



Exploitatieplan Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0476112.101
revisie 00'
14 november 2023

Exploitatieplan Bedrijventerrein BvZ

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 MSc

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	8
3.	Omschrijving werken en werkzaamheden	9
3.1	Werken en werkzaamheden algemeen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro)	9
3.1.1	Werken en werkzaamheden: bouwrijp maken	9
3.1.2	Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte	9
3.1.3	Technische eisen	9
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)	15
4.6.4	Bijkomende kosten	15
4.7	Raming van opbrengsten	16
4.8	Exploitatiebijdrage	16
4.8.1	Wijze van toerekening	16
5.	Eisen en regels	18
6.	Jaarlijkse herziening, eindafrekening	20
6.1	Jaarlijkse herziening	20
6.2	Eindafrekening	20
7.	Bijlagen	21
Bijlage 1: Kaart		22
Bijlage 2: Exploitatieopzet		23
Bijlage 3: Concept kwaliteitskader; HIOR		25
Bijlage 4: Inbrengwaardetaxatie		27
Bijlage 5: Plankostenscan		29

Bijlage 6: Planschaderisicoanalyse

31

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 aanleg van de Burgemeester van Zwietenweg is geschikt omdat de locatie goed aansluit bij de stedelijke structuur. De uitbreiding bedraagt 5,7 hectare. De locatie Burgemeester van Zwietenweg is vooral bedoeld voor lokale MKB bedrijven uit Woerden.

De gemeente heeft in het exploitatiegebied geen grond in handen.

1.2 Doel exploitatieplan

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden in een bestemmingsplan waarin een nieuw "bouwplan" is opgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie 'anderszins' verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

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 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg' voorziet binnen de exploitatieplangrens in een directe bedrijventerreinbestemming. 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. Hetzij middels een posterieure overeenkomst of bijvoorbeeld wanneer voor een bouwplan een vergunning wordt ingediend. 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, op grond van 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. Dit is hier niet zo dus is afdeling 3.4 Awb van toepassing.

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 'Bedrijventerrein Burgemeester van Zwietenweg' 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 kaart. De begrenzing loopt niet gelijk aan de grenzen van het bestemmingsplan.



2.3 Voorgenomen grondgebruik

Het bestemmingsplan voorziet in een directe bedrijventerreinbestemming, de bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. Het plan omvat een "water-zone met eilanden" aan de rand naar de snelweg. De stedenbouwkundige schets staat hieronder.



2.4 Eigendomssituatie¹

Op grond van gegevens van het kadaster blijkt de grond in handen van 5 particuliere eigenaren, waarvan enkele familie van elkaar zijn.

Tabel 1: Eigendomssituatie (bron: Kadaster)

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m ²)	Oppervlakte plangebied (m ²)	in	Oppervlakte totaal (m ²)	Aandeel	Eigenaar
		2867		3.900 m ²				Particulier 1
		3327		11.141 m ²				Particulier 1
		3329		5.517 m ²				Particulier 1
						20.558 m²	23%	
		2262		15.120 m ²				Particulier 2
		3328		4.645 m ²				Particulier 2
						19.765 m²	22%	
		3326		20.450 m ²				Particulier 3
						20.450 m²	22%	
		2777		2.990 m ²				Particulier 4
		3317		4.084 m ²				Particulier 4
						7.074 m²	8%	
		2778		23.150 m ²				Particulier 5
						23.150 m²	25%	
						90.997 m²	100%	

De grond is op dit moment hoofdzakelijk in gebruik als grasland en een boerderij.

¹ Op basis van openbare informatie van het Kadaster

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;
- Ophogen en voorbelasten van gronden.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en verplaatsen van grond inclusief maken van wallen;
- Aanbrengen van watergangen;
- Het treffen van water regulerende maatregelen;
- Aanbrengen van bruggen;
- Aanleg riolering; Gescheiden stelsel waarbij HWA wordt uitgevoerd in PVC en de DWA in PVC;
- Aanbrengen van drainage;
- Aanleggen en aanpassen nuts/kabels en leidingen;
- Aanbrengen van een damwand t.b.v. kavels noord.

3.1.2 Werken en werkzaamheden: inrichten openbare ruimte

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

- Aanleg ontsluitingen inclusief de rotonde vanaf de provinciale weg is inbegrepen;
- 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;
- Aanbrengen van een rotonde.

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 BvZ. De realisatie zal dan geschieden overeenkomstig een door de gemeente vastgesteld bestek met uitvoeringstekeningen. Het bestek met uitvoeringstekeningen 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 BvZ. De technische beschrijving dient het thans vigerende "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" (HIOR Burgemeester van Zwietenweg Woerden d.d 5-10-2023) van de gemeente Woerden in acht te nemen. Het HIOR Woerden 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. De discontering is ook 1,04%

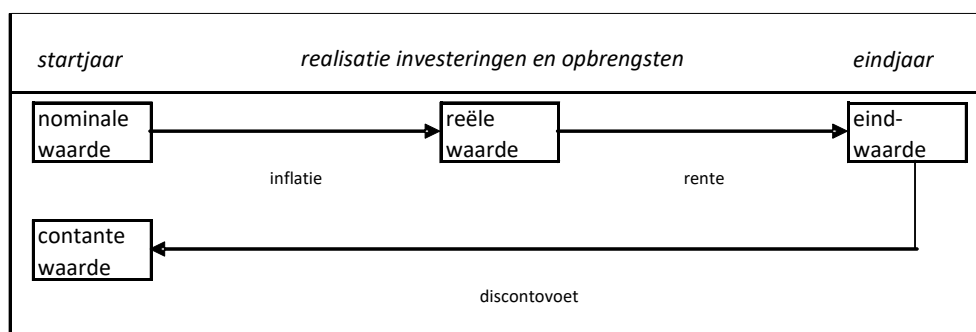
	2024	2025	2026
Verwerving	4,00%	2,00%	2,00%
GWV- kosten	4,00%	2,00%	2,00%
Plankosten & VTU	4,00%	2,00%	2,00%

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 contante waarde

4.2 Ruimtegebruik

Het totale exploitatiegebied bedraagt 90.997 m². Van het te ontwikkelen gebied is 57.494 m² uitgeefbaar bedrijventerrein. Het openbaar gebied bedraagt 33.503 m².

Onderdeel	Oppervlakte (m ²)	Aandeel (%)
Exploitatiegebied	90.997 m ²	100%
Uitgeefbaar	57.494 m ²	63%
Verharding	11.412 m ²	13%
Groen	11.204 m ²	12%
Water	4.681 m ²	5%
Groene wal	6.207 m ²	7%

4.3 Resultaat

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

Omschrijving	Totaal		Boekwaarde		Nog te realiseren
Investeringen					
Inbrengwaarde	€	4.762.850	0	€	4.762.850
Onderzoek en bodemsanering	€	285.357	€	-	€ 285.357
Sloop	€	-	€	-	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€	6.980.254	€	-	€ 6.980.254
Bovenplanse voorzieningen	€	-	€	-	€ -
Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht	€	1.542.895	€	-	€ 1.542.895
Aanleg fietspad buitenplangrens en groen op provinciegroen	€	200.190	€	-	€ 200.190
Tijdelijk beheer	€	72.591	€	-	€ 72.591
Planschade	€	70.000	€	-	€ 70.000
Opheffen milieucirkel buiten plangrens	€	801.350	€	-	€ 801.350
Rente en overige lasten	€	-	€	-	€ -
TOTALE INVESTERINGEN	€	14.715.486	€	-	€ 14.715.486
Opbrengsten					
Bedrijfskavels	€	15.810.850	€	-	€ 15.810.850
Overige opbrengsten	€	206.438	€	-	€ 206.438
TOTALE OPBRENGSTEN	€	16.017.288	€	-	€ 16.017.288
SALDO	€	1.301.801	€	-	€ 1.301.801
Kostenstijging	€	766.076	€	-	€ 766.076
Opbrengstenstijging	€	972.890	€	-	€ 972.890
Kasstroom	€	1.508.616	€	-	€ 1.508.616
Rente opbrengsten	€	-	€	-	€ -
Rente investeringen	€	290.379-	€	-	€ 290.379-
Eindwaarde	€	1.226.302			
Resultaat (NCW)	€	1.117.268			

4.4 De totale kosten

De totale kosten bedragen € 14.715.486. De NCW is € 15.103.218. 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 Burgemeester van Zwietenweg" te Woerden, gemeente Woerden' van Steenhuis (bijlage 4). De totale bruto inbrengwaarde van de grond wordt geraamd op: € 4.762.850. Daarbij zijn de percelen E 2777 en E 3317 in gebruik als boerderij gewaardeerd op de gebruikswaarde van € 2.000.000 + € 207.280 sloopkosten. De overige percelen zijn gewaardeerd op de complexwaarde van € 40,- per m² plangebied nominaal. De NCW zijn respectievelijk € 2.227.823,40 (€ 200,60 per m²) en € 40,37. 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. Voorts ter informatie: de m² van percelen E 2777 en E 3317 die in de taxatie zijn betrokken zijn samen € 7.474 m² groot.

60% van de gronden behorende bij de boerderij ligt binnen de exploitatieplangrens. De overige gronden liggen er buiten. Deze gronden moet wel bij de kostenraming betrokken worden, omdat ze samen een hindercontour vormen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De kosten die verband houden met het opheffen van de hindercontour van de gronden die buiten het exploitatieplangebied liggen worden daarom als bijkomende kosten aangemerkt en maken als zodanig geen deel uit van de inbrengwaarde.

Onderdeel	Bedrag (excl. btw)		Bedrag binnen plangrens		Bedrag buiten plangrens
Complexwaarde	€	3.356.920	€	3.356.920	€ -
Gebruikswaarde	€	2.000.000	€	1.268.000	€ 732.000
Totaal	€	5.356.920	€	4.624.920	€ 732.000
Sloop	€	207.280	€	137.930	€ 69.350
Inbrengwaarde	€		4.762.850		
Buiten de plangrens	€		-		€ 801.350

Toelichting

De inbrengwaarde moet op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro worden bepaald aan de hand van de systematiek van de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld volgens de waarde in het economische verkeer (artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. In het onderhavige geval wordt er geen rekening gehouden met een schadeloosstelling, zodat de inbrengwaarde volgens de waarde in het economische verkeer dient te worden vastgesteld. Er is rekening gehouden met sloop werkzaamheden. Eventuele saneringswerkzaamheden zijn voor rekening van de eigenaren van de gronden en worden in principe geacht verrekend te worden met de inbrengwaarde van de gronden als de gemeente dit moet doen. Op dit moment weten we niet of hier sprake van is en als dit definitief bekend is, kunnen pas de definitieve consequenties voor de taxatie en dit exploitatieplan worden bepaald.

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 van een voorziening/ maatregel naar rato worden verdeeld. Er bestaan drie categorieën kosten:

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 BvZ 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 € 25.942,-. Totaal € 285.357,-.

4.6.2 Bouw- en woonrijpmaken.

De post bouw- en woonrijp maken behelst de kosten voor ophogen, 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, aanleggen, 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 BvZ' van Adcim 4-7-2022'. De bedragen uit die raming zijn geïndexeerd met 4%.

BvZ wordt de openbare ruimte opgehoogd met 3 m zand, wat mede dient als voorbelasting. Bouwpercelen worden met 2,5 m opgehoogd, wat ook mede dient als voorbelasting. De verwachting is dat een overhoogte van 90 cm over blijft. Om een snelle zetting te verkrijgen wordt een verticale drainage toegepast. Het zand dat daarna over is, wordt afgevoerd. Grond die afkomstig is uit sloten en riolering etc. wordt zoveel mogelijk hergebruikt binnen het gebied bijvoorbeeld in een grondwal in het noorden.

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 gras met bomen. Langs de sloten komen knotwilgen of elzen. De brede groenstrook tussen de uitgeefbare gronden en de A12, wordt een plas-dras park.

Op het hele terrein komen 34 lichtmasten op een afstand van 25 m.

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

Bouw- en woonrijp maken	aantal	prijs/eenh	Bedrag (excl. btw)
<i>Bouwrijp maken</i>			
Voorbereiding en opruimwerkzaamheden	92.802 m ²	€ 1,33	€ 123.603
Grondwerk	92.802 m ²	€ 41,22	€ 3.824.983
Bruggen en duikers	1 stuk	€ 87.804	€ 87.804
Stalen damwand t.b.v. grondkerende voorziening kavels noord	1 stuk	€ 293.121	€ 293.121
Riolering	850 m	€ 407,65	€ 346.505
Nuts/kabels en leidingen	50 m	€ 1.233,60	€ 61.680
<i>Woonrijp maken</i>			
Verharding	12.027 m ²	€ 64,20	€ 772.166
Aansluiting op provinciale weg (rotonde)	1 stuk	€ 883.954	€ 883.954
Groen	11.808 m ²	€ 38,29	€ 452.092
Openbare verlichting en bebakening	3.800 m	€ 35,36	€ 134.347
Totaal			€ 6.980.254

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 € 1.542.895.

4.6.4 Bijkomende kosten

Er is een stelpost opgenomen voor de aanleg van een fietspad op provinciegrond. 95% procent is toerekenbaar aan het exploitatiegebied, aldus de afdeling verkeer van de gemeente Woerden. Ook wordt enig groen aangelegd op provincie grond. De kosten van beide posten komen uit de eerder genoemde raming van Adcim.

Tijdens de ontwikkeling zal vooraf en achteraf tijdelijk beheer nodig zijn. Daarvoor is een stelpost op genomen van ca 1% over de kosten bouw en woonrijp maken, alsmede onderzoeken. Het totale bedrag is € 72.591.

In de planschaderisicoanalyse van Langhout & Wiarda (16-1-2023), zie bijlage 6, wordt de planschade in het ergste geval geschat op € 70.000.

Zoals vermeld bij de inbrengwaarde valt een deel van de gronden buiten de exploitatieplangrens. Dat betreft zowel de verwerving als de sloop. Dergelijke kosten moeten natuurlijk wel worden opgenomen, enerzijds omdat de hele milieucontour moet worden opgeheven en anderzijds omdat het restant van de schuren geen volwaardig bedrijf vormt.

Bijkomende kosten	Aantal	prijs/eenh	Bedrag (excl. btw)
Fietspad op provinciegrond	95%	€ 155.992	€ 148.192
Groen op Provinciegrond	1	€ 51.997	€ 51.997
Tijdelijke beheerskosten gronden	1%	€ 7.259.086	€ 72.591
Planschade	100%	€ 70.000	€ 70.000
Aanvullende kosten verwerving tbv opheffen milieucontour	100%	€ 732.000	€ 732.000
Aanvullende sloopkosten verwerving tbv opheffen milieucontour	100%	€ 69.350	€ 69.350
Totaal			€ 1.144.130

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 57.494 m² uitgeefbaar. De waarde van de bedrijfskavels is in 2020 onderzocht en bepaald op € 245-260,- per m² uitgeefbaar (Notitie grondprijzadvies 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 € 15.810.850. De NCW bedraagt € 16.016.219.

Bijdragen, subsidies en overige opbrengsten

Er zijn geen bijdragen en subsidies opgenomen. Wel is er nog een verkoop van de overhoogte aan zand. De prijs is € 6,25 per m³ en is het gemiddelde afkomstig uit een email van 5-10-2023 van Witteveen en Bos. Hiervan is de NCW € 210.375.

Omschrijving	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren
Uitgifte bedrijfskavels	€ 15.810.850	€ -	€ 15.810.850
Overige opbrengsten al subsidies	€ 206.438	€ -	€ 206.438
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 16.017.288	€ -	€ 16.017.288

De totale NCW van de opbrengsten is € 16.220.486

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. We komen echter niet toe aan de macro-aftopping.

Macroaftopping	Bedrag excl. btw
Kosten (NCW)	€ 15.103.218
Verkoop zand	€ 210.375-
Netto te verhalen kosten (NCW)	€ 14.892.843
Opbrengsten (NCW excl zand)	€ 16.010.111
Maximaal te verhalen (NCW)	€ 14.892.843

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 exploitatiebijdrage per eigenaar wordt gecorrigeerd met de inbrengwaarde.

Tabel 17: Berekening exploitatiebijdrage

Onderwerp	Waarde		Toelichting
Te verhalen kosten	€	15.103.218	
Verkoop zand	€	210.375	
Netto te verhalen	€	14.892.843	A
Uitgeefbaar terrein	57.494 m ²	B	
Bruto Bijdrage per m ² uitgeefbaar	€ 259,03	C = A / B	
Inbrengwaarde perceel 2777 en 3317 per m ² uitgeefbaar	€ 200,60	D	NCW
Inbrengwaarde overige percelen per m ² uitgeefbaar	€ 40,37	E	NCW
Netto bijdrage per m ² uitgeefbaar perceel 2777 en 3317	€ 58,44	F = C - D	
Netto bijdrage overige percelen per m ² uitgeefbaar	€ 218,66	G = C - E	

Deze netto exploitatiebijdrage 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 BvZ” 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 Burgemeester van Zwietenweg Woerden) d.d. 5 oktober 2023 de gemeente Woerden;
- Plan: bestemmingsplan “Bedrijventerrein BvZ” van de Gemeente Woerden;
- Plankaart: de analoge verbeelding van het GML-bestand NL.IMRO.0632.EPVanzwietenweg.OW01;
- Wro: Wet ruimtelijke ordening;
- 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 eigenterrein, 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 met uitvoeringstekeningen 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 BvZ".

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 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 BvZ

Bijlage 3: Concept kwaliteitskader; HIOR

datum 14 november 2023
projectnummer 0476112.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein BvZ

Bijlage 4: Inbrengwaardetaxatie

datum 14 november 2023
projectnummer 0476112.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein BvZ

Bijlage 5: Plankostenscan

datum 14 november 2023
projectnummer 0476112.101
betreft Exploitatieplan Bedrijventerrein BvZ

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