
5 De exploitatieopzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet.

Schaalniveau, tijdvak van investeren en situering investeringen

Zoals in de hoofdstukken 1 en 2 is uiteengezet maakt het bedrijventerrein Trade port Noord onderdeel uit van de grotere omliggende gebiedsontwikkeling Klavertje 4.

Deze opzet brengt met zich mee dat wat betreft het niveau van de uit te voeren investeringen er ook verschillende schaalniveaus kunnen worden onderscheiden. In paragraaf 2.1 zijn in totaal vier schaalniveaus onderscheiden.

Deze niveaus worden hierna samengevat met het oog op de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor de vaststelling van de verhaalbare kosten.

Het gaat om de volgende vier schaalniveaus:

- a. Werken en werkzaamheden die alleen profijt opleveren voor het exploitatiegebied. Het overgrote deel van de investeringen heeft dit schaalniveau
- b. Werken werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het resterende gebied van het bestemmingsplan. Het gaat hier om de volgende investeringen:
 1. De hoofdontsluiting van Klaver 2. Het grootste deel van Klaver 2 ligt buiten het exploitatiegebied. Een beperkt deel ligt binnen het exploitatiegebied. De kosten van de hoofdontsluiting worden hierdoor proportioneel toegerekend aan het exploitatiegebied (zie paragraaf 5.6)
 2. De hoofdontsluiting van Klaver 4 is gelegen binnen het exploitatiegebied, maar is ook bedoeld voor de ontsluiting van dat gedeelte van Klaver 4, dat is gelegen buiten het exploitatiegebied. Ook hier geldt dat de kosten van deze hoofdontsluiting proportioneel aan het exploitatiegebied worden toegerekend (zie paragraaf 5.6)
- c. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het toekomstige Horster deel van het bedrijventerrein.

Het gaat hier om de hoofdontsluiting van Klaver 3. Deze ligt binnen het exploitatiegebied doch is mede bestemd voor dat gedeelte van Klaver 3, dat is gelegen op het grondgebied van Horst aan de Maas. De totale kosten van de hoofdontsluiting zijn ten laste van dit exploitatieplan gebracht, waarbij, op grond van artikel 6.2.7 Bro, bij de opbrengsten is rekening gehouden met een bijdrage vanuit de toekomstige grondexploitatie van het deelgebied Horst (zie paragraaf 5.10).
- d. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het gebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost. Het gaat hier om de hoofdontsluiting van klaver 1, die gelegen is binnen het exploitatiegebied. De totale kosten van de hoofdontsluiting zijn ten laste van dit exploitatieplan gebracht, waarbij, op grond van artikel 6.2.7 Bro, bij de opbrengsten is rekening gehouden met een bijdrage vanuit de toekomstige grondexploitatie van het deelgebied klaver 1 Oost (zie paragraaf 5.10).
- e. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied, de rest van het bedrijventerrein TPN-Groot als gebieden buiten het bedrijventerrein Trade Port

Noord-Groot. Het gaat hier om de aanleg van een hoofdtransportriool buiten het exploitatiegebied. Dit riool leidt tot profijt voor zowel het exploitatiegebied, het resterende deel van het bestemmingsplan, het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, het Horster deel maar ook voor andere gebieden binnen Venlo, namelijk Trade Port Oost, Fresh Park Venlo en Greenpark Venlo, alsmede een beperkt aantal woningen (zie paragraaf 5.7)

De met elkaar samenhangende gebieden van het bedrijventerrein zijn aangegeven op de Kaart gebieden Trade Port Noord, bijlage 14. De ten aanzien van schaalniveau e onderscheiden deelgebieden in relatie tot het transportriool zijn aangeduid op de Kaart situering transportriool (bijlage 19).

Naast het schaalniveau van de investeringen is van belang het tijdvak waarbinnen de investeringen plaatsvinden. Uit paragraaf 1.5 volgt dat de ontwikkeling van het Bedrijventerrein Trade Port Noord niet wordt gestart op basis van het onderhavige bestemmingsplan, maar reeds eerder is aangevangen op basis van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Trade Port Noord en Park Zaarderheiken. De in laatstgenoemd bestemmingsplan, wat in november 2007 onherroepelijk is geworden, opgenomen bestemmingsregeling voor een deel van het bedrijventerrein is thans opnieuw opgenomen in het bestemmingsplan Trade Port Noord. Een en ander brengt met zich mee dat in 2008 reeds is aangevangen met de realisatie van het bedrijventerrein. Daarbij is rekening gehouden met de fasering, zoals opgenomen in de als bijlage 5 opgenomen Faseringkaart. Onderverdeeld naar de te onderscheiden klavers, geeft dit de volgende uitwerking:

Tabel 5.0

deelgebied	Verlegging Gekkengraaf	Hoofd-ontsluiting	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en openbare ruimte	Woonrijp maken openbare ruimte
Klaver 1	2013	2012	2012-2019	2015-2021
Klaver 2 gedeeltelijk		2012	2012-2014	2015-2016
Klaver 3	2016	2017	2017-2021	2019-2022
Klaver 4		2013	2013-2020	2015-2022
Klaver 6 gedeeltelijk			2013-2014	2015-2016

Naast het schaalniveau en het tijdvak waarbinnen investeringen inzake verhaalbare kosten zijn verricht dient nog te worden gewezen op de situering van de locatie waar de investeringen hebben plaatsgevonden. Het overgrote deel van de verhaalbare investeringen betreft werken en werkzaamheden die binnen het exploitatiegebied zijn of worden verricht. Een deel van de werken vindt plaats buiten het exploitatiegebied, zoals de aanleg van het hoofdtransportriool. Ingevolge artikel 6.2.4 sub e Bro dient ook de aanleg van werken buiten het exploitatiegebied te worden verhaald, indien die werken leiden tot profijt voor (een gedeelte van) het exploitatiegebied.

Als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost is het exploitatiegebied van het exploitatieplan verkleind (besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan TPN). Een en ander heeft tot gevolg dat vanaf dat moment alleen het westelijke deel van klaver 1 nog in het exploitatiegebied is gelegen. In het westelijke deel zijn de klaverbladen 1C en 1D en een deel van 1E gelegen. Voorts heeft het tot gevolg dat de verlegging van de WBL-leiding niet langer onderdeel uitmaakt van de werken en werkzaamheden inzake inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.

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

- De uitgangspunten (paragraaf 5.2)
- Het ruimtegebruik (paragraaf 5.3)
- Het programma (paragraaf 5.4)
- De inbrengwaarden en de eigendomssituatie (paragraaf 5.5)
- De kosten van bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (paragraaf 5.6)
- De kosten van het transportriool (paragraaf 5.7)
- De overige kosten zoals plankosten, onderzoekskosten, planschade en rente (paragraaf 5.8).
- De gronduitgifteopbrengsten (paragraaf 5.9)
- De opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (paragraaf 5.10)
- De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.11)
- De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.12)
- Het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.13)

Omwille van de leesbaarheid is de opzet van de exploitatieopzet, verbonden aan het exploitatiegebied zoals dat luidde na de 2^e herziening van het exploitatieplan, als basis gehanteerd. In de navolgende paragrafen is daardoor steeds zichtbaar welke elementen, als gevolg van de verkleining van het exploitatiegebied, wegvallen of wijzigen. Een voorbeeld: Zo maken, als gevolg van de 3^e herziening van het exploitatieplan, de klaverbladen 1A en 1B geen onderdeel meer uit van het exploitatiegebied. In de toelichtende onderbouwingen zijn waar van toepassing deze vervallen klaverbladen wel nog opgenomen, waarbij dan evenwel de cijfermatige toepassing naar die wegevalen klaverbladen is aangepast.

De in hoofdstuk 6 gehanteerde begrippen zijn ook voor dit hoofdstuk van toepassing. Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders aangegeven.

5.2 Uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten conform het gemeentelijk beleid:

Tabel 5.1

Rekentechische uitgangspunten	
Prijspeildatum civieltechnische kosten	1 januari 2012
Startdatum grondexploitatie	1 januari 2012
Einddatum grondexploitatie	31 december 2022 ¹
Rentevoet per jaar	5,5 %
Rentevoet contante waarde berekening	5,5 %
Kostenstijging per jaar	2,5 %
Opbrengststijging per jaar	2,0 %

5.3 Ruimtegebruik

Via de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën in bijlage 6 wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Een totaaloverzicht is hieronder opgenomen:

Tabel 5.2

RUIMTEGEBRUIK	In m ²
Exploitatiegebied	1.679.280
Uitgeefbaar	1.146.235
Groen/water/ grondwallen	428.646
Snelverkeer/ fietspaden	104.399
Overig	0

De berekende oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

5.4 Programma

Het te realiseren programma is hieronder opgenomen:

Tabel 5.3

PROGRAMMA	In m ²
Logistiek 25m hoogte Zichtlocatie	256.956
Logistiek 25m hoogte	614.381
Logistiek max 15m hoogte	142.254
Recycling	81.189
Centrale voorzieningen en of Kleinschalig	51.455
TOTALEN	1.146.235

¹ In het laatste jaar vinden afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken plaats

Met het oog op een evenwichtige, gedifferentieerde en marktconforme afzet van kavels hanteert de gemeente Venlo een fasering in deelgebieden. De indeling is aangegeven op de Faseringskaart (bijlage 5). Gezien het belang om te komen tot versnelde verwezenlijking van de bestemming is in het bestemmingsplan Trade Port Noord toepassing gegeven aan artikel 3.4 Wro. Dit is verder uitgewerkt naar de faseringskaart van het exploitatieplan. Trade Port Noord houdt rekening met een gefaseerde gronduitgifte. De noodzakelijke werken zoals de aanleg van de hoofdontsluitingen, de verlegging van de Gekkengraaf, het bouwrijp maken van de uit te geven gronden en het bouwrijp en woonrijp maken van de openbare ruimte zijn gekoppeld aan de beoogde gefaseerde gronduitgifte. Hiermee worden te vroege investeringen en daarmee onnodige rentelasten voorkomen.

TPN houdt rekening met een fasering naar deelgebieden, waarbij wordt aangesloten bij de indeling naar klavers en daarbinnen naar klaverharten en klaverbladen.

De redenen voor de planning en fasering zijn, gezien vanuit de voorziene functies, als volgt:

- *Logistiek en Productie tot en met milieucategorie 3.2*
Hiervoor is primair Klaverblad 2A, 2D en 2BII en de gehele Klaver 3 voorzien. De bladen van Klaver 2 zijn reeds grotendeels in realisatie en/of uitgegeven. Hierna zullen vervolgens de Klaverbladen 3A en 3B in gebruik genomen worden. De Klaverbladen 3C, 3D en 3EII worden als laatste ontwikkeld. Het grootste gedeelte van de Klaverbladen 3C en 3D ligt op grondgebied van de gemeente Horst. Om die reden is voor de delen van de Klaverbladen 3C en 3D die binnen Venlo zijn gelegen, in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Indien voor het Horster deel van TPN te zijner tijd een bestemmingsplan is vastgesteld, zal het voor Venlo op te stellen uitwerkingsplan hierop worden afgestemd. Vanwege de samenhang met het Horster deel behoren de Klaverbladen 3C, 3D en 3EII tot de laatste te ontwikkelen delen van het plangebied.
- *Recyclebedrijven tot en met milieucategorie 5.2*
Klaverblad 4B is de enige locatie in het plangebied waar recyclebedrijven tot milieucategorie 5.2 mogelijk zijn. Om dit klaverblad te ontsluiten op de Greenportlane is gelijktijdige ontwikkeling van Klaverhart 4D noodzakelijk.
- *Logistiek en Productie tot en met milieucategorie 4.2*
De Klaverbladen 2C, 4A en 4C bieden mogelijkheden voor vestiging van bedrijven in een hogere milieucategorie. De verwachting is dat medio 2014 Klaverblad 2C, dat gelegen is buiten het exploitatiegebied, uitgegeven zal zijn. Dan is ruimte in Klaver 4 noodzakelijk. Er wordt dan met Klaverblad 4C gestart om ruimtelijke aansluiting te houden bij de reeds ontwikkelde Klaver 2. De verwachting is dat Klaverblad 4C voldoende ruimte biedt om bedrijven in milieucategorie 4.2 tot 2019 te kunnen huisvesten. Daarna is de ontwikkeling van Klaverblad 4A noodzakelijk.
- *Fresh en Food tot en met milieucategorie 3.2*
In Klaver 1 worden primair de bedrijven in Fresh en Food geclusterd. Gestart wordt met Klaverblad 1D in verband met ruimtelijke aansluiting met de reeds gerealiseerde Klaver 2. Vervolgens wordt Klaverblad 1C ontwikkeld.
Om in 2014 Klaverblad 1C te kunnen ontwikkelen, moet voorafgaand hieraan een klein deel van de Gekkengraaf tijdelijk verlegd worden naar de rand van Klaverblad 1C. Het

verleggingstracé is aangegeven op de Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-leiding, bijlage 25.

- *Railterminal met logistieke bedrijvigheid*

In Klaver 6 wordt een railterminal voorzien. Op basis van de verwachte voortgang en de verwachte behoefte zal in 2013 gestart worden met de realisatie hiervan.

5.5 Inbrengwaarden en eigendomssituatie

De kosten van de grondexploitatie zijn onderscheiden in ten eerste de kosten van inbrengwaarden van de gronden, ten tweede de kosten van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (de kosten van transportriool uitgezonderd), ten derde de kosten van het transportriool en ten vierde de overige kosten. De tweede tot en met vierde categorie worden achtereenvolgens behandeld in de paragrafen 5.6 tot en met 5.8. De kosten van inbrengwaarden worden in deze paragraaf behandeld. Ze worden per eigendom benoemd. We onderscheiden de volgende eigendommen in het exploitatiegebied.

Tabel 5.4

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m ²
1	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.; GEMEENTE VENLO	4
2	(vervallen)	-
3	BILLEKENS, dhr. H.J.	9.937
4	BOUTEN, dhr. M.G.	18.829
5	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	4.173
6.1	CV K4 (vervallen)	-
6.2	CV K4	13.753
6.3	CV K4	8.181
6.4	CV K4 (vervallen)	-
7.1	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	49.148
7.2	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	18.091
8	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	38.255
9	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	47.413
10.1	ENGELS, mevr. A.M.H.	10.883
10.2	ENGELS, mevr. A.M.H.	13.614
11	GEMEENTE VENLO	912.028
12	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN MAAS; PROVINCIE LIMBURG; GEMEENTE SEVENUM; GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	1.504
13	GEMEENTE VENLO; GOODMAN VENLO LOGISTICS (NETHERLANDS) BV	17.917
14	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	21.030
15	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	23.347

CODE EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m ²
16.1	PROVINCIE LIMBURG	11.941
16.2	PROVINCIE LIMBURG	9.402
16.3	PROVINCIE LIMBURG	26.420
16.4	PROVINCIE LIMBURG	14.895
16.5	PROVINCIE LIMBURG	28.363
16.6	PROVINCIE LIMBURG	37.741
16.7	PROVINCIE LIMBURG	6.481
16.8	PROVINCIE LIMBURG	17.220
16.9	PROVINCIE LIMBURG	63.004
17	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VENLO B.V.	17.446
18	RAILINFRATRUST B.V.	8.385
19	RECA-BERG VASTGOED B.V.	26.016
20	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	47.633
21.1	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	1.834
21.2	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	13.135
21.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	5.962
21.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	13.885
21.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	812
21.7	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	125
22	ZANDT, dhr. F.P.H. IN 'T; ZANDT, dhr. P.F.J. IN 'T; ZANDT, mevr. M.F.J. IN 'T	5.866
23	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	74.072
24	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T; JANSSEN, mevr. G.L.	254
25	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	3.617
26.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	21.353
26.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	15.311
		1.679.280

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de Kaart eigendommen in bijlage 7.

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. De waarde van de gronden in het exploitatiegebied
- b. De waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt
- c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten
- d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied

Ad a en b. De waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatiegebied

De inbrengwaarde van de voor de ontwikkeling nodige gronden en opstallen is gebaseerd op een taxatie van de externe en onafhankelijke deskundigen, de heren K.F.J.P de Bont RT, verbonden aan De Bont Adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen en B.N.J. Huijts MBA MRE MRICS van Steenhuijs Real Estate.

Dit taxatierapport per eigenaar is opgenomen als bijlage 16. Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigendom, uitgezonderd de component sloop (zoals hiervoor onder d genoemd) is in bijlage 16 toegevoegd onder bijlage 16.1.

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven heeft de gemeente op basis van haar actieve grondbeleid het voornemen om de niet-gemeentelijke gronden te verwerven. Voor de taxatie is ten aanzien van de gronden van derden uitgegaan van het gemeentelijke uitgangspunt dat momenteel geen sprake is van onteigening. De inbrengwaarden van deze zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

Voor een aantal van de door de gemeente reeds verworven eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden op onteigeningsbasis zijn verworven. Voor deze percelen zijn de inbrengwaarden, conform de tweede zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, getaxeerd tegen de volledige schadeloosstelling. In het overzicht in bijlage 16.1 is dit aangeduid in de kolom "bijkomende kosten in verband met schadeloosstelling".

Ad c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten

Deze kosten bedragen EUR 98.904,00. Zie voorts het als bijlage 16 opgenomen taxatierapport en het als bijlage 16.1 opgenomen samenvattend overzicht van taxatiewaarden.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om een aantal woonhuizen, boerderijen en bedrijfsgebouwen. Het totaal van de reeds gemaakte en nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedragen EUR 413.987,--(NCW 1 januari 2012). Deze kosten zijn gemaakt door de huidige eigenaar (gemeente Venlo). De nog te maken sloopkosten worden hieronder weergegeven:

Tabel 5.5

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Gerealiseerde sloopkosten in EUR	Geraamde sloopkosten in EUR op NCW	Totale sloopkosten in EUR op NCW
4	BOUTEN, dhr. M.G.		€ 51.197	€ 51.197
7.2	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS		€ 38.306	€ 38.306
11	GEMEENTE VENLO	€ 214.207	€ 59.603	€ 273.810
16.3	PROVINCIE LIMBURG		€ 2.791	€ 2.791
24	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'TJANSSEN, mevr. G.L.		€ 30.645	€ 30.645
25	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T		€ 17.238	€ 17.238
	(SUB)TOTAAL	€ 214.207	€ 199.780	€ 413.987

5.6 Kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

In de grondexploitatie zijn de investeringen voor werken en werkzaamheden opgenomen passend binnen de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 en 6.2.5 Bro). In de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 is hiervan reeds een beschrijving gegeven. Een overzicht van de kostenraming voor de kosten van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte is hieronder opgenomen:

Tabel 5.6

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Totale kosten (in EUR op startwaarde)
Opschonen, ontruimen	1.709.898
Bodemsanering	-
Grondwerk	3.843.279
Groen	2.445.272
Verharding en verlichting	9.295.098
Riolering en nutsvoorzieningen	11.636.902
Waterhuishouding	1.071.343
Kunstwerken	2.139.532
Diversen	262.950
TOTAAL	32.404.274

In bijlage 13 is een gedetailleerd ramingsoverzicht van deze kosten opgenomen.

Toelichting:

De raming van de kosten voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte is gebaseerd op de Standard Systematiek Kostenraming (SSK-raming).

Tabel 5.7

Kostensoort	Toelichting
Opschonen en ontruimen	Opschonen en frezen (agraris) terrein, opbreken wegen incl. stort, opschonen watergang, uitmaaien greppel, egaliseren, treffen van mitigerende maatregelen.
Bodemsanering:	Er zijn geen kosten voor bodemsanering opgenomen. Op basis van verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd op de reeds verworven gronden) worden vooralsnog geen saneringskosten verwacht in het gebied Trade Port Noord.
Grondwerk	Vervoeren en verwerken van vrijkomend zand naar depot, ontgraven zand uit depot, vervoeren van zand naar grondwal, opruimen en herstellen depotruimte. Voorlopig wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans.
Groen:	Aanbrengen teelaarde in wegbermen, aanbrengen boom inclusief grondverbetering (50% bestaande uit formaat 16/18 en 50% bestaande uit formaat 20/25). Bemesten en inzaaien bermen (gras), inzaaien infiltratie/bergingsvelden (schraalgras), bemesten en inzaaien taluds 'Gekkengraaf' (gras). Aanleg bufferzone. Inboeten en daarmee verband houdend 1 ^e jaars onderhoud beplantingen
Verharding en verlichting:	Zand ontgraven uit cunet, aanbrengen fundering en kantopsluiting. Aanbrengen asfaltverharding rijweg (met fietssuggestiestroken in rood asfalt) en calamiteitenweg/vrijliggend fietspad. Aanbrengen betonverharding rotonde. Aanbrengen markering, onderhoud (1jaar). Aanbrengen verlichting met armatuur en incl. kabel en verlichting (1st/20m weg).
Riolering en nutsvoorzieningen:	Aanleggen HWA (gvk250 t/m gvk800) en DWA (gvk200 t/m gvk400) incl. putten. Aanleggen persleiding (pe63 t/m pe110) incl. grondwerk en hulpstukken. Aansluiten persleiding op vrijvervalstelsel, aanleg gemaal, aanbrengen huisaansluitingen HWA en DWA (1st/50m weg). Aanbrengen uitstroombak, bodembescherming HWA. Aanbrengen kolken en kolkaansluitingen (2st/20m weg). Tijdelijke voorzieningen riolering. Verleggen kabels en leidingen, onrendabele voorinvestering (eerste aanleg van) kabels en leidingen (betreffen de kosten die niet te verhalen zijn via de gebruikstarieven).
Waterhuishouding:	Dempen greppels en watergangen. Ontgraven zand uit infiltratie-/bergingsgebieden. Verlegging Gekkengraaf. Aanleg duikers. Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van Gekkengraaf.
Kunstwerken:	Verwerken van zand in grondwal, afwerken en profileren grondwal, verschralen en inzaaien grondwal. Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van grondwal/verharding.

Volgens artikel 6.13 lid 6 geldt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar rato van proportionaliteit worden opgenomen in de exploitatieopzet. Het gaat hier om de criteria profijt, toerekenbaarheid (causaal verband) en proportionaliteit.

Van deze civiel- en cultuurtechnische kosten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatieplan, dat ze profijt opleveren voor het exploitatiegebied (omdat door de betreffende investeringen een bedrijventerrein volgens de gemeentelijke kwaliteitseisen mogelijk wordt) en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat van de kosten voor 100 % in de exploitatieopzet worden opgenomen als proportionele toerekening.

Hier geldt een uitzondering ten aanzien van de aan te leggen hoofdontsluitingen in de klavers 1 tot en met 4.

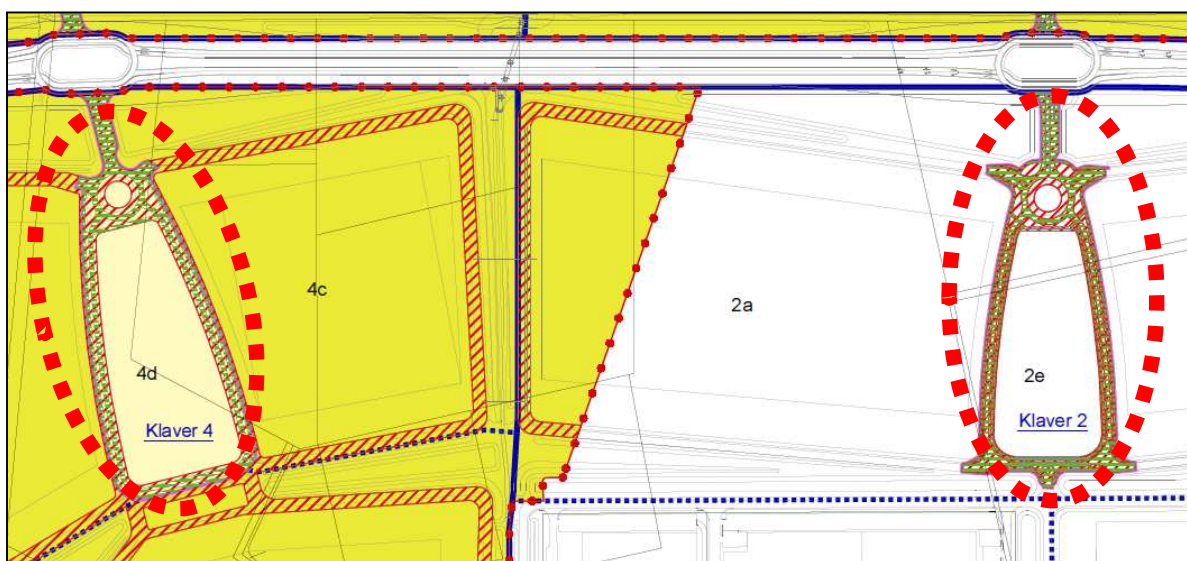
De Klavers 2 en 4

- Klaver 2: Voor het uitgeefbare gebied van klaver 2 binnen het exploitatiegebied, geldt dat er gebruik wordt gemaakt van een hoofdontsluiting buiten het exploitatiegebied (profijt). Deze is ook aangelegd voor het deel van Klaver 2 dat binnen het exploitatiegebied valt. (toerekenbaarheid)
- Klaver 4: Voor het uitgeefbare gebied van klaver 4 buiten het exploitatiegebied, geldt dat er gebruik wordt gemaakt van een hoofdontsluiting binnen het exploitatiegebied (profijt). Deze wordt ook aangelegd voor het deel van Klaver 4 dat buiten het exploitatiegebied valt (toerekenbaarheid)

In beide gevallen zijn de kosten van de hoofdontsluiting bepaald en vindt een proportionele bijdrage plaats ten laste van dit exploitatieplan op basis van uitgeefbaar gebied binnen de klaver.

Klaver 2 heeft in totaal 58,3 ha uitgeefbaar gebied. Daarvan valt 2,7 ha binnen het exploitatiegebied. Dat is 4,7 % van het totale aantal m² uitgeefbaar gebied van Klaver 2. Het proportionele aandeel in de kosten van de hoofdontsluiting voor Klaver 2 bedraagt hiermee 4,7 % van de aanlegkosten.

Klaver 4 heeft in totaal 31,8 ha uitgeefbaar gebied. Daarvan valt 2,8 ha buiten het exploitatiegebied. Dat is 8,8 % van het totale aantal m² uitgeefbaar gebied van Klaver 4. Het proportionele aandeel in de kosten van de hoofdontsluiting voor Klaver 4 bedraagt hiermee 91,2 %



De totale kosten voor de hoofdontsluitingen van klaver 2 en 4 bedragen in totaal EUR 2.444.000,00 op NCW per 1 januari 2012 (is EUR 1.231.000,00 op NCW per 1 januari 2012 voor klaver 2 en EUR 1.213.000,00 op NCW per 1 januari 2012 voor klaver 4). In de kosten zijn meegenomen alle verhardingen, riolering, verlichting en straatmeubilair. Het bedrag is inclusief alle opslagen, inbrengwaarde, VTU kosten en exclusief BTW.

Op basis van bovenstaande bedraagt de aan dit exploitatieplan toe te rekenen kosten voor klaver 2 (bij de genoemde 4,7 %) EUR 57.600,00 op NCW per 1 januari 2012. Voor klaver 4 bedragen de kosten (bij de genoemde 91,2 %) EUR 1.106.500,00 op NCW per 1 januari 2012.

Beide bedragen zijn opgenomen in het kostenoverzicht van tabel 5.6.

Klaver 1

Voor de aan te leggen hoofdontsluiting in klaver 1 geldt dat, als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, de aanlegkosten niet volledig ten laste dienen te komen van het verkleinde exploitatieplangebied. De hoofdontsluiting in klaver 1 is aangelegd voor het tot het exploitatieplangebied behorende westelijke deel van klaver 1 en voor het tot het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost behorende gebied. De aanlegkosten van de hoofdontsluiting zijn in zijn geheel opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan. De toerekening aan het deelgebied van klaver 1 dat behoort tot het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost, is aangemerkt als een opbrengst in de exploitatieopzet van het exploitatieplan (zie paragraaf 5.10). Per saldo is daardoor alleen het proportionele deel van de aan het exploitatieplangebied toe te rekenen kosten van de hoofdontsluiting in klaver 1 opgenomen.

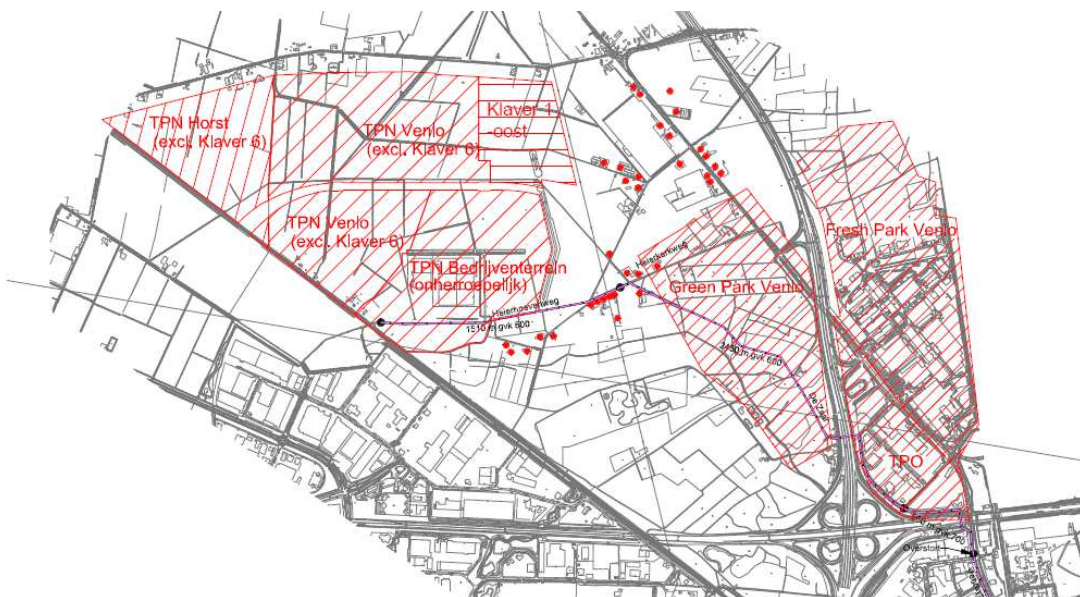
Klaver 3

Ook voor de aan te leggen hoofdontsluiting geldt dat de aanlegkosten niet volledig ten laste dienen te komen van dit exploitatieplangebied. De hoofdontsluiting van Klaver 3 wordt ook

aangelegd voor het Horster deel. Het Horster deel maakt er in de toekomst gebruik van en ondervindt om die reden tevens profijt van deze hoofdontsluiting. De aanlegkosten van de hoofdontsluiting zijn in zijn geheel opgenomen in de exploitatieopzet van dit exploitatieplan, nu op dit moment nog geen bestemmingsplan voor het Horster deel in procedure is gebracht. Voor het Horster deel geldt derhalve dat sprake is van een toekomstige ontwikkellocatie. Het proportionele deel dat toegerekend dient te worden aan het Horster deel is in paragraaf 5.10, op grond van artikel 6.2.7 sub c Bro, als opbrengst van toekomstige grondexploitatie verantwoord. Per saldo is daarmee alleen het proportionele deel van de aan het exploitatieplangebied opgenomen.

5.7 Kosten van transportriool

Het transportriool ligt deels in en deels buiten het exploitatiegebied. Deze is mede aangelegd voor het exploitatieplan, maar ook voor andere gebieden. Het exploitatiegebied heeft er profijt van omdat het bedrijventerrein vuil water moet lozen via dit transportriool. Ook andere gebieden moeten er hun vuil water op lozen zodat ook deze gebieden er profijt van ondervinden. Daardoor worden de kosten niet voor 100 % in deze exploitatieopzet opgenomen. Het betreft de gebieden Trade Port Noord (Venlose deel minus Klaver 6), Trade Port Noord (Horster deel minus Klaver 6), klaver 1 Oost, Trade Port Oost, Greenpark Venlo en Fresh Park Venlo en een beperkt aantal woningen. Ter verduidelijking is hieronder een overzichtsk kaart opgenomen:



Ten behoeve van de duidelijkheid is deze overzichtsk kaart in groter formaat opgenomen als Bijlage 19 bij dit exploitatieplan. Om tot een evenredige toerekening van de kosten naar het exploitatiegebied van dit exploitatieplan te komen is de te verwachten omvang van de lozingsomvang vanuit de verschillende profijtverkkrijgende gebieden als verdeelsleutel gehanteerd. Het aandeel voor het exploitatiegebied komt uit op 29,1%. Zie hieronder:

Tabel 5.8

Toerekening kosten transportriool			
Bedrijventerreinen:	ha	capaciteit per dag	bedrag toe te rekenen
TPO	32 ha	2764,8 m3	€ 225.727
Fresh Park Venlo	90 ha	7776 m3	€ 634.857
TPN Venlo (excl. Klaver 6)	142 ha	12268,8 m3	€ 1.001.663
TPN Venlo Klaver 1 Oost	32 ha	2764,8 m3	€ 225.727
TPN bedrijventerrein (onherroepelijk)	79 ha	6825,6 m3	€ 557.263
TPN Horst (excl. Klaver 6)	53 ha	4579,2 m3	€ 373.860
Greenpark Venlo	60 ha	5184 m3	€ 423.238
Subtotaal	488 ha	42163,2 m3	€ 3.442.334
Woningen:	34 st	20,4 m3	€ 1.666
TOTAAL		42183,6 m3	€ 3.444.000

€	3.444.000,00	Proportionele bijdrage in %	29,1%
	42183,6 m3		
€	81,64	per m3	

In bijlage 18 is een nadere uitwerking van het vorenstaande opgenomen.

De kosten van realisatie van dit transportriool bedragen in totaal EUR 3.444.000,00 op startwaarde. Voor het exploitatieplangebied betekent dit een bijdrage van EUR 1.001.663,00 op startwaarde.

5.8 Overige kosten

Onder deze noemer worden de kosten geraamd van achtereenvolgens

- De plankosten
- De onderzoekskosten
- De kosten van planschade, en
- Rentekosten

Van deze overige kosten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatieplangebied, dat ze profijt opleveren voor alleen het exploitatiegebied (omdat door de betreffende investeringen een bedrijventerrein volgens de gemeentelijke kwaliteitseisen mogelijk wordt) en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat van de kosten voor 100 % in de exploitatieopzet worden opgenomen. Alleen waar uitzonderingen gelden worden deze apart benoemd.

Ad a. Plankosten

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Vooruitlopend op de vaststelling van een ministeriële regeling voor plankosten is voor de raming van de plankosten gewerkt met het ontwerp van deze ministeriële regeling, zoals deze voor een consultatieronde in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. Deze ontwerpregeling bevat de zogenaamde "plankostenscan". Deze scan is voor de raming van de plankosten toegepast.

Mochten er in de definitieve versie wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van de consultatieversie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van plankosten. Verwezen wordt naar bijlage 10 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst maar ook het resultaatsoverzicht van de toepassing van de ontwerp-ministeriële regeling is opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen EUR 10.307.945,00. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het bestemmingsplangebied groter is dan het exploitatiegebied (zie vraag 13 van de vragenlijst van de ontwerp-ministeriële regeling).

Tabel 5.9

Produkt/activiteit	uren	euro's
Verwerving	4.060	€ 487.200
Stedenbouw	17.045	€ 2.045.415
Ruimtelijke Ordening	806	€ 96.735
Civiele en cultuur techniek	1.604	€ 4.789.944
Landmeten/vastgoedinformatie	1.155	€ 105.086
Communicatie	642	€ 217.547
Gronduitgifte	720	€ 87.840
Management	16.167	€ 1.914.642
Planeconomie	4.619	€ 563.538
TOTAAL		€ 10.307.945

In de toepassing van de plankostenscan wordt geen rekening gehouden met de kosten van VTU op die werken, die niet voor 100 % aan het exploitatiegebied kunnen worden gerekend. In dit geval betreft dit de kosten van de VTU over aanlegkosten van de hoofdontsluitingen voor de klavers 2 en 4. Deze kosten van VTU bedragen EUR 264.900,- exclusief btw.

Ad b. Onderzoekskosten

Alle kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het nieuwe bestemmingsplan en realiseren van het plan zijn proportioneel meegenomen in de exploitatieopzet. De onderzoekskosten in het kader van het nieuwe bestemmingsplan zijn mede gemaakt voor het exploitatieplan (causaal verband) en zijn van nut voor het exploitatiegebied (profijit). Derhalve is proportionele toerekening gemaakt om zo een evenredig deel van de kosten mee te nemen in dit exploitatieplan. Daarbij geldt dat voor een deel die onderzoekskosten ook gemaakt zijn c.q. worden voor het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost. Om die reden dient ook het plangebied van laatstgenoemd bestemmingsplan in de omslag van de kosten te worden betrokken. Als verdeelsleutel is gekozen voor de verhouding m² brutogebied van het exploitatieplan ten opzichte van het aantal m² plangebied in het bestemmingsplan TPN tezamen met het aantal m² plangebied in het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost. Dit aandeel bedraagt 57% van het totale gebied van het bestemmingsplan TPN en het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost.

Een deel van de onderzoeken is reeds uitgevoerd en is derhalve als boekwaarde opgenomen in de exploitatieopzet. In totaal bedragen deze kosten per 31 december 2011 EUR 1.308.689,00.

De kosten zijn besteed aan de volgende onderzoeken:

- Milieueffectrapportage: Besluit-MER TPN en Toetsingsadvies planMER structuurvisie
- Bodem: Vooronderzoek bedrijventerrein Trade Port Noord
- Vooronderzoek klaver 3 en klaver 6a
- Geluid en trillingen: Rekenresultaten en figuren geluid en Nota Industriegeluid
- Luchtkwaliteit: Luchtkwaliteitonderzoek met bijlagen
- Externe veiligheid: Quicksan externe veiligheid, QRA's bestemmingsplan, Kwantitatieve risicoanalyse railterminal, Basisrapport verantwoording groepsrisico, Verantwoording groepsrisico, Rapportage advies externe veiligheid
- Ecologie en landschap: Natuurcompensatieplan, Passende Beoordeling, Onderzoek Flora- en faunawet Klavertje 4, Veldonderzoek, Vleermuizenonderzoek
- Ontheffing Flora- en faunawet: Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet: Activiteitenplan ruimtelijke ontwikkelingen Klavertje 4 Deelgebied Trade Port Noord (inclusief bijlage 4)
- Archeologie: Bedrijventerrein Trade Port Noord, conditie archeologie
- Quicksan archeologie TPN, Archeologisch onderzoek klaver 3 en 6
- Water: Waterparagraaf Trade Port Noord
- Planschadeonderzoek

Daarnaast dienen nog de volgende onderzoeken te worden verricht:

- Onderzoek teer en asfalt bestaande verhardingen
- Onderzoek grondbalans
- Flora- en fauna-onderzoek (detailonderzoek)
- Explosievenonderzoek
- Milieutechnisch onderzoek
- Geotechnisch en -hydrologisch onderzoek
- Waterhuishoudkundig onderzoek

De kosten van de nog uit te voeren onderzoeken worden geraamd op EUR 402.403,00 te specificeren als volgt:

Tabel 5.10

ONDERZOEKSKOSTEN (raming)	TOTAAL
Asfaltonderzoek bestaande situatie (teeronderzoek en bestaande verhardingen)	€ 18.716
Nader onderzoek integrale grondbalans plan (voor 3D model)	€ 46.791
Flora en fauna onderzoek --> werkprotocollen/gedragscode/detailonderzoek	€ 37.433
Explosievenonderzoek	€ 93.582
Milieutechnisch onderzoek (Besluit Bodemkwaliteit) inclusief veldwerk (voor verkoop kavels)	€ 56.149
Geotechnisch onderzoek en advies bouwrijp maken inclusief veldwerk (boringen en sonderingen)	€ 56.149
Geohydrologisch onderzoek inclusief veldwerk (peilbuizen)	€ 37.433
Waterhuishoudkundigplan (detailuitwerking waterstructuurplan en waterbodemonderzoeken)	€ 56.149
TOTAAL	€ 402.403

Ad c. Kosten van planschade

Het gaat om kosten als bedoeld in art. 6.1 van de Wro. Op basis van een beoordeling van bureau Saoz van december 2011 is een kostenraming opgenomen van EUR 8.000,00 (op startwaarde). Deze analyse was gekoppeld aan het oorspronkelijke bestemmingsplan TPN. Om die reden dient een proportioneel van deze kosten toegerekend te worden aan het gebied behorende tot het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost.

De te maken kosten van planschade zijn daarmee voor 92% toerekenbaar aan het exploitatiegebied.

Het rapport van de planschaderisicoanalyse van bureau Saoz is als bijlage 17 van dit exploitatieplan opgenomen.

Ad d. Rentekosten

De rentekosten bestaan uit twee componenten:

1. De rentekosten over de voor 1 januari 2012 gemaakte verhaalbare kosten, tot 1 januari 2012
2. De (negatieve) rentekosten over de na 1 januari 2012 voorziene verhaalbare kosten, contant gemaakt naar 1 januari 2012

Beide componenten zijn opgenomen in het Jaarschijvenoverzicht Grondexploitatie, dat als bijlage 21 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

5.9 Gronduitgifte-opbrengsten

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten en opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties. Er is geen sprake van subsidies of bijdragen van derden. De gronduitgifte-opbrengsten worden in deze paragraaf bepaald. De opbrengsten van toekomstige grondexploitaties komen in de volgende paragraaf aan de orde.

Voor het bepalen van de verkoopprijs van de uit te geven gronden is een marktanalyse uitgevoerd door een beëdigd taxateur (Hauzer&Partners). Het rapport met de marktanalyse is opgenomen in bijlage 20. De verkoopprijzen, gebaseerd op prijspeil 1 juli 2011 zijn als volgt:

Tabel 5.11

PROGRAMMA	in m2	EUR/m2
Logistiek 25m hoogte Zichtlocatie	256.956	145,00
Logistiek 25m hoogte	614.381	130,00
Logistiek max 15m hoogte	142.254	120,00
Recycling	81.189	117,50
Centrale voorzieningen en of Kleinschalig	51.455	137,50
TOTALEN	1.146.235	150.813.400

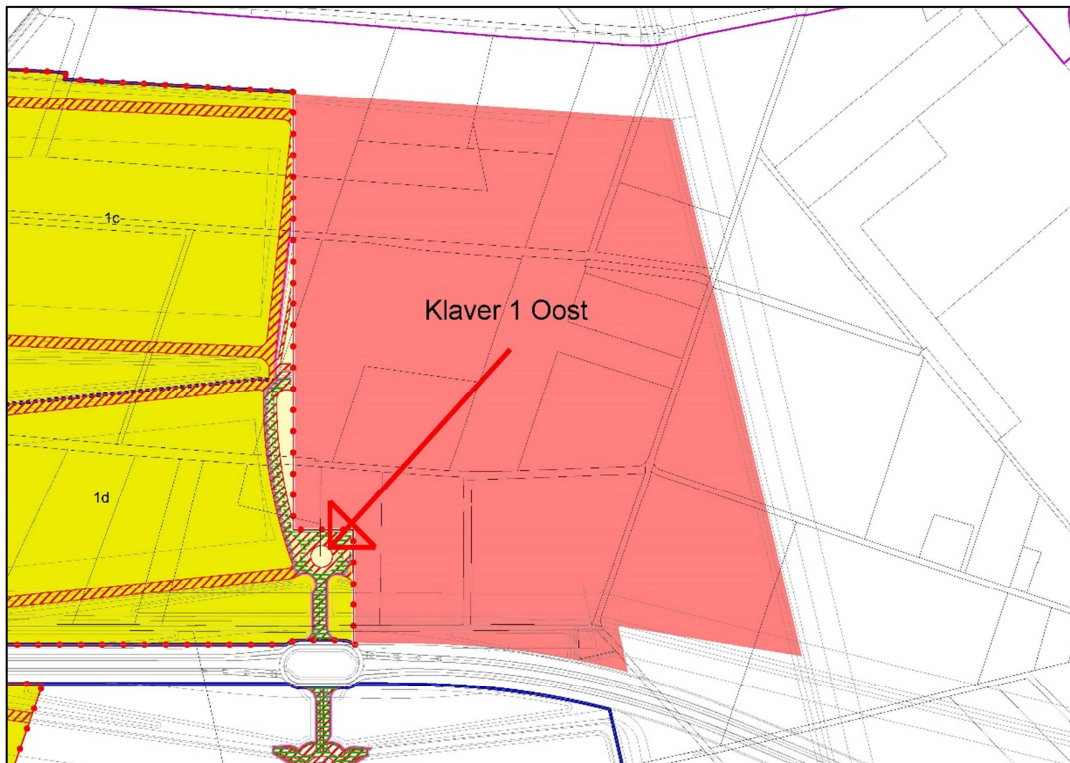
De opgenomen totaalopbrengst is de raming startwaarde. Bovenstaande opbrengsten zijn opgenomen in deze exploitatieopzet. Op de Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 6) is de ligging van de hierboven beschreven uitgiftecategorieën aangegeven.

5.10 Opbrengsten van toekomstige grondexploitaties

Klaver 1

Voor het uitgeefbare gebied van het Bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost geldt dat er gebruik wordt gemaakt van een hoofdontsluiting in klaver 1, die binnen het exploitatiegebied wordt aangelegd (profijt). Deze wordt ook aangelegd voor het in het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost opgenomen deel van klaver 1 (toerekenbaarheid). De totale geraamde kosten van deze hoofdontsluiting zijn in de exploitatieopzet opgenomen. Er is rekening gehouden met een opbrengst vanuit de toekomstige grondexploitatie van klaver 1 Oost. De proportionele bijdrage vindt plaats op basis van het aandeel uitgeefbaar gebied binnen klaver 1 (west en oost). In totaal ligt 49,4% van het uitgeefbare gebied in klaver 1 in het deelgebied klaver 1 Oost. De proportioneel toe te rekenen opbrengst vanuit klaver 1 Oost bedraagt daarmee 49,4%.

De ten laste van het deelgebied klaver 1 Oost te brengen kosten bestaan uit de aanleg van de hoofdontsluiting. Ter verduidelijking is hieronder een overzichtskaat opgenomen:



De totale kosten voor de hoofdontsluiting van klaver 1 bedragen in totaal EUR 1.257.000,00 op startwaarde (is EUR 1.088.000,00 op NCW per 1 januari 2012) exclusief btw.

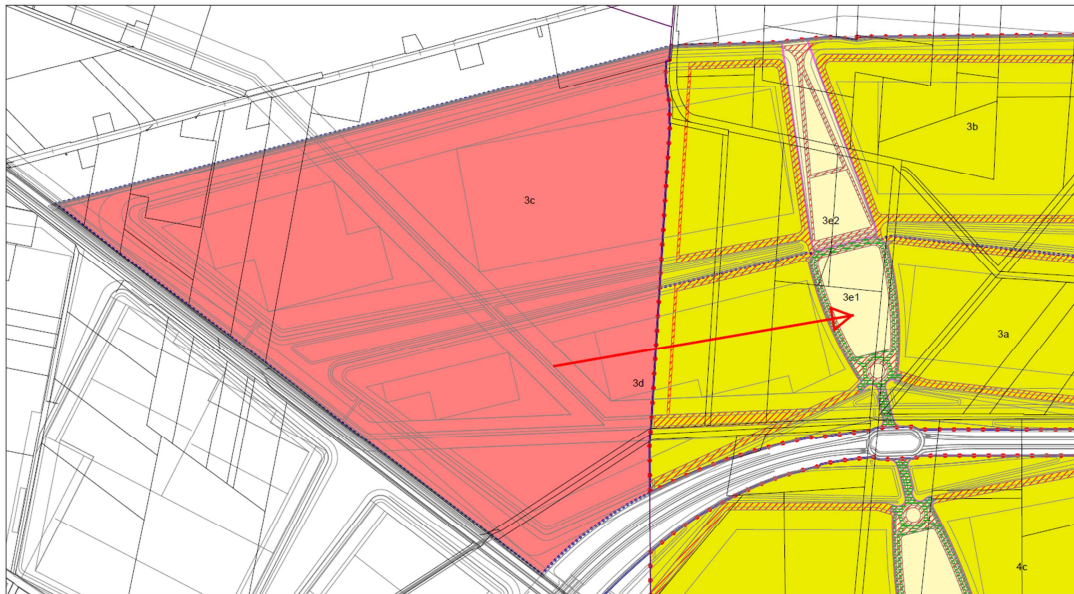
Het bedrag is inclusief de kosten van verwerving van de ondergrond van de hoofdontsluiting en de kosten van VTU.

Op basis van bovenstaande bedraagt de aan dit exploitatieplan toe te rekenen opbrengst (bij de genoemde 49,4 %) EUR 586.400,00 op NCW per 1 januari 2012. Dit bedrag is in deze exploitatieopzet meegenomen aan de opbrengstenkant.

Klaver 3

Voor het uitgeefbare gebied van het Horster deel van klaver 3 geldt dat er gebruik wordt gemaakt van een hoofdontsluiting in klaver 3 welke binnen het exploitatiegebied wordt aangelegd (profijt). Deze wordt ook aangelegd voor het Horster deel van Klaver 3 (toerekenbaarheid). De totale geraamde kosten van deze hoofdontsluiting zijn in de exploitatieopzet opgenomen. Er is rekening gehouden met een opbrengst vanuit de toekomstige grondexploitatie van het Horster deel van TPN. De proportionele bijdrage vindt plaats op basis van het aandeel uitgeefbaar gebied binnen Klaver 3. Klaver 3 heeft in totaal 73,2 ha uitgeefbaar gebied. Daarvan valt 34,4 ha in het Horster deel van het bedrijventerrein. Dat is 47 % van het totale aantal m² uitgeefbaar gebied. De proportioneel toe te rekenen opbrengst vanuit het Horster deel bedraagt dus 47 %).

De ten laste van het Horster deel te brengen kosten bestaan uit de aanleg van de hoofdontsluiting. Ter verduidelijking is hieronder een overzichtskaat opgenomen:



De totale kosten voor de hoofdonsluiting van Klaver 3 bedragen in totaal EUR 1.257.000,00 op startwaarde (is EUR 1.088.000,00 op NCW per 1 januari 2012) exclusief BTW.

Het bedrag is inclusief de kosten van verwerving van de ondergrond van de hoofdonsluiting en de kosten van VTU.

Op basis van bovenstaande bedraagt de aan dit exploitatieplan toe te rekenen opbrengst (bij de genoemde 47 %) EUR 511.300,00 op NCW per 1 januari 2012. Dit bedrag is in deze exploitatieopzet meegenomen aan de opbrengstenkant.

Transportriool

In paragraaf 5.7 is aangegeven dat het Horster deel alsmede het plangebied van het bestemmingsplan Trade Port Noord klaver 1 Oost ook profijt heeft van het aangelegde transportriool. Omdat de in dit exploitatieplan toegerekende kosten voor het transportriool beperkt zijn tot het aandeel dat aan het exploitatiegebied kan worden toegerekend, wordt geen rekening meer gehouden met een opbrengst vanuit het Horster deelgebied respectievelijk van het gebied klaver 1 Oost aan het exploitatiegebied.

5.11 Vaststelling van het niveau van verhaalbare kosten

In onderstaande tabel is te zien dat de netto contante waarde van de kosten in de exploitatieopzet op 1 januari 2012 EUR 79.329.017,00 bedraagt:

Tabel 5.12

RESULTAAT	in EUR op startwaarde	in EUR op NCW per 1-1-12
<i>Kosten:</i>		
Inbrengwaarde	40.274.491	
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte	32.404.274	
Onderzoekskosten	1.515.765	
Plankosten en VTU	10.307.945	
Overige kosten		
- VTU over hoofdontsluitingen	264.900	
- Planschade	7.407	
- Historische rente	93.104	
Kosten transportriool (incl. VTU)	1.001.633	
Totale kosten	85.869.520	80.426.717
<i>Opbrengsten:</i>		
Gronduitgifte	150.813.400	129.154.575
Opbrengsten uit toekomstige grondexploitatie(s)	1.097.700	1.097.700
Totale opbrengsten	151.911.100	130.252.275
TOTAAL RESULTAAT op NCW per 1-1-12		49.825.558

Tevens laat de bovenstaande tabel zien dat het totale exploitatieresultaat positief is. De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd.

Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (daartoe ook te rekenen bijdragen uit toekomstige grondexploitaties), hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Voor dit plan luidt de toets aan de macroaftopping als volgt:

Tabel 5.13

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	
Totaal investeringen	€ 80.426.717
Opbrengsten uit toekomstige grondexploitatie(s)	€ 1.097.700
Maximaal te verhalen kosten	€ 79.329.017
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 129.154.575
Maximaal te verhalen kosten	€ 79.329.017
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	€ 79.329.017

5.12 Exploitatiebijdrage per eigenaar en per kavel

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

uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (bedrijventerrein) en segment. We onderscheiden de uitgiftecategorieën:

- Logistiek 25 m hoogte zichtlocatie
- Logistiek 25 m hoogte
- Logistiek max 15m hoogte
- Recycling
- Centrale voorzieningen en/of kleinschalig

Lid 2 basiseenheden

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

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Uitgifteprijs per basiseenheid	Gewicht
Log 25 m hoogte zicht	m ²	EUR 145,00	1,0
Log 25 m hoogte	m ²	EUR 130,00	0,897
Log max. 15 m hoogte	m ²	EUR 120,00	0,827
Recycling	m ²	EUR 117,50	0,810
Centrale voorzieningen cs	m ²	EUR 137,50	0,948

Lid 4

Totaal aantal gewogen eenheden Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met de bijbehorende gewichtsfactor, rekening houdende met de fasering in de tijd. Het totaal aantal gewogen eenheden per 1 januari 2012 komt uit op 890.721 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 23a (Overzicht gewogen eenheden totaalgebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: totale verhaalbare kosten (ncw 1 januari 2012) gedeeld door totaal aantal gewogen eenheden (ncw 1 januari 2012). Derhalve EUR 79.329.017,00 gedeeld door 890.721 eenheden = EUR 89,062 per gewogen eenheid (ncw 1 januari 2012).

De berekening van de (bruto)exploitatiebijdrage per eigendom

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgiftecategorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 23b (Overzicht gewogen eenheden per eigendom) is per eigendom inzicht gegeven in de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, in de tijd gespreid. Voorts is dit per eigendom contant gemaakt naar de datum 1 januari 2012.

In bijlage 24 (Overzicht bijdrage per eigendom) is per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt. Onderstaande tabel biedt een voorbeeld van de in bijlage 24 voor een van de eigendommen opgenomen bijdrage. Hierin is de bruto-exploitatiebijdrage opgenomen.

Artikel 6.19 Wro geeft aan dat de inbrengwaarde van de gronden van het uitgeefbare gebied van het eigendom in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Deze is in de tabel opgenomen met de aanduiding 'correctie: aandeel uitgeefbaar'.

Tabel 5.14

Code eigendom = 11			
	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid op NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	0,10%	€ 89,062	€ 47.531.951
	533.698		
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	73,36%	€ 23.893.867	€ 17.527.474
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 0
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			€ 30.004.477

In onderstaand totaaloverzicht is de lijst met eigendommen opgenomen met daarbij aangegeven de bijbehorende bruto-exploitatiebijdrage, de correctie inbrengwaarde uitgeefbaar gebied en de netto-exploitatiebijdrage. De netto-exploitatiebijdrage is de ncw per 1 januari 2012 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van een omgevingsvergunning voor het bouwen (rente: 5,5 % per jaar)

Tabel 5.15

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis-eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwomgevingsvergunning
1	AKTIVABEDRIJF ENEXIS LIMBURG B.V.; GEMEENTE VENLO	4	3	304	-	304
		-	-	-	-	-
2	(vervallen)					
3	BILLEKENS, dhr. H.J.	7.906	6.150	547.717	158.120	389.597
4	BOUTEN, dhr. M.G.	13.617	9.055	806.423	375.122	431.302
5	BUSSEMAKERS, mevr. J.J.	4.173	2.773	247.009	83.460	163.549
6.1	(vervallen)	-	-	-	-	-
6.2	CV K4	7.678	5.103	454.477	153.549	300.928
6.3	CV K4	606	403	35.870	12.121	23.749
6.4	(vervallen)	-	-	-	-	-
7.1	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	42.430	29.896	2.662.585	848.600	1.813.985
7.2	DE ERVEN dhr. P.H. KURSTJENS	945	673	59.949	31.873	28.076
8	DE ERVEN dhr. P.H.T.IN 'T ZANDT	28.306	23.239	2.069.698	566.120	1.503.578
9	ENCKEVORT, dhr. H.P.H. VAN	40.069	27.587	2.456.963	801.380	1.655.583
10.1	ENGELS, mevr. A.M.H.	4.337	3.794	337.912	86.740	251.172
10.2	ENGELS, mevr. A.M.H.	1.092	970	86.423	21.842	64.582
11	GEMEENTE VENLO	669.023	533.698	47.531.951	17.527.474	30.004.477
		-	-	-	-	-
12	GEMEENTE VENLO; GEMEENTE PEEL EN MAAS; PROVINCIE LIMBURG; GEMEENTE SEVENUM; GEMEENTE HORST AAN DE MAAS					
13	GEMEENTE VENLO; GOODMAN VENLO LOGISTICS (NETHERLANDS) BV	9.852	7.497	667.667	293.807	373.860
14	HEGELSOM, dhr. H.P. VAN	9.971	7.468	665.122	199.401	465.721
15	MULDER, dhr. H.J.M. DEN	7.302	4.821	429.324	146.040	283.284
16.1	PROVINCIE LIMBURG	5.048	3.840	341.973	100.952	241.022
16.2	PROVINCIE LIMBURG	5.167	3.434	305.846	103.340	202.506

16.3	PROVINCIE LIMBURG	16.878	12.412	1.105.456	339.381	766.075
16.4	PROVINCIE LIMBURG	14.289	12.611	1.123.133	285.780	837.353
16.5	PROVINCIE LIMBURG	21.467	16.725	1.489.586	429.340	1.060.246
16.6	PROVINCIE LIMBURG	25.470	20.720	1.845.367	509.373	1.335.994
16.7	PROVINCIE LIMBURG	6.401	4.314	384.211	128.020	256.191
16.8	PROVINCIE LIMBURG	10.019	6.224	554.349	200.380	353.969
16.9	PROVINCIE LIMBURG	46.211	33.966	3.025.087	924.191	2.100.897
17	PROVINCIE LIMBURG; FRESH PARK VENLO B.V.	545	423	37.687	10.900	26.787
18	RAILINFRATRUST B.V.	1.206	1.028	91.545	24.120	67.425
19	RECA-BERG VASTGOED B.V.	11.239	9.987	889.477	224.780	664.697
20	VERHAGEN, mevr. C.M.; VERHAGEN, mevr. C.J.; VERHAGEN, mevr. J.C.J.	26.763	18.161	1.617.424	535.271	1.082.152
21.1	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	1.079	794	70.671	21.580	49.091
21.2	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	8.763	6.476	576.744	175.220	401.524
21.3	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.340	3.392	302.109	86.785	215.324
21.5	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	4.619	3.115	277.384	92.373	185.011
21.6	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	743	612	54.529	14.860	39.669
21.7	WATERSCHAP PEEL EN MAASVALLEI	125	103	9.174	2.500	6.674
22	ZANDT, dhr. F.P.H. IN 'T; ZANDT, dhr. P.F.J. IN 'T; ZANDT, mevr. M.F.J. IN 'T	4.251	3.964	353.008	85.020	267.988
23	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T	65.574	52.727	4.695.920	1.245.138	3.450.783
24	ZANDT, dhr. H.F.J.M. IN 'T; JANSSEN, mevr. G.L.	-	-	-	-	-
25	ZANDT, dhr. L.J.P. IN 'T	1.927	1.435	127.824	155.693	27.870-
26.1	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	10.745	7.318	651.763	214.900	436.863
26.2	ZANDT, dhr. L.P.H.B. IN 'T	6.055	3.810	339.355	121.116	218.240
TOTAAL		1.146.235	890.721	79.329.017	27.336.661	51.992.356

De berekening van een bruto-exploitatiebijdrage per kavel.

Ingevolge artikel 5 van de Regels geldt een bindende verkaveling. Om die reden is het, naast een weergave van de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom, gewenst ook inzicht te bieden in de bruto-exploitatiebijdrage per kavel.

In bijlage 24.1 (Overzicht bijdrage per kavel) is een overzicht opgenomen van de per kavel, zoals onderscheiden op het Verkavelingsplan (bijlage 27), verschuldigde bruto-exploitatiebijdrage.

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 is verzekerd. Bijvoorbeeld wanneer er een bouwperceel van de gemeente wordt gekocht of wanneer er sprake is van een eerder met de gemeente gesloten overeenkomst over de grondexploitatie.

5.13 Percentage van reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 31 december 2011 EUR 2.208.099,00 van de geraamde kosten zijn gerealiseerd. Deze kosten zijn als volgt besteed:

Tabel 5.16

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Doorgevoerde boekwaarde (per 31-12-2011)	% gerealiseerd
Opschonen, ontruimen	-	0%
Bodemsanering	-	0%
Grondwerk	-	0%
Groen	-	0%
Verharding en verlichting	-	0%
Riolering en nutsvoorzieningen	-	0%
Waterhuishouding	-	0%
Kunstwerken	-	0%
Diversen	-	0%
Onderzoekskosten	1.113.362	50%
Plankosten	0	0%
Kosten transportriool (incl. VTU)	1.001.633	100%
Planschade	0	0%
Kosten tijdelijke voorzieningen	0	0%
Historische rente	93.104	100%
TOTAAL	2.208.099	3%

In totaal is daarmee 3% van de verhaalbare kosten reeds gerealiseerd.