2011
Project Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft Exploitatieplan 2011

De noordrand wordt gevormd door het bestaande bedrijventerrein Bramenberg en specifiek door de zijkant van een bedrijf voor bouwmaterialen.

01.05 Jaarlijkse herziening en afrekening

De Wro schrijft voor dat een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar wordt herzien totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. De herziening van het exploitatieplan is niet gekoppeld aan het bestemmingsplan, met andere woorden:

het exploitatieplan kan worden herzien zonder dat het bestemmingsplan wordt aangepast c.q. herzien. Wanneer de herziening van het exploitatieplan uitsluitend betrekking heeft op niet structurele onderdelen hoeft de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (Awb) niet te worden doorlopen. Niet structurele onderdelen worden daarbij omschreven als:

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

De Wro schrijft voor dat de Burgemeester en Wethouders binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan omschreven werken en werkzaamheden, een afrekening van het exploitatieplan vaststellen. In deze afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen (op basis van ramingen) herberekend op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover groter dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terug aan de degene die de houder was van de aan de betaalde exploitatiebijdrage gekoppelde omgevingsvergunning of aan diens rechtsopvolger.

01.06 Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan is onderverdeeld in drie delen.

- Deel A geeft een algemene toelichting op het exploitatieplan. Hierin wordt de beoogde planontwikkeling binnen het exploitatiegebied en de verschillende kosten- en opbrengstenposten binnen de exploitatieopzet behandeld.
- Deel B betreft het daadwerkelijke exploitatieplan. Dit deel bevat ondermeer een kaart van het exploitatiegebied, de exploitatieopzet, alsmede een berekening van de exploitatiebijdrage. Daarnaast geeft dit deel een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.
- Deel C bevat alle bijlagen waar in de twee voorgaande delen naar wordt verwezen.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

02 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

02.01 Algemeen

Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die de grondslag vormt voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten die verband houden met de exploitatie afgezet tegen de opbrengsten. De Wro gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Op basis van de exploitatieopzet worden de exploitatiebijdragen bepaald die in rekening worden gebracht bij het aangaan van een posterieure overeenkomst of het aanvragen van een omgevingsvergunning. Dit hoofdstuk geeft een algemene toelichting op de exploitatieopzet.

02.01.01 Uitgangspunten

Bij het opstellen van de exploitatieopzet zijn de volgende rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten		
Prijspeildatum	1-1-2011	
Rekenmethodiek	netto contante waarde	
Rentevoet per jaar	5,0%	
Kostenstijging per jaar in %	2011	0,0%
	2012	1,5%
	2013	2,0%
	2014	2,0%
Opbrengstenstijging per jaar in %	2011	0,0%
	2012	1,5%
	2013	2,0%
	2014	2,0%
Fasering: in enig jaar	1 januari	
	1 juli	
Verwachte looptijd van het project (tot en met)	2014	

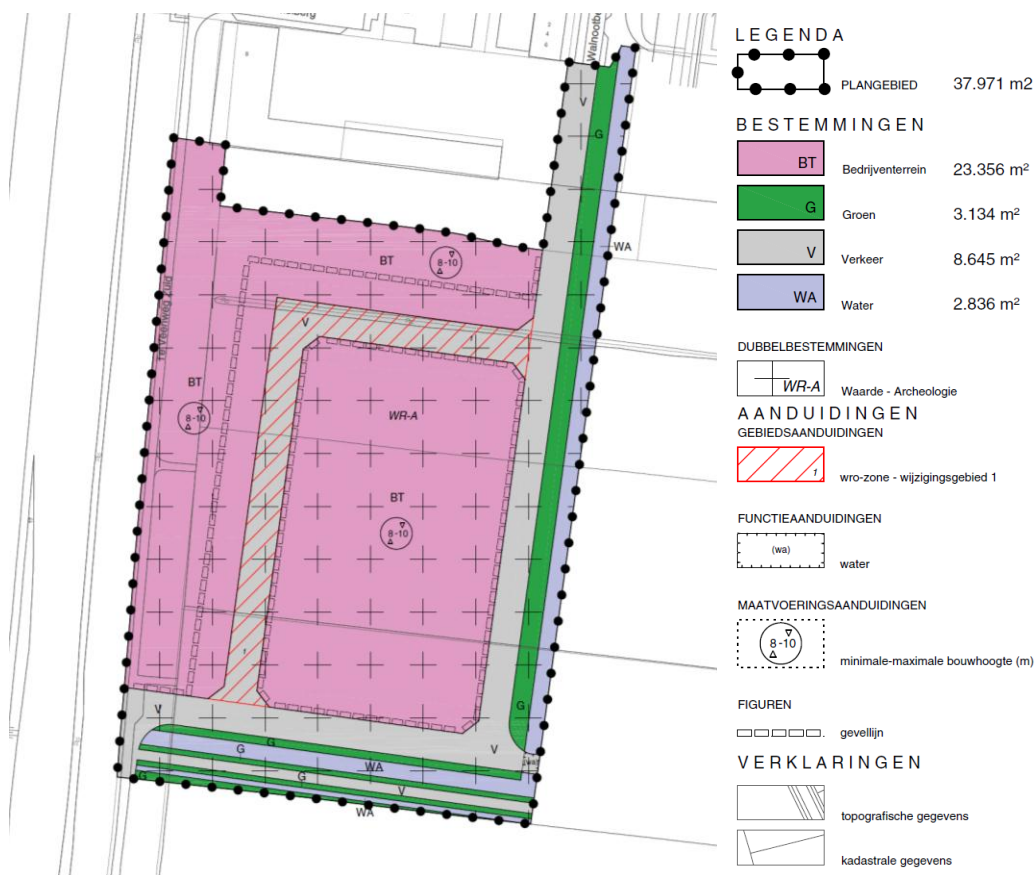
Tabel 1: rekenkundige uitgangspunten exploitatieopzet

De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidpolder', zoals vastgesteld in oktober 2011. Aangezien de plannen nog in ontwikkeling zijn, is het exploitatieplan gebaseerd op ramingen. Gedurende de ontwikkeling zal de exploitatieopzet jaarlijks worden aangepast naar de gewijzigde inzichten en reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

02.01.02 Ruimtegebruik en programma

Zoals beargumenteerd in paragraaf 01.04 is het exploitatiegebied van dit exploitatieplan gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan. Figuur 2 geeft de verdeling van de verschillende bestemmingen binnen het exploitatiegebied weer.



Figuur 2: ruimtegebruik binnen exploitatiegebied

De aanduiding wijzigingsgebied 1 betreft een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming Verkeer door de gemeente kan worden gewijzigd naar Bedrijventerrein indien de ontsluitingsstructuur en de bereikbaarheid van de afzonderlijke kavels daardoor niet worden gehinderd.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied weer.

Ruimtegebruik	m ²	%
Bedrijventerrein	23.356	62%
Verharding	8.645	23%
Groen	3.134	8%
Water	2.836	7%
Totaal exploitatiegebied	37.971	100%

Tabel 2: ruimtegebruik exploitatiegebied

02.01.03 Beoogde verwervingen

Niet alle grondposities binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Eemnes. Een deel van de grondposities is in eigendom bij projectontwikkelaars en een deel van de grondposities is in eigendom van particuliere eigenaren.

De gemeente beoogt de grondposities binnen het plangebied in zijn geheel minnelijk te verwerven. Indien dit niet mogelijk blijkt en partijen zich naar verwachting van de gemeente niet zullen beroepen op het recht van zelfrealisatie, zal de gemeente voor die gronden over kunnen gaan tot minnelijke onteigening, eventueel gevolgd door een onteigeningsbesluit. Overeenkomstig de Nota Grondbeleid BEL-gemeenten van 24 september 2008 wordt onteigening ingezet als uiterste middel en zal pas worden ingezet als alle andere mogelijkheden zijn uitgeput.

Het ruimtelijk belang van de uitbreiding van het bedrijventerrein Zuidpolder blijkt uit het feit dat onder lokale ondernemers de behoefte bestaat aan additionele vestigings- en uitbreidingsmogelijkheid. Deze behoefte is door de gemeente in beeld gebracht middels een ondernemersenquête. De uitbreiding van het bedrijventerrein Zuidpolder is een ruimtelijke ontwikkeling die voor een belangrijk deel voorziet in deze vraagbehoefte. De noodzaak om tot onteigening van de grondposities met daarop de bestemming openbare ruimte over te gaan, ligt in het feit dat de realisatie van de ontsluitingsstructuur een voorwaarde is voor succesvol functioneren van het bedrijventerrein. Gezien de verwachting dat particuliere eigenaren zich niet kunnen beroepen op het recht van zelfrealisatie, staat het niet realiseren van de openbare ruimte de gehele uitbreiding van het bedrijventerrein in de weg.

De beoogde verwervingen zijn weergegeven in bijlage 3.

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

02.01.04 Tijdvak

De totale ontwikkeling van het exploitatiegebied loopt naar verwachting tot en met 2014. Het tijdvak waarop het exploitatieplan betrekking heeft, loopt vanaf het moment dat de eerste (plan)kosten zijn gemaakt tot aan het moment dat het kostenverhaal is afgerond. Naar verwachting is dat bij de laatste gronduitgifte in 2014.

02.01.05 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). In paragraaf 02.02 wordt elk van deze kostenposten afzonderlijk behandeld. Om kosten toe te kunnen rekenen aan het plangebied, moet worden voldaan aan de volgende criteria (artikel 6.13 lid 6 Wro):

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig, vervolgens niet meer per bouwperceel binnen de locatie.
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De kosten zouden niet worden gemaakt zonder het plan, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening, moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

Dit resulteert in een bepaald percentage van het te verhalen bedrag dat kan worden opgenomen in de exploitatieopzet. In paragraaf 02.02 wordt elke kostenpost op basis van bovenstaande criteria beoordeeld.

02.01.06 Opbrengsten

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van deze percelen. Naast de opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt de Bro (artikel 6.2.7) ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies. Tevens kunnen voor toekomstige bebouwing in aanmerking komende gronden worden meegenomen.

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

02.01.07 Saldo macro-aftopping

De opbrengsten zijn van belang voor de bepaling van de verhaalbare kosten. Een belangrijk criterium voor het kostenverhaal als geheel staat beschreven in artikel 6.16 van de Wro: de te verhalen kosten in een exploitatie kunnen niet hoger zijn dan de opbrengsten van een locatie, de zogenaamde macro-aftopping. De gemeente mag dus niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten zijn. Wanneer de opbrengsten uit gronduitgifte groter of gelijk zijn aan de voorziene kosten verminderd met subsidies of overige bijdragen, kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op te bebouwen grondposities. Indien de kosten hoger zijn dan de opbrengsten kunnen niet alle kosten door de gemeente worden verhaald.

02.01.08 Peildata en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten worden geraamd op een eenduidige prijspeildatum. Door middel van fasering van het project en een jaarlijkse kosten- en opbrengstenstijging zijn de kosten en opbrengsten om die reden in de tijd uitgezet in een kasstroomoverzicht. Hierbij is aangenomen dat betalingsmomenten vallen op 1 januari en 1 juli van een jaar. Om de bedragen onderling vergelijkbaar te maken worden alle bedragen netto contant gemaakt naar de datum 1-1-2011. De rentekosten over investeringen en overige kosten worden door middel van het exploitatieplan in rekening gebracht. Eventuele renteopbrengsten worden op de rentekosten in mindering gebracht.

02.01.09 Wijze van kostentoerekening

Om tot een exploitatiebijdrage te komen, schrijft de Wro voor dat een gemeenschappelijke noemer wordt gekozen, de basiseenheid, met als einddoel het berekenen van een exploitatiebijdrage per bouwperceel of bouwplan. Een basiseenheid kan bijvoorbeeld bestaan uit vierkante meters uitgeefbaar gebied, vierkante meters bruto vloeroppervlak of de residuele grondwaarde per eenheid. De Wro biedt hierover geen uitsluit. Omdat binnen het exploitatiegebied slechts één bestemming is voorzien die opbrengsten genereert (uitgeefbare bedrijfskavels) is in dit exploitatieplan een vierkante meter uitgeefbaar bedrijventerrein als basiseenheid gehanteerd.

Doordat slechts sprake is van één uitgiftecategorie, is het niet nodig een gewichtsfactor per basiseenheid vast te stellen. Door de te verhalen kosten te verdelen over de totale basiseenheden wordt de exploitatiebijdrage per eenheid bepaald.

Paragraaf 02.04 gaat verder in op deze methode en beschrijft hoe voor dit exploitatieplan de exploitatiebijdrage per grondeigendom is bepaald, rekening houdend met de aftrek van de inbrengwaarde en (eventueel) zelf gemaakte kosten.

Datum Oktober 2011
Project Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft Exploitatieplan 2011

02.02 Exploitatieopzet

In relatie tot het kostenverhaal wordt in deze paragraaf per kostensoort aangegeven op welke wijze de kosten zijn vastgesteld. Tenzij anders is aangegeven, geldt voor alle kosten dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties 'meeprofitieren' van de werken, werkzaamheden of voorzieningen.

Deze paragraaf beschrijft daarnaast de raming van de opbrengsten binnen het exploitatiegebied. Alle in deze paragraaf genoemde bedragen zijn nominaal en exclusief BTW en hebben prijspeil 1-1-2011, tenzij anders vermeld.

02.02.01 Raming van inbrengwaarde gronden

Het Bro (art. 6.2.3 Bro) benoemt de volgende opbouw van de inbrengwaarde:

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

In onderstaande wordt op deze onderdelen afzonderlijk ingegaan.

Sub. a/b/c: waarden van gronden en te slopen opstallen in het exploitatiegebied (inbrengwaarde)

De inbrengwaarde van gronden is in het systeem van de grondexploitatie wet een kostenpost. Zoals hiervoor gemeld, gaat de Wro in het kader van het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. In dit exploitatieplan wordt er daarom van uitgegaan dat alle gronden in het exploitatiegebied, voor zover nog geen eigendom van de gemeente, via minnelijke onderhandelingen of onteigening in bezit van de gemeente komen.

Indien geen sprake is van onteigening wordt uitgegaan van de werkelijke waarde in het economisch verkeer op het moment van inbreng (verkeerswaarde). Deze waarde wordt bepaald conform de artikelen 40b tot 40f van de Onteigeningswet. Indien onteigening op basis van de Onteigeningswet wordt voorgenomen of toegepast, is het toegestaan naast de vermogensschade ook de bijkomende schade (i.c. de volledige onteigeningsschadeloosstelling) te ramen als onderdeel van de inbrengwaarde. Daar waar geen sprake is van minnelijke verwerving of onteigening is sprake van zelfrealisatie. Voor partijen die zich kunnen beroepen op zelfrealisatie is de inbrengwaarde gelijk aan de waarde conform de artikelen 40b tot 40f van de Onteigeningswet (verkeerswaarde).

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

De in te brengen percelen zijn getaxeerd door een onafhankelijke deskundige. Voor alle grondposities in het exploitatiegebied is de inbrengwaarde bepaald conform de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet (verkeerswaarde). De totale inbrengwaarde voor het plangebied 'Bedrijventerrein Zuidpolder' komt daarmee op circa € 2,6 miljoen (nominaal per 1-1-2011). De inbrengwaarde van de afzonderlijke grondposities is opgenomen in bijlage 5. De taxaties die aan de inbrengwaarde ten grondslag liggen maken geen onderdeel uit van het exploitatieplan, maar liggen wel ter inzage bij de gemeente Eemnes.

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de reeds verworven of afgesloten koopovereenkomsten en van de overige percelen.

Inbrengwaarden	Nominaal
Reeds ingebrachte percelen	-
Nog in te brengen percelen	2.563.000
Totaal	2.563.000

Tabel 3: inbrengwaarde percelen (exclusief BTW en nominaal per 1-1-2011)

Sub. d: Sloopkosten

In dit exploitatieplan zijn geen sloopkosten voor bestaande opstallen opgenomen.

02.02.02 Raming van overige kosten

Tot de andere kosten worden gerekend de ramingen van (art. 6.2.4 Bro):

- de kosten van het verrichten van onderzoek;
- de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied;
- de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied;
- de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

- j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a t/m l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Sub. a: Onderzoekskosten

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Zuidpolder (zowel bedrijventerrein als woningbouwlocatie) zijn diverse onderzoeken (onder andere verkeerskundig, geluidshinder, archeologie en milieutechnisch) uitgevoerd en zijn in de toekomst nog aanvullende onderzoeken benodigd. De totale kosten zijn geraamd op € 160.000,-- (nominaal per 1-1-2011). Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang tussen het bedrijventerrein Zuidpolder en het woningbouwgebied is het praktisch niet uitvoerbaar om de reeds uitgevoerde onderzoeken en nog uit te voeren onderzoeken per stuk toe te rekenen aan hetzij het bedrijventerrein of de woningbouwlocatie. In de exploitatieopzet zijn daarom op basis van metrage plangebied de kosten toegerekend naar beide plangebieden. In de exploitatieopzet van het bedrijventerrein is een bedrag van € 24.000,-- opgenomen (nominaal per 1-1-2011).

Sub. b: Bodemsaneringskosten en grondwerken (bouwrijp maken)

Er worden voor het bedrijventerrein diverse kosten gemaakt die vallen onder deze categorie, waaronder kosten voor het bouwrijp maken. Deze kosten zijn te verdelen in: opruimwerkzaamheden, het egaliseren van het terrein, grondwerkzaamheden, het verwijderen van bestaande verharding en het aanleggen van watergangen. Alleen de grondposities binnen het exploitatiegebied ondervinden profijt van deze werkzaamheden. Op basis van deze geraamde kosten is in de exploitatieopzet een bedrag van circa € 995.000,-- (nominaal per 1-1-2011) opgenomen.

Sub. c: Aanleg voorzieningen

Een opsomming van de mogelijke voorzieningen in een exploitatiegebied is opgenomen in artikel 6.2.5 van het Bro. In de exploitatieopzet zijn voorzieningen met betrekking tot het woonrijp maken opgenomen, waaronder: het aanbrengen van verhardingen en waterkruisingen, het aanbrengen van terreininrichting (zoals straatverlichting), de aanleg van groen en het profileren en afwerken van waterpartijen. Alleen het exploitatiegebied ondervindt profijt van deze kosten. De totale kosten voor de aanleg van voorzieningen bedragen circa € 1,1 miljoen (nominaal per 1-1-2011).

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

Sub. d: Maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen

In dit exploitatieplan zijn geen kosten opgenomen voor maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied.

Sub. e: Kosten buiten exploitatiegebied

Tot de te verhalen kosten behoren ook de kosten voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied. Dit betreft voorzieningen die buiten het plangebied worden gerealiseerd, maar die op grond van de Wro ook zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied. Dit betreft:

- Infrastructurele voorzieningen: buiten het exploitatiegebied zijn enkele infrastructurele voorzieningen gepland, te weten het doortrekken van de Zuidersingel en verkeerskundige aanpassingen aan een drietal kruispunten (Zuidersingel – Verlegde Laarderweg, Zuidersingel – Stadswijk singel, Zuidersingel – op/afritten met A27). Deze voorzieningen hebben als doel om een vlotte verkeersafwikkeling binnen Eemnes mogelijk te maken en de bereikbaarheid te waarborgen. Het realiseren van deze voorzieningen is beleidsmatig verankerd in het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Eemnes* van juli 2011 en in de *Partiële herziening structuurvisie Eemnes ten behoeve van Zuidpolder* van mei 2011. Verwacht wordt dat de plannen respectievelijk op 28 november 2011 en 27 september 2011 worden voorgelegd aan de gemeenteraad ten behoeve van vaststelling. In opdracht van de gemeente Eemnes is door adviesbureau DHV een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en een kostenraming opgesteld van de genoemde infrastructurele werken. Daaruit is gebleken dat de totale kosten van de maatregelen circa € 7,8 miljoen bedragen (nominaal, excl. BTW, prijspeil 1-1-2011). In het verkeerskundig onderzoek is vastgesteld hoe de infrastructuur in de toekomst gebruikt zal gaan worden. Naar rato van verwacht gebruik is van de totale kosten circa € 2,0 miljoen toegerekend aan de Zuidpolder. Daarvan wordt circa € 936.000,-- (nominaal per 1-1-2011) toegerekend aan het exploitatiegebied in de vorm van een bijdrage aan het fonds bovenplanse voorzieningen. Het overige deel wordt toegerekend aan een nog te ontwikkelen woningbouwlocatie in de Zuidpolder. Deze besteding vanuit het fonds bovenplanse voorzieningen is tevens opgenomen in de structuurvisie.
- Bovenplanse kosten in de vorm van fondsbijdrage (locatieverevening): tevens vindt op grond van de Wro artikel 6.13 lid 6 op locatieniveau een verevening plaats tussen het exploitatiegebied Bedrijventerrein Zuidpolder en het aangrenzend exploitatiegebied voor woningontwikkeling in de Zuidpolder. De uitbreiding van de bestaande kern van Eemnes is een integrale gebiedsontwikkeling waarin werken (bedrijventerrein Zuidpolder) en wonen (woningontwikkeling Zuidpolder) in samenhang worden gerealiseerd op een wijze die aansluit bij de kwalitatieve waarden en kenmerken van het gebied en de huidige karakteristieken van de kern Eemnes. In de planvorming heeft dit er onder andere toe geleid dat een deel van de waterberging ten behoeve van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd binnen het plangebied van de nog te realiseren woningontwikkeling.

Datum Oktober 2011
Project Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft Exploitatieplan 2011

Hiermee wordt bereikt dat binnen het bedrijventerrein een hoger deel percentage uitgeefbare gronden kan worden gerealiseerd en dat in het woningbouwgebied kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt.

Deze locatieverevening vindt plaats in de vorm van een fondsbijdrage. Aanwijzingen met betrekking tot welke bestedingen ten laste van het fonds komen evenals de grondslag voor de koppeling tussen beide exploitatiegebieden is opgenomen in de *Partiële herziening structuurvisie Eemnes ten behoeve van Zuidpolder* van mei 2011.

De fondsbijdrage die in de exploitatieopzet is opgenomen bedraagt circa € 81.000,-- (nominaal per 1-1-2011). Deze kosten zijn geraamd uitgaande van het feit dat in het woningbouwgebied circa 1.200 m² aan watercompensatie wordt gerealiseerd. In het bedrijventerrein is in de huidige opzet circa 2.800 m² beschikbaar voor ruimte. Zonder watercompensatie in het woningbouwgebied had dit circa 4.000 m² moeten zijn.

Sub. f: Kosten met betrekking tot gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen

In dit exploitatieplan is geen sprake van kosten met betrekking tot gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Sub. g t/m Sub. j: Plankosten

Voor de berekening van de plankosten is gebruik gemaakt van de Plankostenscan. Dit model is opgesteld door het Ministerie van VROM, in samenwerking met de NEPROM, VNG, VVG en NVB. Onder de plankosten vallen onder meer kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU).

Op basis van deze Plankostenscan is de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor dit exploitatiegebied gemaximeerd op € 654.000,-- (nominaal per 1-1-2011).

Sub. k: Tijdelijk beheer

Er zijn in dit exploitatieplan geen kosten opgenomen voor tijdelijk beheer.

Sub. l: Tegemoetkoming in schade

Er zijn in dit exploitatieplan geen kosten opgenomen voor planschadekosten.

Sub. m: Niet terugvorderbare BTW

Er is in dit exploitatieplan geen sprake van niet terugvorderbare BTW.

Sub. n: Rentekosten

De rentekosten zijn jaarlijks berekend op basis van het kasstromenschema van de exploitatieopzet. De totale rentekosten bedragen circa € 107.000,--.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

Onderstaande tabel geeft de totale kosten per onderdeel weer, zoals benoemd in art. 6.2.4 Bro.

Raming overige kosten (volgens art. 6.2.4. Bro)	Nominaal
a. kosten van het verrichten van onderzoek	24.000
b. kosten van bodemsanering, dempen van oppervlaktewateren, verrichten van grondwerken	995.000
c. kosten van aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied	1.078.000
d. kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen in het exploitatiegebied	-
e. kosten van inbrengwaarden en onder a. t/m d. en g. t/m n. buiten het exploitatiegebied	1.018.000
f. kosten van inbrengwaarden en onder a. t/m d. en g. t/m n. voor gronden die toekomstig in exploitatie worden genomen	-
g. kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	300.000
h. kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied	354.000
i. kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	-
j. kosten van andere door of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	-
k. kosten van tijdelijk beheer van de verworven gronden (verminderd met tijdelijke opbrengsten)	-
l. Kosten van tegemoetkoming van schade	-
m. niet-terugvorderbare BTW	-
n. rentelasten (verminderd met renteopbrengsten)	107.000
Totaal	3.876.000

Tabel 4: raming overige kosten (excl. inbrengwaarden) (excl. BTW en nominaal per 1-1-2011)

Van de hiervoor genoemde nominale kostenposten is circa € 149.000,-- reeds gerealiseerd.

Onderstaande tabel toont een overzicht van de reeds gerealiseerde uitgaven. Dit is ongeveer 2,3% van de totale nominale kosten (inbrengwaarden en overige kosten).

Berekening van de gerealiseerde uitgaven (excl. BTW per 1-1-2011)	Nominaal
Totale bruto kosten	6.439.000
Gerealiseerde uitgaven per 1-1-2011	148.748
Percentage gerealiseerd	2,3%

Tabel 5: gerealiseerde kosten

02.02.03 Raming van de opbrengsten

De Bro definieert eveneens de opbrengstenzijde van de grondexploitatie. Artikel 6.2.7 Bro benoemd als opbrengsten de ramingen van:

- uitgifte van gronden in het exploitatiegebied;
- bijdrage en subsidies van derden;
- opbrengsten verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Sub. a: Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied

In de grondexploitatiewet wordt de fictie gehanteerd dat de gemeente alle gronden uit geeft.

Uitgangspunt voor de bepaling van de opbrengsten in het exploitatieplan is dan ook dat de gemeente aangeeft welke uitgifteprijs zij in rekening zou brengen voor de percelen met toegedachte bouwplanmogelijkheden die in het exploitatieplan zijn opgenomen. Hoewel de gronden dus het gehele ontwikkelproces feitelijk in handen kunnen blijven van een particuliere eigenaar, rekent men uiteindelijk met een te verwachten 'gemeentelijke' kaveluitgifteprijs.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

De verbeelding die in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidpolder van oktober 2011 is opgenomen, bevat 23.356 m² uitgeefbaar bedrijventerrein binnen het exploitatiegebied. De gemeente heeft een onafhankelijke deskundige een inschatting laten maken voor de opbrengstpotentie van de kavels. De opbrengstbepaling is uitgevoerd conform het gemeentelijk uitgiftebeleid. Op basis van de opbrengstbepaling is in de exploitatieopzet een opbrengst € 275,-- per m² uitgeefbare kavel gehanteerd (excl. BTW, nominaal per 1-1-2011). De totale geraamde grondopbrengsten van het exploitatiegebied bedragen € 6,4 miljoen (excl. BTW, nominaal per 1-1-2011). Het advies met betrekking tot de opbrengstbepaling maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplan, maar ligt wel ter inzage bij de gemeente Eemnes.

Sub. b: Bijdrage en subsidies van derden

Ten behoeve van de planontwikkeling van het exploitatiegebied is een provinciale subsidie ontvangen. Het deel van de subsidie dat toe te rekenen is aan het exploitatiegebied bedraagt € 5.700,-- (exclusief BTW, nominaal per 1-1-2011).

Sub. c: Gronden in naaste toekomst voor uitgifte in aanmerking komend

Het betreft hier opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Deze opbrengsten moeten dus worden opgebracht uit andere toekomstige grondexploitaties. Het is de keerzijde van de kosten die in een exploitatiegebied worden gemaakt ten behoeve van toekomstige locaties. In dit exploitatieplan zijn geen toekomstige grondexploitaties meegenomen waarop kosten kunnen worden verhaald.

02.03 Conclusie omvang te verhalen kosten

Bij het bepalen van de omvang van de te verhalen kosten zijn de artikelen 6.16 en 6.18 lid 5 Wro van belang. Volgens de systematiek van de Wro kan via een exploitatiebijdrage worden verhaald: het totaal van de kosten minus externe subsidies met als maximum de opbrengstpotentie uit exploitatie. Onderstaande tabel toont het resultaat van deze macro-aftopping.

Macro-aftopping	Nominaal	NCW
Opbrengsten uit exploitatie	6.422.900	5.973.051
Totale bruto kosten	6.439.000	5.978.704
(Toekomstige) subsidies en overige bijdragen	5.653	5.653
Totale netto kosten	6.433.347	5.973.051
Te verhalen kosten	6.422.900	5.973.051
% van de grondopbrengsten	100%	100%

Tabel 6: macro-aftopping (exclusief BTW per 1-1-2011)

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten gelijk is aan de contante waarde van de verwachte netto kosten.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

Dit betekent dat volledig kostenverhaal mogelijk is. De te verhalen kosten bedragen dan ook 100% van de totale opbrengsten.

02.04 Systematiek exploitatiebijdrage per eigendom

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de systematiek die is gehanteerd ter bepaling van de exploitatiebijdrage per eigendom en de aftrek van de inbrengwaarde van gronden en opstallen en (eventueel) zelf gemaakte kosten. Alle in deze paragraaf genoemde bedragen zijn nominaal en exclusief BTW en hebben prijspeil 1-1-2011, tenzij anders vermeld.

02.04.01 Wijze van toerekening

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de opbrengstpotentie van de betreffende grond en vindt dus een verdeling plaats naar draagkracht. In het geval van het Bedrijventerrein Zuidpolder is er sprake van slechts één uitgiftecategorie (bedrijventerrein) en hoeft er niet te worden verdeeld naar draagkracht.

Indien er sprake is van meerdere uitgiftecategorieën, dient per onderscheiden categorie een basiseenheid te worden vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, worden gewogen eenheden vastgesteld. In het geval van het Bedrijventerrein Zuidpolder is sprake van slechts één uitgiftecategorie en hoeft dus geen gewichtsfactor te worden gehanteerd (gewichtsfactor = 1).

De te verhalen kosten zullen worden verrekend per vierkante meter uitgeefbaar bedrijventerrein. Voor dit exploitatieplan geldt per 1-1-2011:

Berekening van de exploitatiebijdrage (excl. BTW, nominaal per 1-1-2011)	
Totaal te verhalen kosten (A)	€ 6.422.900
m ² uitgeefbaar terrein	23.356
Kostenverhaal per m ² uitgeefbaar terrein	€ 275,00
Inbrengwaarde per m ²	€ 67,50
m ² in te brengen (totale plangebied)	37.971
Totale inbrengwaarde (B)	€ 2.563.043
Totale netto exploitatiebijdrage (A-B)	€ 3.859.858
Netto exploitatiebijdrage per m ² uitgeefbaar terrein	€ 165,26

Tabel 7: bruto en netto exploitatiebijdrage per basiseenheid (m² uitgeefbaar bedrijventerrein)

02.04.02 Rekenvoorbeeld

In het exploitatieplan wordt per eigendom de te betalen of te ontvangen exploitatiebijdrage opgenomen. De exploitatiebijdrage is volgens onderstaande systematiek bepaald.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het aantal basiseenheden te vermenigvuldigen met de exploitatiebijdrage per eenheid. Deze bruto exploitatiebijdrage dient te worden gecorrigeerd door de inbrengwaarde van het uitgeefbare en openbare perceel van de eigen kavel en eventueel door grondeigenaar A zelf uit gevoerde werkzaamheden hierop in mindering te brengen. Bovenstaande correcties leiden tot de netto exploitatiebijdrage.

In onderstaand rekenvoorbeeld wordt de netto exploitatiebijdrage berekend van een fictief perceel.

Voorbeeldberekening (fictief)			
Totale oppervlakte in te brengen perceel		1.000	m2
Waarvan uit te geven bedrijventerrein		750	m2
(Bruto) exploitatiebijdrage per m2 uitgeefbaar terrein	€	275,00	/m2
Bruto exploitatiebijdrage	€	206.250	A
Inbrengwaarde per m2 perceel	€	67,50	/m2
Totale inbrengwaarde	€	67.500	B
Door grondeigenaar zelf uit te voeren werkzaamheden	€	-	C
Netto exploitatiebijdrage per 1-1-2011		138.750	A - B - C

Tabel 8: voorbeeldberekening exploitatiebijdrage (excl. BTW en nominaal per 1-1-2011)

02.04.03 Kostenverhaal

Gemeente Eemnes verhaalt de kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwplan dat voorzien is in het exploitatiegebied. Dit kostenverhaal vervalt indien de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 02.04.

Hierbij wordt uitgegaan van de in het meest recent vastgestelde exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet. De exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro. Gemeente Eemnes stelt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

Zoals genoemd in paragraaf 01.05 schrijft de Wro voor dat de gemeente binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan omschreven werken en werkzaamheden een afrekening van het exploitatieplan vaststelt. De betaalde exploitatiebijdragen worden hierbij herberekend op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

de afrekening het verschil, voor zover groter dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terug aan degene die de houder was van de aan de betaalde exploitatiebijdrage gekoppelde omgevingsvergunning, of aan diens rechtsopvolger.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

DEEL B EXPLOITATIEOPZET

03 EXPLOITATIEGEBIED

De begrenzing van het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart in bijlage 1. Deze kaart toont tevens het voorgenomen grondgebruik. Het geeft inzicht in de binnen het exploitatiegebied beoogde bestemmingen en voorzieningen.

04 EXPLOITATIEOPZET

04.01 Exploitatieopzet

Bij dit exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 4 en is opgebouwd uit de volgende tabellen:

Tabellen exploitatieopzet	
Tabel A	Inventarisatie van algemene gegevens
Tabel B	Rekentechnische uitgangspunten (parameters)
Tabel C	Ruimtegebruik
Tabel D	Het productieprogramma uitgezet in de tijd
Tabel E	Inventarisatie van de grondopbrengsten
Tabel F	Inventarisatie van alle opbrengsten uitgezet in de tijd
Tabel G	Inventarisatie van alle kosten uitgezet in de tijd
Tabel H	Macro-aftopping
Tabel I	Berekening van de exploitatiebijdrage
Tabel K	Berekening van de gerealiseerde uitgaven

Tabel 9: tabellen exploitatieopzet

04.02 Exploitatiebijdrage per eigendom

In bijlage 5 is voor de uitgewerkte gronden in het bestemmingsplan (zoals weergegeven in bijlage 1) een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per 1-1-2011 per grondeigendom (alle percelen in het exploitatiegebied die tot één eigenaar behoren), waarvan de exploitatiebijdrage nog niet is overeengekomen en verzekerd. Het bijbehorende grondeigendom is weergegeven in bijlage 2.

De exploitatiebijdrage per eigendom is berekend door de te verhalen kosten per basiseenheid te vermenigvuldigen met het aantal basiseenheden per eigendom. De inbrengwaarde per eigendom en eventueel zelf gemaakte kosten worden in mindering gebracht op deze bruto exploitatiebijdrage. Deze kunnen niet hoger zijn dan de kosten die hiervoor in de exploitatiebegroting van het actuele exploitatieplan zijn geraamd. Paragraaf 02.04 beschrijft de systematiek die is gehanteerd ter bepaling van de exploitatiebijdrage per eigendom.

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

05 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

05.01 Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied

In het exploitatiegebied worden, in het kader van het bouwrijp maken van gronden, in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het ontdoen van andere boven- en ondergrondse obstakels;
- verwijderen van funderingen;
- verwijderen of omleggen van bestaande kabels en leidingen;
- afgraven, afvoeren, ophogen en egaliseren van gronden;
- aanleggen van bouwwegen;
- aanleggen van watergangen;
- verwijderen van bomen en struiken;
- maatregelen om de waterhuishouding van de bodem te reguleren;
- maatregelen om de draagkracht van de bodem te verbeteren;
- sanering van bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

05.02 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden, in het kader van het aanleggen van nutsvoorzieningen, in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen.

05.03 Inrichting van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden, in het kader van de inrichting van de openbare ruimte, in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- aanleg van wegen en pleinen;
- aanleg van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- aanleggen van openbare verlichting;
- aanleggen van straatmeubilair;
- aanleg van groen;
- aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen;
- afwerken en profileren van watergangen;
- aanleggen van waterhuishoudkundige werken, kades, steigers, taludafwerkingen en bruggen.

05.04 Regels voor de werken en werkzaamheden

De Wro (artikel 6.13, tweede lid, onder c) biedt de mogelijkheid om in het exploitatieplan regels te stellen over het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied.

Datum	Oktober 2011
Project	Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft	Exploitatieplan 2011

Voor dit exploitatiegebied geldt dat:

- de uit te voeren werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de daarvoor geldende gemeentelijke eisen. Afhankelijk van de uit te voeren werken en/of werkzaamheden zijn deze op aanvraag bij de gemeente Eemnes op te vragen;
- plannen voor het bouwrijp maken en inrichtingsplannen voor openbare ruimte ter goedkeuring dienen te worden voorgelegd aan de gemeente. De gemeente kan aanwijzingen geven op de plannen conform de daarvoor geldende gemeentelijke eisen;
- daadwerkelijke uitvoering en realisatie van werken en werkzaamheden is pas mogelijk na goedkeuring door de gemeente Eemnes;
- de gemeente kan besluiten gemeentelijk toezicht bij de uitvoering van werken en werkzaamheden verplicht te stellen;
- het verboden is werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en koppelingen in het exploitatieplan. De gemeente kan ontheffing verlenen voor het verbod, indien dit past in een voorbereide herziening van het exploitatieplan;
- voor werken en werkzaamheden die volgens de (Europese) aanbestedingsregels moeten worden aanbesteed ook de aanbesteding dienovereenkomstig plaatsvindt. Werken en werkzaamheden mogen niet in strijd met verplichtingen tot aanbesteding tot stand komen.

06 REGELS VOOR FASERING

Op grond van de Wro (artikel 6.13 lid 3) is het mogelijk een fasering aan te geven voor het exploitatiegebied op grond waarvan nog geen bouwvergunningen mogen worden verstrekt.

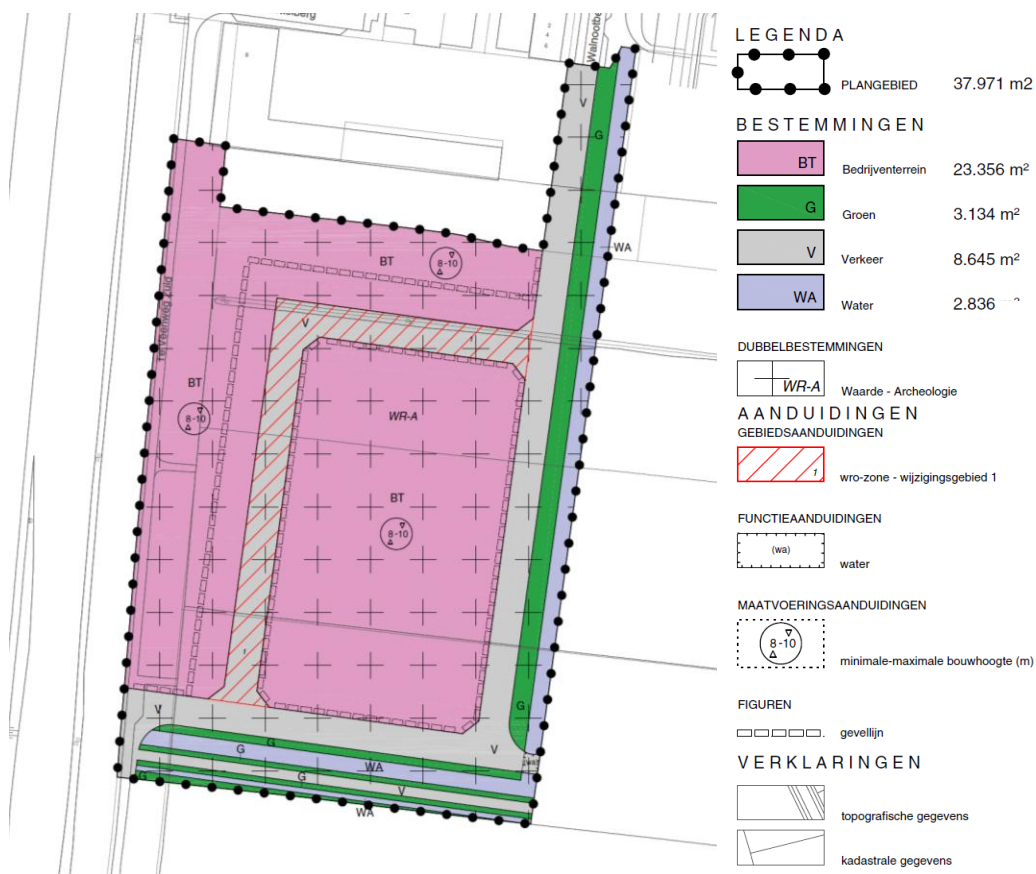
Om zorg te dragen voor een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling en versnippering van uitgeefbaar gebied te voorkomen, is een fasering aangebracht waarbij in fase 1 de openbare ruimte wordt gerealiseerd en vervolgens de gronden in fase 2 in ontwikkeling worden genomen. Op grond van deze fasering kunnen voor de grondposities in fase 2 geen omgevingsvergunningen worden verstrekt voordat de openbare ruimte (fase 1) is aangelegd. In bijlage 6 zijn de betreffende grondposities per fase weergegeven.

Datum Oktober 2011
Project Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft Exploitatieplan 2011

DEEL C BIJLAGEN

BIJLAGE 1 PLANKAART EXPLOITATIEGEBIED

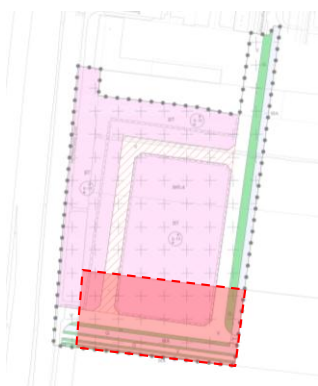
Onderstaande plankaart geeft de begrenzing van het totale exploitatiegebied aan, alsmede de verschillende bestemmingen.



Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

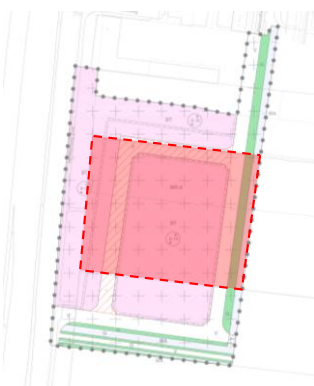
BIJLAGE 2 GRONDGEBRUIK PER EIGENDOM

Onderstaande kaarten tonen de gronden in het exploitatiegebied waarvan de exploitatiebijdrage niet anderszins is verzekerd. Het betreft in dit geval zes kadastrale percelen.



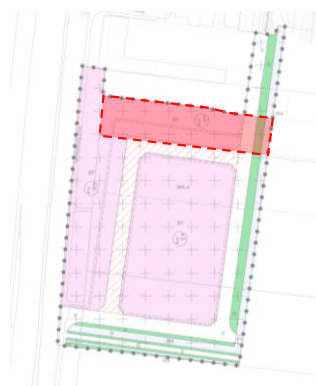
Grondpositie 1 (9.250 m²)

De heer Rigter



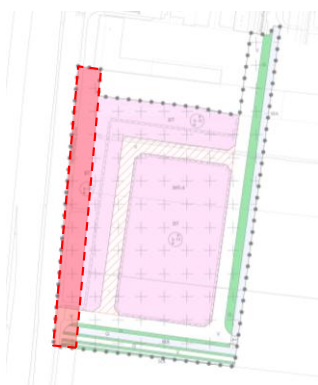
Grondpositie 2 (17.055 m²)

Gemeente Eemnes



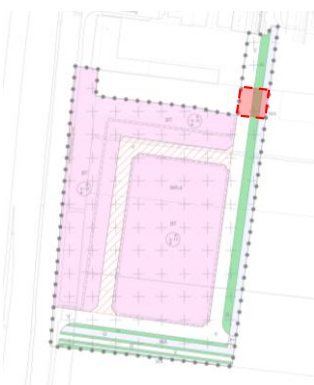
Grondpositie 3 (5.039 m²)

Grondbank Eemnes



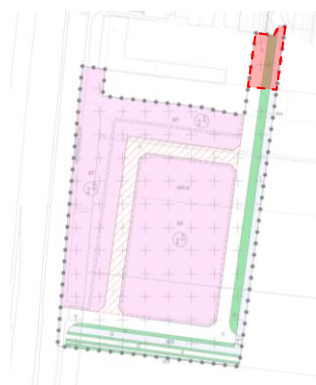
Grondpositie 4 (4.790 m²)

Gemeente Eemnes



Grondpositie 5 (621 m²)

De heer De Bruin



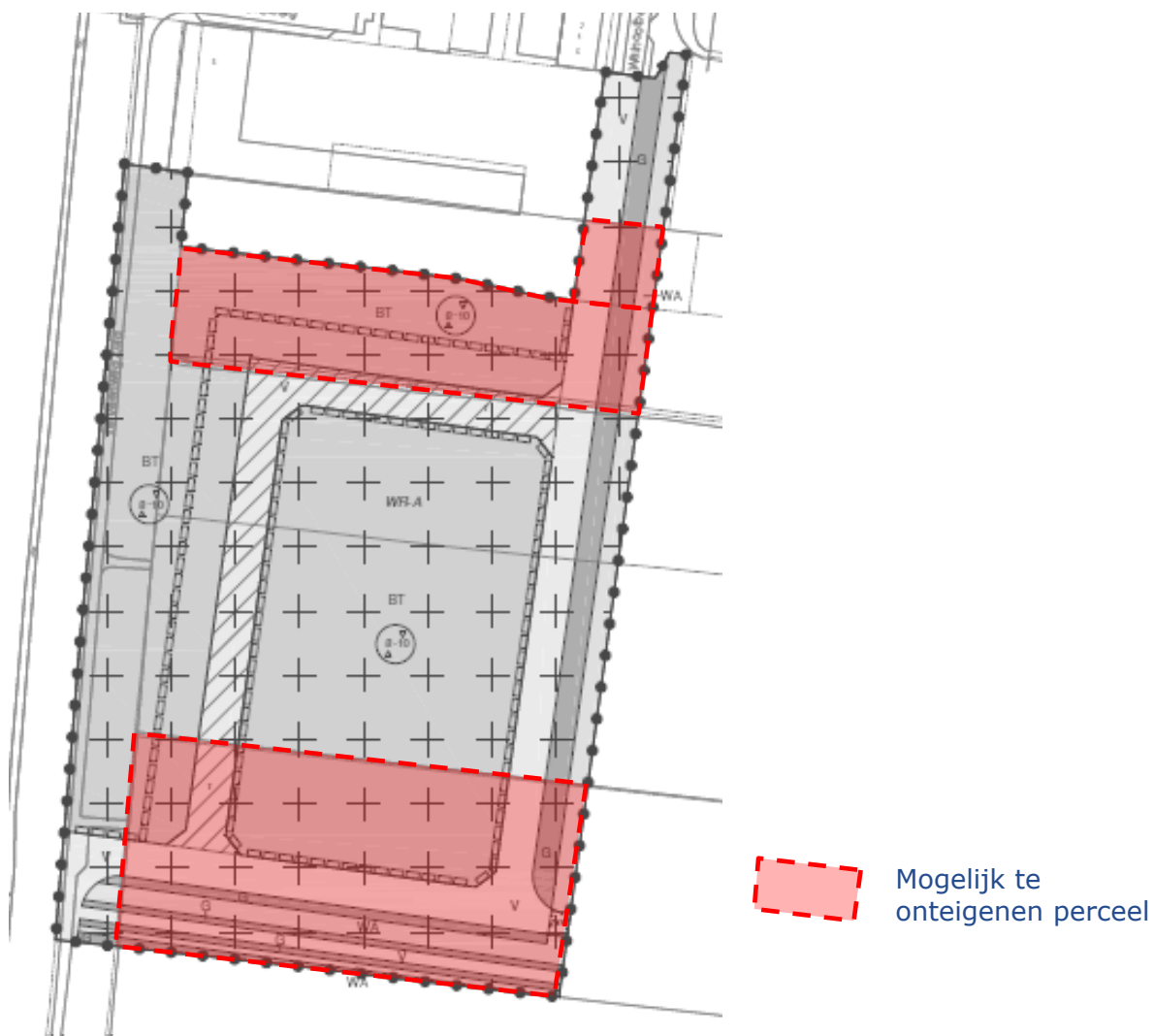
Grondpositie 6 (1.216 m²)

Gemeente Eemnes

Datum Oktober 2011
Project Bedrijventerrein Zuidpolder
Betreft Exploitatieplan 2011

BIJLAGE 3 BEOOGDE VERWERVINGEN

Op onderstaande kaart zijn de percelen aangegeven die de gemeente als uiterste mogelijkheid wenst te onteigenen indien minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt.



Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

BIJLAGE 4 SAMENVATTING EXPLOITATIEOPZET

Deze bijlage geeft een samenvatting van de exploitatieopzet. Hierbij is de indeling gehanteerd zoals vermeld in de Handreiking Grondexploitatiewet, opgesteld door VNG, VVG en het Ministerie van VROM.

Tabellen exploitatieopzet	
Tabel A	Inventarisatie van algemene gegevens
Tabel B	Rekentechnische uitgangspunten (parameters)
Tabel C	Ruimtegebruik
Tabel D	Het productieprogramma uitgezet in de tijd
Tabel E	Inventarisatie van de grondopbrengsten
Tabel F	Inventarisatie van alle opbrengsten uitgezet in de tijd
Tabel G	Inventarisatie van alle kosten uitgezet in de tijd
Tabel H	Macro-aftopping
Tabel I	Berekening van de exploitatiebijdrage
Tabel K	Berekening van de gerealiseerde uitgaven

Inventarisatie van de algemene uitgangspunten	
Naam bestemmingsplan	Bedrijventerrein Zuidpolder
Naam exploitatieplan	Bedrijventerrein Zuidpolder
Datum berekening exploitatieopzet	oktober 2011
Auteur	Brink Groep
Gemeente	Eemnes
Status	vastgesteld

Tabel A: inventarisatie van algemene gegevens

Rekentechnische uitgangspunten		
Prijsspeeldatum	1-1-2011	
Rekenmethode	netto contante waarde	
Rentevoet per jaar	5,0%	
Kostenstijging per jaar in %	2011	0,0%
	2012	1,5%
	2013	2,0%
	2014	2,0%
Opbrengstenstijging per jaar in %	2011	0,0%
	2012	1,5%
	2013	2,0%
	2014	2,0%
Fasering: in enig jaar	1 januari	
	1 juli	
Verwachte looptijd van het project (tot en met)	2014	

Tabel B: rekentechnische uitgangspunten (parameters)

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

Ruimtegebruik	m ²	%
Bedrijventerrein	23.356	62%
Verharding	8.645	23%
Groen	3.134	8%
Water	2.836	7%
Totaal exploitatiegebied	37.971	100%

Tabel C: ruimtegebruik

Grondkosten	1-1-2011	1-7-2011	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-1-2014
	-	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0
Inbrengwaarde grondposities (obv verkeerswaarde)			100%				
Inbrengwaarde grondposities (obv volledige schadeloosstelling)			100%				
a. kosten van het verrichten van onderzoek		50%	50%				
b. kosten van bodemsanering, dempen van oppervlaktewateren, verrichten van grondwerken			50%				
c. kosten van aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied				25%	50%	25%	50%
d. kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen in het exploitatiegebied							100%
e. kosten van inbrengwaarden en onder a. t/m d. en g. t/m n. buiten het exploitatiegebied							
f. kosten van inbrengwaarden en onder a. t/m d. en g. t/m n. voor gronden die toekomstig in exploitatie worden genomen							
g. kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering			20%	20%	20%	20%	20%
h. kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied		50%	50%				
i. kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen							
j. kosten van andere door of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden							
k. kosten van tijdelijk beheer van de verworven gronden (verminderd met tijdelijke opbrengsten)							
l. Kosten van tegemoetkoming van schade							
m. niet-terugvorderbare BTW							
Opbrengsten	1-1-2011	1-7-2011	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-1-2014
	-	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0
Gronduitgifte				50%		50%	
Bedrijventerrein							
Overige opbrengsten							
Subsidie Provincie Utrecht		100%					
Opbrengsten uit gronden in toekomstige exploitatie							

Tabel D: productieprogramma uitgezet in de tijd

Inventarisatie van de grondopbrengsten (excl. BTW, nominaal per 1-1-2011)				
Type	Hoeveelheid	Gemeentelijke uitgifteprijs	Opbrengsten (gerealiseerd)	Opbrengsten (nog te maken)
Bedrijventerrein	23.356 m ²	€ 275,00 /m ²	€ -	€ 6.422.900

Tabel E: inventarisatie van de grondopbrengsten

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

Grondopbrengsten (excl. BTW)	NOMINAAL 1-1-2011 Gerealiseerd	NOMINAAL 1-1-2011 Nog te maken	NOMINAAL 1-1-2011 Totaal	REEEL	NCW 1-1-2011
Gronduitgifte	-	6.422.900	6.422.900	6.584.923	5.973.051
Bedrijventerrein	-	6.422.900	6.422.900	6.584.923	5.973.051
Overige opbrengsten	5.653	-	5.653	5.653	5.653
Subsidie Provincie Utrecht	5.653	-	5.653	5.653	5.653
Opbrengsten uit gronden in toekomstige exploitatie	-	-	-	-	-
TOTAAL OPBRENGSTEN	5.653	6.422.900	6.428.553	6.590.576	5.978.704

1-1-2011	1-7-2011	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-1-2014
-	-	-	3.259.782	-	3.325.141	-
-	-	-	3.259.782	-	3.325.141	-
-	-	-	-	-	-	-
5.653	-	-	-	-	-	-
5.653	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
5.653	-	-	3.259.782	-	3.325.141	-

Tabel F: inventarisatie van alle opbrengsten uitgezet in de tijd

Grondproductiekosten (excl. BTW)	NOMINAAL 1-1-2011 Gerealiseerd	NOMINAAL 1-1-2011 Nog te maken	NOMINAAL 1-1-2011 Totaal	REEEL	NCW 1-1-2011
Inbrengwaarde grondposities (obv verkeerswaarde)	-	1.896.750	1.896.750	1.928.995	1.837.138
Inbrengwaarde grondposities (obv volledige schadeloosstelling)	-	666.293	666.293	677.619	645.352
a. kosten van het verrichten van onderzoek	14.940	8.964	23.905	23.927	23.605
b. kosten van bodemsanering, dempen van oppervlaktewateren, verrichten van grondwerken	-	995.106	995.106	1.010.132	938.897
c. kosten van aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied	-	1.078.288	1.078.288	1.116.529	988.402
d. kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen in het exploitatiegebied	-	-	-	-	-
e. kosten van inbrengwaarden en onder a. t/m d. en g. t/m n. buiten het exploitatiegebied	-	1.017.855	1.017.855	1.064.375	919.448
f. kosten van inbrengwaarden en onder a. t/m d. en g. t/m n. voor gronden die toekomstig in exploitatie worden genomen	-	300.000	300.000	307.581	279.016
g. kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	-	220.418	354.226	354.777	346.847
h. kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied	133.808	-	-	-	-
i. kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	-	-	-	-	-
j. kosten van andere door of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	-	-	-	-	-
k. kosten van tijdelijk beheer van de verworven gronden (verminderd met tijdelijke opbrengsten)	-	-	-	-	-
l. Kosten van tegemoetkoming van schade	-	-	-	-	-
m. niet-terugvorderbare BTW	-	-	-	-	-
Totale kosten	148.748	6.183.673	6.332.421	6.483.936	5.978.704

1-1-2011	1-7-2011	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-1-2014
-	-	€ 1.928.995	-	-	-	-
-	-	€ 677.619	-	-	-	-
€ 14.940	€ 4.482	€ 4.505	-	-	-	-
-	-	€ 500.041	-	-	-	-
-	-	-	€ 273.629	€ 510.091	€ 279.115	€ 563.785
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	€ 1.064.375
-	-	-	-	-	-	-
€ 133.808	€ 110.209	€ 60.300	€ 60.903	€ 61.512	€ 62.124	€ 62.742
-	-	€ 110.760	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
148.748	114.691	3.282.219	334.532	571.603	341.239	1.690.903

Tabel G: inventarisatie van alle kosten uitgezet in de tijd

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

Macro-aftopping (excl. BTW per 1-1-2011)	Nominaal
Opbrengsten uit exploitatie	6.422.900
Totale bruto kosten	6.439.000
(Toekomstige) subsidies en overige bijdragen	5.653
Totale netto kosten	6.433.347
Te verhalen kosten	6.422.900
% van de grondopbrengsten	100%

Tabel H: macro-aftopping

Berekening van de exploitatiebijdrage (excl. BTW, nominaal per 1-1-2011)	
Totaal te verhalen kosten (A)	€ 6.422.900
m ² uitgeefbaar terrein	23.356
Kostenverhaal per m ² uitgeefbaar terrein	€ 275,00
Inbrengwaarde per m ²	€ 67,50
m ² in te brengen (totale plangebied)	37.971
Totale inbrengwaarde (B)	€ 2.563.043
Totale netto exploitatiebijdrage (A-B)	€ 3.859.858
Netto exploitatiebijdrage per m ² uitgeefbaar terrein	€ 165,26

Tabel I: berekening van de exploitatiebijdrage

Berekening van de gerealiseerde uitgaven (excl. BTW per 1-1-2011)	Nominaal
Totale bruto kosten	6.439.000
Gerealiseerde uitgaven per 1-1-2011	148.748
Percentage gerealiseerd	2,3%

Tabel K: berekening van de gerealiseerde uitgaven

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

BIJLAGE 5 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

De gemeente kan via een posterieure overeenkomst of omgevingsvergunning de exploitatiebijdrage in rekening brengen bij eigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente hebben gesloten. Deze bijlage toont de hoogte van de exploitatiebijdrage voor de gronden waarvan het kostenverhaal niet op een andere wijze is verzekerd.

Kadastraal nr.	Eigenaar	Metrage (m²)	waarvan uitgeefbaar	Bruto expl.bijdrage	Inbreng-waarde	Netto expl.bijdrage
L670 (Strook langs A27)	Gemeente	4.790	4.149	1.140.975	323.325	817.650
L143 (ged., gronden Diakonie)	Gemeente	17.055	11.717	3.222.175	1.151.213	2.070.963
L666 (Verlengde van Walnootberg)	Gemeente	1.216	-	-	82.080	82.080-
L49 (ged.)	Grondbank Eemnes	5.039	4.029	1.107.975	340.133	767.843
L928 (Verlengde van Walnootberg)	De Bruin	621	-	-	41.918	41.918-
L155 (ged.)	Rijster	9.250	3.461	951.775	624.375	327.400
		37.971	23.356	6.422.900	2.563.043	3.859.858

Alle bedragen zijn nominaal op prijspeil 1-1-2011 en exclusief BTW.

Datum Oktober 2011
 Project Bedrijventerrein Zuidpolder
 Betreft Exploitatieplan 2011

BIJLAGE 6 FASERING

Onderstaande kaart toont de fasering van de ontwikkelingen binnen het exploitatiegebied.

