

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN BEDRIJVENPARK DELTAWEG FASE 1 2019

Gemeente Goes

1 OKTOBER 2019

Contactpersoon

**KEES SWINKELS / ERIK VAN
HASSEL**
senior financieel adviseurs

T +31884261219
M +31627061512
E kees.swinkels@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

INHOUDSOPGAVE

DEEL A: TOELICHTING OP HET ONTWERP EXPLOITATIEPLAN	7
1 INLEIDING	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	8
1.3 Doel en functie van het ontwerp exploitatieplan	8
1.4 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	8
1.5 Procedure	9
1.6 Leeswijzer	9
2 TOELICHTING OP OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	11
2.1 Algemeen	11
3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen	12
3.3 Toelichting op artikel 2: fasering en koppelingen	12
3.3.1 Fasering	12
3.3.2 Koppeling	12
3.4 Toelichting op artikel 3: eisen aan werken en werkzaamheden	12
3.5 Toelichting op artikel 4: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	13
3.5.1 Toelichting op artikel 4.1: bestekken	13
3.5.2 Toelichting op artikel 4.2: aanbesteding	13
3.5.3 Toelichting op artikel 4.3: inspecties	14
3.6 Toelichting op artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen	14
3.7 Toelichting op artikel 6: slotbepaling	14
DEEL B: JURIDISCH BINDEND DEEL EXPLOITATIEPLAN	15
4 DE EXPLOITATIEOPZET	16
4.1 Algemeen	16
4.2 De reken technische uitgangspunten	16

4.3	Het ruimtegebruik	17
4.4	Het programma	17
4.5	Raming van de inbrengwaarde van de gronden	18
4.5.1	De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)	18
4.5.2	Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)	18
4.6	Raming van de andere kosten	18
4.6.1	Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)	18
4.6.2	Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)	19
4.6.3	Kosten aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)	19
4.6.4	Kosten aanleg infrastructuur binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)	20
4.6.5	Kosten gronden buiten exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)	20
4.6.6	Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)	20
4.6.7	Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)	20
4.6.8	Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)	20
4.6.9	Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k bro)	20
4.6.10	Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)	20
4.7	Raming van de opbrengsten	21
4.8	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	21
4.9	De exploitatiebijdrage per eigendom /eigenaar	21
4.9.1	Stappen berekening exploitatiebijdrage	21
4.9.2	De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar	23
4.9.3	Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning	23
4.9.4	Betalingstermijn exploitatiebijdrage	23
4.10	Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	24
5	ALGEMENE BEPALINGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN	25
5.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	25
5.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	25
5.3	Ruimtegebruik	25
5.4	Programma	25
5.5	Te verwerven gronden	25
5.6	Citeertitel	25
6	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	26
6.1	Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	26
6.2	Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	26
6.3	Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	26
6.3.1	Het bouwrijp maken van de openbare ruimte	26

6.3.2	Het woonrijpmaken van de openbare ruimte	26
-------	--	----

7	EISEN EN REGELS WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	27
----------	--	-----------

7.1	Artikel 1: Begrippen	27
7.2	Artikel 2: Fasering en koppeling	28
7.2.1	Fasering en tijdvakken	28
7.2.2	Koppelingen	28
7.3	Artikel 3: Eisen aan werken en werkzaamheden	28
7.4	Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	28
7.4.1	Artikel 4.1: Bestekken	28
7.4.2	Artikel 4.2: aanbesteding	28
7.4.3	Artikel 4.3: inspecties	29
7.5	Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen	29
7.5.1	Artikel 5.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan	29
7.5.2	Artikel 5.2: regels inzake afwijking	29
7.5.3	Artikel 5.3: strafbaar feit	29
7.6	Artikel 6: Slotbepaling	30

BIJLAGEN

BIJLAGE A	KAART VAN HET EXPLOITATIEGEBIED FASE 1	31
BIJLAGE B	KAART EIGENDOMMEN	32
BIJLAGE C	KAART KOSTENVERHAAL ANDERSZINS VERZEKERD	33
BIJLAGE D	KAART RUIMTELIJKE SCHETS BEELDKWALITEITSPLAN	34
BIJLAGE E	KAART VOorgenomen RUIMTEGEBRUIK	35
BIJLAGE F	KAART RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR	36
BIJLAGE G	EXPLOITATIEOPZET BEHORENDE BIJ EXPLOITATIEPLAN	37
BIJLAGE H	TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE	38
BIJLAGE I	ONDERBOUWING ANDERE KOSTEN GRONDEXPLOITATIE	39
BIJLAGE J	INGEVULDE PLANKOSTENSCAN	40
BIJLAGE K	KAART BESTEMMINGSPLAN	41

BIJLAGE L PLANSCHADE RISICO ANALYSE	42
BIJLAGE M BEELDKWALITEITSPLAN	43
BIJLAGE N INKOOPBELEID GEMEENTE GOES	44
BIJLAGE O RAPPORT ACTUALISATIE VERKEERSAFWIKKELING A. FOKKERSTRAAT A 256	45
BIJLAGE P CIVIELTECHNISCHE EISEN GEMEENTE GOES	46
COLOFON	47

DEEL A: TOELICHTING OP HET ONTWERP EXPLOITATIEPLAN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Goes (hierna: Gemeente) is voornemens ten westen van de Deltaweg een nieuw bedrijvenpark te ontwikkelen. De realisatie zal gefaseerd plaatsvinden gezien de lange looptijd (2019 t/m 2038). De gemeente wil graag een bedrijvenpark realiseren met hoge ambities ten aanzien van duurzaamheid. Daarnaast is het doel dat het nieuwe bedrijvenpark bijdraagt aan een betere benutting en toegankelijkheid van het omliggende recreatieve uitloophet gebied van het Poelbos. Gezien de lange looptijd wordt het plan onderverdeeld in 2 fasen. Voor de eerste fase wordt nu de planologische procedure doorlopen.

1.2 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit ontwerp exploitatieplan is verbonden met het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijvenpark Deltaweg fase 1". Het bestemmingsplangebied is aangegeven op de analoge verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan, die als bijlage K ("Kaart ontwerp bestemmingsplan") bij dit ontwerp exploitatieplan is gevoegd. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, te bebouwen met (bedrijfs)gebouwen volgens een ruimtelijke opzet.

1.3 Doel en functie van het ontwerp exploitatieplan

De gemeente moet op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is.

Het ontwerp exploitatieplan gaat uit van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige exploitant van het gehele gebied en alle kosten door de gemeente worden gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan dient er onder meer toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (posterieure overeenkomst).

Daarnaast kan een exploitatieplan er toe dienen om:

1. Vast te leggen hoe het exploitatiegebied wordt gefaseerd en welke koppelingen er worden aangebracht tussen fasering en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
2. Vast te leggen welke overige regels en eisen van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Al deze bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke (kwaliteits)eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden en regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ook is het van belang te waarborgen dat de kavels op een zo doelmatig en efficiënt mogelijke manier worden uitgegeven en dat er een goede afstemming ontstaat tussen het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Tot slot is het van belang dat de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door de gemeente gestelde kwaliteitseisen.

1.4 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten

aanzien van locatie-eisen, wat kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

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

1.5 Procedure

Voor het ontwerp exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan “Bedrijvenpark Deltaweg fase 1” moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) worden doorlopen.

Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente worden het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze indienen bij de gemeenteraad betreffende het ontwerp exploitatieplan. Hierna worden het exploitatieplan en bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Voorafgaande aan de ter inzage legging dient deze aangekondigd te worden in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (artikel 6.14 lid 1 Wro).

Daarnaast dienen de eigenaren van de percelen en opstallen in het te ontwikkelen gebied, als vermeld in het kadaster, binnen 4 weken nadat het exploitatieplan is vastgesteld schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van het feit dat er een exploitatieplan is vastgesteld. (artikel 6.14 lid 2 Wro).

1.6 Leeswijzer

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B), dat juridisch bindend is.

Deel A, de toelichting op het exploitatieplan, is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 geeft informatie over:

- De aanleiding
- Het doel en de functie van het exploitatieplan
- De te volgen procedure.

Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de omschrijving van de werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eisen en regels.

Deel B - het eigenlijke exploitatieplan - heeft een vergelijkbare opzet.

Hoofdstuk 4 bevat de exploitatieopzet.

Hoofdstuk 5 bevat de algemene bepalingen.

Hoofdstuk 6 bevat een omschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 7 bevat de eisen en regels voor werken, werkzaamheden en bouwwerken c.a.

In het exploitatieplan wordt verwezen naar een aantal bijlagen. Deze bijlagen maken onderdeel uit van het exploitatieplan.

De bijlagen zijn:

- Bijlage A: Kaart van het exploitatiegebied fase 1
- Bijlage B: Kaart eigendommen
- Bijlage C: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd
- Bijlage D: Kaart ruimtelijke schets beeldkwaliteitsplan
- Bijlage E: Kaart voorgenomen ruimtegebruik
- Bijlage F: Kaart ruimtegebruik per eigenaar
- Bijlage G: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan
- Bijlage H: Taxatierapport inbrengwaarde
- Bijlage I: Onderbouwing andere kosten grondexploitatie
- Bijlage J : Ingevulde plankosten scan
- Bijlage K : Kaart bestemmingsplan
- Bijlage L: Planschaderisicoanalyse
- Bijlage M: Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark "Deltaweg" gemeente Goes
- Bijlage N: Nota inkoopbeleid van de gemeente Goes
- Bijlage O: Rapport actualisatie onderzoek verkeersafwikkeling Anthony Fokkerstraat -A 256
- Bijlage P: Civieltechnisch masterplan

2 TOELICHTING OP OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 Algemeen

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt de 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 (artikel 6.13 lid 1 sub b Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Voor wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden maken wij onderscheid in 4 hoofdgroepen:

- Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
- Aanleg van nutsvoorzieningen;
- Inrichting van de openbare ruimte;
- Aanleg van de bovenwijkse voorzieningen buiten plangebied

De hoofdgroep “Inrichting van de openbare ruimte” is onderverdeeld in:

1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied
2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.
3. Het aanleggen van de bovenwijkse voorzieningen in kader van verkeerafwikkeling.

In hoofdstuk 6 van het ontwerp exploitatieplan “Bedrijvenpark Deltaweg fase 1 2019” is per aangegeven hoofdgroep een beschrijving gegeven van welke werken en werkzaamheden er worden uitgevoerd. Voor de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen wordt een toelichting gegeven in paragraaf 4.6.5 kosten buiten exploitatiegebied.

De koppeling tussen werken en werkzaamheden en de fasering en de te stellen eisen en regels aan werken en werkzaamheden zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van het ontwerp exploitatieplan “Bedrijvenpark Deltaweg fase 1 2019”.

3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS

3.1 Algemeen

De realisatie van het exploitatieplangebied “bedrijvenpark Deltaweg fase 1 2019” omvat vele werkzaamheden die verricht moeten worden, waarbij de volgorde van uitvoering verbonden is aan verschillende factoren.

De duur van de ontwikkeling, de fasering, de diversiteit en onderlinge afhankelijkheid van de werkzaamheden, de eigendomsverhoudingen en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen om in het exploitatieplan eisen en regels op te nemen. De eisen en regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente handhavend kan optreden als in strijd met de eisen en regels wordt gehandeld.

De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan. In dit hoofdstuk is voor eenzelfde paragraaf indeling gekozen als in hoofdstuk 7.

3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan “Bedrijvenpark Deltaweg fase 1”. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan “Bedrijvenpark Deltaweg fase 1 2019”.

3.3 Toelichting op artikel 2: fasering en koppelingen

3.3.1 Fasering

Op basis van het beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Deltaweg is er voor het exploitatiegebied een inrichtingsschets gemaakt (Bijlage D: Kaart ruimtegebruik). De inrichtingsschets dient voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden nog uitgewerkt te worden naar een gedetailleerd plan.

Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage M opgenomen in dit ontwerp exploitatieplan.

Naar huidige inzichten is het niet nodig voor de 1^{ste} fase een fasering voor te schrijven.

Om hoge kosten van voorinvestering te voorkomen is voor de fasering van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie uitgegaan van een fasering waarbij van Noord naar Zuid wordt ontwikkeld.

Voor de fasering is uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van circa 2 hectare bedrijventerrein vanaf 2021.

In bijlage G de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel D de uitgifte per eigenaar in de tijd opgenomen gebaseerd op de kaart “Ruimtegebruik per eigenaar”. (bijlage F)

3.3.2 Koppeling

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in een deelgebied wordt eerst verleend nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte benodigd voor de uitgeefbare kavel is gerealiseerd.

In het kader van de bouwrijp maken van de kavel dient eerste een (bouw) weg aangelegd te worden welke aansluit op de wegenstructuur.

Een omgevingsvergunning kan pas worden afgegeven op het moment dat het perceel aan één zijde van de hoofd of interne wegenstructuur bereikbaar is.

3.4 Toelichting op artikel 3: eisen aan werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de in het beeldkwaliteitsplan (bijlage M) opgenomen uitgangspunten. Hierin zijn onder meer aangegeven: referenties inzake ecologie, richtlijnen voor beeldkwaliteit openbaar gebied (oa. profielen) en randvoorwaarden uitgeefbaar terrein en beeldbepalende zones.

De werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan het civieltechnisch eisen van de gemeente. De belangrijkste uitgangspunten, technische eisen en technische specificaties voor de werken en werkzaamheden als bedoeld in hoofdstuk 6 zijn als bijlage P toegevoegd aan het exploitatieplan.

3.5 Toelichting op artikel 4: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met de bestekken is ingestemd kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet.

Na gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dit stadium is het nodig om te controleren (inspecteren) of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

3.5.1 Toelichting op artikel 4.1: bestekken

Om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt is het van belang dat er voorafgaande toetsing van het bestek door de gemeente plaatsvindt.

Een bestek wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan en de civieltechnisch eisen van de gemeente.

De eisen van het bestek dienen te voldoen aan de RAW standaard 2010 en zijn opgenomen in de eisen van de gemeente. RAW staat voor Rationalisatie en Automatisering in de Grond-, Water- en Wegenbouw.

Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt duidelijk, dat aan de eisen wordt voldaan. In geval de gemeente zelf het bestek opstelt is een expliciet instemmingsbesluit niet vereist. De gemeente dient wel conform de regels verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden te handelen.

3.5.2 Toelichting op artikel 4.2: aanbesteding

Op de gunning van opdrachten voor de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de volgende regels van toepassing:

- De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
- Aanbestedingswet per 1 april 2013.
- De Nota inkoopbeleid 2016 en de algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten van de gemeente zijn van toepassing (bijlage N).

In dit artikel is vastgelegd welke regels en procesafspraken er gelden voor het uitvoeren en aanbesteden van werken en werkzaamheden.

De drempel voor Europese aanbesteding is voor 2018 en 2019 vastgesteld op:

Voor werken:	€ 5.548.000, -
Voor leveringen en diensten:	€ 221.000, -.

Uit het aanbestedingsbeleid van de gemeente volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht de volgende bedragen:

Voor diensten:

Meervoudig onderhands aanbesteden:	van € 25.000,- tot Europese drempel
Enkelvoudig onderhands:	tot € 25.000,-
Rechtstreekse gunning:	tot € 1.000,-

Voor werken:

Nationaal (niet-) openbaar:	van € 1.000.000, - tot Europese drempel
Meervoudig onderhands:	van € 50.000,- tot € 1.000.000,-
Enkelvoudig onderhands:	tot € 50.000, -.
Rechtstreekse gunning:	tot € 5.000,=

Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Indien na vaststelling van het exploitatieplan de voorgenoemde bedragen of regels voor aanbesteding door het respectievelijke bevoegd gezag worden gewijzigd zijn die nieuwe bedragen of regels van toepassing.

Om te waarborgen dat de aanbestedingen conform deze regels en dit beleid wordt uitgevoerd bevat het exploitatieplan de regel dat eerst een aanbestedingsprotocol ter beoordeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.

Na instemming met dit protocol door burgemeester en wethouders van de gemeente kan de aanbestedingsprocedure worden gestart. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningsbesluit voor instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente te worden voorgelegd.

Een expliciet instemmingsbesluit is ingeval de gemeente zelf de werken uitvoert niet vereist, wel is en blijft vanzelfsprekend de eis, dat voldaan wordt aan de aanbestedingsregels van toepassing.

3.5.3 Toelichting op artikel 4.3: inspecties

Als particulieren eigenaren zelf op eigen terrein werken en werkzaamheden zouden kunnen en willen realiseren moeten deze werken en werkzaamheden qua uitvoering, vorm en kwaliteit voldoen aan de regels in dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is voorafgaande inspectie nodig door de gemeente. Voor sommige werken en werkzaamheden kan gelden dat tussentijdse inspectie nodig is (Ondergrondse voorzieningen). De aanvang van de werken en werkzaamheden dient tijdig (minimaal 4 weken) aan de gemeente gemeld te worden.

Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak. In artikel 4.3.2 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied. Hun inspectie bevoegdheid is hiermee niet beperkt tot de het (toekomstig) openbaar gebied, maar heeft ook betrekking op het bouwrijp maken van het uitgifbare gebied.

Indien uit de inspecties blijkt dat voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan wordt hiervan een verklaring opgesteld.

Indien uit de inspecties blijkt dat niet voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijke worden gehandhaafd.

3.6 Toelichting op artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbodsbepalingen opgenomen in artikel 5.1.1 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor het mogelijk is om bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uit dien hoofde strafbaar is.

Daarnaast zijn er op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro regels opgenomen waarbij bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan.

3.7 Toelichting op artikel 6: slotbepaling

De eisen en regels van hoofdstuk 7 kunnen worden aangehaald als “eisen en regels ontwerp exploitatieplan Bedrijvenpark Deltaweg fase 1 2019”.

DEEL B: JURIDISCH BINDEND DEEL EXPLOITATIEPLAN

4 DE EXPLOITATIEOPZET

4.1 Algemeen

Het opstellen van een exploitatieopzet behoort tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan.

De exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente het plan uitvoert en dient als basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Om de exploitatiebijdrage per eigendom/ exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op:

- De reken technische uitgangspunten
- Het ruimtegebruik
- Het programma
- Raming van de inbrengwaarde van de gronden
- Raming van de andere kosten
- Raming van de opbrengsten
- De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten.
- De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar
- Het percentage van al gerealiseerde kosten

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn bedragen exclusief omzetbelasting.

In bijlage G van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitatiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Ter verduidelijking wordt waar mogelijk een verband gelegd met de tabellen vanuit bijlage G: de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan of eventueel overige relevante bijlagen.

4.2 De reken technische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de reken technische uitgangspunten opgenomen:

Reken technische uitgangspunten	
Startdatum exploitatie	1 januari 2019
Einddatum Exploitatie	31 december 2030
Rente per jaar	2,31 %
Kostenstijging per jaar	2,0 %
Opbrengstenstijging per jaar	2,0 %

Tabel 1 Reken technische uitgangspunten

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle kosten en opbrengsten 'in de tijd weg te zetten' en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden is voorzien in 2021 en de huidige verwachting is dat de werkzaamheden eind 2030 worden afgerond.

Het rentepercentage is bepaald op basis van de interne rekenrente van de gemeente op grondbedrijf activiteiten. Voor de begroting 2019 wordt een percentage gehanteerd van 2,31%.

Voor de bepaling van de kostenstijging is gekeken naar de gemiddelde ontwikkeling van de BDB-index grond, weg en waterbouw (GWW) over de afgelopen 10 jaar. Het gemiddeld percentage is bepaald op 2,0%.

T.a.v. de opbrengstenstijging zien we dat de prijzen vaak dat de prijzen gekoppeld zijn aan de kostenstijging. Wij verwachten niet dat de opbrengsten harder zullen stijgen dan de kosten vandaar dat we ook hier een percentage van 2,0% hanteren.

4.3 Het ruimtegebruik

Op basis van de ruimtelijke schets (bijlage D) is het ruimtegebruik per onderscheiden functie bepaald. Dit is de basis voor de grondexploitatie. De kaart "Voorgenomen ruimtegebruik" maakt als bijlage E onderdeel uit van het exploitatieplan,

In bijlage G de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is het beoogde ruimtegebruik per eigenaar in beeld gebracht waarbij onderscheid wordt gemaakt in m² uitgeefbare grond en m² openbare ruimte.

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik opgenomen.

Omschrijving	%	m2
Exploitatiegebied	100%	445.788 m2
<i>Uitgeefbaar</i>	<i>48,3%</i>	<i>215.357 m2</i>
<i>Verharding (openbaar)</i>	<i>24,4%</i>	<i>108.579 m2</i>
<i>Groen (openbaar)</i>	<i>26,1%</i>	<i>116.570 m2</i>
<i>Water (openbaar)</i>	<i>1,2%</i>	<i>5.282 m2</i>

Tabel2 Ruimtegebruik

4.4 Het programma

Op basis van het bepaalde ruimtegebruik en de ligging van de percelen zijn een 5-tal uitgifte categorieën voor het totale gebied (fase 1 en 2) benoemd en is het ruimtegebruik per categorie bepaald. Bij de verdere planuitwerking kunnen er nog wijzigingen aangebracht in de m² per categorie.

Omschrijving	m2 uitgeefbaar
01 Basis	75.379 m2
02 Etalage zone	27.468 m2
03 Combi etalage zone / zichtlocatie A	0 m2
04 Zichtlocatie A	112.496 m2
05 Zichtlocatie B	0 m2

Tabel 3 Programma

In bijlage G "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" is in tabel D het programma in de tijd uitgezet per eigenaar. Bij de verdere marktitwerking kan het programma nog een andere verdeling krijgen in de verschillende gehanteerde categorieën

4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden

4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)

De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door Arcadis als onafhankelijke taxateur. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. De peildatum van de taxaties is 1 september 2019

Alleen voor de percelen in eigendom van de gemeente is het kostenverhaal “anderszins verzekerd”. Met de andere eigenaren zijn nog geen zogenaamde anterieure overeenkomsten gesloten. Als bijlage C is de kaart “Kostenverhaal anderszins verzekerd” opgenomen.

Op basis van referentie is de huidige waarde van de ruwe bouwgrondprijs bepaald. Daarnaast is op basis van beschikbare informatie de herontwikkelingswaarde (complexwaarde) van de grond bepaald. Hierbij is het uitgangspunten dat de huidige fase 1 en de op termijn te ontwikkelen fase 2 ruimtelijk en functioneel als één complex worden beschouwd. De hoogste waarde tussen huidige waarde en herontwikkelingswaarde (complexwaarde) is opgenomen in het taxatierapport

Het taxatierapport d.d. 30 september 2019 maakt als bijlage H “Taxatierapport inbrengwaarde per eigenaar” onderdeel uit van het exploitatieplan.

De raming van de inbrengwaarde is opgenomen in bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel “inbreng grond” en “opstal op eigen terrein”.

4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)

In het exploitatiegebied dient 1 bedrijfswoning gesloopt te worden.

De raming van de sloopkosten is opgenomen in bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel “sloop op eigen terrein”. De specificatie van de sloopkosten is opgenomen in bijlage I “onderbouwing andere kosten grondexploitatie”.

4.6 Raming van de andere kosten

In bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” zijn in tabel G de andere kosten met betrekking tot de grondexploitatie opgenomen. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de diverse kostensoorten. In bijlage I “Onderbouwing andere kosten grondexploitatie” is een nadere onderbouwing van de kosten aangegeven.

4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaats gevonden en dient nog aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Kosten welke niet specifiek bestemd zijn voor fase 1 zijn naar rato van het aantal m2 uitgeefbaar (65%) toegerekend aan de 1^{ste} fase.

Aanvullend onderzoek (bijvoorbeeld t.a.v. bodem, archeologie, verkeer en overige) kan er toe leiden dat er extra kosten opgenomen dienen te worden in de exploitatieopzet bij de herziening van het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is een overzicht van de gemaakte kosten betreffende onderzoeken en de raming van de nog te maken kosten voor onderzoeken:

Omschrijving	Bedrag	Weging
Gemaakte kosten		
Bodemonderzoek fase 1	€ 19.152,=	
Bodemonderzoeken fase 1 en 2	€ 4.703,=	65%
Milieukundige onderzoeken	€ 11.972,=	65%
Archeologie	€ 28.829,=	65%
Waterhuishouding	€ 7.780,=	65%
Flora en fauna	€ 3.236,=	65%
Overige kosten onderzoeken	€ 23.704,=	65%
totaal gemaakte kosten	€ 99.376,=	
Nog te maken kosten		
Bodemonderzoek	€ 19.377,=	65%
Archeologie	€ 41.884,=	65%
Verkeer	€ 90.234,=	65%
Overige onderzoeken (duurzaamheid, markt etc)	€ 39.078,=	65%
Totaal nog te maken kosten	€ 190.573,=	
Totale onderzoekskosten fase 1	€ 289.949,=	

Tabel 4 Specificatie onderzoekskosten per 1 januari 2019

Een gedeelte van de totale kosten (zie kolom weging) is toe gerekend aan fase 2. (De hier opgenomen kosten betreffen 65% van de totale kosten)

4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)

Op basis van tot nu toe uitgevoerd bodemonderzoek zijn de kosten van de onderzochte locaties inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de grondexploitatie. Er dient nog aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden in het plangebied en bij de uitgifte van de kavel. Hierdoor kunnen de kosten in de toekomst nog aangepast worden.

4.6.3 Kosten aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)

De kosten van aanleg van nutsvoorzieningen worden door de nutsbedrijven verhaald via de gebruikstarieven. Naar verwachting is geen sprake van onrendabele investeringen in het kader van nutsvoorzieningen zodat er geen sprake is van verhaalbare kosten. Mocht bij nader inzien er toch sprake zijn van onrendabele nutsvoorzieningen dan worden de kosten bij de eerst volgende herziening van het exploitatieplan opgenomen in het exploitatieplan.

4.6.4 Kosten aanleg infrastructuur binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)

Op basis van de ruimtelijke schets (bijlage D) is per deelgebied op basis van kengetallen en eenheidsprijzen de kosten van het bouw- en woonrijpmaken geraamd. Op basis van het bepaald plangebied voor fase 1 en 2 zijn de kosten voor fase 1 opgenomen in de grondexploitatie.

Een nadere toelichting en onderbouwing is opgenomen in bijlage I "Onderbouwing andere kosten grondexploitatie".

4.6.5 Kosten gronden buiten exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Op basis van onderzoek verkeersafwikkeling Anthony Fokkerstraat – A256 zijn een aantal maatregelen onderzocht en beoordeeld. Het rapport is als bijlage O toegevoegd aan het exploitatieplan. Op basis van verkeersstromen vanuit het verkeersmodel is bepaald welk gedeelte van de bovenwijkse kosten toerekenbaar is aan de ontwikkeling van het bedrijvenpark ontwikkeling van bedrijvenpark Deltaweg fase 1 en 2. Naar rato van het uitgeefbaar gebied zijn de kosten toegerekend naar fase 1 en 2.

Een nadere toelichting en onderbouwing is opgenomen in bijlage I "Onderbouwing andere kosten grondexploitatie".

4.6.6 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)

Naar huidige inzichten worden er in de 1^{ste} fase geen kosten gemaakt voor de aanleg van fase 2. Er wordt ruimte gereserveerd voor aanleg waterberging fase 2 en de te realiseren wegenstructuur is ook benodigd als alleen fase 1 ontwikkeld gaat worden.

4.6.7 Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)

Naar huidige inzichten worden geen kosten in kader van milieu en archeologische voorzieningen geraamd.

4.6.8 Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)

Op basis de regeling van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 januari 2017, inhoudende regels met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan (Regeling plankosten exploitatieplan) zijn op basis van het model de maximale plankosten bepaald.

De onderbouwing van de berekening is opgenomen als bijlage J behorende bij het exploitatieplan.

4.6.9 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k bro)

Het betreft naast gemaakte kosten voor het tijdelijk beheren van gronden en opstallen ook nog te maken kosten. De kosten voor het tijdelijk beheer en onderhoud van de uit te geven kavels en openbaar gebied zijn opgenomen onder kosten aanleg infrastructuur binnen het exploitatiegebied.

4.6.10 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)

Door middel van een risicoanalyse planschade zijn de mogelijke kosten betreffende planschade in beeld gebracht en opgenomen in de exploitatieopzet. De planschade (risico)analyse met bijbehorende taxaties van de mogelijke schade is als bijlage L "Planschade risicoanalyse" toegevoegd aan het exploitatieplan.

4.7 Raming van de opbrengsten

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten.

De grondopbrengsten zijn bepaald op basis van uitgifte prijzen van andere gemeentelijke ontwikkelingen van bedrijventerreinen. Daarnaast zijn door een taxateur en door de Stec-groep richtinggevende grondprijzen afgegeven.

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen per uitgiftecategorie opgenomen:

Omschrijving	Grondprijs per m2
01 Basis	€ 90,=
02 Etalage zone	€ 149,=
03 Combi etalage zone / zichtlocatie A	€ 137,=
04 Zichtlocatie A	€ 126,=
05 Zichtlocatie B	€ 98,=

Tabel 5 grondopbrengsten

In bijlage G de grondexploitatie behorende bij het exploitatieplan zijn in tabel E de grondopbrengsten van de verschillende categorieën per eigenaar geïnventariseerd.

4.8 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de in bijlage G opgenomen exploitatieopzet volgt de volgende tabel.

Omschrijving	Bedrag in €
Te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2019)	€ 23.936.712 ,=
<i>Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro) incl. sloopkosten</i>	€ 5.398.551 ,=
<i>Andere kosten i.v.m. de exploitatie (artikel 6.2.4 Bro)</i>	€ 18.538.161 ,=
Opbrengsten (netto contante waarde per 1 januari 2019)	€ 24.762.499 ,=

Tabel 6 Bepaling niveau van de verhaalbare kosten

Conclusie:

De grondopbrengsten **zijn hoger** dan de te verhalen kosten. Dit betekent dat alle kosten opgenomen in het exploitatieplan kunnen worden verhaald.

4.9 De exploitatiebijdrage per eigendom /eigenaar

4.9.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgend de wettekst achtereenvolgens 5 stappen doorlopen te worden.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

De omslag methode wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

De uitgiftecategorieën in de exploitatieopzet zijn gebaseerd op de gehanteerde gronduitgifte prijzen.

We onderscheiden de onderstaande uitgifte categorieën:

- Basis
- Etalage zone
- Combi etalage zone / zichtlocatie A
- Zichtlocatie A
- Zichtlocatie B

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd.

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijzen per basiseenheid. De gewichtsfactoren zijn afgeleid van de uitgifteprijs voor “Zichtlocatie A”.

In onderstaande tabel wordt dit weergegeven:

Uitgifte categorie	Basis eenheid	uitgifteprijs per eenheid	Gewichtsfactor
01 Basis	m2	€ 90,=	0,71
02 Etalage zone	m2	€ 149,=	1,18
03 Combi etalage zone / zichtlocatie A	m2	€ 137,=	1,09
04 Zichtlocatie A	m2	€ 126,=	1,00
05 Zichtlocatie B	m2	€ 98,=	0,78

Tabel 7 Berekening gewichtsfactoren

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met bijbehorende gewichtsfactoren, rekening houdende met de fasering in de tijd.

Het aantal gewogen eenheden per 1 januari 2019 komt uit op 196.527 eenheden

In bijlage G “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” zijn in tabel F onder de grondopbrengsten de specificatie van de berekening opgenomen.

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule:

Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde 1 januari 2019) gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden (netto contante waarde 1 januari 2019)

In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Omschrijving	aantal/ bedrag
Totaal gewogen eenheden (netto contante waarde per 1 januari 2019)	196.527
Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde per 1 januari 2019)	€ 23.936.712,=
Verhaalbare kosten per eenheid (netto contante waarde per 1 januari 2019)	€ 121,80

Tabel 8 Berekening kostenverhaal per eenheid

4.9.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgifte categorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Bijlage 8: ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgifte categorie.

In bijlage 4: exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel I per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend conform de hiervoor in artikel 6.19 lid 1 Wro opgenomen systematiek. Deze systematiek houdt rekening met de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de verhaalbare kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt. Ter verduidelijking onderstaand fictief voorbeeld.

Perceel eigenaar 1 (kavelomvang 7.000 m2)	Omgevingsvergunning	Medio 2019
Verhaalbare kosten per gewogen eenheid (A)	€ 121,80	
Oppervlakte uitgeefbare grond (B)	4900 m2	
Gewichtsfactor eenheid (c)	0,78	
Totaal aantal gewogen eenheden	3.822	
Totaal aantal gewogen eenheden NCW 1 Jan 2019	3.456	
Bruto exploitatiebijdrage (A X B X C)		€ 420.941,=
af: inbrengwaarde grond		€ 200.000,=
af: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€ -
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 1 jan 2019)		€ 220.941,=

4.9.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

De te betalen exploitatiebijdrage is de netto contante waarde per 1 januari 2019 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bedrag dient met op de datum van de verstrekking van de omgevingsvergunning verhoogd te worden met rente. (2,31%)

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor de die gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning anderszins verzekerd is.

4.9.4 Betalingstermijn exploitatiebijdrage

Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen in de omgevingsvergunning bepalen wanneer de exploitatiebijdrage moet worden betaald.

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor die gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag anderszins verzekerd is.

4.10 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2019 een bedrag ad € 519.892,= van de geraamde kosten zijn gerealiseerd. Deze kosten zijn in onderstaande tabel als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag	%
Bodemsanering / grondwerk	€ 409.236, =	
Onderzoekskosten	€ 99.377, =	
Kosten tijdelijk beheer	€ 11.279, =	
Totaal gerealiseerde kosten	€ 519.892, =	3,8 %

Tabel 9 Specificatie gerealiseerde kosten per 1 januari 2019

In totaal is hiermede circa 3,8% van de verhaalbare kosten al gerealiseerd. De inbrengwaarde van de gronden en de plankosten vanuit de plankostenscan zijn nominale bedragen en zijn niet meegenomen in de gerealiseerde kosten.

5 ALGEMENE BEPALINGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN

5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit ontwerp exploitatieplan behoort bij ontwerp bestemmingsplan “Bedrijvenpark Deltaweg fase 1”.

5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Exploitatiegebied’ zoals opgenomen op de Kaart exploitatiegebied die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Bedrijvenpark Deltaweg ligt in de noordwestelijke oksel van knooppunt De Poel, de aantakking van de A256 (Deltaweg) op de A58. De Sinoutskerkseweg vormt de toekomstige westelijke begrenzing. Aan de noordzijde sluit het gebied aan op het Poelbos en vormen het 150 kV-hoogspanningsstation en het gebied rondom het Van der Valk Hotel Goes aan de Anthony Fokkerstraat de begrenzing. Voor de uitbreidingsplannen van Hotel Goes zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden vastgesteld.

5.3 Ruimtegebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft de volgende functies:

- “Uitgeefbaar verschillende categorieën”
- “Water”
- “Groen”
- “Openbaar gebied Verharding”

Op de “Kaart voorgenomen ruimtegebruik” die als bijlage E onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan wordt dit weergegeven.

5.4 Programma

Op basis van bedrijventerrein programma Regio Beveland 2017 t/m 2015 (programma jaar 2018 en stand van zaken per 1 januari 2019) is programma en fasering bepaald. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor circa 21,5 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein in verschillende categorieën mogelijk gemaakt.

5.5 Te verwerven gronden

Een groot deel van de gronden is in eigendom van de gemeente. Er zijn geen zogenaamde anterieure overeenkomsten gesloten in kader van kostenverhaal. (Bijlage C: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd)

De gemeente beoogt de overig voor de ontwikkeling benodigde gronden te verwerven gronden zoals opgenomen op de “eigendommenkaart” die als bijlage B onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Op de gronden met kadastrale aanduiding GOE00 V 194 en 195 is, ter voorkoming van ongewenste speculaties, op 4 juli 2019 het voorkeursrecht gemeenten (WVG) gevestigd. Hetgeen betekent dat als de eigenaar de gronden wenst te verkopen zij deze eerst aan de gemeente dient aan te bieden.

5.6 Citeertitel

Onderhavig exploitatieplan wordt aangehaald als ‘ontwerp exploitatieplan bedrijvenpark Deltaweg fase 1 2019’.

6 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

6.1 Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied voorzien:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels.
- Het ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Het graven of dempen van sloten, watergangen en kanalen.
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Het aanbrengen van de aansluiting op de riolering.
- Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

6.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- Het aanleggen van openbare nutsleidingen, kabels en bijbehorende voorzieningen.
- Het verleggen van kabels en leidingen.

6.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

6.3.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

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

- Het aanleggen van (bouw) wegen van de kavel naar hoofdweg
- Het aanbrengen van riolering van de kavel naar het aansluitpunt van de riolering bij de hoofdontsluiting binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van wadi's.
- Het aanleggen van nieuwe watergangen en waterpartijen en andere waterhuishoudkundige werken inclusief waterbergingsvoorzieningen.
- Het uitvoeren van drainage
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van (bouw)wegen en riolering
- Het verwijderen van zich in de bodem bevindende resten, puinverharding, funderingen en andere obstakels, alsmede het kappen van bomen.

6.3.2 Het woonrijpmaken van de openbare ruimte

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

- Het aanleggen van de definitieve verharding van wegen
- Het aanleggen van (vrij liggende) fietspaden, voetpaden en bijbehorende afwerking van de bermen.
- Het aanleggen van de verdere riolering en/of drainage binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van openbare verlichting.
- Het aanleggen van duikers, stuwen en gemalen.
- Het aanleggen van kunstwerken.
- Het aanleggen van groenvoorzieningen.
- Het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning.
- Het aanbrengen van inrichtingselementen zoals straatmeubilair, afvalbakken, straatnaamborden.
- Het aanleggen van blusvoorzieningen en voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten.

COLOFON

ONTWERP EXPLOITATIEPLAN BEDRIJVENPARK DELTAWEG FASE 1 2019

KLANT

Gemeente Goes

AUTEUR

Kees Swinkels

PROJECTNUMMER

E07061.002175.0100

ONZE REFERENTIE

DATUM

1 oktober 2019

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Erik van Hassel

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland
+31 (0)88 4261261

www.arcadis.com