



Exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0476112.101
revisie 00
14 november 2023

Exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop

Projectnummer 0476112.101

revisie 00

14 november 2023

Auteurs

mr. R. Dijkstra RT

ir N.C. Harkes MRICS

Opdrachtgever

Gemeente Woerden

T.a.v. B.Gerritsen.

Blekerijlaan 14

3447 GR Woerden

Gecontroleerd

E.J. Grootenhuys

datum

14 november 2023

beschrijving

vrijgave

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel exploitatieplan	5
1.3	Actualisering exploitatieplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	Status exploitatieplan	7
2.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	7
2.2	Begrenzing exploitatiegebied	7
2.3	Voorgenomen grondgebruik	7
2.4	Eigendomssituatie	9
3.	Omschrijving werken en werkzaamheden	10
3.1	Werken en werkzaamheden algemeen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro)	10
3.1.1	Werken en werkzaamheden: bouwrijp maken	10
3.1.2	Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte	10
3.1.3	Technische eisen	10
4.	Exploitatieopzet	11
4.1	Uitgangspunten en parameters	11
4.2	Ruimtegebruik	11
4.3	Resultaat	12
4.4	De totale kosten	13
4.5	Raming inbrengwaarde gronden	13
4.6	Raming van andere kosten	13
4.6.1	Onderzoeken	14
4.6.2	Bouw- en woonrijpmaken.	14
4.6.3	Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht (micro-aftopping)	14
4.6.4	Bijkomende kosten	15
4.7	Raming van opbrengsten	15
4.8	Exploitatiebijdrage	15
4.8.1	Wijze van toerekening	16
5.	Eisen en regels	17
6.	Jaarlijkse herziening, eindafrekening	19
6.1	Jaarlijkse herziening	19
6.2	Eindafrekening	19
7.	Bijlagen	20
Bijlage 1: Kaart		21
Bijlage 2: Exploitatieopzet		22
Bijlage 3: Concept kwaliteitskader, HIOR		24
Bijlage 4: Inbrengwaardetaxatie		26
Bijlage 5: Plankostenscan		28

Bijlage 6: Planschaderisicoanalyse

30

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Woerden wil meer ruimte creëren voor bedrijven. Meerdere ondernemers in de gemeente Woerden zijn op zoek naar bedrijfsruimte omdat zij te groot worden voor hun huidige locatie. De gemeente Woerden wil 9 hectare schuifruimte realiseren voor lokale bedrijven. Deze ambitie staat ook verwoord in het coalitieakkoord van 'Duurzaam en daadkrachtig midden in de samenleving' van 5 juni 2018.

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad bedrijventerrein Putkop Harmelen en de oostkant van de Burgemeester Van Zwietenweg aangewezen als schuifruimte. Deze schuifruimte zijn nieuwe bedrijventerrein en vooral bedoeld voor bedrijven die willen verplaatsen binnen de gemeente. Zo ontstaat er ruimte op de bestaande bedrijventerreinen.

De uitbreiding van De Putkop is geschikt omdat de locatie goed aansluit bij de stedelijke structuur en omgeving. Daarnaast is er draagvlak voor uitbreiding en completering van het bestaande bedrijventerrein bij ondernemers, de Harmelense samenleving en andere instanties en overheden.

De uitbreiding bedraagt 3,6 hectare. De locatie Putkop is niet exclusief voor Harmelense ondernemers, Putkop is ook voor bedrijven uit Kamerik, het buitengebied of uit Woerden.

De gemeente heeft overigens vrijwel geen grond in handen en de uitbreiding moet dan ook grotendeels gerealiseerd worden op gronden van particulieren. Er zijn geen overeenkomsten over kosten die de gemeente moet maken gesloten.

1.2 Doel exploitatieplan

Indien de gemeente overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van binnen het exploitatiegebied gelegen gronden of de gemeente eigenaar is van alle gronden, is het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd. Dat is nu niet het geval.

De gronden in het exploitatiegebied zijn thans in eigendom van particulieren. Om ten aanzien van het kostenverhaal voldoende zekerheid te verkrijgen en de afdwingbaarheid te borgen, heeft de gemeente besloten om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan 'Putkop' voorziet binnen de exploitatieplangrens in een directe bedrijfsbestemming. Voor het exploitatieplan betekent dit dat hierdoor sprake is van "een bouwplan" als bedoeld in de Wro jo. 6.2.1. Bro. Aangezien de kosten niet anderszins verzekerd zijn zorgt dit exploitatieplan er bij de uitvoering van het betreffende bestemmingsplan voor dat de kosten zijn te verhalen. Hiermee voldoet de gemeente aan de wettelijke verplichtingen omtrent kostenverhaal (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro)).

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door de eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning, dan wel voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten die na vaststelling van dit exploitatieplan worden gesloten;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden dienen te worden verricht voor het bouw- en woonrijp maken van de grond, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte als de grondeigenaar het zelf realiseert;
- c. vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw-, woon- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
- d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw-, woon- en aanlegactiviteiten.

1.3 Actualisering exploitatieplan

Een exploitatieplan dient na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar te worden herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd.

In beginsel is op de voorbereiding van een exploitatieplan is aldus artikel 6.14, eerste lid Wro, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Dit is ingevolge artikel 6.15, derde lid Wro slechts anders indien de herziening geen structurele wijzigingen betreft. Voor dit exploitatieplan is dit niet aan de orde.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de status van het exploitatieplan. Hoofdstuk 3 geeft een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. De exploitatieopzet is opgenomen in hoofdstuk 4. De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 waarbij na de beschrijving van de eisen en regels steeds een toelichting is opgenomen. Hoofdstuk 6 gaat over de jaarlijkse herziening en hoofdstuk 7 noemt de bijlagen.

2. Status exploitatieplan

2.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Onderhavig exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan 'Putkop' hetgeen door de gemeenteraad van de gemeente Woerden gelijktijdig wordt vastgesteld met dit exploitatieplan. De uitgangspunten en planregels van het bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

2.2 Begrenzing exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de onderstaande kaart is weergegeven. Die komt niet geheel overeen met de bestemmingsplangrens.



2.3 Voorgenomen grondgebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een directe bedrijfsbestemming, de bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. Het plan omvat een groene "wal" aan de randen. De stedenbouwkundige schets staat hieronder.



2.4 Eigendomssituatie

Op grond van gegevens van het kadaster blijkt de grond in handen van 3 particuliere eigenaren, de gemeente Woerden en het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte in plangebied (m ²)	Oppervlakte totaal (m ²)	Aandeel	Eigenaar
		1441		5.270 m ²			Particulier 1
					5.270 m²	7%	
		1444		15.390 m ²			Particulier 2
					15.390 m²	21%	
		1521		504 m ²			Waterschap
					504 m²	1%	
		2284		44.847 m ²			Particulier 3
					44.847 m²	61%	
		2152		7.660 m ²			Gemeente
					7.660 m²	10%	
					73.671 m²	100%	

3. Omschrijving werken en werkzaamheden

Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Deze werken en werkzaamheden worden limitatief opgesomd in het Bro (artikel 6.2.4 en 6.2.5). Slechts de genoemde posten mogen deel uitmaken van de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan.

3.1 Werken en werkzaamheden algemeen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro)

3.1.1 Werken en werkzaamheden: bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Opschonen van het exploitatiegebied;
- Grondwerkzaamheden: afgraven en verplaatsen van grond inclusief maken van wallen;
- Aanbrengen van watergangen;
- Het treffen van waterregulerende maatregelen;
- Aanbrengen van bruggen;
- Aanleg riolering; gescheiden stelsel waarbij HWA wordt uitgevoerd in PVC en de DWA in PVC;
- Aanbrengen van drainage;
- Aanbrengen en aanpassen nuts/kabels en leidingen.

3.1.2 Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte

Binnen de openbare ruimte dienen de volgende werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- Aanleg ontsluitingen;
- Aanleg definitieve wegen, fietspaden, voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- Onder alle verhardingen wordt een voldoende dikke fundering aangelegd;
- Planten, bomen en struiken in bermen en aanleg plantsoenen, groenstroken;
- Aanbrengen verlichting;
- Aanbrengen straatmeubilair, bebording, bebakening en belijning;
- Parkeerplaatsen dienen op het toekomstig uitgeefbaar eigen terrein aangelegd te worden.

3.1.3 Technische eisen

De gemeente stelt technische eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voor het plangebied Putkop. De realisatie zal dan geschieden overeenkomstig een door de gemeente vastgesteld bestek. Het bestek dient te voldoen aan de uitgangspunten en specificaties zoals die zijn geformuleerd in nog nader op te stellen technische beschrijving welke specifiek is gericht op het plangebied van Putkop. De technische beschrijving dient het thans vigerende "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" (HIOR Putkop Woerden 5-10-2023) van de gemeente Woerden in acht te nemen. Dit HIOR Putkop is opgenomen als bijlage 3.

Het omliggende wegennet direct grenzend aan het exploitatiegebied, voor zover dit gebied aantoonbaar is beschadigd als gevolg van de bouwactiviteiten, dient te worden hersteld. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van het project wordt de feitelijke situatie van de routes voor bouwverkeer op foto's vastgelegd. Bij herstel van eventuele schade wordt de situatie zoals vastgelegd op de foto's als uitgangspunt gehanteerd. Het herstel van de schade zal worden verhaald op degene die de schade heeft aangericht.

4. Exploitatieopzet

4.1 Uitgangspunten en parameters

Einddatum

De einddatum van de exploitatie is voorzien op 31 december 2031.

Fasering en koppelingen

De aanduiding van de fasering in de berekening is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak te kunnen plaatsen. In de berekening is een aanname gedaan voor het tijdstip van de verwachte kosten en opbrengsten. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zal de fasering worden geactualiseerd naar aanleiding van de te ontvangen initiatieven.

Prijspeil

Het prijspeil van de investeringen en grondopbrengsten is 1 januari 2024.

Rente, opbrengsten- & kostenstijging

Het rentepercentage voor de opbrengsten voor 2024 en verder is 1,04%, Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks door B&W vast te stellen parameters.

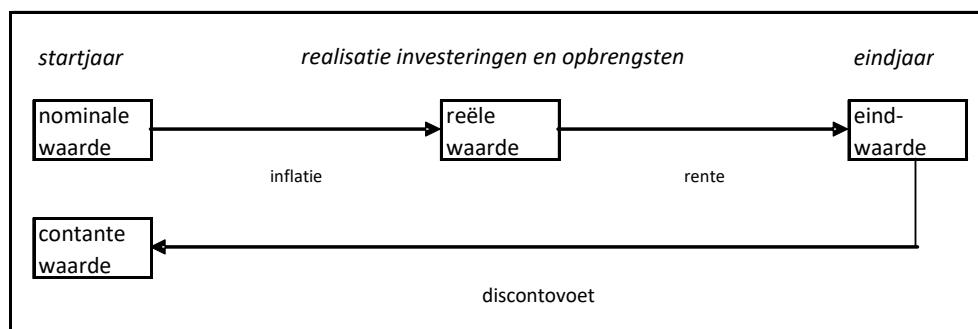
	2024	2025	2026
Verwerving	4,00%	2,00%	2,00%
GWV- kosten	4,00%	2,00%	2,00%
Plankosten & VTU	4,00%	2,00%	2,00%

Ook de indexering van de opbrengsten is afkomstig uit het B&W besluit..

	2024	2025	2026
Bedrijfskavels	0,00%	2,00%	2,00%

Netto contante waarde

In een exploitatieberekening worden kosten eerder gemaakt dan de opbrengsten. Om de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen wordt gebruik gemaakt van de dynamische eindwaardeberekening. Toekomstige kosten en opbrengsten wordt teruggerekend naar één prijspeildatum van 1 januari 2024. De discontering is gelijk aan de rente 1,04%.



Figuur 1: Netto constante waarde

4.2 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied bedraagt 73.671 m². Van het te ontwikkelen gebied is 36.331 m² uitgeefbaar bedrijventerrein. Het openbaar gebied bedraagt 37.340 m².

Onderdeel	Oppervlakte (m ²)	Aandeel (%)
Exploitatiegebied	73.671 m ²	100%
Uitgeefbaar	36.331 m ²	49%
Verharding	6.348 m ²	9%
Groen	19.382 m ²	26%
Water	5.338 m ²	7%
Groene wal	6.271 m ²	9%

4.3 Resultaat

De raming van het resultaat in verband met de exploitatie is in onderstaand overzicht weergegeven:

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Investerings			
Inbrengwaarde	€ 3.315.195	€ -	€ 3.315.195
Onderzoek en bodemsanering	€ 228.123	€ -	€ 228.123
Sloop	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 4.213.206	€ -	€ 4.213.206
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	€ 1.229.732	€ -	€ 1.229.732
Verwijderen bassin	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ 43.815	€ -	€ 43.815
Planschade	€ 20.000	€ -	€ 20.000
Rente en overige lasten	€ -	€ -	€ -
TOTALE INVESTERINGEN	€ 9.050.071	€ -	€ 9.050.071
Opbrengsten			
Bedrijfskavels	€ 9.991.025	€ -	€ 9.991.025
Bijdragen en subsidies	€ -	€ -	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 9.991.025	€ -	€ 9.991.025
SALDO	€ 940.954	€ -	€ 940.954
Kostenstijging	€ 413.410	€ -	€ 413.410
Opbrengstenstijging	€ 511.187	€ -	€ 511.187
Kasstroom reeel	€ 1.038.730	€ -	€ 1.038.730
Rente opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Rente investeringen	€ 158.552	€ -	€ 158.552
Eindwaarde nominaal	€ 880.177		
Resultaat (NCW)	€ 810.258		

4.4 De totale kosten

De totale kosten bedragen € 9.050.071. De NCW is € 9.263.139. Dat de NCW hoger is dan de nominale waarde heeft te maken met het feit dat waardstijging hoger is dan de discontering.

4.5 Raming inbrengwaarde gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een inbrengwaardetaxatie van een extern bureau, vastgelegd in het rapport 'Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan "Bedrijventerrein Putkop Harmelen" te Harmelen, gemeente Woerden, bijlage 4' van Steenhuis. De totale bruto inbrengwaarde van de grond wordt geraamd op: € 3.315.195 op basis van een complexwaarde van € 45,- per m² plangebied. De NCW is € 45,42 per m². Dat de NCW ook hier hoger is dan de nominale waarde heeft, zoals gezegd, te maken met het feit dat waardstijging hoger is dan de discontering.

Onderdeel	Bedrag (excl. btw)
Inbrengwaarde	€ 3.315.195
Aankoopkosten (2%)	
	€ 3.315.195

Toelichting

De inbrengwaarde moet op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro worden bepaald aan de hand van de systematiek van de Ontheffingswet. Indien geen sprake is van ontheffing wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld volgens de waarde in het economische verkeer (artikel 40b tot en met 40f van de ontheffingswet). Voor gronden die ontheffend zijn of waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen, of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de ontheffingswet. In het onderhavige geval is geen sprake van een dergelijke situatie, zodat de inbrengwaarde volgens de waarde in het economische verkeer dient te worden vastgesteld. Er is geen sprake van sloop of saneringswerkzaamheden.

4.6 Raming van andere kosten

In deze paragraaf zijn de andere kosten in verband met de exploitatie opgenomen, zoals wettelijk bepaald in artikel 6.13 Wro, lid 1, onderdeel c, sub 2. In het Bro is een limitatieve kostensoortenlijst opgenomen van kostensoorten die de gemeente in het exploitatieplan kan opnemen en publiekrechtelijk op de exploitant kan verhalen. Kosten die niet op de lijst voorkomen, kunnen niet publiekrechtelijk verhaald worden. Kosten die bijvoorbeeld niet op de lijst voorkomen, zijn kosten van gemeentelijk beleid, procedurekosten planschade en de kosten van behandeling van bezwaar en beroep op het exploitatie- en bestemmingsplan.

Alle kostensoorten dienen een toets op profijt, toerekenbaarheid, en proportionaliteit te ondergaan (ptp-toets). Dit betekent dat kosten, waarvan het exploitatiegebied (gedeeltelijk) profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. Bij elke kostensoort dient te worden bepaald of de grondexploitatie nut ondervindt van de voorziening/ maatregel. Daarnaast moet er een causaal verband bestaan: de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan. Tenslotte moeten de kosten als meerdere locaties profijt hebben worden verdeeld. Dat gaat in drie categorieën.

Categorie	Omschrijving	Toerekenbaarheid
Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en één of meer exploitatiegebieden en/ of bestaand gebied	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit plaatsvindt

4.6.1 Onderzoeken

Voor Putkop zijn of worden de gebruikelijke onderzoeken uitgevoerd, zoals (niet limitatief): verkennend bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, milieukundig onderzoeken enz. In totaal gaat het om 11 onderzoeken met een gemiddelde prijs van € 20.738,-. Totaal € 228.123,-.

4.6.2 Bouw- en woonrijpmaken.

De post bouw- en woonrijp maken behelst de kosten voor de aanleg van ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte in het gebied. Het gaat dan onder meer om de aanleg van bouwwegen, aanleg van riolering, verwijderen en/ of (ver)plaatsen van kabels en leidingen, verwijderen van bestaande verharding, ontgraven en aanvullen van grond, de aanleg van rijbanen, parkeervakken, fietspaden en trottoirs, de aanleg van groenvoorzieningen, het planten van bomen, het plaatsen van lantaarnpalen, brandkranen, straatmeubilair, enz. De kosten zijn gebaseerd op de kredietraming 'schuifruimte bedrijventerreinen gemeente Woerden onderdeel Putkop te Harmelen' van Adcim 10-10-2022. De bedragen uit die raming zijn geïndexeerd met 4%.

Putkop wordt partieel in het openbaar gebied opgehoogd met 1,7 m zand (dit is inclusief voorbelasten) . De bouwpercelen worden met 0,2 m opgehoogd (ook dit is inclusief voorbelasten). Om een snelle zetting te verkrijgen wordt een verticale drainage toegepast. Het zand dat daarna over is, wordt samen met de vrijkomende klei verwerkt in een grondwal (zie ook het stedenbouwkundig plan) en de bouwpercelen. Dat geldt ook voor grond die afkomstig is uit sloten en riolering etc.

De wegen worden in asfalt uitgevoerd met daarnaast een trottoir in reguliere betonnen trottoirtegels.

De riolering bestaat uit een gescheiden stelsel.

De groenvoorzieningen bestaan uit inzaai van bloemrijke graslanden. Daarin worden bomen opgenomen. Er is voorzien in inboet.

Op het hele terrein komen 40 lichtmasten op een afstand van 25m.

Het overzicht van de totale kosten in verband met bouw- en woonrijpmaken ziet er als volgt uit:

Bouw- en woonrijp maken	aantal	prijs/eenh	Bedrag (excl. btw)
<i>Bouwrijp maken</i>			
Vorbereiding en opruimwerkzaamheden	73.671 m ²	€ 3,70	€ 272.606
Grondwerk	73.671 m ²	€ 30,39	€ 2.239.011
Bruggen en duikers	1 stuk	€ 165.208,50	€ 165.209
Riolering	950 m	€ 391,45	€ 371.879
Nuts/kabels en leidingen	75 m	€ 879,85	€ 65.989
<i>Woonrijp maken</i>			
Verharding	6.348 m ²	€ 106,43	€ 675.626
Groen	19.382 m ²	€ 14,33	€ 277.676
Openbare verlichting en bebakening	950 m	€ 152,85	€ 145.211
Totaal			€ 4.213.206

4.6.3 Planontwikkeling, voorbereiding & toezicht (micro-aftopping)

De plankosten zijn conform de methodiek van de plankostenregeling zoals die geldt vanaf 2017 "Rekenmodel behorende bij de Regeling plankosten exploitatieplan versie augustus 2023" geraamd. De uitkomsten van de

plankostenscan zijn opgenomen als bijlage 5 bij dit exploitatieplan. De kosten zijn 100% toerekenbaar aan het plangebied. De kosten bedragen € 1.229.732.

4.6.4 Bijkomende kosten

Tijdens de ontwikkeling zal vooraf en achteraf tijdelijk beheer nodig zijn. Daarvoor is een stelpost opgenomen van ca. 1% over de kosten bouw en woonrijpmaken, alsmede onderzoeken. Het totale bedrag is € 40.673.

In de planschaderisicoanalyse van Langhout & Wiarda (8-11-2023), zie bijlage 6, wordt de planschade in het ergste geval geschat op € 20.000.

Bijkomende kosten	aantal	prijs/eenh	Bedrag (excl. btw)
Tijdelijke beheerskosten gronden	1%	€ 4.213.20	€ 43.815
Planschade	1	€ 20.000	€ 20.000
Totaal			€ 63.815

4.7 Raming van opbrengsten

Het Bro limiteert de ramingen van de opbrengsten tot drie soorten opbrengsten:

- opbrengsten van uitgifte van gronden;
- opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden;
- 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.

Uitgifte

In het plan is rekening gehouden met 36.331 m² uitgeefbaar. De waarde van de bedrijfskavels is in 2020 onderzocht en bepaald op € 245-260,- per m² uitgeefbaar (Notitie grondprijnsadvies schuifruimte 17-9-2020; van de werkgroep Schuifruimte). Uiteindelijk is dat bedrag op € 250/ m² vastgesteld en geïndexeerd naar 1-1-2024 op € 275,- per m². Het totale bedrag is € 9.991.025. De NCW is € 10.073.397.

Bijdragen en subsidies

Er zijn geen bijdragen en subsidies opgenomen.

Toekomstige ontwikkelingen

Er zijn geen opbrengsten uit toekomstige ontwikkelingen.

4.8 Exploitatiebijdrage

De totale kosten van de exploitatie worden verhaald op de aanvragers van omgevingsvergunningen voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro). De gemeente mag echter niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten worden behaald; de macroaftopping (artikel 6.16 Wro). Een eventueel tekort op de exploitatie is voor rekening van de gemeente. In dit geval is er geen sprake van macro-aftopping.

Macroaftopping	Bedrag excl. Btw
Kosten (NCW)	€ 9.263.139
Bijdrage en subsidies (NCW)	
Netto te verhalen kosten (NCW)	€ 9.263.139
Opbrengsten (NCW)	€ 10.073.397
Maximaal te verhalen (NCW)	€ 9.263.139

4.8.1 Wijze van toerekening

De methode van toerekening vindt plaats via de opbrengstpotentie vertaald naar gewogen eenheden. Om de exploitatiebijdrage te bepalen worden uitgiftecategorieën vastgesteld en wordt per uitgiftecategorie een basiseenheid vastgesteld. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden bepaald. Deze gewogen eenheden worden bij elkaar opgeteld. De maximaal verhaalbare kosten gedeeld door de totale hoeveelheid gewogen eenheden vormt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. In dit exploitatieplan is er sprake van uitgeefbaar terrein in slechts één categorie: bedrijventerrein. Dit betekent dat er sprake is van één categorie met één weging. Het gewicht van de uitgifteprijs van de uitgiftecategorie 'Bedrijventerrein' is dus op '1' gezet. Het bepaalde gewicht vermenigvuldigd met het aantal vierkante meter uitgeefbaar terrein resulteert in de gewogen basiseenheid.

Door per eigenaar het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de gewogen eenheden die deze eigenaar kan realiseren, kan de exploitatiebijdrage per eigenaar berekend worden.

De bruto exploitatiebijdrage per eigenaar wordt gecorrigeerd met de inbrengwaarde. In onderstaand overzicht is de dan resulterende netto exploitatiebijdrage bijdrage per m² uitgeefbaar berekend. Alle bedragen zijn NCW.

Onderwerp	Waarde	Toelichting
Te verhalen kosten	€ 9.263.139 A	
Uitgeefbaar terrein	36.331 m ² B	
Bijdrage per m ² uitgeefbaar	€ 254,97 C = A / B	
Inbrengwaarde		
NCW per m ² uitgeefbaar	€ 45,42 D	
Netto bijdrage./m ² uitgeefbaar	€ 209,55 C-D	

Deze netto exploitatiebijdrage vermenigvuldigd met het aantal m² uitgeefbaar betrokken in het bouwplan wordt verwerkt als financieel voorschrift in de omgevingsvergunning voor een bouwplan (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro). Dit, tenzij de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is. Bij de omgevingsvergunning stelt het college een termijn waarbinnen de betreffende exploitatiebijdrage dient te worden betaald (conform artikel 6.17 van de Wro).

5. Eisen en regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan:

- Aanbestedingsregels: de Aanbestedingswet 2012 en het “Protocol aanbesteding en inkoop 2017” van de Gemeente Woerden en de Europese aanbestedingsregels inzake de aanbesteding van werken en diensten zoals ze gelden op het moment van uitvoering;
- Bestemmingsplan: het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Putkop” van de gemeente Woerden vervat in de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting;
- Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein voor bouwverkeer;
- Eigenaar: de rechthebbende van een eigendom zoals die staat ingeschreven in het kadaster;
- Exploitatiegebied of plangebied: het gebied dat is omvat door de exploitatieplangrens;
- Exploitatieplangrens: de grens van het exploitatiegebied zoals weergegeven in Bijlage 1 van dit exploitatieplan;
- Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- HIOR: Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR Putkop Woerden) d.d. 5 oktober 2023 de gemeente Woerden;
- Plan: bestemmingsplan “Bedrijventerrein Putkop” van de Gemeente Woerden;
- Plankaart: de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO-0632.EPPutkop-OW01;
- Wet ruimtelijke ordening: Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening), inclusief de invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Eerste Kamer, 319 53, A;
- Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Werken en werkzaamheden: de werken en werkzaamheden zoals die in paragraaf 3.1.1 tot en met 3.1.3 van dit Exploitatieplan zijn beschreven en voor zover ze openbaar toegankelijk zijn.

Artikel 2

1. Het is verboden te starten met het bouwen van opstallen alvorens het terrein waarop het gebouw komt bouwrijp is gemaakt.
2. Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de bepalingen en eisen zoals opgenomen in het exploitatieplan.
3. Op de werken en werkzaamheden is het HIOR van toepassing.
4. Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het HIOR.
5. Het is verboden om de werken en werkzaamheden uit te voeren zonder een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 3

1. Het is verboden te handelen in strijd met of in afwijking van de regels van het exploitatieplan.

Artikel 4

De toerekening van de te verhalen kosten aan de verschillende eigenaren geschiedt op basis van het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toebedeeld aan de gronden, een en ander conform de stappen als bedoeld in artikel 6.18 Wro en de in artikel 6.19 Wro opgenomen berekening van de exploitatiebijdrage, met dien verstande dat het de eigenaar is toegestaan wegen aan te leggen op het eigen terrein, zonder dat die als uitgeefbare gronden zijn aan te merken. Daarbij geldt voor de verhaalbaarheid van kosten wel de minimale oppervlakte zoals opgenomen in dit exploitatieplan.

Artikel 5

1. Het (ontwerp)bestek voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Woerden.
2. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden verbonden worden met betrekking tot de in het eerste lid genoemde activiteiten.

Artikel 6

1. Op de werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.
2. Een plan van aanpak voor de aanbesteding van aanbesteding plichtige werken en werkzaamheden dient ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Woerden.

Artikel 7

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.
2. Na de start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein.
3. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

Artikel 8

Burgemeesters en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen opgenomen in dit exploitatieplan en de regels, na een daartoe gedaan verzoek, indien en voor zover daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, en mits belangen van derden daardoor niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing van regels van dit plan is de volgende procedure van toepassing:

1. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende tenminste 4 weken in het gemeentehuis voor eenieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- en huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze.
3. De bekendmaking houdt in de bevoegdheid van de belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder 1 genoemde termijn.
4. Burgemeester en wethouders delen aan hen, die een zienswijze hebben ingediend, de beslissing daarover mede.

Artikel 10

Het handelen in strijd met verbodsbepalingen van dit exploitatieplan en de regels is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 11

De kaart van het exploitatiegebied maakt een onverbrekelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan.

Artikel 12

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel "Regels exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop".

6. Jaarlijkse herziening, eindafrekening

6.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

6.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en bouwwerken, 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. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

7. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit exploitatieplan:

1. Kaart;
2. Exploitatieopzet;
3. Concept kwaliteitskader, HIOR;
4. Inbrengwaardetaxatie;
5. Plankostenscan;
6. Planschaderisicoanalyse

Bijlage 1: Kaart



Bijlage 2: Exploitatieopzet

datum 14 november 2023
projectnummer 0476112.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop

Bijlage 3: Concept kwaliteitskader, HIOR

datum 14 november 2023
projectnummer 0476112.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop

Bijlage 4: Inbrengwaardetaxatie

datum 14 november 2023
projectnummer 0476112.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop

Bijlage 5: Plankostenscan

datum 14 november 2023
projectnummer 0476112.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein Putkop

Bijlage 6: Planschaderisicoanalyse

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere
T. 06 15 96 63 20
E. Joost.Sonsma@Anteagroup.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl