

# EXPLOITATIEPLAN 'DE SPURKT'

GEMEENTE VENRAY



Status: ontwerp

## RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: exploitatieplan 'De Spurkt'

Identificatiecode: NL.IMRO.0984.EP20001-ON01

Opdrachtgever: gemeente Venray

Auteurs: E. Linssen (Metafoor)  
J.A.M. van den Brand (Van den Brand Grondbeleid)

Versie: 0.5

Status: ontwerp

Datum: 9 juni 2020

Kenmerk: 2018009

## INHOUDSOPGAVE

|       |                                                                                                                                                         |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | INLEIDING .....                                                                                                                                         | 6  |
| 1.1.  | Wettelijke plicht exploitatieplan .....                                                                                                                 | 6  |
| 1.2.  | Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld .....                                                                                      | 11 |
| 1.3.  | Doel en functie van het exploitatieplan.....                                                                                                            | 12 |
| 1.4.  | Begrenzing exploitatiegebied .....                                                                                                                      | 14 |
| 1.5.  | Jaarlijkse herziening en eindafrekening .....                                                                                                           | 15 |
| 1.6.  | Leeswijzer .....                                                                                                                                        | 16 |
| 2.    | TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN .....                                                                                                    | 17 |
| 2.1.  | Toelichting op de planontwikkeling .....                                                                                                                | 17 |
| 2.2.  | Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan .....                                                                             | 19 |
| 3.    | TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN .....                                                                                                  | 23 |
| 3.1.  | Toelichting bij de regels over begrippen.....                                                                                                           | 23 |
| 3.2.  | Toelichting bij de regels over fasering .....                                                                                                           | 24 |
| 3.3.  | Toelichting bij de regels over koppelingen .....                                                                                                        | 25 |
| 3.4.  | Toelichting bij de regels over ruimtegebruik .....                                                                                                      | 27 |
| 3.5.  | Toelichting bij de regels over eisen voor de werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte ..... | 27 |
| 3.6.  | Toelichting bij de regels over werkomschrijvingen .....                                                                                                 | 27 |
| 3.7.  | Toelichting bij de regels over aanbesteding .....                                                                                                       | 28 |
| 3.8.  | Toelichting bij de regels over eindinspecties en (tussentijdse) inspecties .....                                                                        | 30 |
| 3.9.  | Toelichting bij de regels over bindende verkaveling .....                                                                                               | 30 |
| 3.10. | Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling .....                                                                                                 | 31 |
| 3.11. | Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels.....                             | 31 |
| 3.12. | Toelichting bij de regels over slotbepalingen .....                                                                                                     | 32 |
| 4.    | OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN .....                                                                                                              | 33 |
| 4.1.  | Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied .....                                                                            | 34 |
| 4.2.  | Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen .....                                                                                     | 34 |
| 4.3.  | Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte .....                                                                                   | 34 |
| 4.4.  | Aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied .....                                                                                             | 37 |
| 5.    | DE EXPLOITATIEOPZET .....                                                                                                                               | 38 |

|       |                                                                                                                      |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.  | Inleiding .....                                                                                                      | 38 |
| 5.2.  | Rekentechnische uitgangspunten .....                                                                                 | 38 |
| 5.3.  | Ruimtegebruik .....                                                                                                  | 39 |
| 5.4.  | Programma.....                                                                                                       | 40 |
| 5.5.  | Eigendomssituatie en inbrengwaarden .....                                                                            | 41 |
| 5.6.  | Kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte..... | 43 |
| 5.7.  | De overige verhaalbare kosten .....                                                                                  | 46 |
| 5.8.  | De gronduitgifteopbrengsten .....                                                                                    | 48 |
| 5.9.  | De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten .....                                                       | 49 |
| 5.10. | De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel .....                                                      | 51 |
| 5.11. | Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten .....                                                               | 53 |
| 6.    | DE REGELS .....                                                                                                      | 55 |
| 7.    | GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN .....                                                                                 | 61 |
| 8.    | BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN .....                                                                               | 63 |

## 1. INLEIDING

### 1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan 'De Spurkt'. Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein waarin ruimte wordt geboden voor middelgrote en grootschalige kavels voor logistiek en andere bedrijvigheid in maakindustrie en agrofood.

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van de intergemeentelijke gebiedsontwikkeling Greenport Venlo. De ontwikkeling van deze Greenport maakt onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur en is van groot belang voor de positie van de Nederlandse tuinbouw- en transport- en logistieke sector op mondiaal en Europees niveau. Het Rijk, de provincie Limburg en de gemeenten in de regio en private partners werken dan ook al geruime tijd aan de ontwikkeling van Greenport Venlo.

In 2017 is door de gemeenteraad de 'Visie Bedrijventerreinen Noord-Limburg Pol, uitwerking werklocaties' vastgesteld. In deze visie, die in samenwerking met de provincie Limburg is vastgesteld, is ontwikkelruimte vastgelegd voor bedrijven die in Venray economisch actief zijn en die geen uitbreidingsruimte (meer) hebben op de huidige vestigingslocatie(s). Voorts is binnen de regio de vraag groter dan het aanbod. Om die reden is in de genoemde visie voorzien in ontwikkelruimte voor circa 30 ha bedrijventerrein binnen de gemeente. Daarbij komt dat het bestaande aanbod veelal niet geschikt is voor grootschalige en middelgrote bedrijvigheid.

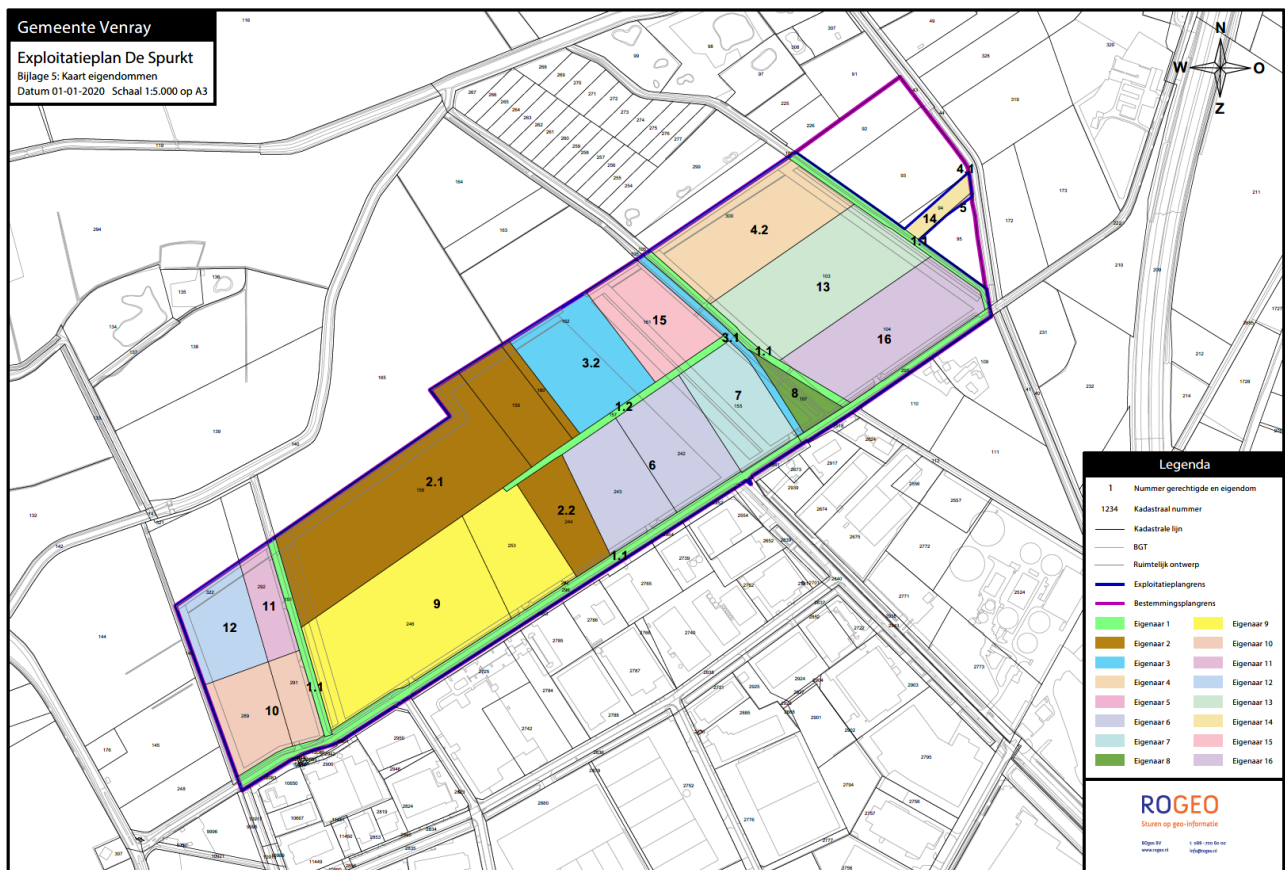
De gemeenten Venlo, Horst aan de Maas, Peel en Maas en de provincie Limburg hebben op 2 november 2009 de commanditaire vennootschap Werklandschapsonwikkelingsmaatschappij Klavertje 4 (Development Company Greenport Venlo (DCGV)) opgericht. De ontwikkeltaakstelling van verschillende onderdelen binnen het Klavertje 4-gebied was in handen van genoemde ontwikkelingsmaatschappij. Begin 2017 heeft er een herstructurering van de vennootschappelijke structuur van onder meer DCGV plaatsgevonden, waarbij de besloten vennootschap B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is gevormd, de gemeente Peel en Maas is uitgetreden en de gemeente Venray deelnemer is geworden in deze regionale samenwerking. Daarnaast is het werkgebied van deze vennootschap uitgebreid naar de gemeente Venray.

De oprichting van B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (hierna: het Ontwikkelbedrijf) heeft tot gevolg dat door Venray eertijds verworven gronden zullen worden verkocht aan deze ontwikkelingsmaatschappij. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeente Venray met het Ontwikkelbedrijf een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gesloten, waarin onder meer is vastgelegd dat het Ontwikkelbedrijf is belast met het door hem en voor zijn rekening en risico realiseren van de grondexploitatiewerkzaamheden van het bedrijventerrein De Spurkt, dit voor zover het betreft de door het Ontwikkelbedrijf (alsdan) verworven gronden.

Binnen het gebied van het bestemmingsplan 'De Spurkt' wordt voorzien in de bestemming 'Bedrijf' met in totaal circa 30,2 ha uitgeefbaar terrein. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling mogelijk van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).







Namens de gemeente, i.c. met tussenkomst van het Ontwikkelbedrijf, wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden.

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Spurkt' een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Dit laatste is niet het geval. Het geheel van de nieuw voorziene uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de gemeente. Evenmin zijn voor het geheel van de particuliere eigendommen anterieure (kostenverhaals)overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. Dit reeds maakt dat de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast bestaat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak is tot onder meer:

- het opnemen van een faseringsregeling met betrekking tot de aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro en/of
- het opnemen van een koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of



- c. het stellen van eisen en/of opnemen van regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro.

Er is een noodzaak tot het opnemen van regels over de onderwerpen genoemd onder a tot en met c, waardoor ook in dat kader de plicht is ontstaan een exploitatieplan vast te stellen.

In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor het opnemen van bindende faseringsregels vanwege het feit dat het gebied De Spurkt een relatief groot bedrijventerrein is. Het is uit ruimtelijk oogpunt ongewenst dat aan de uiteinden (west en oost) ontwikkeling van een bedrijventerrein plaatsvindt, terwijl er grote delen tussen blijven liggen waar geen ontwikkeling plaatsvindt. Zowel vanuit ruimtelijk oogpunt als vanuit het oogpunt van een logische en efficiënte volgorde van het bouwrijp en gebruiksgereedmaken van het bedrijventerrein is het van belang het exploitatiegebied in fasen te ontwikkelen. Deze fasering is opgenomen op de kaart fasering (bijlage 3 van het exploitatieplan) alsmede de kaart deelgebieden (bijlage 7 van het exploitatieplan). Hierbij wordt gestart in het middengebied (2020-2022), waarvoor (verhoudingsgewijs) de minste investeringen voor het bouwrijp en gebruiksgereed maken noodzakelijk zijn en een logische ruimtelijke aansluiting ontstaat met het bestaande bedrijventerrein Smakterheide aan de zuidzijde van de weg de Spurkt. Vervolgens is (in de periode 2023-2028) voorzien in de gelijktijdige ontwikkeling van de deelgebieden II en III aan het westelijke en oostelijke uiteinde van het exploitatiegebied. De ontwikkeling van deze beide deelgebieden gaat gepaard met de noodzaak tot het treffen van substantiële investeringen voor het bouwrijp en gebruiksgereed maken.

Er doet zich voorts de noodzaak voor tot het opnemen van regels over een koppeling tussen de gewenste samenhang tussen de aanleg van de werken inzake de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing van de in het noordelijke deel gelegen uitgeefbare gronden. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning op een kavel in deelgebied II, zoals dat is aangegeven op de kaart deelgebieden (zie bijlage 7), is ingevolge artikel 3 van de regels vereist dat de aanpassing van het in deelgebied II gelegen gedeelte van de weg de Spurkt (in de kaart deelgebieden aangeduid als de 'verlengde Spurkt') in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden en voorzien is in de aanleg van riolering.

Ook voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een kavel in deelgebied III, is in de regels voorzien in een koppelingsregeling (artikel 3). Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist dat de aanleg van de in dit deelgebied voorziene insteekweg (zie kaart deelgebieden) in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden.

Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en, als onderdeel daarvan, de aanpassing van de in deelgebied II gelegen verlengde Spurkt in bruikbare vorm als bouwweg respectievelijk de aanleg van de in deelgebied III voorziene insteekweg in bruikbare vorm als bouwweg, is opgenomen in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.

Er is verder een noodzaak tot het stellen van eisen voor en regels over de uitvoering van de uit te voeren werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte. Een gedeelte van de gronden waarop de aanleg van openbare ruimte etc. is voorzien binnen het exploitatiegebied, is in handen van derden. Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan is daarvoor onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden is, zoals hiervoor aangegeven, in het exploitatieplan ook het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatiegebied, waarin de

indeling naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is aangegeven, vastgelegd. Deze ruimtegebruikskaart is opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan.

In dat kader ontstaat de noodzaak om eisen voor en regels over de wijze van uitvoering van de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplan op te nemen.

Naast de regels over ruimtegebruik zien de regels op:

- a. de in acht te nemen inhoudelijke (kwaliteits)eisen voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- b. de verplichting tot, voorafgaand aan de start van de aanleg van werken voor de inrichting van de openbare ruimte, het opstellen van werkomschrijvingen die door het gemeentebestuur dienen te worden getoetst aan de eisen onder a;
- c. door of vanwege het gemeentebestuur uit te voeren inspecties van de aanleg van werken voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. de bij de opdrachtverlening voor werken/werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte in acht te nemen aanbestedingsregels.

Ook vanuit de noodzaak regels te stellen over de hiervoor genoemde onderwerpen is er de plicht een exploitatieplan vast te stellen.

Voorts bevat het exploitatieplan een bindende verkaveling. De omvang van het uitgeefbaar gebied is aanzienlijk en onderverdeeld naar vier uitgiftevelden. Deze uitgiftevelden zijn aangegeven op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9 van het exploitatieplan). Daarbij komt dat er binnen het uitgeefbaar gebied sprake is van een versnipperde eigendomspositie. Voorts geldt er binnen de bestemming 'Bedrijf' een minimumkavelgrootte van 1,0 ha. Dit brengt het risico met zich dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling zal ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

Dit is reden voor het gemeentebestuur om een bindende verkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen.

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 Wro tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12 lid 1 Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. Deze situatie doet zich niet voor bij de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatiegebied. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Het exploitatiegebied is aangeduid op bijlage 2 van het exploitatieplan. De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'De Spurkt' in:

- a. Deels het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' (datum vaststelling 14 december 2010), welk bestemmingsplan gedeeltelijk is herzien in 2016 (bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels') en 2017 (bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening locaties'). De gronden kennen daarin de bestemmingen 'Water', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf' (specifieke vorm van bedrijf - landbouwverwante bedrijven), 'Agrarisch' en 'Natuur'. Ingevolge dit bestemmingsplan kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het

bouwen) worden verleend binnen de bestemming 'Natuur' voor op te richten hoofdgebouwen etc. als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Voor zover ingevolge dit bestemmingsplan binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bedrijf' en 'Wonen' sprake is van toegestaan gebruik van de oprichting van woningen of bedrijfsbebouwing (voor landbouwverwante bedrijven), komen deze bouw mogelijkheden ingevolge het bestemmingsplan 'De Spurkt' te vervallen. Voor reeds bestaande woningen en bedrijfsgebouwen betekent dit, dat deze gebouwen voor de realisatie van de bestemmingen ingevolge het bestemmingsplan 'De Spurkt' niet worden gehandhaafd.

- b. Deels het vigerende bestemmingsplan 'Loobeek deelgebied Venrays Broek en De Spurkt' (datum vaststelling 30 oktober 2018).

De gronden, voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied, kennen daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ingevolge dit bestemmingsplan kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten gebouwen.

Uit het vorenstaande volgt dat de gronden waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien ingevolge het bestemmingsplan 'De Spurkt', ten tijde van de tervisielegging van dat bestemmingsplan zijn gelegen in de onder a en b genoemde bestemmingsplannen. De ontwerpen van deze beide bestemmingsplannen zijn alle ter visie gelegd na 1 juli 2008, zodat reeds om die reden de overgangsregeling niet van toepassing is. Daarnaast is met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Spurkt' sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling.

De uitkomst is dan ook dat de gemeenteraad verplicht is gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Spurkt' een exploitatieplan vast te stellen.

## **1.2. Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld**

Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan 'De Spurkt'. Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde door het dal van de Loobeek;
- aan de oostzijde door rijksweg A73;
- aan de westzijde door de (doorgetrokken) Ambachtstraat;
- aan de zuidzijde door het bestaande bedrijventerrein Smakterheide.

De bestaande situatie is aangegeven op kaart bestaande situatie, die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Het bestemmingsplan kent voor het overgrote deel een ontwikkelingsgericht karakter. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 1.1. Voor een beperkt gedeelte (oostzijde) heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter waar het gaat om de inpassing van de bestemming 'Natuur' (gedeeltelijk) en 'Agrarisch – Foerageergebied'.

Het exploitatieplan 'De Spurkt' heeft betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan waar sprake is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf', alsmede in de bestemmingen 'Groen', 'Natuur' (gedeeltelijk), 'Verkeer' en 'Water', waar sprake is van de daarvoor aan te leggen c.q. aan te passen werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

### 1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van bedrijfsbebouwing en openbare ruimte te komen zijn werken en werkzaamheden nodig, namelijk voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Buiten het exploitatiegebied is sprake van de aanpassing van de kruising Metaalweg/afrit A73 met een verkeersregelininstallatie.

De kosten van de binnen het exploitatiegebied uit te voeren werken en werkzaamheden alsmede van de buiten het exploitatiegebied uit te voeren werken en werkzaamheden worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen en, waar van toepassing, buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieu-hygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 onder d Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de aanleg van voorzieningen alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien, en waarvoor het kostenverhaal niet reeds anderszins is verzekerd.

Door of namens de gemeente Venray wordt een actieve grondpolitiek gevoerd om de gebiedsontwikkelingen maximaal te kunnen sturen. Voor zover verwerving niet slaagt, wil zij deze sturing ook via haar publiek-rechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daartoe zijn in het exploitatieplan voor verschillende onderwerpen regels over locatie-eisen opgenomen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke terugvaloptie voor het door de gemeente voor de locatie De Spurkt toepassen van de wettelijke plicht tot verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie bij toepassing van dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

1. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
2. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder 2 bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien er ten tijde van de aanvraag van de vergunning:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten, of
  - b. een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten, of
  - c. sprake is van gronduitgifte van bouwpercelen door of namens de gemeente,
- er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door of namens de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

Naast de toepassing van kostenverhaal heeft het exploitatieplan tot doel regels te stellen over de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

- a. fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen;
- b. koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte in een deelgebied van het exploitatiegebied en/met de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen ten behoeve van het uitgeefbaar gebied in dat deelgebied;
- c. regels over ruimtegebruik;
- d. eisen voor de werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- e. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (werkomschrijvingen, aanbesteding en inspecties);
- f. regels over een bindend voorgeschreven wijze van verkaveling van het uitgeefbaar gebied, gericht op het bereiken van een doelmatige en efficiënte verkavelingsstructuur van het uitgeefbaar gebied;
- g. verbodsbepalingen;
- h. regels waarbij met toepassing van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van nader aangeduide regels.

De wettelijke basis hiervoor ligt in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 juncto artikel 6.13 lid 2 Wro.

Dit exploitatieplan maakt onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.



#### 1.4. Begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatieplan 'De Spurkt' omvat het gedeelte van het bestemmingsplan 'De Spurkt' waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Op onderstaande kaart is de begrenzing van het exploitatiegebied weergegeven. Op deze kaart is ook de begrenzing van het bestemmingsplangebied zichtbaar gemaakt. Deze kaart is eveneens separaat als bijlage 2 bij het exploitatieplan opgenomen. Het gedeelte van het bestemmingsplan dat niet in het exploitatiegebied is opgenomen, betreft:

- a. een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Natuur' (i.c. het bestaande gedeelte met de bestemming 'Natuur' dat reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010');
- b. het gedeelte met de bestemming 'Agrarisch – Foerageergebied' (i.c. het bestaande gedeelte met de bestemming 'Agrarisch' dat eveneens reeds was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010').



De planontwikkeling wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een bedrijventerrein met groene en landschappelijke inpassing. De inrichtingsstructuur is afgestemd op een ontsluiting van de kavels naar de aan te passen bestaande weg de Spurkt en een nieuw te realiseren weg voor snelverkeer in deelgebied III (zie ruimtegebruikskaat bijlage 4 en kaart deelgebieden bijlage 7).

Binnen het exploitatiegebied worden vier uitgiftevelden onderscheiden (zie de kaart bindende verkaveling, bijlage 9) De uitgiftevelden worden gescheiden door groenstructuren met watergangen, wadi's en fietspaden. Deze fietspaden zijn, vanuit het respecteren van bestaande gebruiksrechten en -mogelijkheden, tevens toegankelijk voor langzaam verkeer naar de agrarische percelen en natuur in het ten noorden van het exploitatiegebied gelegen beekdal. Onder de bestaande te handhaven hoogspanningsleiding worden openbare groenstructuren, watergangen en wadi's voorzien. Aan de noordzijde wordt het exploitatiegebied afgeschermd met een grondwal. Voor de nadere indeling van het ruimtegebruik wordt verwezen naar de ruimtegebruikskaart (bijlage 4 van het exploitatieplan).

Binnen het exploitatiegebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen c.q. functies, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg c.q. aanpassing van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe kavels (i.c. uitgeefbaar gebied) bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatiegebied bedraagt circa 42,87 ha.

Tussen de delen van het exploitatiegebied is om die reden sprake van zowel een ruimtelijke als een functionele samenhang, waardoor er sprake is van één exploitatiegebied en daarmee ook van één exploitatieplan.

### 1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de inhoud van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van louter niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van dat exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat de exploitatiebijdragen voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat, voor zover het betreft financiële bijdragen die zijn voldaan bij wijze van voorschrift verbonden aan een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor

zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke restitutieregeling geldt niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

## 1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de toelichting op de wettelijke plicht tot vaststelling van het exploitatieplan, de relatie met het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, het doel en de functie van het exploitatieplan en de begrenzing van het exploitatiegebied.
- Hoofdstuk 2, toelichting op het plan en de bijlagen. Hierin wordt een toelichting gegeven op de samenhang tussen de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Spurkt en het exploitatieplan. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 3, toelichting op de regels. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.
- Hoofdstuk 4. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.
- Hoofdstuk 8. Tot het exploitatieplan behoren 26 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 4 tot en met 6. De hoofdstukken 1, 2, 3 en 7 hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels (hoofdstuk 6) anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen is in paragraaf 2.2 aangegeven.

## 2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

### 2.1. Toelichting op de planontwikkeling

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1, vormt het exploitatiegebied van het exploitatieplan een gedeelte van de intergemeentelijke gebiedsontwikkeling Greenport Venlo.

Binnen het grondgebied van de gemeente Venray is de ontwikkeling van bedrijventerrein De Spurkt voorzien, die is vastgelegd in het bestemmings- en exploitatieplan 'De Spurkt'.

Het te ontwikkelen bedrijventerrein De Spurkt wordt via de binnen het plangebied De Spurkt gelegen en aan te passen ontsluitingsweg aangesloten op de bestaande openbare wegenstructuur van de gemeente Venray. De verdere ontsluiting is voorzien van en naar rijksweg A73 zoals aangegeven op het onderstaande kaartbeeld.



In het kader van de planontwikkeling De Spurkt wordt rekening gehouden met een te realiseren verkeersregelininstallatie op het kruispunt Metaalweg/afrit A73.. De kosten van deze buitenplanse voorziening worden, met toepassing van de wettelijke criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro), volledig toegerekend aan het exploitatiegebied.

Het exploitatiegebied is ingedeeld in vier uitgiftevelden, die zijn aangeduid op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9). Onderscheiden worden de uitgiftevelden 15A tot en met 15D. Voor de uitgiftevelden 15B tot en met 15D geldt dat de daarbinnen geprojecteerde kavels worden ontsloten naar de (aan te passen)

ontsluitingsweg de Spurkt. Voor de binnen uitgifteveld 15A geprojecteerde kavels geldt dat deze worden ontsloten naar de nieuw aan te leggen insteekweg (zie kaart deelgebieden, bijlage 7).

Een uitgifteveld is ingedeeld naar één of meerdere kavels, op basis van een bindende kavelindeling. In het bestemmingsplan is voorzien in een minimale grootte van een bouwperceel van 1,0 ha. De bindende kavelindeling is vastgelegd op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9 van het exploitatieplan).

Het exploitatiegebied is voor het ruimtegebruik onderverdeeld naar de hoofdfuncties openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. De indeling van het exploitatiegebied naar de beide hoofdfuncties is opgenomen in de ruimtegebruikskaart (bijlage 4). De op deze kaart aangegeven indeling naar de begrenzing van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied heeft een bindende werking (zie hoofdstuk 6 Regels).

De openbare ruimte wordt op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies groen, grondwal, water, wadi, snelverkeer en fietspad. Deze indeling heeft geen bindende maar een toelichtende functie.

Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld in uitgiftevelden, die op hun beurt zijn onderverdeeld naar kavels. De kavels worden afhankelijk van de kavelgrootte en functie onderscheiden in categorieën van marktconforme gronduitgifteprijsen. Deze indeling is aangegeven in de kaart uitgiftecategorieën (bijlage 10 van het exploitatieplan) en nader uitgewerkt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. De gehanteerde uitgifteprijsen hebben geen bindende werking, maar zijn opgenomen ter onderbouwing van de raming van de gronduitgifteopbrengsten, als onderdeel van de exploitatieopzet (hoofdstuk 5 Exploitatieplan). Voor de opstelling van de exploitatieopzet, op basis waarvan de te verhalen kosten worden bepaald, dient ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro te worden uitgegaan van de wettelijke fictie dat de grondexploitatie van het gehele gebied plaatsvindt door de gemeente Venray.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Spurkt dient onder meer rekening te worden gehouden met de volgende uit te voeren werken, werkzaamheden en maatregelen:

- de aanleg van natuur (compensatie);
- het treffen van mitigerende maatregelen voor vleermuizen, broedvogels en de das;
- het slopen van opstallen (onder meer woningen en bedrijfsgebouwen);
- het dempen en herinrichten van sloten en watergangen;
- de aanpassing en herinrichting van de weg de Spurkt;
- de (gedeeltelijke) ophoging van de gronden voor de openbare ruimte en uitgeefbaar gebied;
- de aanleg van waterpartijen, wadi's, hemelwater- en droogwaterriolering met in begrip van bijbehorende werken;
- de aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen;
- de aanleg van grondwallen, groenvoorzieningen en fietspaden;
- de aanpassing van verkeersregelininstallatie bij de kruising Metaalweg/afrit A73.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein dienen verschillende werken en werkzaamheden *binnen* het exploitatiegebied te worden uitgevoerd. Voor de aan te leggen werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied geldt dat, uitgezonderd de onderzoeken die betrekking hebben op bodem, flora en fauna en archeologie, ze profijt opleveren voor alleen het exploitatiegebied.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is voorts sprake van werken en werkzaamheden die *buiten* het exploitatiegebied zijn c.q. dienen te worden uitgevoerd. Daarbij gaat het om de aanleg van een verkeersregelininstallatie ter hoogte van de kruising Metaalweg/afrit A73. De aanleg van deze buitenplanse voorziening



worden, met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, volledig aan het exploitatiegebied worden toegerekend.

Een nadere toelichting van deze verschillende categorieën van werken/werkzaamheden en de uitwerking daarvan voor de toepassing van kostenverhaal is opgenomen in hoofdstuk 4 en paragraaf 5.6 van het exploitatieplan.

Uitgegaan wordt van een realisatieperiode van negen jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2020. Hierbij wordt uitgegaan van een bindende fasering van deelgebieden onderscheiden naar de tijdvakken 2020-2022 en 2023-2028. Dit is aangeduid op de kaart fasering, die als bijlage 3 bij het exploitatieplan is opgenomen.

## **2.2. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan**

Het exploitatieplan bevat in totaal 26 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen kunnen bestaan.

Voor de bijlagen geldt dat een aantal daarvan een juridisch bindende werking heeft. De overige bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

### **bijlage 1 Kaart bestemmingsplan**

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'De Spurkt'. De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks zelfstandig werkende bindende functie.

### **bijlage 2 Kaart exploitatiegebied**

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

### **bijlage 3 Kaart fasering**

Op deze kaart is de indeling naar de drie deelgebieden, zoals aangegeven in de kaart deelgebieden (bijlage 7) in relatie tot het tijdvak van realisatie aangegeven. Deze deelgebieden zijn via de faseringstabel gekoppeld aan fasen, zoals deze zijn onderscheiden in de regels van het exploitatieplan (artikel 2 regels). Deze kaart heeft een bindende werking.

### **bijlage 4 Ruimtegebruiksk kaart**

Deze kaart heeft een bindende functie:

Op deze kaart is het grondgebruik aangegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte. Deze kaart is voor de onderverdeling van het exploitatiegebied naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte bindend van karakter door de verbinding met de regels in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan.

Binnen de openbare ruimte vindt indeling plaats naar de functies groen, grondwal, water, wadi, snelverkeer en fietspad. Deze indeling van de openbare ruimte naar de verschillende functies heeft een niet-bindend (i.c. toelichtend) karakter.



**bijlage 5 Kaart eigendommen**

Op deze bijlage is de eigendomssituatie per 1 januari 2020 aangegeven. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

**bijlage 6 Kaart bestaande situatie**

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatatieplan. Vergeleken met de ruimtegebruikskaat (bijlage 4) geeft dit inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

**bijlage 7 Kaart deelgebieden**

Op de kaart is de indeling van het exploitatiegebied naar deelgebieden opgenomen.

De indeling naar deelgebieden is van belang in relatie tot de toepassing van de faseringsregels en de koppelingsregels (hoofdstuk 6 exploitatieplan). Op deze kaart is eveneens de 'verlengde Spurkt' (deelgebied II) alsmede de 'insteekweg' (deelgebied III) aangeduid.

Deze kaart heeft in relatie tot de regels van het exploitatieplan een bindende werking.

**bijlage 8 Kaart verwervingen**

Deze kaart heeft een toelichtende functie en beoogt inzicht te bieden in welke gronden niet in eigendom zijn van de gemeente respectievelijk van het Ontwikkelbedrijf. Uit de kaart volgt voorts voor welke gronden geldt dat het Ontwikkelbedrijf vanuit de met de gemeente Venray gesloten anterieure overeenkomst respectievelijk de gemeente deze voornemens is te verwerven.

**bijlage 9 Kaart bindende verkaveling**

Op deze kaart is de indeling van het uitgeefbaar gebied van het exploitatiegebied naar uitgiftevelden opgenomen. Voorts is binnen de uitgiftevelden voorzien in een bindende verkavelingsstructuur. Deze kaart vormt daarmee een nadere detaillering van het 'uitgeefbaar gebied', zoals dat op de ruimtegebruikskaat (bijlage 4) is aangeduid. Deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

**bijlage 10 Kaart uitgiftecategorieën**

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbaar gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën, onderscheiden naar categorieën kavels. De op deze kaart vermelde uitgifteprijscategorieën zijn niet bindend voor de verkopers van kavels. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te vervaardigen kavels, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën en kavels is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgifte-categorieën en -prijzen een toelichtende functie.

**bijlage 11 Kwaliteitsomschrijving**

In de regels van het exploitatieplan is vastgelegd dat de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de kwaliteitseisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Daarnaast dient de kwaliteitsomschrijving als onderbouwing van de ramingen van de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

De kwaliteitsomschrijving bestaat uit het document 'Toetssteen Openbare ruimte (Venray, focus op mensen)', mei 2019.

De kwaliteitsomschrijving heeft een bindende werking in relatie tot de toepassing van de regels van het exploitatieplan. De kwaliteitsomschrijving heeft een toelichtende functie in relatie tot de onderbouwing van de ramingen van de kosten van civieltechnische werken in de exploitatieopzet.

#### **bijlage 12 Aanbestedingskader**

Het exploitatieplan bevat regels over de aanbesteding van werken, werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte. Het aanbestedingskader vervult daarin een toetsingskader voor de uitvoering. Het aanbestedingskader bestaat uit:

- a. Een gedeelte van de nota 'Inkoopbeleid 2016', gemeente Venray (versie 2.1 definitief). Dit document geeft in onderdeel II beschrijvingen van aanbestedingsvormen en schrijft in de daarin opgenomen tabel voor welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. Dit gedeelte van onderdeel II van deze nota is bindend vanwege de verbinding met de regels van het exploitatieplan. De overige onderdelen van deze nota hebben een toelichtend karakter. Deze integrale nota is als bijlage 12 bij het exploitatieplan opgenomen.
- b. Paragraaf 3.7 van het exploitatieplan, die een artikelsgewijze toelichting bevat over de aanbestedingsregels in het exploitatieplan. Ook paragraaf 3.7 heeft hierdoor een bindend karakter.

#### **bijlage 13 De Spurkt verkeersonderzoek**

Deze bijlage bevat de resultaten van het door Arcadis uitgevoerde onderzoek naar de verkeerseffecten van de ontwikkeling en gebruik van het bedrijventerrein De Spurkt (29 november 2019). Uit het onderzoek volgt het belang van het aanleggen van een verkeersregelingsinstallatie op de kruising Metaalweg/afrit A73. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

#### **bijlage 14 Resultaten marktanalyse gronduitgifteprijsen**

Opgenomen zijn de resultaten van de door Stec Groep uitgevoerde marktanalyse van de uitgifteprijsen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

#### **bijlage 15 Planschaderisicoanalyse**

In deze bijlage is de inventarisatie van mogelijke planschaderisico's opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

#### **bijlage 16 Taxatierapport Inbrengwaarden per eigenaar**

Deze bijlage bevat het rapport van de taxateur voor de waardering van de inbrengwaarden van de eigendommen in het exploitatiegebied. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

#### **bijlage 17 Samenvattend overzicht taxatiewaarden**

Deze bijlage bevat een samenvattend overzicht van de uitkomsten van de taxatie per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

**bijlage 18 Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte**

In deze bijlage zijn uitgangspunten opgenomen van hoeveelheden en aantallen van de werken en werkzaamheden voor de genoemde werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet.

**bijlage 19 Invulling plankostenscan**

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruik gemaakt van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van IenM is vastgesteld (Stcrt. 2017, 6470). Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie elementen zijn in deze bijlage vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

**bijlage 20 Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht exploitatiebijdragen**

Deze bijlage bevat een overzicht van de resultaten van de macroaftopping (bepaling maximaal verhaalbare kosten) en een totaaloverzicht van de exploitatiebijdragen van de eigendommen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

**bijlage 21 Ruimtegebruik per eigendom**

Deze bijlage bevat een inzicht van de verdeling van het ruimtegebruik per eigendom en is afgeleid van de ruimtegebruikskaart (bijlage 4). Het overzicht heeft hierdoor een bindend karakter waar het gaat om de indeling naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Voor de nadere indeling van de openbare ruimte naar de daarbinnen te onderscheiden functies heeft het overzicht een toelichtend karakter.

**bijlage 22 Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie**

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet. Zij bevat een overzicht van de jaren van de gerealiseerde en geraamde verhaalbare kosten en opbrengsten.

**bijlage 23 Gewogen eenheden totaal gebied**

Deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

**bijlage 24 Gewogen eenheden per eigendom**

Deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden, uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

**bijlage 25 Bijdrage per eigendom**

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

**bijlage 26 Bijdrage per kavel**

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per kavel (zie de kaart bindende verkaveling, bijlage 9). De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

### 3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De realisatie van het bedrijventerrein De Spurkt is een grootschalig project, waarin sprake is van een volgtijdelijke gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte<sup>1</sup> en van bebouwing (i.c. van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen het uitgeefbaar gebied).

In het exploitatieplan is het noodzakelijk eisen en regels te stellen als bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte per deelgebied;
- b. de fasering van de verlening van omgevingsvergunningen per deelgebied;
- c. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in de deelgebieden II en III;
- d. regels over ruimtegebruik met betrekking tot het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied en, wat betreft het uitgeefbaar gebied, de verkaveling van dat uitgeefbaar gebied;
- e. eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- f. regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte (toetsing werkomschrijvingen, aanbestedingsregels en regels over inspecties);
- g. verbodsbepalingen over de onderwerpen a tot en met f;
- h. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld paragraaf 3.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder).

#### 3.1. Toelichting bij de regels over begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppelde bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In artikel 1 lid 2 zijn daarnaast een aantal begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status. Zie voor de beschrijving van de status van de bijlagen voorts paragraaf 2.2.

---

<sup>1</sup> De hier genoemde groepen van werken en werkzaamheden zijn nader omschreven in hoofdstuk 4.

### 3.2. Toelichting bij de regels over fasering

In hoofdstuk 4 is een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor de volgende hoofdgroepen opgenomen:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied
- b. aanleg nutsvoorzieningen
- c. inrichting openbare ruimte

De hoofdgroep 'inrichting openbare ruimte' is op haar beurt onderverdeeld in de volgende groepen:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De meerjarige ontwikkeling van het bedrijventerrein De Spurkt vraagt om een heldere en gestructureerde fasegewijze uitvoering en realisatie. Het is uit ruimtelijk oogpunt ongewenst dat aan de uiteinden (oost en west) ontwikkeling van het bedrijventerrein plaatsvindt, terwijl er grote delen tussen blijven liggen waar geen ontwikkeling plaatsvindt. Ook vanuit het oogpunt van een logische en efficiënte volgorde van bouwrijp maken, gebruiksgereed maken en bebouwing is het van belang het gebied in fasen te ontwikkelen. Hiervoor is het exploitatiegebied verdeeld in drie deelgebieden (zie kaart deelgebieden, bijlage 7), waarbij wordt gestart in het middengebied (deelgebied I) en wordt uitgegaan van ontwikkeling in de periode 2020-2022. Voor dit deelgebied is sprake van verhoudingsgewijs de minste investeringen voor het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de gronden en ontstaat direct een logische ruimtelijke aansluiting met het bestaande bedrijventerrein Smakterheide aan de zuidzijde van de bestaande aan te passen weg de Spurkt. Vervolgens is de in de periode 2023-2028 voorzien in de gelijktijdige ontwikkeling van de deelgebieden II en III. De ontwikkeling van deze beide deelgebieden gaat gepaard met de noodzaak tot het treffen van substantiële investeringen voor het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de gronden. Voorts vindt met deze fasering gelijktijdig een logische spreiding in de tijd plaats van het aanbod van kavels, onderscheiden naar kavelgrootte. De fasering in de tijd is per deelgebied zichtbaar gemaakt op de kaart fasering (bijlage 3 van het exploitatieplan).

Zoals aangegeven kent het exploitatiegebied drie deelgebieden, die in twee fasen worden ontwikkeld. Een fase omvat een tijdvak waarin een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor de drie onderscheiden hoofdgroepen van werken en werkzaamheden alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen binnen het in een fase geplande deelgebied is begrepen.

Een en ander leidt tot de volgende faseringstabel:

Tabel 3.1

| Fase | Deelgebied     | Start bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken openbare ruimte, aanleg nutsvoorzieningen | Start gebruiksgereed maken openbare ruimte | Verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen |
|------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1    | deelgebied I   | 2020                                                                                              | 2020                                       | 2020                                            |
| 2    | deelgebied II  | 2023                                                                                              | 2023                                       | 2023                                            |
|      | deelgebied III | 2023                                                                                              | 2023                                       | 2023                                            |

Zoals in artikel 2 lid 1 van de regels is aangegeven, heeft de bovenstaande faseringstabel een bindende werking. Een fase begint met het in de tabel genoemde kalenderjaar. Deze aanduiding van het beginjaar van de fase kent een bindende werking. In de tabel is niet voorzien in een bindende eindaanduiding van de fasen. Daartoe bestaat geen noodzaak.

Met de duiding van de (begin)jaartallen ontstaat inzicht in het gewenste gestructureerde tijdsverloop en de volgorde van realisatie van het bedrijventerrein De Spurkt.

In artikel 2.2 is bepaald dat met de aanleg van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de genoemde onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte in een deelgebied, voor zover die behoren tot een aangeduide fase, niet mag worden aangevangen voor de start van het in de faseringstabel voor die fase genoemde kalenderjaar.

In artikel 2.3 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw binnen het uitgeefbaar gebied van een deelgebied zoals dat is opgenomen in enige fase, niet wordt verleend indien de aanvraag voor de verlening van die vergunning wordt ingediend voorafgaand aan de start van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar voor dat deelgebied. Van belang is te voorkomen dat bebouwing in een deelgebied van een latere fase eerder plaatsvindt dan het deelgebied dat in een bepaalde fase aan snee is.

### 3.3. Toelichting bij de regels over koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over een tweetal koppelingen die betrekking hebben op deelgebied II respectievelijk III.

Het bestemmingsplan kent met de bestemming 'Bedrijf' in deelgebied I tot en met III een directe bouwtitel, waardoor de situatie kan ontstaan dat voor het gehele nog te ontwikkelen gedeelte van het exploitatiegebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen zouden kunnen worden ingediend. Dit is niet gewenst. Om die reden is allereerst de in artikel 2 vermelde fasering opgenomen.

Voorts is het van belang om, voor de deelgebieden II en III, binnen een fase nadere regels te stellen over de volgorde van de activiteiten voor de inrichting van de openbare ruimte van het betreffende deelgebied en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen binnen dat betreffende deelgebied. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 3.1 (deelgebied II) en artikel 3.2 (deelgebied III).

#### Artikel 3 lid 1

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een kavel in deelgebied II is ingevolge artikel 3 lid 1 van de regels vereist dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavel in deelgebied II is voltooid.

Onder het *bouwrijp maken van de openbare ruimte van een kavel in deelgebied II* wordt verstaan het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

- de aanleg van de verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg, en



- de aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer) binnen de openbare ruimte, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel in deelgebied II naar respectievelijk openbaar water respectievelijk de bestaande dan wel de alsdan aangelegde openbare riolering.

Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en, als onderdeel daarvan, de aanleg van de verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg is opgenomen in paragraaf 4.3 onderdeel ad a van het exploitatieplan. Het wegtracé van de verlengde Spurkt is aangegeven op de kaart deelgebieden (bijlage 7).

De omschrijving van het begrip 'verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg' is opgenomen in artikel 1.2 van de regels en nader omschreven in paragraaf 4.3 onder ad a sub 4 van het exploitatieplan. Uit deze omschrijving volgt dat het begrip 'verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg' ook betrekking kan hebben op een gedeelte van deze weg, namelijk dat deel dat nodig is om te bereiken dat de aan snee zijnde kavel(s) via een bouwweg (voorzien van de aanleg van openbare riolering) is/zijn ontsloten naar de kruising verlengde Spurkt/Metaalweg.

Hiermee wordt bereikt dat een kavel binnen het uitgeefbaar gebied in deelgebied II direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate ontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg en dat de kavel beschikt over een aansluitpunt op de openbare riolering voor hemelwaterafvoer en droogweerafvoer.

### Artikel 3 lid 2

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een kavel in deelgebied III is ingevolge artikel 3 lid 2 van de regels vereist dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavel in deelgebied III is voltooid.

Onder het *bouwrijp maken van de openbare ruimte van een kavel in deelgebied III* wordt verstaan het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:

- de aanleg van de insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg, en
- de aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer) binnen de openbare ruimte, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel in deelgebied III naar respectievelijk openbaar water respectievelijk de bestaande dan wel de alsdan aangelegde openbare riolering.

Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte en, als onderdeel daarvan, de aanleg van de insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg is opgenomen in paragraaf 4.3 onderdeel ad a van het exploitatieplan. Het wegtracé van de insteekweg is aangegeven op de kaart deelgebieden (bijlage 7).

De omschrijving van het begrip 'insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg' is opgenomen in artikel 1.2 van de regels en nader omschreven in paragraaf 4.3 onder ad a sub 5 van het exploitatieplan. Uit deze omschrijving volgt dat het begrip 'insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg' ook betrekking kan hebben op een gedeelte van deze weg, namelijk dat deel dat nodig is om te bereiken dat de aan snee zijnde kavel(s) via een bouwweg (voorzien van de aanleg van openbare riolering) is/zijn ontsloten naar de kruising van de insteekweg met de (bestaande en aan te passen) weg de Spurkt binnen deelgebied III.

Hiermee wordt bereikt dat een kavel binnen het uitgeefbaar gebied in deelgebied III direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate ontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg en dat de kavel beschikt over een aansluitpunt op de openbare riolering voor hemelwaterafvoer en droogweerafvoer.

### **3.4. Toelichting bij de regels over ruimtegebruik**

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten.

Op de ruimtegebruikskaart is het voorgenomen ruimtegebruik, onderscheiden naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, bindend vastgelegd. De ruimtegebruikskaart is als bijlage 4 bij het exploitatieplan opgenomen.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen op een kavel ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' (ingevolge het gekoppelde bestemmingsplan 'De Spurkt') dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.

In artikel 3.2 is bepaald dat de inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' aangeduide gronden. Op de ruimtegebruikskaart is binnen de openbare ruimte een indicatieve indeling van de gronden naar de functies groen, grondwal, water, snelverkeer, fietspad en voetpad opgenomen. De indeling van de gronden naar genoemde functies heeft daardoor geen bindende werking.

### **3.5. Toelichting bij de regels over eisen voor de werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte**

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 5 van de regels is vastgelegd dat wat betreft de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen als opgenomen in de als bijlage 11 bij dit exploitatieplan opgenomen kwaliteitsomschrijving. De kwaliteitsomschrijving bestaat uit het document 'Toetssteen Openbare Ruimte (Venray, focus op mensen)', mei 2019.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 6 vastgelegd dat voor de aanleg van de nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte een werkomschrijving dient te worden opgemaakt, die de instemming behoeft van burgemeester en wethouders. In de werkomschrijving vindt een uitwerking plaats van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving.

### **3.6. Toelichting bij de regels over werkomschrijvingen**

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 6 tot en met 8 zijn deze uitvoeringsregels, wat betreft de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, uitgewerkt naar de onderdelen:

- werkomschrijvingen voor aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (artikel 6)
- aanbesteding inrichting openbare ruimte (artikel 7)
- inspecties voor aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (artikel 8)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte (steeds) een werkomschrijving wordt opgesteld, die de instemming van het gemeentebestuur behoeft.

Een werkomschrijving dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11) en behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De eisen die gesteld worden aan de inhoud van de werkomschrijving, zijn opgenomen in artikel 1.2 van de regels.

Voor de omvang van het schaalniveau van een werkomschrijving wordt onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen van werken/werkzaamheden:

- a. De aanleg van nutsvoorzieningen. Hier geldt als schaalniveau voor de werkomschrijving de omvang van het werk, dit om reden dat de aanleg van nutsvoorzieningen betrekking kan hebben op meerdere deelgebieden.
- b. De aanleg van de werken/werkzaamheden voor het bouwrijp maken en/of gebruiksgereed maken van de openbare ruimte. Hier geldt als schaalniveau het geheel van de werken en werkzaamheden, dat ziet op een geheel deelgebied.

De instemming met een werkomschrijving wordt geweigerd, indien de werkomschrijving in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of met het gestelde schaalniveau (artikel 6.1).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat de betreffende werkomschrijving de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 6.3).

In het geval de werkomschrijving wordt opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing, dat een werkomschrijving wordt opgemaakt die voldoet aan de kwaliteitsomschrijving (artikel 6.4).

### 3.7. Toelichting bij de regels over aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken, die verband houden met de onderdelen die behoren tot de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn primair de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden, is het aanbestedingskader van toepassing. Het aanbestedingskader geldt als het door de gemeente Venray vastgestelde normenkader, bestaande uit:

- a. De nota 'Inkoopbeleid 2016', gemeente Venray (versie 2.1 definitief), zoals deze als bijlage 12 bij het exploitatieplan is opgenomen. Paragraaf II van deze nota heeft daarin een bindend karakter. De overige onderdelen van de nota hebben een toelichtend karakter.
- b. De onderhavige paragraaf 3.7 van het exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Op basis van de uitgangspunten en kaders als opgenomen in paragraaf II van de nota 'Inkoopbeleid 2016', gemeente Venray wordt de toepassing van de daarin onderscheiden aanbestedingsprocedures als volgt onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (bedragen exclusief btw), aangepast naar de situatie per 1-1-2020:

Tabel 3.2

| Aanbestedingsvorm                 | Werken<br>(grensbedragen)            | Leveringen en diensten<br>(grensbedragen)                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Enkelvoudig onderhandse procedure | = € 0 < € 100.000                    | = € 0 < € 50.000                                               |
| Meervoudig onderhandse procedure  | ≥ € 100.000 en < € 1.500.000         | ≥ € 50.000 en < € 150.000<br>EU-drempel leveringen en diensten |
| Nationaal openbaar                | ≥ € 1.500.000 en < EU-drempel werken | ≥ € 150.000 en < EU-drempel leveringen en diensten             |
| Europees openbaar                 | ≥ EU-drempel werken                  | ≥ EU-drempel leveringen/diensten                               |

\*) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld.

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in tabel 3.2 om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen voor de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien dit in strijd is met het bepaalde in artikel 7.1 (zie artikel 7.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 7.4). De instemming wordt geweigerd, indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol waarmee tevoren door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden begonnen dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 7.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 7.1 eerste volzin: de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit, in de zin van de in het exploitatieplan bedoelde regels, van burgemeester en

wethouders vereist over een aanbestedingsprotocol, een aanbestedingsverslag of voorgenomen besluit tot gunning (artikel 7.6).

### **3.8. Toelichting bij de regels over eindinspecties en (tussentijdse) inspecties**

De aanleg van nutsvoorzieningen dient te voldoen aan de eisen die daaraan in het exploitatieplan zijn gesteld. In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze eveneens moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daaraan zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties ter zake de voortgang en voltooiing van de werken/werkzaamheden voor deze voorzieningen. Dat belang is temeer aanwezig indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden. Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

In relatie tot het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied (artikel 8.3).

### **3.9. Toelichting bij de regels over bindende verkaveling**

De omvang van de uitgiftevelen binnen het uitgeefbaar gebied is aanzienlijk. Daarbij komt dat er binnen de uitgiftevelen sprake is van een versnipperde eigendomspositie. Voorts geldt er voor de bestemming 'Bedrijf' ingevolge het bestemmingsplan, een minimale kavelgrootte. Dit brengt het risico met zich dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling zal ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

Dit alles is reden voor het gemeentebestuur om een bindende verkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen. Die bindende verkavelingsregeling is opgenomen in de kaart bindende verkaveling (bijlage 9 van het exploitatieplan).

De bindende verkavelingsstructuur voor de onderscheiden uitgiftevelen in de onderscheiden deelgebieden brengt mee dat bij het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, de kavelindeling en daarmee ook de kavelgrenzen in acht dienen te worden genomen.

In artikel 9.2 is voorzien in een flexibiliteitsregeling, inhoudende dat naast elkaar gelegen kavels binnen een uitgifteveld kunnen worden samengevoegd tot een 'samengevoegde kavel'. Een samengevoegde kavel kan daardoor maximaal de omvang hebben van het totale uitgeefbaar gebied van een uitgifteveld.

Het opsplitsen van een kavel in meerdere kleinere perceeltjes en/of het opsplitsen van een eenmaal samengevoegde kavel is niet mogelijk. Evenmin is het mogelijk de op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9) opgenomen kavelgrenzen, anders dan met toepassing van de afwijkingsregeling in artikel 11, te verschuiven of te verleggen.

Van het samenvoegen van een of meerdere kavels dient door de eigenaar van de samen te voegen kavels melding te worden gemaakt aan burgemeester en wethouders. Het samenvoegen van kavels heeft de volgende gevolgen:

1. Het bepaalde in de regels is vanaf het moment van samenvoeging van overeenkomstige toepassing. Waar in de regels gesproken wordt van 'kavel', dient dan te worden gelezen 'samengevoegde kavel'.
2. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd voor een samengevoegde kavel, wordt de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.19 Wro verbonden aan de samengevoegde kavel. In bijlage 26 is de exploitatiebijdrage per kavel zoals opgenomen in de kaart bindende verkaveling gespecificeerd. Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage van een samengevoegde kavel wordt uitgegaan van de volgende formule:  
bruto-exploitatiebijdrage samengevoegde kavel = A – B,  
waarbij wordt verstaan onder:
  - A. de optelsom van de in bijlage 26 opgenomen bruto-exploitatiebijdragen verbonden aan het totaal van de samengevoegde kavels;
  - B. de optelsom van de aandelen in de onder A bedoelde bruto-exploitatiebijdragen verbonden aan het totaal van de samengevoegde kavels, waarvoor geldt dat het betreffende aandeel van de exploitatiebijdrage ertoe heeft geleid dat het kostenverhaal voor een kavel anderszins is verzekerd of voorafgaand aan de indiening van de vergunningaanvraag voor dat aandeel een exploitatiebijdrage met betrekking tot die kavel(s) overeengekomen en verzekerd is.

### 3.10. Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

### 3.11. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 11.1).



Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 5 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen situeringen van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte, de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en/of de begrenzing van de kavels zoals opgenomen op de kaart bindende verkaveling, mogelijk te maken en mits voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan 'De Spurkt' en de regels van het bestemmingsplan 'De Spurkt' (artikel 11.2).

### **3.12. Toelichting bij de regels over slotbepalingen**

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

## 4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied te bevatten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. bouwrijp maken van het exploitatiegebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte van het exploitatiegebied.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 betreft het gehele exploitatiegebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij zij voorts nader zijn aangeduid op de ruimtegebruikkaart (bijlage 4). Een nadere kwalitatieve duiding is opgenomen in de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11).

In paragraaf 4.4 is een omschrijving van de werken opgenomen buiten het exploitatiegebied.

Het exploitatiegebied bestaat uit vier uitgiftevelden (zie kaart bindende verkaveling, bijlage 9). Het daarbinnen gelegen uitgeefbaar gebied is ontsloten naar de aan te passen weg de Spurkt (inclusief het weggedeelte dat op de kaart deelgebieden is aangeduid als de 'verlengde Spurkt') dan wel, waar het gaat om uitgifteveld 15A, naar een nieuwe aan te leggen openbare weg die wordt ontsloten op de weg de Spurkt (op de kaart deelgebieden aangeduid als 'insteekweg'). Binnen de openbare ruimte van het exploitatiegebied is voorzien in de aanleg van groen, grondwallen, water, wadi's, wegen voor snelverkeer en fietspaden (zie ruimtegebruikkaart, bijlage 4).

Wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken' is er sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, zoals aangeduid in de ruimtegebruikkaart), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden voor de 'inrichting van de openbare ruimte'. Zo vormt de aanleg van bouwwegen een onderdeel van het bouwrijp maken van openbare ruimte, maar is het tevens het begin van de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
  1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
  2. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

#### 4.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de als bijlage 4 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruikskaart.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden:

1. slopen van opstallen en verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder verwijderen van bestaande (veld) wegen);
2. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
3. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
4. verleggen en dempen van bestaande watergangen;
5. aanbrengen van de aansluiting op openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA) voor de kavels;
6. ophogen uitgeefbaar gebied. In een gedeelte van het exploitatiegebied is ophoging noodzakelijk. Hier zal zand van buiten het exploitatiegebied aangevoerd en verwerkt moeten worden.

#### 4.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd: de aanleg c.q. aanpassing van leidingen voor water en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de nutsbedrijven en zijn als zodanig niet in de begroting opgenomen.

#### 4.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De voorgenen indicatieve indeling van de openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de als bijlage 4 bij het exploitatieplan gevoegde ruimtegebruikskaart.

De inrichting van de openbare ruimte is onderverdeeld in twee groepen:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De beide groepen worden hierna nader toegelicht.

##### Ad a. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Het gaat hier in hoofdlijnen om de volgende werken en werkzaamheden.

1. Algemene werkzaamheden, die in hoofdlijnen bestaan uit de volgende werken en werkzaamheden:
  - a. slopen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder verwijderen van bestaande (veld)wegen));
  - b. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
  - c. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
  - d. verleggen en dempen van bestaande watergangen;
  - e. ophogen van gronden ten behoeve van de openbare ruimte. In een gedeelte van het exploitatiegebied is ophoging noodzakelijk. Hier zal zand van buiten het exploitatiegebied aangevoerd en verwerkt moeten worden.

2. Aanleg grondwallen

Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het realiseren van grondwallen rondom uitgeefbaar gebied. De grondwallen worden gerealiseerd met (voor ophoging niet bruikbare boven) grond van het exploitatiegebied.

3. Aanleg openbaar water en wadi's

Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het graven van waterpartijen en wadi's, die dienen als buffer voor regenwater in het exploitatiegebied en tevens als secundaire bluswatervoorzieningen. De uitkomende grond en zand wordt gebruikt voor het egaliseren en het realiseren van de grondwallen.

4. De aanpassing van de verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg

Voor de binnen de uitgiftevelden 15C en 15D geprojecteerde kavels geldt dat de ontsluiting is voorzien naar de aan te passen verlengde Spurkt. Het betreft het gedeelte van de weg de Spurkt dat is gelegen in deelgebied II (zie kaart deelgebieden (bijlage 7)). Via dit aan te passen gedeelte van de weg de Spurkt wordt het te ontwikkelen uitgeefbaar gebied in de uitgiftevelden 15C en 15D ontsloten naar het bestaande, van een breder profiel voorziene gedeelte van de weg de Spurkt in deelgebied I respectievelijk II.

Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat de aanpassing van de verlengde Spurkt in bruikbare vorm is aangelegd, zodat zij kan dienen als bouwweg. Onder een bouwweg wordt verstaan een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een of meerdere kavels, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied. Bij de aanpassing van de verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg gaat het om het ten behoeve van de ontsluiting van een of meerdere kavels aan te passen als 'verlengde Spurkt' aangeduide gedeelte van de weg de Spurkt, zodat deze geschikt wordt om te dienen, inclusief de kruising naar de Metaalweg, als bouwweg. Uit het vorenstaande volgt dat de aanpassing van de verlengde Spurkt in bruikbare vorm als bouwweg niet ineens volledig hoeft te worden aangelegd. Volstaan kan worden met dat gedeelte van de aanpassing aan te leggen als bouwweg vanuit de aansluiting op de kruising met de Metaalweg naar de kavel, die in dat kader dient te worden ontsloten.

5. De aanleg van de insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg

Voor de binnen het uitgifteveld 15A geprojecteerde kavels geldt dat de ontsluiting is voorzien naar de aan te leggen insteekweg in deelgebied III naar de weg de Spurkt (zie de kaart deelgebieden (bijlage 7)). Via deze insteekweg worden de kavels in uitgifteveld 15A ontsloten naar het aan te passen gedeelte van de weg de Spurkt in deelgebied I en III.

Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat de insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm is aangelegd, zodat zij kan dienen als bouwweg. Bij de aanleg van de insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg gaat het om de ten behoeve van de ontsluiting van een of meerdere kavels aan te leggen gedeelte van de insteekweg, zodat deze geschikt wordt om te dienen als rijweg, inclusief de kruising naar de Spurkt, als bouwweg.

Uit het vorenstaande volgt dat de insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg niet ineens volledig hoeft te worden aangelegd. Volstaan kan worden met dat gedeelte van de aanpassing aan te leggen als bouwweg vanuit de aansluiting op de kruising met de weg de Spurkt naar de kavel, die in dat kader dient te worden ontsloten.

6. De aanpassing van de bestaande weg de Spurkt in deelgebied I en III

Voor het weggedeelte van de bestaande weg de Spurkt in de deelgebieden I en III geldt dat het profiel is afgestemd op gebruik en ontsluiting vanuit in hoofdzaak de zuidzijde (het gedeelte van het bestaande bedrijventerrein Smakterheide). Aanpassing van het wegprofiel en de inrichting is nodig voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Spurkt. Daarbij wordt tevens voorzien in de aanleg van een vrijliggend fietspad ten noorden van de weg de Spurkt.

7. De aanleg respectievelijk aanpassing van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) van het aansluitpunt van de riolering nabij de kavel naar openbaar water (hemelwaterafvoer) respectievelijk het aansluitpunt op de bestaande respectievelijk alsdan aangelegde openbare riolering (droogweerafvoer), met inbegrip van bijbehorende werken.
8. De aanleg van openbare groenvoorzieningen (inclusief natuur).

Voor de volgorde van uitvoering is van belang dat eerst, gekoppeld aan de werkzaamheden in de openbare ruimte en/of uitgeefbaar gebied, de ontwikkeling van deelgebied I plaatsvindt. Vervolgens kan de ontwikkeling van de deelgebieden II en III, waar nodig, gelijktijdig plaatsvinden.

Zodra binnen deelgebied II de aanpassing van de verlengde Spurkt in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden, kan gestart worden met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied in de te ontsluiten kavels in uitgifteveld 15C respectievelijk 15D. De omvang van die werken volgt steeds de uitgifte van kavels.

Op vergelijkbare wijze geldt dat zodra binnen deelgebied III de aanleg van de insteekweg als ontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden, gestart kan worden met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied in de te ontsluiten kavels in uitgifteveld 15A. De omvang van die werken volgt ook hier steeds de uitgifte van kavels.

Deze aanpak maakt dat, afgeleid van en als onderdeel van het totaal van werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, de begrippen '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel in deelgebied II*' en '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel in deelgebied III*' dienen te worden onderscheiden.

Tot de werken en werkzaamheden van het *bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel in deelgebied II* behoren:

- a. de aanpassing van de verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg (zie hiervoor onder ad 4);
- b. de aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel in deelgebied II naar openbaar water respectievelijk de bestaande openbare riolering (zie hiervoor onder ad 7).

Tot de werken en werkzaamheden van het *bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel in deelgebied III* behoren:

- a. de aanleg van de insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg (zie hiervoor onder ad 5);
- b. de aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel in deelgebied III naar openbaar water respectievelijk de bestaande openbare riolering (zie hiervoor onder ad 7).

#### **Ad b. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte**

Het betreft hier werken en werkzaamheden die zien op de verdere inrichting en afwerking van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte, welke werken en werkzaamheden als volgt op hoofdlijnen kunnen worden omschreven:

1. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde verlengde Spurkt. Hierbij gaat om de definitieve afwerking van de verharding etc. van rijwegen inclusief de aansluiting op de kruising met de Metaalweg met inbegrip van bijbehorende werken.

2. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde insteekweg. Hierbij gaat om de definitieve afwerking van de verharding etc. van rijwegen inclusief de aansluiting op de kruising met de weg de Spurkt met inbegrip van bijbehorende werken.
3. de definitieve afwerking van de verharding etc. van de aanpassing van de wegen voor snelverkeer buiten de wegen onder 1 en 2, met inbegrip van bijbehorende werken;
4. de aanleg van openbare fietspaden;
5. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning;
6. het aanbrengen en aanleggen van de daarbij noodzakelijke voorzieningen, zoals openbare verlichting, straatmeubilair, voorzieningen voor openbaar vervoer;
7. de afwerking van de aanleg van openbaar groen (inclusief natuur) en de grondwallen. Hierbij gaat het onder meer om de volgende werken en werkzaamheden:
  - de aanleg van een calamiteitenroute;
  - het op peil brengen en aanbrengen van grondverbetering voor de aanleg van groen;
  - het inzaaien van grondwallen en groengebieden;
  - het aanplanten van bollen, bomen en struiken;
  - het onderhoud en beheer gedurende het 1<sup>e</sup> jaar.

#### 4.4. Aanleg van voorzieningen buiten het exploitatiegebied

Naast de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte binnen het exploitatiegebied is sprake van de aanleg van werken/werkzaamheden behorende tot de openbare ruimte buiten het exploitatiegebied. Het gaat daarbij om de aanleg van een verkeersregelinstallatie op de kruising Metaalweg/afrit A73. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het rapport De Spurkt Verkeersonderzoek (bijlage 13).



## 5. DE EXPLOITATIEOPZET

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen. Tevens bevat dit hoofdstuk de toelichting op die exploitatieopzet. Verder hebben een aantal bijlagen een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via een posterieure overeenkomst of via een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, in de situatie als bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro.

Ingevolge artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet van een exploitatieplan uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Deze onderdelen komen achtereenvolgens in dit hoofdstuk aan de orde:

- algemene en rekentechnische 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 overige verhaalbare kosten, zoals plankosten, onderzoekskosten en planschade (paragraaf 5.7)
- de gronduitgifteopbrengsten (paragraaf 5.8)
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.9)
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.10)
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.11)

De in hoofdstuk 6 (Regels) gehanteerde begrippen zijn ook voor dit hoofdstuk van toepassing, tenzij hiervan in dit hoofdstuk wordt afgeweken.

Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders aangegeven.

### 5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet worden de volgende rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

| Rekentechnische uitgangspunten          |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Prijspeildatum civieltechnische kosten  | 1-jan-20  |
| Startdatum grondexploitatie(berekening) | 1-jan-20  |
| Einddatum grondexploitatie              | 31-dec-28 |
| Rentevoet per jaar vanaf 2020           | 3,28%     |
| Rentevoet contante waarde berekening    | 3,28%     |
| Kostenstijging per jaar vanaf 2020      | 2,00%     |
| Opbrengstenstijging per jaar vanaf 2020 | 1,00%     |

De gehanteerde uitgangspunten kunnen als volgt worden toegelicht:

- a. Er is rekening gehouden met een uitgifteperiode voor kavels van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2027, waarbij is aangesloten op de door Stec Groep uitgevoerde marktanalyse. Zie paragraaf 3 van de marktanalyse, die als bijlage 14 bij het exploitatieplan is opgenomen.
- b. Voor de rentevoet vanaf 1 januari 2020 wordt uitgegaan van een rentevoet (disconteringsvoet) van 3,28% per jaar. Het rentepercentage vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016 en vervolgens in 2019 is gewijzigd. Ingevolge de door de commissie BBV in juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' zijn voor gemeenten de te hanteren regels inzake de te hanteren methodiek van renteberekening bij grondexploitatie gewijzigd. Een van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitatie. Op basis van deze gewijzigde regelgeving wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, door de gemeenteraad beleid vastgesteld voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet vanaf 1 januari 2020 bedraagt de in het exploitatieplan 'De Spurkt' opgenomen rente- en disconteringsvoet bedraagt 3,28% per jaar.
- c. De kostenindexering is vastgesteld op 2,0% per jaar vanaf 2020, waarbij is aangesloten bij het gemeentelijke beleid voor de kostenindexering voor grondexploitatie. Voor de opbrengstenstijging is uitgegaan van een indexering van 1,0% per jaar vanaf 2020. Hierbij is eveneens aangesloten bij het gemeentelijke beleid voor de opbrengstindexering voor grondexploitatie (onderdeel bedrijventerreinen).

### 5.3. Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 42,87 ha. De grens van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart exploitatiegebied (bijlage 2 van het exploitatieplan).

In bijlage 4 is het toekomstige ruimtegebruik vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de hoofdruibrieken openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen.

| RUIMTEGEBRUIK      | in m2   |
|--------------------|---------|
| Exploitatiegebied  | 428.687 |
| Water              | 6.145   |
| Snelverkeer        | 12.322  |
| Fietspad           | 7.878   |
| Groen              | 72.367  |
| Wadi               | 17.416  |
| Grondwal           | 10.288  |
| Uitgeefbaar gebied | 302.271 |

In bijlage 21 is het ruimtegebruik per eigendom in het exploitatiegebied gespecificeerd.

Bij de bepaling van de oppervlakten is uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen, voor zover sprake is van geheel binnen het exploitatiegebied gelegen kadastrale percelen, marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakten.

#### 5.4. Programma

Het te realiseren programma binnen het uitgeefbaar gebied is opgenomen in onderstaande tabel.

| PROGRAMMA                   | in m2          |
|-----------------------------|----------------|
| Logistiek grootschalig      | 116.935        |
| Logistiek zeer grootschalig | 151.875        |
| Industrie / regulier        | 33.461         |
| <b>TOTAAL</b>               | <b>302.271</b> |

In de visie op uitgifteprijsen zoals uitgevoerd door Stec Groep, welke visie als bijlage 14 bij het exploitatieplan is opgenomen, is de volgende indeling van de uitgiftecategorieën gehanteerd:

- industrie/regulier
- logistiek grootschalig
- logistiek zeer grootschalig

De realisatie van het programma, en daaraan verbonden de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (bestaande uit bouwrijp respectievelijk gebruiksgereed maken van de openbare ruimte), wordt voorzien in de periode van de grondexploitatie. Zoals aangegeven in paragraaf 5.2, is de einddatum van de grondexploitatie 31 december 2028.

Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een reeks van jaren gemoeid. De gemeente gaat dan ook voor de wijze van ontwikkeling van een gefaseerde aanpak met een bindende werking, waarbij de kosten van ontwikkeling en opbrengsten (uit (fictieve) gronduitgifte) in de tijd zijn gespreid. Deze fasering is zichtbaar gemaakt op de kaart fasering, zoals deze als bijlage 3 bij het exploitatieplan is opgenomen. voor de bijbehorende indeling naar deelgebieden wordt verwezen naar de kaart deelgebieden (bijlage 7 van het exploitatieplan). Uit die faseringskaart blijkt dat de fasering niet per deelgebied gebeurt, maar dat in de fase die is voorzien vanaf 2023, gelijktijdig in de deelgebieden II en III ontwikkelingen plaatsvinden.

Voorts wordt opgemerkt dat op het gehele plangebied van dit exploitatieplan in het genoemde bestemmingsplan toepassing is gegeven aan artikel 3.4 Wro (noodzaak versnelde verwezenlijking).

Waar het gaat om de geplande gefaseerde aanleg van de uit te voeren werken en werkzaamheden, kan het volgende overzicht worden verstrekt:

| Fase | Deelgebied     | Start bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken openbare ruimte, aanleg nuts-voorzieningen | Start gebruiksgereed maken openbare ruimte | Verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen (vanaf) |
|------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1    | deelgebied I   | 2020                                                                                               | 2020                                       | 2020                                                    |
| 2    | deelgebied II  | 2023                                                                                               | 2023                                       | 2023                                                    |
|      | deelgebied III | 2023                                                                                               | 2023                                       | 2023                                                    |

## 5.5. Eigendomssituatie en inbrengwaarden

### 5.5.1. De eigendomssituatie

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 428.687 m<sup>2</sup>. In het exploitatieplan is voor de aanduiding van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 januari 2020. Dit resulteerde in een onderscheid naar 20 eigendommen, verdeeld over 16 eigenaren. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied van dezelfde eigenaar.

Dit leidt tot het volgende eigendommenoverzicht.

| CODE<br>EIGENDOM | EIGENAREN IN HET PLANGEBIED                                                                       | Oppervlak in m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1.1              | GEMEENTE VENRAY                                                                                   | 33.221                      |
| 1.2              | GEMEENTE VENRAY                                                                                   | 4.156                       |
| 2.1              | B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO                                                             | 69.730                      |
| 2.2              | B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO                                                             | 11.560                      |
| 3.1              | WATERSCHAP LIMBURG                                                                                | 4.105                       |
| 3.2              | WATERSCHAP LIMBURG                                                                                | 23.334                      |
| 4.1              | NOOIJEN VASTGOED DEURNE B.V.                                                                      | 9                           |
| 4.2              | NOOIJEN VASTGOED DEURNE B.V.                                                                      | 29.204                      |
| 5                | PROVINCIE LIMBURG                                                                                 | 255                         |
| 6                | VEN, dhr. P.H.M. VAN DE MOORREES, mevr. P.H.H.M.; MORREES, mevr. H.A.A.M.; MORREES, dhr. S.P.A.M. | 37.004                      |
| 7                | MOORREES, dhr. S.P.A.M.                                                                           | 17.111                      |
| 8                | MOORREES, dhr. S.P.A.M.                                                                           | 4.951                       |
| 9                | JANSSEN, mevr. G.P.H.                                                                             | 66.558                      |
| 10               | JACOBS, dhr. C.A.M.                                                                               | 19.817                      |
| 11               | JENNESKENS, mevr. A.C.T.; JACOBS, dhr. P.W.A.                                                     | 7.863                       |
| 12               | JACOBS, dhr. P.W.A.                                                                               | 14.850                      |
| 13               | P.F. NOOIJEN HOLDING B.V.; F.A.J.P. NOOIJEN HOLDING B.V.                                          | 34.692                      |
| 14               | DIJKMANS, dhr. C.G.J.                                                                             | 2.923                       |
| 15               | BASTIAANSEN, mevr. D.M.E.; DUUREN, dhr. A.H.W. VAN                                                | 17.745                      |
| 16               | MICHELS, dhr. P.J.M.; MICHELS, dhr. J.A.M.                                                        | 29.599                      |
| <b>TOTAAL</b>    |                                                                                                   | <b>428.687</b>              |

Op de eigendommenkaart die als bijlage 5 bij het exploitatieplan is gevoegd, is de eigendomssituatie weergegeven.

#### *5.5.2. De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied*

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied. 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.

De raming van de inbrengwaarde in het eerst vastgestelde exploitatieplan is gebaseerd op een taxatie van 9 juni 2020 van de externe en onafhankelijke deskundige, de heer Drs P.C. van Arnhem MRE RT en Mr. Ing. C. Habben Janssen RT, verbonden aan Steenhuijs Grondzaken B.V.. Deze taxatie is gebaseerd op de waardepeildatum 1 januari 2020. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 16 bij dit exploitatieplan.

Voor de taxatie is op dat moment voor de gronden van derden (met uitzondering van de gronden die in handen zijn van het Ontwikkelbedrijf, zie hierna) uitgegaan van het uitgangspunt dat sprake is van onteigening c.q. van minnelijke verwerving op onteigeningsbasis. De inbrengwaarden van deze gronden zijn daarom, conform artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd op basis van een volledige onteigeningsschadeloosstelling.

Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigendom is in bijlage 17 van het exploitatieplan opgenomen.

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven, wordt door de gemeente Venray, in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf, een actief grondbeleid gevoerd met het voornemen om de daarvoor in aanmerking komende gronden die in handen zijn van derden, te verwerven. Voor de taxatie is ten aanzien van de gronden die in eigendom zijn van de gemeente, in de taxatie het uitgangspunt gehanteerd dat geen sprake is van onteigening c.q. verwerving op basis van onteigeningsbasis. De inbrengwaarden van deze gronden 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 de door het Ontwikkelbedrijf 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.

Onderdeel van de inbrengwaarde vormen de sloopkosten van opstallen die ingevolge de toekomstige bestemming dienen te worden of zijn gesloopt. Het gaat om een aantal woonhuizen, boerderijen en bedrijfsgebouwen. In onderstaand overzicht is zichtbaar wat het bedrag is van de reeds gemaakte en nog te maken sloopkosten.

| CODE_         |                                       |          | Totale sloop-  |
|---------------|---------------------------------------|----------|----------------|
| EIGENDOM      | EIGENAREN IN HET PLANGEBIED           |          | kosten in EUR  |
|               |                                       |          | (NCW 1-1-2020) |
| 10            | JACOBS, dhr. C.A.M.                   | €        | 50.000         |
| 2.1           | B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO | €        | 50.000         |
| 9             | JANSSEN, mevr. G.P.H.                 | €        | 50.000         |
| 2.2           | B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO | €        | 50.000         |
| 8             | MOORREES, dhr. S.P.A.M.               | €        | 25.000         |
| <b>TOTAAL</b> |                                       | <b>€</b> | <b>225.000</b> |

De totale inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied bedraagt € 11.748.756 (inclusief sloopkosten).

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

### 5.6.1. Schaalniveau, tijdvak en situering van de werken en werkzaamheden

#### Schaalniveau werken en werkzaamheden

De kosten van grondwerken, bodemsanering en aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied zien op een raming van nog te maken kosten. Hierbij gaat het om de volgende werken en werkzaamheden:

- kosten van grond ontgraven en afvoeren en egaliseren en ophogen;
- kosten van aanleg van fietspaden, grondwallen, wegen voor snelverkeer, wadi's, groen (inclusief natuur), water in het kader van bouwrijp maken respectievelijk gebruiksgereed maken van de openbare ruimte;
- kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied (zoals verwijderen topklaag en aanvullend licht grondwerk).

Voor deze werken en werkzaamheden geldt dat de daarmee verband houdende kosten ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit volledig en uitsluitend aan de gronden van het exploitatiegebied dienen te worden toegerekend.

Daarnaast is sprake van de aanleg van een verkeersregelininstallatie op de kruising Metaalweg/afrit A73. De kosten van de aanleg van deze installatie worden ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit eveneens volledig en uitsluitend aan de gronden van het exploitatiegebied toegerekend. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het onderzoeksrapport 'De Spurkt, Verkeersonderzoek' (Arcadis, 29 november 2019), zoals dat als bijlage 13 bij het exploitatieplan is gevoegd.

#### Planning tijdvak realisatie werken en werkzaamheden

Naast het schaalniveau van de werken en werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het tijdvak waarbinnen de geplande aanleg is voorzien. Ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan kan het volgende bijgestelde overzicht van de nog uit te voeren werken en werkzaamheden worden verstrekt.

| Fase | Deelgebied     | Start bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken openbare ruimte, aanleg nuts-voorzieningen | Start gebruiksgereed maken openbare ruimte | Verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen (vanaf) |
|------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1    | deelgebied I   | 2020                                                                                               | 2020                                       | 2020                                                    |
| 2    | deelgebied II  | 2023                                                                                               | 2023                                       | 2023                                                    |
|      | deelgebied III | 2023                                                                                               | 2023                                       | 2023                                                    |

### Situering van de werken en de werkzaamheden

Naast het schaalniveau en het tijdvak van realisatie van de werken en werkzaamheden is ook de situering van de werken en werkzaamheden ten opzichte van het exploitatiegebied van belang. Verreweg het merendeel van de werken en werkzaamheden vindt plaats binnen het exploitatiegebied. Voor de aan te leggen verkeersregelininstallatie geldt dat zij gelegen is buiten het exploitatiegebied.

Ingevolge artikel 6.2.4 onder e Bro dient ook de aanleg van werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied in het kostenverhaal te worden betrokken, indien die werken/werkzaamheden leiden tot profijt voor (een gedeelte van) het exploitatiegebied.

#### 5.6.2. *Uitwerking verhaalbare kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte*

Onderdeel van de verhaalbare kosten van de grondexploitatie vormen de kosten van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderscheiden naar de groepen:

- aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte
- aanleg van het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De nadere beschrijving van de werken en werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 4 van het exploitatieplan.

In bijlage 18 (Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte) en bijlage 22 (jaarschijvenoverzicht grondexploitatie) van het exploitatieplan is een nader gedetailleerd kostenoverzicht opgenomen.

De in het overzicht genoemde groepen werkzaamheden kunnen, naast de omschrijving zoals opgenomen in hoofdstuk 4, als volgt nader worden omschreven:



| Omschrijving kosten-groep                            | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grondwerk                                            | Opschonen en frezen (agrarisch) terrein, opbreken wegen incl. stort, opschonen watergang, uitmaaïen greppel, egaliseren, treffen van mitigerende maatregelen. Vervoeren en verwerken van vrijkomend zand naar depot, ontgraven zand uit depot, vervoeren van zand naar grondwal, opruimen en herstellen depotruimte. Voor het ophogen dienen gronden van buiten de locatie te worden aangevoerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bouwrijp maken openbare ruimte en uitgeefbaar gebied | <p>1. Verharding<br/>Zand ontgraven uit cunet, aanbrengen fundering en kantopsluiting. Aanbrengen asfaltverharding rijweg. Aanbrengen betonverharding rotonde. Aanleg van bouwwegen, zowel voor snelverkeer als voor hoofdontsluiting.</p> <p>2. Riolering en nutsvoorzieningen<br/>Aanleggen HWA en DWA incl. putten, incl. grondwerk en hulpstukken. Aanbrengen uitstroombak, bodembescherming HWA. Aanbrengen kolken en kolkaansluitingen. Tijdelijke voorzieningen riolering. Verleggen kabels en leidingen(waaronder WBL-riooltransportleiding, onrendabele voorinvestering (eerste aanleg van) kabels en leidingen (betreffen de kosten die niet te verhalen zijn via de gebruikstarieven). Het aanbrengen van (primaire) bluswatervoorzieningen.</p> <p>3. Waterhuishouding<br/>Dempen greppels en watergangen. Ontgraven zand uit infiltratie-/bergingsgebieden. Verlegging Gekkengraaf inclusief verdeelstuw nabij de Venloseweg. Aanleg duikers. Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van Gekkengraaf.</p> <p>4. Kunstwerken/grondwal<br/>Verwerken van zand in grondwal, afwerken en profileren grondwal, inzaaien grondwal. Realiseren van Vleermuizentoeren en vleermuizenkelder Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van grondwal/verharding.</p> <p>5.natuur<br/>Profilieren/egaliseren terrein, bouwen, plaatsen of aanbrengen ecologische voorzieningen.</p> |
| Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte          | <p>1. Verharding<br/>Aanleg van definitieve hoofdontsluiting en definitieve aanleg van wegen voor snelverkeer, fiets- en voetpaden.</p> <p>2. Groen<br/>Aanbrengen teelaarde in wegbermen, aanbrengen boom incl. grondverbetering. Bemesten en inzaaien bermen (gras), inzaaien infiltratie/bergingsvelden, bemesten en inzaaien taluds Gekkengraaf (gras). Aanleg bufferzone. Inboeten en daarmee verband houdend eerstejaars-onderhoud beplantingen. Mitigerende maatregelen uil.</p> <p>3. Markeringen en openbare verlichting<br/>Aanbrengen markering, onderhoud (1 jaar). Aanbrengen verlichting met armatuur en incl. kabel en verlichting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tijdelijk beheer                                     | Maaierwerkzaamheden, vrij houden van flora & fauna, tijdelijk agrarisch beheer, stuifbestrijding, natuurbeheer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Ter toelichting wordt voorts het volgende opgemerkt:

- a. Voor de ramingsmethodiek is uitgegaan van de inmiddels opgedane kennis en ervaring bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein TPN te Venlo. Daarbij wordt uitgegaan van een modelraming, gebaseerd op de inrichting en opbouw van Klaver 1 van het bestemmingsplan 'Trade Port Noord' te Venlo. Deze modelraming is opgesteld door ingenieursbureau Ducot gevestigd te Roermond, en is van

december 2014 en aangepast naar de huidige marktconforme inzichten voor de toepassing in andere klavers.

- b. Volgens artikel 6.13 lid 6 Wro geldt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied profijt heeft en die 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 de hier opgenomen civiel- en cultuurtechnische kosten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatiegebied, 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 de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen als proportionele toerekening.
- c. De kosten van tijdelijk beheer zijn ingevolge artikel 6.2.4 onder k Bro aan te merken als verhaalbare kosten van de grondexploitatie.

### 5.7. De overige verhaalbare kosten

In deze paragraaf komen achtereenvolgens de volgende verhaalbare kostensoorten aan de orde:

- a. plankosten
- b. onderzoekskosten
- c. kosten van planschade

Voor de onder a tot en met c genoemde kostensoorten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatiegebied (toerekenbaarheid), dat ze profijt opleveren voor alleen het exploitatiegebied en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen. Een uitzondering geldt voor onderdeel b (onderzoekskosten). In deze paragraaf wordt een en ander nader toegelicht.

#### 5.7.1. Plankosten

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de werken voor bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte.

Voor de berekening van de verhaalbare plankosten is toepassing gegeven aan de door de minister van IenM vastgestelde Regeling plankosten exploitatieplan (gepubliceerd *Stcrt.* 2017, 6470). Deze regeling is in werking getreden per 1 april 2017.

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een forfaitair bedrag van de raming van plankosten, dit met uitzondering van de kosten van VTU die betrekking hebben op bovenwijkse voorzieningen gelegen buiten het exploitatiegebied. Verwezen wordt naar bijlage 19 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst alsmede het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen € 6.679.196

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een raming die gebaseerd is op het prijspeil 1 januari 2017. De uitkomst daarvan is opgenomen als startwaarde per 1-1-2020.

Het samenvattende overzicht van de resultaatsheet, voorzien van herberekening naar netto contante waarde per 1 januari 2020, is hieronder opgenomen.

| Produkt/activiteit                                         | uren          | EUR prijspeil<br>1-1-2017 | EUR NCW<br>1-1-2020 |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------------|
| Verwerving                                                 | 3.079         | 813.346                   | 813.346             |
| Stedenbouw                                                 | 2.904         | 342.646                   | 342.646             |
| Ruimtelijke Ordening                                       | 675           | 79.650                    | 79.650              |
| Civiele en cultuur techniek                                | 30.094        | 3.045.610                 | 3.045.610           |
| <i>planontwikkeling</i>                                    | <i>1.411</i>  | <i>166.485</i>            | <i>166.485</i>      |
| <i>voorbereiding, toezicht en directievoering sloop</i>    | <i>289</i>    | <i>27.648</i>             | <i>27.648</i>       |
| <i>voorbereiding, toezicht en directievoering ophoging</i> | <i>-</i>      | <i>120.569</i>            | <i>120.569</i>      |
| <i>voorbereiding, toezicht en directievoering brm/wrm</i>  | <i>28.394</i> | <i>2.730.908</i>          | <i>2.730.908</i>    |
| Landmeten/vastgoedinformatie                               | 986           | 90.740                    | 90.740              |
| Communicatie                                               | 705           | 239.918                   | 239.918             |
| Management                                                 | 13.808        | 1.601.753                 | 1.601.753           |
| Planeconomie                                               | 3.945         | 465.534                   | 465.534             |
| TOTAAL                                                     |               | € 6.679.196               | € 6.679.196         |

De toepassing van de ministeriële regeling plankosten leidt hiermee tot een raming van de plankosten op basis van netto contante waarde per 1 januari 2020.

#### 5.7.2. Onderzoekskosten

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan en aan het realiseren van het plan, zijn meegenomen in de exploitatieopzet. De onderzoekskosten in het kader van het bestemmingsplan 'De Spurkt' zijn uitsluitend gemaakt voor het exploitatieplan (causaal verband) en zijn van nut voor uitsluitend het exploitatiegebied (profijt). Derhalve zijn de onderzoekskosten voor 100% toegerekend aan het exploitatiegebied. Een uitzondering geldt voor de onderzoeken die in onderstaande tabel in de kolom '% EP' geen score van 100% hebben.

De kosten van de in uitvoering zijnde en nog uit te voeren onderzoeken worden geraamd op € 850.675, zijnde € 841.652 (ncw 1-1-2020), te specificeren als volgt:

| ONDERZOEKSKOSTEN                               | reeds gedaan per 1-1- |                  | EP startwaarde |                  | EP NCW 1-1-      |  |
|------------------------------------------------|-----------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|--|
|                                                | 2020                  | nog te doen      | % EP           | 1-1-2020         | 2020             |  |
| Asbestonderzoek                                | € 1.000               | € 15.000         | 100,00%        | € 16.000         | € 15.814         |  |
| Bodemonderzoek wegen / paden                   | € -                   | € 25.000         | 92,35%         | € 23.088         | € 22.802         |  |
| Flora en fauna onderzoek (vleermuis, uil, das) | € 15.000              | € 40.000         | 92,35%         | € 50.794         | € 50.351         |  |
| Archeologisch onderzoek                        | € 5.000               | € 150.000        | 92,35%         | € 143.147        | € 141.437        |  |
| Bodemonderzoek landbouwpercelen (incl PFAS)    | € 20.000              | € 50.000         | 92,35%         | € 64.647         | € 64.094         |  |
| Waterplan                                      | € -                   | € 20.000         | 100,00%        | € 20.000         | € 19.753         |  |
| Waterbodemonderzoek                            | € -                   | € 15.000         | 100,00%        | € 15.000         | € 14.814         |  |
| Onderzoek te slopen verharding (Spurkt)        | € -                   | € 7.500          | 100,00%        | € 7.500          | € 7.407          |  |
| Onderzoek uitgifteprijs (Stec)                 | € 7.500               | € -              | 100,00%        | € 7.500          | € 7.500          |  |
| Marktonderzoek (Stec)                          | € 7.500               | € -              | 100,00%        | € 7.500          | € 7.500          |  |
| Geuronderzoek                                  | € 5.000               | € -              | 100,00%        | € 5.000          | € 5.000          |  |
| verkeersonderzoek                              | € 5.000               | € -              | 100,00%        | € 5.000          | € 5.000          |  |
| Industrielawaai                                | € 3.000               | € -              | 100,00%        | € 3.000          | € 3.000          |  |
| Onderzoek stikstof/Aerius                      | € 15.000              | € 30.000         | 100,00%        | € 45.000         | € 44.629         |  |
| NGE (niet gesprongen explosieven)              | € 7.500               | € 400.000        | 100,00%        | € 407.500        | € 402.550        |  |
| MER                                            | € 25.000              | € -              | 100,00%        | € 25.000         | € 25.000         |  |
| Planschaderisicoanalyse                        | € 5.000               | € -              | 100,00%        | € 5.000          | € 5.000          |  |
| <b>TOTAAL</b>                                  | <b>€ 121.500</b>      | <b>€ 752.500</b> |                | <b>€ 850.675</b> | <b>€ 841.652</b> |  |

### 5.7.3. Planschade

Het betreft hier de planschadekosten als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Op basis van een beoordeling van Arcadis van maart 2020 is een kostenraming opgenomen van € 60.000 (startwaarde). Deze planschaderisicoanalyse is als bijlage 15 bij het exploitatieplan opgenomen. Deze analyse is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'De Spurkt'.

### 5.8. De gronduitgifteopbrengsten

Voor de toepassing van afdeling 6.4 Wro geldt de wettelijke fictie dat de gemeente Venray heeft te gelden als enige grondexploitant. Op grond van artikel 6.2.7 Bro wordt daarom uitgegaan van de fictieve opbrengsten vanuit gemeentelijke gronduitgifte (artikel 6.2.7 onder a Bro). Er is voorts geen sprake van subsidies of bijdragen van derden (artikel 6.2.7 onder b Bro).

Voor het bepalen van de te hanteren uitgifteprijs is in het exploitatieplan uitgegaan van het in paragraaf 5.4 opgenomen uitgifteprogramma. Voor de te hanteren uitgifteprijs voor het daarin opgenomen programma is een marktanalyse uitgevoerd door de Stec Groep. Deze marktanalyse is als bijlage 14 bij het exploitatieplan opgenomen.

Mede op basis van de marktanalyse is de volgende indeling naar uitgiftecategorieën opgenomen:

- industrie/regulier
- logistiek grootschalig
- logistiek zeer grootschalig

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de te hanteren uitgifteprijs categorieën voor het in het exploitatieplan te realiseren uitgifteprogramma.

| PROGRAMMA                     | in m2          | Gerealiseerd per<br>€/m <sup>2</sup> 1-1-2020 | Nog te realiseren<br>per 1-1-2020- | NCW 1-1-2020        |
|-------------------------------|----------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Logistiek grootschalig        | 116.935 €      | 120 €                                         | - €                                | 14.032.200 €        |
| Logistiek zeer grootschalig   | 151.875 €      | 130 €                                         | - €                                | 19.743.750 €        |
| Industrie / regulier          | 33.461 €       | 120 €                                         | - €                                | 4.015.320 €         |
| Rentetoerekening gerealiseerd |                | €                                             | - €                                | - €                 |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>302.271</b> | <b>€</b>                                      | <b>- €</b>                         | <b>37.791.270 €</b> |

De indeling naar de uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt in de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 10 bij het exploitatieplan is opgenomen.

### 5.9. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De vaststelling van de maximaal verhaalbare kosten van de grondexploitatie vindt plaats met toepassing van artikel 6.16 Wro (macroaftoppingsregeling). Als de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, lager zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de verhaalbare kosten (verminderd met subsidies en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties). Indien de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de gronduitgifteopbrengsten. Hierbij gaat het om een vergelijking van de kosten/opbrengsten op basis van netto contante waarde per 1 januari 2020. Dit leidt tot het volgende overzicht.

| RESULTAAT                                          | in EUR op<br>startwaarde | in EUR op NCW<br>per 1-1-2020 |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Kosten:</b>                                     |                          |                               |
| Inbrengwaarde: Bro 6.2.3 sub a t/m c               | 11.523.756               | 11.523.756                    |
| Sloopkosten: Bro 6.2.4 sub a                       | 538.110                  | 534.236                       |
| Onderzoekskosten: Bro 6.2.4 sub a                  | 850.675                  | 841.652                       |
| Bodemsanering en grondwerk: Bro 6.2.4 sub b        | 4.500.000                | 4.444.316                     |
| Nutsvoorzieningen: 6.2.4 sub c                     | -                        | -                             |
| Bouwrijpmaken: 6.2.4 sub c                         | 475.407                  | 458.807                       |
| Woonrijpmaken: 6.2.4 sub c                         | 2.970.260                | 2.813.691                     |
| Gebouwd parkeren: Bro 6.2.4 sub c                  | -                        | -                             |
| Tijdelijk beheer: Bro 6.2.4 sub k                  | 103.370                  | 97.779                        |
| Plankosten: Bro 6.2.4 sub h t/m j                  | 3.800.070                | 3.800.070                     |
| Vorbereiding en toezicht: Bro 6.2.4 sub g          | 2.879.126                | 2.879.126                     |
| Planschade: Bro 6.2.4 sub l                        | 60.000                   | 58.167                        |
| Buitenplans: Bro 6.2.4 sub e                       | 250.000                  | 243.846                       |
| Kosten toekomstige grexten: Bro 6.2.4 sub f        | -                        | -                             |
| Milieu en arch. voorz.: Bro 6.2.4 sub c            | -                        | -                             |
| Maatregelen: Bro 6.2.4 sub d                       | -                        | -                             |
| Rente: Bro 6.2.4 sub n                             | -                        | -                             |
| <b>Totale kosten</b>                               | <b>27.950.774</b>        | <b>27.695.447</b>             |
| <b>Opbrengsten:</b>                                |                          |                               |
| Woningbouw en andere functies Bro 6.2.7 sub a en b | -                        | -                             |
| Bedrijven Bro 6.2.7 sub a                          | 37.791.270               | 35.192.586                    |
| Kantoren Bro 6.2.7 sub a                           | -                        | -                             |
| Winkels Bro 6.2.7 sub a                            | -                        | -                             |
| Horeca Bro 6.2.7 sub a                             | -                        | -                             |
| Commercieel Bro 6.2.7 sub a                        | -                        | -                             |
| Niet-commercieel Bro 6.2.7 sub a                   | -                        | -                             |
| Subsidies en bijdragen Bro 6.2.7 sub b             | -                        | -                             |
| Overige opbrengsten                                | -                        | -                             |
| Bijdragen                                          | -                        | -                             |
| <b>Totale opbrengsten</b>                          | <b>37.791.270</b>        | <b>35.192.586</b>             |
| <b>TOTAAL RESULTAAT op NCW per 1-1-2020</b>        |                          | <b>7.497.139</b>              |

Dit leidt tot het volgende overzicht voor de toepassing van artikel 6.16 Wro (macroaftopping):

| VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN                            | CONTANTE WAARDE per 01-01-2020 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Totaal investeringen                                          | € 27.695.447                   |
| Kosten voor toekomstige grondexploitatie                      | € 0                            |
| <b>Maximaal te verhalen kosten</b>                            | <b>€ 27.695.447</b>            |
| <b>MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN</b>                |                                |
| Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)                          | € 35.192.586                   |
| Maximaal te verhalen kosten                                   | € 27.695.447                   |
| <b>Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan</b> | <b>€ 27.695.447</b>            |

Uit het overzicht volgt dat de opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan het totaal aan verhaalbare kosten. De omvang van het kostenverhaal is hierdoor beperkt tot het niveau van de totale verhaalbare kosten. Er is geen sprake van subsidies en van kosten voor toekomstige grondexploitatie.

Het totale bedrag aan verhaalbare kosten per netto contante waarde op 1 januari 2020 komt uit op € 27.695.447

## 5.10. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel

### 5.10.1. De omslag van de in het kostenverhaal betrokken kosten

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbaar gebied dient te worden berekend. Hiervoor dienen 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. De volgende uitgiftecategorieën zijn onderscheiden:

| PROGRAMMA                     | in m2          | Gerealiseerd per<br>€ / m <sup>2</sup> | 1-1-2020   | Nog te realiseren<br>per 1-1-2020- | NCW 1-1-2020      |
|-------------------------------|----------------|----------------------------------------|------------|------------------------------------|-------------------|
| Logistiek grootschalig        | 116.935 €      | 120 €                                  | - €        | 14.032.200 €                       | 13.365.289        |
| Logistiek zeer grootschalig   | 151.875 €      | 130 €                                  | - €        | 19.743.750 €                       | 18.275.906        |
| Industrie / regulier          | 33.461 €       | 120 €                                  | - €        | 4.015.320 €                        | 3.551.391         |
| Rentetoerekening gerealiseerd |                | €                                      | - €        | - €                                | -                 |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>302.271</b> | <b>€</b>                               | <b>- €</b> | <b>37.791.270 €</b>                | <b>35.192.586</b> |

#### Lid 2 Basiseenheden

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

#### Lid 3 Gewichtsfactoren

De gewichtsfactor 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<br>basiseenheid | Gewichts<br>factor |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Logistiek grootschalig      | m <sup>2</sup> uitgeefbaar | € 120,00                          | 0,92               |
| Logistiek zeer grootschalig | m <sup>2</sup> uitgeefbaar | € 130,00                          | 1,00               |
| Industrie / regulier        | m <sup>2</sup> uitgeefbaar | € 120,00                          | 0,92               |

#### Lid 4 Aantal gewogen eenheden

Het totale 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 totale aantal gewogen eenheden per 1 januari 2020 komt uit op 270.712. Verwezen wordt naar bijlage 23 (overzicht gewogen eenheden totaalgebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.



**Lid 5 Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid**

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: totale verhaalbare kosten (ncw 1-1-2020) gedeeld door het totale aantal gewogen eenheden (ncw 1-1- 2020). Derhalve € 27.505.523 gedeeld door 270.712 gewogen eenheden, wat neerkomt op een bedrag van verhaalbare kosten van € 102,31 per gewogen eenheid (ncw 1-1-2020).

**5.10.2. De berekening van de (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom en per kavel**

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 voor alle uitgiftecategorieën per eigendom vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 24 (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is per eigendom inzicht gegeven in de uitgeefbare oppervlakte en de gewogen eenheden per uitgiftecategorie, in de tijd gespreid. Voorts is dit per eigendom contant gemaakt naar de datum 1 januari 2020.

In bijlage 25 (overzicht bijdrage per eigendom) is per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt. In onderstaande tabel is een voorbeeld opgenomen, afkomstig uit bijlage 25. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat de inbrengwaarde van de gronden van het uitgeefbaar gebied van het eigendom in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Deze is in de tabel opgenomen met de aanduiding 'correctie: aandeel uitgeefbaar'.

| 2.2 B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO                                            |                                   |                           |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                      | Gewogen eenheden<br>eigendom (CW) | Per gewogen<br>eenheid    | Bruto exploitatiebijdrage |
| Eigenaar betaalt:                                                                    | 10.699                            | € 102,306                 | € 1.094.539               |
|                                                                                      | Aandeel<br>ruimtegebruik          | Inbrengwaarde<br>eigenaar | Aandeel inbrengwaarde     |
| Correctie: aandeel uitgeefbaar                                                       | 95,70%                            | € 1.130.000               | € 1.081.418               |
| Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen                                    |                                   |                           |                           |
| <b>Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen:</b> |                                   |                           | <b>€ 13.121</b>           |

In onderstaande tabel is het overzicht van eigendommen opgenomen, met daarbij per eigendom aangegeven de omvang van het aantal gewogen eenheden, de bruto-exploitatiebijdrage, de inbrengwaarde van het uitgeefbare gebied en de netto-exploitatiebijdrage. (Onderstaande tabel is tevens als bijlage 20 opgenomen.)

| CODE<br>EIGENDOM | EIGENAREN IN HET PLANGEBIED                                                                             | Oppervlak<br>uitgeefbaar | Gewogen basis-<br>eenheden | Bruto<br>exploitatiebijdrage | Inbrengwaarde<br>uitgeefbaar | Te betalen als<br>financiële<br>voorwaarde bij<br>omgevings-<br>vergunning |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                                                                                         |                          |                            | NCW 1-1-2020                 | NCW 1-1-2020                 | NCW 1-1-2020                                                               |
| 1.1              | GEMEENTE VENRAY                                                                                         | 648                      | 573                        | 58.635                       | 14.904 €                     | 43.731                                                                     |
| 1.2              | GEMEENTE VENRAY                                                                                         | 3.154                    | 2.941                      | 300.844                      | 72.559 €                     | 228.284                                                                    |
| 2.1              | B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO                                                                   | 56.618                   | 51.960                     | 5.315.818                    | 1.539.077 €                  | 3.776.741                                                                  |
| 2.2              | B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO                                                                   | 11.063                   | 10.699                     | 1.094.539                    | 1.081.418 €                  | 13.121                                                                     |
| 3.1              | WATERSCHAP LIMBURG                                                                                      | 1.026                    | 838                        | 85.697                       | 23.598 €                     | 62.099                                                                     |
| 3.2              | WATERSCHAP LIMBURG                                                                                      | 14.517                   | 14.039                     | 1.436.267                    | 341.357 €                    | 1.094.910                                                                  |
| 4.1              | NOOIJEN VASTGOED DEURNE B.V.                                                                            | 0                        | -                          | -                            | - €                          | -                                                                          |
| 4.2              | NOOIJEN VASTGOED DEURNE B.V.                                                                            | 21.325                   | 18.861                     | 1.929.603                    | 508.730 €                    | 1.420.872                                                                  |
| 5                | PROVINCIE LIMBURG                                                                                       | 0                        | -                          | -                            | - €                          | -                                                                          |
| 6                | VEN, dhr. P.H.M. VAN DE<br>MOORREES, mevr. P.H.H.M.; MORREES, mevr.<br>H.A.A.M.; MORREES, dhr. S.P.A.M. | 27.534                   | 26.627                     | 2.724.128                    | 633.282 €                    | 2.090.846                                                                  |
| 7                | MOORREES, dhr. S.P.A.M.                                                                                 | 9.462                    | 7.725                      | 790.314                      | 225.933 €                    | 564.381                                                                    |
| 8                | MOORREES, dhr. S.P.A.M.                                                                                 | 803                      | 659                        | 67.391                       | 38.925 €                     | 28.465                                                                     |
| 9                | JANSSEN, mevr. G.P.H.                                                                                   | 59.803                   | 53.472                     | 5.470.548                    | 1.489.600 €                  | 3.980.948                                                                  |
| 10               | JACOBS, dhr. C.A.M.                                                                                     | 16.315                   | 13.320                     | 1.362.711                    | 656.980 €                    | 705.731                                                                    |
| 11               | JENNESKENS, mevr. A.C.T.; JACOBS, dhr. P.W.A.                                                           | 6.080                    | 4.964                      | 507.832                      | 144.462 €                    | 363.371                                                                    |
| 12               | JACOBS, dhr. P.W.A.                                                                                     | 11.066                   | 9.035                      | 924.288                      | 261.580 €                    | 662.708                                                                    |
| 13               | P.F. NOOIJEN HOLDING B.V.; F.A.J.P. NOOIJEN<br>HOLDING B.V.                                             | 29.954                   | 26.493                     | 2.710.402                    | 710.528 €                    | 1.999.874                                                                  |
| 14               | DIJKMANS, dhr. C.G.J.                                                                                   | 0                        | -                          | -                            | - €                          | -                                                                          |
| 15               | BASTIAANSEN, mevr. D.M.E.; DUUREN, dhr. A.H.W.<br>VAN                                                   | 8.737                    | 7.133                      | 729.758                      | 207.725 €                    | 522.033                                                                    |
| 16               | MICHELS, dhr. P.J.M.; MICHELS, dhr. J.A.M.                                                              | 24.166                   | 21.374                     | 2.186.672                    | 577.046 €                    | 1.609.626                                                                  |
| TOTAAL           |                                                                                                         | 302.271                  | 270.712 €                  | 27.695.447 €                 | 8.527.705 €                  | 19.167.742                                                                 |

De netto-exploitatiebijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2020 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, dit tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.17 Wro). De bijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2020, op basis van een rente van 3,28 % per jaar.

Ingevolge artikel 9 van de regels van het exploitatieplan (zie hoofdstuk 6) 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 26 (bijdrage per kavel) is een overzicht opgenomen van de per kavel zoals onderscheiden op de kaart bindende verkaveling (bijlage 9), verschuldigde bruto-exploitatiebijdrage.

#### 5.11. Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totale kosten inmiddels is gerealiseerd.

Per 1 januari 2020 kan daarvoor het volgende overzicht worden verstrekt.

| KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET           | Gerealiseerd per<br>1-1-2020 | Totaal           | %<br>gerealiseerd |
|---------------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|
| Onderzoekskosten: Bro 6.2.4 sub a           | 121.500                      | 850.675          | 14,28%            |
| Bodemsanering en grondwerk: Bro 6.2.4 sub b | -                            | 4.500.000        | 0,00%             |
| Nutsvoorzieningen: 6.2.4 sub c              | -                            | -                | 0,00%             |
| Bouwrijpmaken: 6.2.4 sub c                  | -                            | 475.407          | 0,00%             |
| Woonrijpmaken: 6.2.4 sub c                  | -                            | 2.970.260        | 0,00%             |
| Gebouwd parkeren: Bro 6.2.4 sub c           | -                            | -                | 0,00%             |
| Tijdelijk beheer: Bro 6.2.4 sub k           | -                            | 103.370          | 0,00%             |
| Planschade: Bro 6.2.4 sub l                 | -                            | 60.000           | 0,00%             |
| Buitenplannen: Bro 6.2.4 sub e              | -                            | 250.000          | 0,00%             |
| Kosten toekomstige grexten: Bro 6.2.4 sub f | -                            | -                | 0,00%             |
| Milieu en arch. voorz.: Bro 6.2.4 sub c     | -                            | -                | 0,00%             |
| Maatregelen: Bro 6.2.4 sub d                | -                            | -                | 0,00%             |
| Rente: Bro 6.2.4 sub n                      | -                            | -                | 0,00%             |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>121.500</b>               | <b>9.209.712</b> | <b>1,32%</b>      |

Uit dit overzicht volgt dat de inbrengwaarde niet is aangemerkt als gemaakte kosten per 1 januari 2020. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek waarbij de inbrengwaarde wordt ingebracht op een vastgestelde inbrengdatum, maar vervolgens voor de berekening van de netto-exploitatiedbijdrage de inbrengwaarde voor het uitgeefbaar gebied in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiedbijdrage.

De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in de ministeriële regeling plankosten, zoals die op 6 februari 2017 is gepubliceerd door het ministerie van IenM. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, berekend in het jaar van vaststelling van het ruimtelijke besluit (2020). Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en de post plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ministeriële regeling) buiten beschouwing te laten. Hiervan uitgaande, bedraagt het percentage gerealiseerde kosten per 1-1-2020 1,32% van de totale kosten (ncw 1-1-2020). Het aandeel gemaakte kosten is daardoor zeer beperkt, met de toevoeging dat het hier gaat om een beperkt onderdeel van de op dat moment in uitvoering zijnde onderzoeken.

## 6. DE REGELS

### Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan "De Spurkt"', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen 'Regels exploitatieplan "De Spurkt"', tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
  - a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.2 van het exploitatieplan.
  - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Venray voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
    1. paragraaf II van de nota 'Inkoopbeleid 2016', en
    2. paragraaf 3.7 van het onderhavige exploitatieplan.
  - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de aanbestedingsvorm en wijze waarop een opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
  - d. Bestemmingsplan: het voor exploitatiegebied geldende bestemmingsplan 'De Spurkt' met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP20008-ON01.
  - e. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3 onder ad a van het exploitatieplan.
  - f. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel in deelgebied II: het geheel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
    1. de aanpassing van de verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg, en
    2. de aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer) binnen de openbare ruimte, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel in deelgebied II naar respectievelijk openbaar water respectievelijk de bestaande dan wel alsdan aangelegde openbare riolering.
  - g. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel in deelgebied III: het geheel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
    1. de aanleg van de insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg, en
    2. de aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer) binnen de openbare ruimte, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel in deelgebied III naar respectievelijk openbaar water respectievelijk de bestaande dan wel alsdan aangelegde openbare riolering.
  - h. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.1 van het exploitatieplan.
  - i. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied.
  - j. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray.
  - k. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatiegebied, als zodanig aangeduid op de kaart deelgebieden, onderscheiden naar deelgebied I, II en III.
  - l. Eigenaar: degene die in de kadastrale registratie staat vermeld als eigenaar van een eigendom.

- m. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied van eenzelfde eigenaar.
- n. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid op de kaart exploitatiegebied.
- o. Exploitatieplan: het exploitatieplan 'De Spurkt' met identificatienummer NL.IMRO.0984.EP20001-ON01, met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen.
- p. Fase: een tijdvak waarbinnen een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen betrekking hebbend op één of meerdere deelgebieden is voorzien, als zodanig aangeduid in de faseringstabel.
- q. Faseringstabel: de tabel, opgenomen in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan, waarin een beschrijving is opgenomen van de fasegewijze uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden.
- r. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3 onder ad b van het exploitatieplan.
- s. Gemeente: de gemeente Venray.
- t. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 4.3, bestaande uit de volgende groepen:
  - 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
  - 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
- u. Insteekweg: de op de kaart deelgebieden aangeduide weg.
- v. Insteekweg in deelgebied III in bruikbare vorm als bouwweg: een staat van aanleg van de insteekweg, in een zodanige vorm als bouwweg dat deze geschikt is voor gebruik door vracht- en personenautoverkeer en in een zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de bouwweg vanaf het aansluitpunt op een binnen deelgebied III gelegen kavel is ontsloten naar de kruising van de insteekweg/de Spurkt.
- w. Kaart bindende verkaveling: de als bijlage 9 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- x. Kaart deelgebieden: de als bijlage 7 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- y. Kaart exploitatiegebied: de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- z. Kaart fasering: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart, waarin een visualisatie is opgenomen van de gefaseerde uitvoering, ingevolge de faseringstabel, van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, onderscheiden naar deelgebieden.
- aa. Kavel: een uitgifteveld respectievelijk een gedeelte van een uitgifteveld, zoals dat als zodanig is aangeduid op de kaart bindende verkaveling, en dat geldt als een nadere detaillering van een in de regels van het bestemmingsplan aangeduid 'bouwperceel'.
- bb. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, die is opgenomen als bijlage 11 bij dit exploitatieplan.
- cc. Nota 'Inkoopbeleid 2016': de nota 'Inkoopbeleid 2016', gemeente Venray (versie 2.1 definitief), die onderdeel uitmaakt van het aanbestedingskader en is opgenomen als bijlage 12 bij dit exploitatieplan.
- dd. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied en als zodanig aangeduid

op de ruimtegebruikskaart, en onderverdeeld naar de functies groen, grondwal, water, wadi, snelverkeer en fietspad, welke onderverdeling indicatief is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.

- ee. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan "De Spurkt"'.
  - ff. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
  - gg. Samengevoegde kavel: een samenstel van twee of meer met een of meer zijden aan elkaar grenzende kavels.
  - hh. Uitgeefbaar gebied: het gedeelte van het exploitatiegebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte voor de bestemming 'Bedrijf', welk gebied als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
  - ii. Uitgifteveld: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied, als zodanig aangeduid op de kaart bindende verkaveling, onderscheiden naar de uitgiftevelden 15A tot en met 15D.
  - jj. Verlengde Spurkt: het op de kaart deelgebieden als zodanig aangeduide weggedeelte van de weg de Spurkt.
  - kk. Verlengde Spurkt in deelgebied II in bruikbare vorm als bouwweg: een staat van aanleg van de verlengde Spurkt, in een zodanige vorm als bouwweg dat deze geschikt is voor gebruik door vracht- en personenautoverkeer en in een zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de bouwweg vanaf het aansluitpunt op een binnen deelgebied II gelegen kavel is ontsloten naar de kruising Spurkt/Metaalweg.
  - ll. Voorzieningen: de werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte worden gerealiseerd.
  - mm. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting openbare ruimte.
  - nn. Werksomschrijving: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving naar een voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de openbare ruimte:
    - 1. definitief ontwerp, en
    - 2. een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte, met bijbehorende tekeningen, en
    - 3. een directieraming;
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

## **Artikel 2. Fasering**

- 2.1. Voor de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte, het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het uitgeefbaar gebied geldt de indeling in fasen zoals aangegeven in de faseringstabel.
- 2.2. Met de gefaseerde uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied per deelgebied, de aanleg van nutsvoorzieningen per deelgebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte per deelgebied en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte per deelgebied mag niet worden aangevangen voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar.
- 2.3. Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor een in het uitgeefbaar gebied van een deelgebied op te richten gebouw wordt geweigerd, indien de aanvraag wordt ingediend voor de start van het in de faseringstabel voor dat deelgebied genoemde kalenderjaar in de kolom 'Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen'.

**Artikel 3. Koppelingen**

- 3.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een in deelgebied II gelegen kavel mag niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van die kavel in deelgebied II is voltooid.
- 3.2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een in deelgebied III gelegen kavel mag niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van die kavel in deelgebied III is voltooid.

**Artikel 4. Ruimtegebruik**

- 4.1. De oprichting van gebouwen op een kavel ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaat als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 4.2. De inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaat als 'openbare ruimte' aangeduide gronden.

**Artikel 5. Eisen voor de werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte**

- 5.1. De aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de eisen als opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig een in artikel 6 bedoelde werkomschrijving, waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6.1 en 6.2 is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 6.4, waarbij de werkomschrijving voldoet aan de in artikel 6.4 bedoelde eisen.

**Artikel 6. Werkomschrijvingen**

- 6.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden betreffende de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte dient een werkomschrijving te worden opgesteld, die ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een werkomschrijving dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Een werkomschrijving dient:
  - a. wat betreft de aanleg van nutsvoorzieningen ten minste de omvang te hebben van de voorgenomen werken en werkzaamheden;
  - b. wat betreft de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en/of het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, ten minste het schaalniveau te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied.De instemming met een werkomschrijving wordt geweigerd, indien de werkomschrijving in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of niet voldoet aan het in de vorige volzin omschreven schaalniveau.
- 6.2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 6.1 bedoelde werkomschrijving of met de werkomschrijving wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 6.3. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 6.1 bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming met de werkomschrijving als bedoeld in artikel 6.1 heeft plaatsgevonden.
- 6.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 tot en met 6.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de werkomschrijving wordt opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een werkomschrijving die door of namens de gemeente is opgesteld.

**Artikel 7. Aanbesteding**

- 7.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied betreffende de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is op de in de vorige volzin bedoelde werken en werkzaamheden het aanbestedingskader van toepassing.
- 7.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met bepaalde in artikel 7.1.
- 7.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 7.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd, indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het aanbestedingsprotocol waarmee ingevolge artikel 7.2 is ingestemd. Het bepaalde in artikel 7.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 7.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 7.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 7.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 tot en met 7.5 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 7.1 eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 7.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

## **Artikel 8. Eindinspecties en tussentijdse inspecties**

- 8.1. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ter zake de uitvoering van de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte en, waar het betreft het bouwrijp maken en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte, de oplevering daarvan aan of ten behoeve van de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de werken en voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en de werkomschrijving waarmee tevoren is ingestemd.
- 8.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen voor de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 8.3. De personen die zijn belast met de inspecties, hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.



**Artikel 9. Bindende verkaveling**

- 9.1. Bij het bouwrijp maken van een kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een kavel wordt de indeling in kavels zoals opgenomen in de kaart bindende verkaveling, in acht genomen.
- 9.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 9.1 kunnen twee of meer met een of meer zijden aan elkaar grenzende kavels in een uitgifteveld worden samengevoegd tot een samengevoegde kavel. Van een samenvoeging als bedoeld in de vorige volzin wordt door de eigenaar schriftelijk mededeling gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 9.3. In het geval een samenvoeging als bedoeld in artikel 9.2 heeft plaatsgevonden, is het bepaalde in de regels van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat dan voor de toepassing van 'kavel' wordt gelezen 'samengevoegde kavel'.

**Artikel 10. Verbodsbepaling**

- 10.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 9 opgenomen regels.
- 10.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 10.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

**Artikel 11. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels**

- 11.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 9, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.
- 11.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan, die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte, de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en/of de begrenzing van kavels binnen het exploitatiegebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaat respectievelijk de kaart bindende verkaveling opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaat respectievelijk de kaart bindende verkaveling, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.

**Artikel 12. Slotbepalingen**

- 12.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan "De Spurkt"'.

## 7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 42,87 ha. Door dan wel namens de gemeente Venray wordt voor de gebiedsontwikkeling van het bedrijventerrein De Spurkt een actieve grondpolitiek gevoerd.

Vanuit de in 2017 door de gemeente Venray gesloten overeenkomst waarbij de gemeente deelnemer is geworden in de besloten vennootschap B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo Ontwikkelbedrijf, is er sprake van een publiek-publieke samenwerking tussen de provincie Limburg en de regiogemeenten. De gezamenlijke overheidspartijen (inclusief het Waterschap Limburg) en het Ontwikkelbedrijf hebben op 1 januari 2020 circa 14,61 ha in juridisch eigendom binnen het exploitatiegebied.

In het kader van de gesloten samenwerkingsovereenkomst is het Ontwikkelbedrijf belast met de grondexploitatie van het bedrijventerrein De Spurkt, dit voor zover het betreft de gronden die door het Ontwikkelbedrijf zijn of worden verworven. In dat kader zijn of worden de gronden die in eigendom zijn van de genoemde overheidspartijen, verkocht aan het Ontwikkelbedrijf. De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 28,26 ha en kennen de volgende eigendomssituatie per 1 januari 2020:

| CODE_<br>EIGENDOM | Oppervlak in m2 |
|-------------------|-----------------|
| 4.1               | 9               |
| 4.2               | 29.204          |
| 5                 | 255             |
| 6                 | 37.004          |
| 7                 | 17.111          |
| 8                 | 4.951           |
| 9                 | 66.558          |
| 10                | 19.817          |
| 11                | 7.863           |
| 12                | 14.850          |
| 13                | 34.692          |
| 14                | 2.923           |
| 15                | 17.745          |
| 16                | 29.599          |
| TOTAAL            | 282.581         |

De gemeente respectievelijk het Ontwikkelbedrijf wenst de eigendommen van de genoemde overige derden te verwerven om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van De Spurkt op zich te kunnen nemen. Op de kaart verwervingen zoals deze als bijlage 8 bij dit exploitatieplan is opgenomen, is de ligging van de per 1 januari 2020 te verwerven percelen nader aangeduid.

Integrale planuitvoering door het Ontwikkelbedrijf is nodig om de inrichting van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied op elkaar af te kunnen stemmen en een geheel deelgebied of ook meerdere deelgebieden gelijktijdig in ontwikkeling te kunnen brengen en daarvoor tegelijk de daarop betrekking hebbende werken en werkzaamheden als geheel te kunnen aanleggen/uitvoeren. De eigendomsposities doorsnijden

soms de grenzen van de deelgebieden. Wanneer het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte per deelgebied niet gelijktijdig integraal kan worden gerealiseerd, leidt dit tot een aanzienlijke kostenefficiëncyverlies. Dat leidt tot hogere kosten dan nodig is, wat zich doorvertaalt in de exploitatiebijdragen op basis van dit exploitatieplan.

Ook voor de ontwikkeling van het uitgeefbaar gebied is het noodzaak dat gekomen wordt tot een consistente en doelmatige ontwikkeling, dit in relatie tot de in het exploitatieplan opgenomen bindende verkavelingsregeling. Ook daarbij is in bepaalde delen van het exploitatiegebied sprake van een versnipperde eigendomspositie.

In paragraaf 5.5.2 is aangegeven dat de gemeente voor de nog te verwerven gronden van derden ten tijde van de vaststelling van dit exploitatieplan het uitgangspunt hanteert van (verwerving op basis van) onteigening.

Voor de (namens de gemeente) door het Ontwikkelbedrijf verworven eigendommen geldt dat er is verworven op basis van onteigening. Voor die gronden met opstallen zijn in paragraaf 5.5.2 de inbrengwaarden geraamd tegen de volledige schadeloosstelling.

Voor de gronden die in eigendom zijn van de gemeente, is in de taxatie het uitgangspunt gehanteerd dat er geen sprake is van onteigening c.q. verwerving op basis van onteigeningsbasis. De inbrengwaarden van deze gronden 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.

## 8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

- bijlage 1. Kaart bestemmingsplan
- bijlage 2. Kaart exploitatiegebied
- bijlage 3. Kaart fasering
- bijlage 4. Ruimtegebruikskaart
- bijlage 5. Kaart eigendommen
- bijlage 6. Kaart bestaande situatie
- bijlage 7. Kaart deelgebieden
- bijlage 8. Kaart verwervingen
- bijlage 9. Kaart bindende verkaveling
- bijlage 10. Kaart uitgiftecategorieën
- bijlage 11. Kwaliteitsomschrijving
- bijlage 12. Aanbestedingskader
- bijlage 13. De Spurkt Verkeersonderzoek
- bijlage 14. Resultaten marktanalyse gronduitgifteprijsen
- bijlage 15. Planschaderisicoanalyse
- bijlage 16. Taxatierapport inbrengwaarden
- bijlage 17. Samenvattend overzicht taxatiewaarden
- bijlage 18. Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte
- bijlage 19. Invulling plankostenscan
- bijlage 20. Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht exploitatiebijdragen
- bijlage 21. Ruimtegebruik per eigendom
- bijlage 22. Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie
- bijlage 23. Gewogen eenheden totaalgebied
- bijlage 24. Gewogen eenheden per eigendom
- bijlage 25. Bijdrage per eigendom
- bijlage 26. Bijdrage per kavel