

1e Herziening Exploitatieplan Oudeland



Afdeling: Team Grondzaken, Projecten en Vastgoed

Versienummer: 6.0 (geanonimiseerd)

Datum: 23 november 2016

Corsanummer: U16.14116

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	4
2	De status en uitgangspunten van het exploitatieplan	5
2.1	Relatie bestemmingsplan	5
2.2	Begrenzing exploitatiegebied	5
2.3	Globale beschrijving bestemmingsplan	7
2.4	Juridisch kader	8
2.4.1	Opstellen exploitatieplan	8
2.4.2	Actualisatie exploitatieplan	9
2.4.3	Structurele herziening	9
3	Regels	10
4	Werken en werkzaamheden	13
5	De Exploitatieopzet	15
5.1	Parameters	15
5.2	Ruimtegebruik	16
5.3	Programma	16
5.4	Kosten	16
5.5	Opbrengsten	17
5.6	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten	17
5.7	Omslagmethode	17
5.8	Bruto en netto exploitatiebijdrage per eigendom	18
5.9	Percentage gerealiseerde kosten	19
6	Grondverwerving en eigendom	20

Bijlagen

- Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied
- Bijlage 2. Luchtfoto's
- Bijlage 3. Ruimtegebruikskaat
- Bijlage 4. Eigendommenkaart
- Bijlage 5. Uitgiftecategorieën
- Bijlage 6. Toelichting op de kostenraming
- Bijlage 7. Specificatie van de geraamde opbrengsten
- Bijlage 8. Taxatierapport inbrengwaarden
- Bijlage 9. Specificatie van de te betalen bijdrage per eigendom
- Bijlage 10. Plankostenscan

1 Inleiding

Dit is de 1^e herziening van het exploitatieplan Oudeland. Het exploitatieplan is vastgesteld in 2011, met als doel om kosten te kunnen verhalen op particuliere eigenaren in het plangebied en regels te kunnen stellen ten aanzien van de uitvoering van de grondexploitatie. De wet schrijft voor dat vastgestelde exploitatieplannen jaarlijks worden geactualiseerd.

Het exploitatieplan Oudeland is gekoppeld aan het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland. Fase 1 van het bedrijvenpark Oudeland is aangelegd en deels uitgegeven aan bedrijven. Fase 2 is in ontwikkeling genomen sinds 2011. Het exploitatieplan heeft daarom betrekking op fase 2 van het bestemmingplan Bedrijvenpark Oudeland.

In het exploitatieplan wordt onderscheid gemaakt tussen het bedrijvenpark op zich en nieuwe bouwmogelijkheden voor diverse losse woningbouwkavels langs de rand van het plangebied (Molenweg en Zuidersingel). Dat onderscheid is gemaakt, omdat de kosten die aan beide ontwikkeling zijn toe te rekenen verschillend zijn. De begrenzing tussen beide gebieden wordt gevormd door een nieuw aan te leggen waterpartij, die de bestaande en nieuw te bouwen woningen scheidt van het bedrijventerrein.

Deze herziening omvat meer dan alleen het actualiseren van de ramingen in de grondexploitatie. Jurisprudentie en gewijzigde inzichten ten aanzien van de opzet van de kostentoerekening leiden tot een zogenaamde structurele aanpassing. Een voorbeeld daarvan is het opstellen van een nieuw taxatierapport voor de vaststelling van de inbrengwaarden van gronden en opstallen. Dit betekent dat een uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd voor de vaststelling van de herziening en dat belanghebbenden - vooral eigenaren in het exploitatiegebied - beroep kunnen instellen tegen de herziening.

Binnen deelgebied A, het bedrijvenpark, is er 1 particuliere eigenaar, die over gronden beschikt die deels zijn bestemd als uitgeefbaar terrein en deels als openbare ruimte.

Sinds de vaststelling van het exploitatieplan in 2011 is 1 bedrijfskavel verkocht door de gemeente. In financieel opzicht heeft dit exploitatieplan geen gevolgen voor de nieuwe eigenaar, omdat hier sprake is van gronduitgifte door de gemeente.

De opstallen op de gronden die de gemeente heeft gekocht zijn allemaal gesloopt. De infrastructuur van het nieuwe terrein wordt gefaseerd aangelegd. Daarvan is een beperkt deel nu gerealiseerd.

De woningbouwkavels in deelgebied B zijn grotendeels in particuliere handen. De gemeente heeft niet het voornemen deze gronden te verwerven.

Als de particulieren de bouwmogelijkheden willen benutten en daarvoor een omgevingsvergunning aanvragen, dan zal op basis van dit (herziene) exploitatieplan daaraan een financiële voorwaarde worden gekoppeld. Men kan ook een zogenaamde posterieure overeenkomst met de gemeente sluiten, maar dan mogen de uitgangspunten en afspraken niet afwijken van hetgeen in dit exploitatieplan is geregeld.

1.1 Leeswijzer

Dit exploitatieplan kent zes hoofdstukken. Deze gaan in op de volgende zaken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleiding voor dit exploitatieplan;
- Hoofdstuk 2 bevat de status en uitgangspunten van dit exploitatieplan;
- Hoofdstuk 3 bevat de omschrijving van werken en werkzaamheden in de exploitatiegebieden;
- Hoofdstuk 4 bevat de eisen en regels;
- Hoofdstuk 5 bevat de exploitatieopzet;
- Hoofdstuk 6 bevat de bijlagen.

In de tekst wordt regelmatig onderscheid gemaakt tussen deelgebieden A en B. Deelgebied A heeft betrekking op het bedrijvenpark en deelgebied B heeft betrekking op de verspreid liggende woningbouwkavels. Tezamen vormen deze deelgebieden het exploitatiegebied.

2 De status en uitgangspunten van het exploitatieplan

2.1 Relatie bestemmingsplan

De 1^e Herziening van exploitatieplan Bedrijvenpark Oudeland is gekoppeld aan het Bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 31 maart 2011. Het gebied van het bestemmingsplan wordt globaal begrensd door:

- aan de oostzijde: de provinciale weg N471;
- de bestaande Industrierweg/Veilingweg;
- aan de noordzijde: de Bovenvaart;
- aan de Oudelandselaan in het Noorden
- aan de westzijde: de Molenweg;
- aan de zuidzijde: de Zuidersingel.

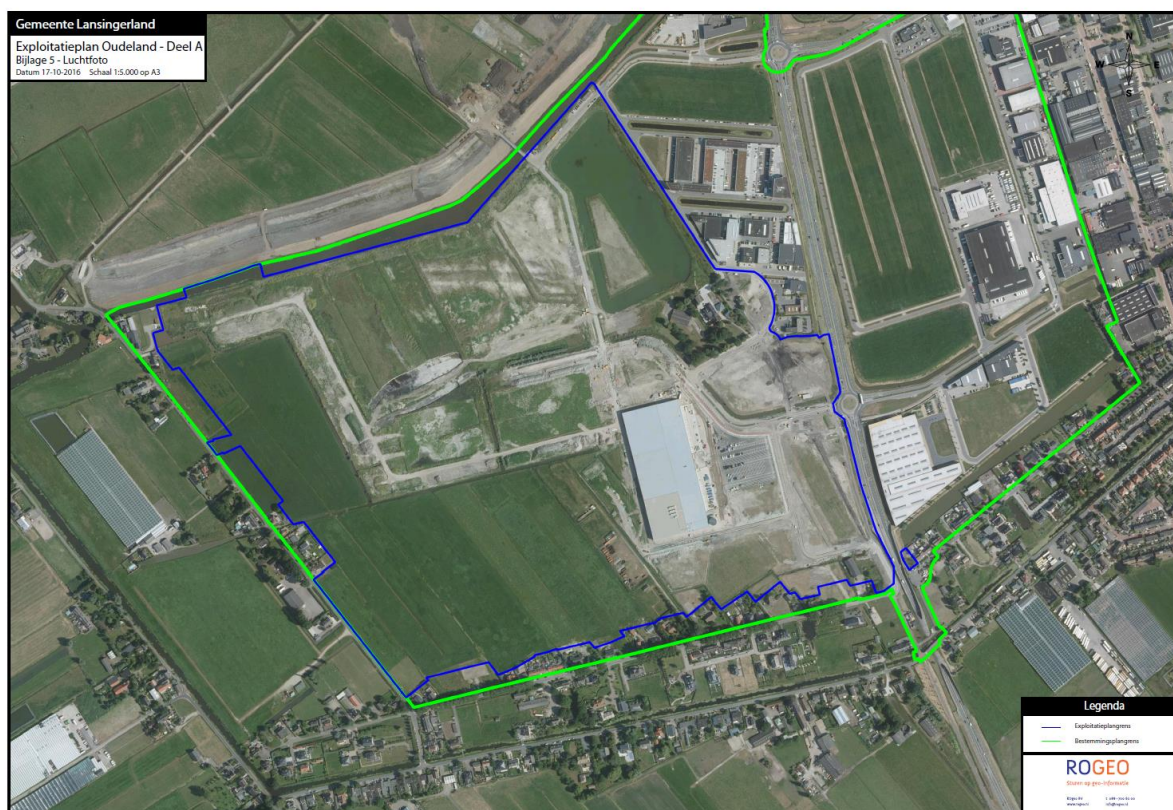
De ligging en de begrenzing van het bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande figuur 1 en 2.

2.2 Begrenzing exploitatiegebied

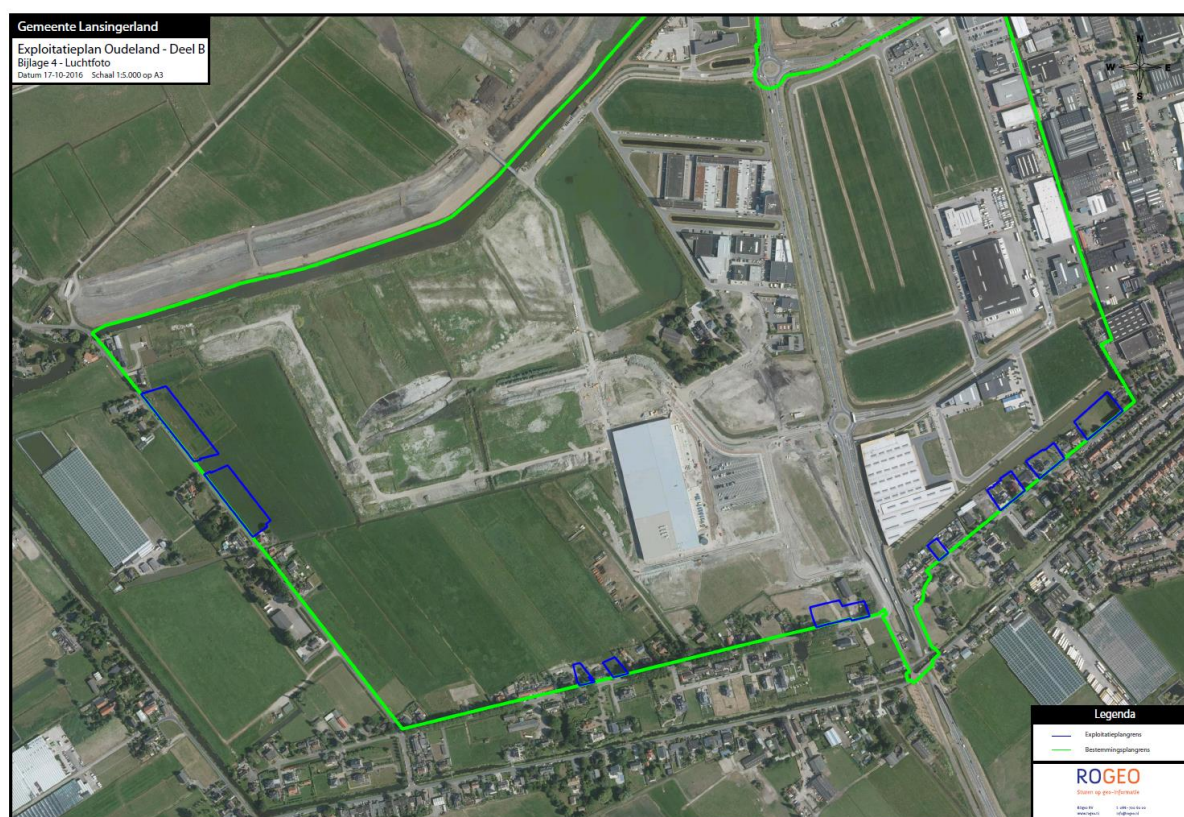
Het exploitatiegebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen waarvoor een kostenverhaalsplicht bestaat. Daarnaast omvat het exploitatiegebied het gedeelte waarbinnen de werken en werkzaamheden plaatsvinden van de aanleg van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen.

Het exploitatiegebied is onderverdeeld in de deelgebieden A en B. Deelgebied A betreft de uitgifte van bedrijfskavels. Deelgebied B voorziet in de creatie van bouwtitels voor woningbouw, verspreid langs een bestaande weg. De begrenzing van het exploitatiegebied is weergegeven in figuur 1 en 2. De reden voor de splitsing in deelgebieden is het onderscheid in ruimtelijke en functionele samenhang tussen beide gebieden.

De begrenzing tussen deelgebied A en B wordt hoofdzakelijk gevormd door een nog aan te leggen waterpartij.



Figuur 1. Deelgebied A: Bestemmingsplan (groene kleur) en exploitatiegebied (blauwe kleur)



Figuur 2. Deelgebied B: Bestemmingsplan (groene kleur) en exploitatiegebied (blauwe kleur)

In bijlage 2 is een exemplaar van de luchtfoto's met een hoger resolutie opgenomen, ten behoeve van een betere leesbaarheid.

2.3 Globale beschrijving bestemmingsplan

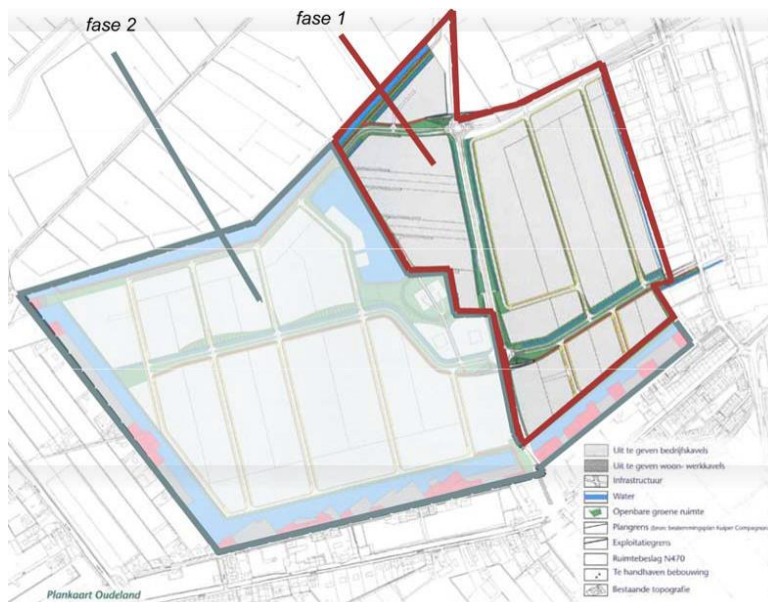
In 2004 heeft de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs het Masterplan Bedrijventerrein Oudeland opgesteld om tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oudeland te komen, als onderdeel van de Vinex-opgave die in 1997 is vastgelegd in het Regionaal structuurplan Noordrand II en III.

Het oorspronkelijke plangebied werd gekenmerkt door een open polderlandschap, verkaveld in noordwestelijke richting met aan de noordzijde de Bovenvaart, onderdeel van Delflands Boezem, met bijbehorende kade en haaks daarop de ontwateringvaarten. Het terrein zelf kent twee bijzondere ruimtelijke elementen:

- het boerderijcluster als agrarisch relict en een landschappelijk element en
- de steilrand, die het aanwezige hoogteverschil van 2.65 meter tussen het hoger en lager gelegen deel in het plangebied markeert.

Bij de herinrichting van het terrein zijn deze gebiedskenmerken als uitgangspunt genomen.

Het Masterplan voor het bedrijventerrein Oudeland is opgeknipt in twee fases. Fase 1 is reeds in uitvoering en ligt grotendeels ten oosten van de N471, de verbindingsweg van Rotterdam met Pijnacker en Zoetermeer. Fase 2 heeft hoofdzakelijk betrekking op het gebied ten westen van de N471. Als gevolg van de evaluatie van het Masterplan worden in Fase 2 een aantal wijzigingen aangebracht ten opzichte van het eerder vastgestelde Masterplan. Deze werden mede ingegeven door ervaringen bij de uitgifte en ontwikkeling van de eerste fase. In dit exploitatieplan wordt hierop nader ingegaan. Onderstaande kaart geeft schematisch de verschillende fasen aan van Bedrijvenpark Oudeland.



Het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland omvat de fasen 1 en 2 van het Masterplan. Het bestemmingsplan heeft ten aanzien van fase 1 een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd.

Ten aanzien van fase 2 worden wel nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Dit exploitatieplan heeft betrekking op twee exploitatiegebieden die onderdeel uitmaken van fase 2.

De zuid- en westrand aan de Zuidersingel en de Molenweg vormen een afzonderlijk deel van Oudeland. Voor deze zone worden woonpercelen bestemd die aansluit op de kleinschalige bebouwing van het Lint. Deze ontwikkeling maakt eveneens onderdeel uit van fase 2.

2.4 Juridisch kader

2.4.1 Opstellen exploitatieplan

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudeland voorziet onder andere in de aanleg van ca. 70 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Dergelijke bouwmogelijkheden zijn bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bouwplannen worden hierna aangeduid als 'aangewezen bouwplannen'. Laatstgenoemd artikel bepaalt dat onder meer als bouwplan in de zin van artikel 6.12, eerste lid Wro wordt aangewezen: de bouw van een of meer woningen of bedrijfsbestemmingen..

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vast te stellen. Ingevolge artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, als, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Van 'anderszins verzekerd' is sprake als de gemeente alle gronden waarop de bouwplannen zijn voorzien, in eigendom heeft. In dat geval vindt de grondexploitatie plaats door de gemeente en is het kostenverhaal op deze wijze verzekerd. Van 'anderszins verzekerd' is ook sprake, als de gemeente met grondeigenaren/exploitanten op de voet van artikel 6.24 Wro overeenkomsten heeft gesloten over de kosten die de eigenaren bijdragen in de ontwikkeling en de wijze waarop het gebied wordt ingericht (zgn. anterieure overeenkomst).

De plicht tot vaststelling van een exploitatieplan is ook aanwezig als er een noodzaak is locatie-eisen te stellen bij de uitvoering van de bestemming. In dit geval doet die noodzaak zich voor onder meer de inrichting van het gebied. Deze eisen hebben betrekking op het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte.

De gronden binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oudeland waarop aangewezen bouwplannen mogelijk zijn, zijn voor het grootste gedeelte in eigendom van de gemeente (ca. 35,9 ha uitgeefbaar). Een gedeelte van de gronden is in eigendom van derden (ca. 6,3 ha uitgeefbaar). Met deze derden heeft de gemeente (nog) geen overeenkomsten gesloten en het is ook niet duidelijk of er een overeenkomst over kostenverhaal en de inrichting van deze gronden zal worden gesloten. De eigendomsverhoudingen binnen het gehele gebied zijn aangeduid in bijlage 4.

De conclusie is dan ook dat het kostenverhaal nog niet anderszins is verzekerd en dat het noodzakelijk is om eisen te stellen aan de inrichting van het gebied. Om deze redenen is dit exploitatieplan opgesteld en wordt voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

2.4.2 Actualisatie exploitatieplan

Ingevolge artikel 6.15 Wro moet een exploitatieplan jaarlijks 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 omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. In artikel 6.15, derde lid Wro zijn als niet-structurele herzieningen aangemerkt, een herziening die uitsluitend betrekking heeft op:

- a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of
- d. andere niet-structurele onderdelen.

Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstand-komingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan 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 het 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 de 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 alle exploitatiebijdragen die ingevolge een omgevingsvergunning zijn verhaald, voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat 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.

2.4.3 Structurele herziening

De actualisatie van dit exploitatieplan betreft zowel structurele als niet-structurele aanpassingen.

De niet-structurele aanpassingen betreffen de volgende onderdelen:

- a. een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- b. een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- c. een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of

De structurele aspecten betreffen de volgende onderdelen:

- d. het opnieuw taxeren van de inbrengwaarden;
- e. aanpassing van de regels van het exploitatieplan;

3 Regels

De gemeente acht het noodzakelijk regels te stellen ten aanzien van:

- De toepassing van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
- De goedkeuring van bestekken voor de uitvoering van werken en werkzaamheden;
- Het uitvoeren van tussentijdse en eindinspecties tijdens en na afloop van de uitvoering van werkzaamheden;
- Overtreding van de regels, door middel van verbods- en strafbepalingen.

De regels zijn hierna uitgewerkt .

In dit exploitatieplan zijn geen regels opgenomen ten aanzien van:

- een voorgeschreven of bindende fasering van de productie van bouwrijpe grond;
- de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en/of de aanleg van voorzieningen;
- de toepassing van gemeentelijke aanbestedingsregels;
- de realisatie van sociale woningbouw of woningen in de categorie particulier opdrachtgeverschap;
- het ophogen van openbare ruimte of uitgeefbare grond.

In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan waren enkele regels opgenomen die in deze geactualiseerde versie zijn vervallen. De redenen hiervoor zijn van uiteenlopende aard. De regel ten aanzien van de fietsbrug was van toelichtende aard en is ondergebracht in de toelichting op werken en werkzaamheden. De regel ten aanzien van de openbare en particuliere verlichting in relatie tot vliegverkeer mist de relatie met de grondexploitatie.

Artikel 1 Begrippen

1. *Deze regels treden in de plaats van de regels “Regels van het exploitatieplan Oudeland”.*
2. *Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:*
 - a. *Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Oudeland.*
 - b. *Bouwrijpmaken: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in hoofdstuk 4.*
 - c. *Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van Lansingerland.*
 - d. *Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.*
 - e. *Deelplan: één van de twee onderscheiden deelplannen A en B, zoals aangeduid op de kaarten in paragraaf 2.2.*
 - f. *Exploitatiegebied: het gebied waar het exploitatieplan betrekking op heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in paragraaf 2.2.*
 - g. *Inrichtingsplan: een plan waarin is vastgelegd de inrichting van de openbare ruimte en de uitgeefbare ruimte, met productiedatum 16 oktober 2009 en titel “Stedenbouwkundig plan | Inrichting openbare ruimte | Beeldkwaliteit.*
 - h. *Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake bouwrijpmaken, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de aan te leggen inrichting van de openbare ruimte, zoals opgenomen in paragraaf 7.4.2 van dit exploitatieplan.,*
 - i. *Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als toekomstige openbare ruimte, zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.*
 - j. *Gemeente: gemeente Lansingerland.*
 - k. *Regels: de onderhavige “Regels Exploitatieplan Oudeland”.*
 - l. *Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart waarin:*
 1. *Als “openbare ruimte” opgenomen: de openbare ruimte van het deelgebied;*
 2. *Als “uitgeefbaar terrein” opgenomen: het uitgeefbaar terrein van het deelgebied;*

- m. *Uitgeefbaar gebied: gebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemmingen Bedrijventerrein en Wonen, zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.*
 - n. *Voorzieningen: de werken zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte binnen dan wel buiten het exploitatieplangebied worden gerealiseerd.*
 - o. *Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.*
3. *Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter worden aangeduid.*

Artikel 2. Inrichtingsplan

1. *De aanleg van voorzieningen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de eisen van een door het inrichtingsplan openbare ruimte.*
2. *Het college van Burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 1 indien:*
 - a. *waterhuishoudkundige belangen dit rechtvaardigen;*
 - b. *verkeersbelangen dit rechtvaardigen en*
 - c. *belangen van nutsvoorzieningen dit rechtvaardigen.*
3. *Aan de afwijking bedoeld in lid 2 kunnen door het College voorwaarden worden verbonden.*
4. *Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijking is de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.*

Artikel 3. Bestekken

5. *Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders moet worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Een bestek dient ten minste de omvang te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan.*
6. *Het is verboden te starten met de aanleg van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde werken en werkzaamheden, voordat de instemming op het bestek zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel heeft plaatsgevonden.*
7. *Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bestek of met het bestek kan worden ingestemd.*
8. *In afwijking van het bepaalde in het eerste en het derde lid van dit artikel bepaalde is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op het bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.*

Artikel 4. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

1. *Met het oog op het voldoen aan de regels vinden:*
 - a. *inspecties plaats van de uitvoering van het bouwrijp maken;*
 - b. *(tussentijdse) inspecties plaats van de uitvoering van de onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen;*
 - c. *(tussentijdse) inspecties plaats van de uitvoering van de aanleg van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan de gemeente, waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en het bestek, waarmee tevoren is ingestemd.*
2. *In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen met betrekking tot 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.*
3. *De personen belast met de inspecties hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.*

Artikel 6. Verbodsbepaling

1. *Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 4 opgenomen regels en eisen.*
2. *Een overtreding van het verbod als bedoeld in het eerste lid van dit artikel wordt aangemerkt als een strafbaar feit.*

Artikel 7. Overgangsbepaling

Het besluit tot 1^e herziening van het Exploitatieplan treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking. Het exploitatieplan zoals dit luidt voor de datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit, blijft van toepassing om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatiegebied waarop door voor die datum van inwerkingtreding van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Artikel 8. Slotbepalingen

Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels Exploitatieplan Oudeland”.

4 Werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden waar in dit exploitatieplan rekening mee wordt gehouden betreffen het bouw- en woonrijpmaken en de aanleg van de hoofd infrastructuur. Voor zover het nieuw aan te leggen werken en voorzieningen betreft zijn de kosten daarvan in de exploitatieberekening meegenomen.

Het bouw- en woonrijpmaken bestaat uit de volgende werken en werkzaamheden:

- Het slopen van bestaande opstallen;
- Het vrijmaken van het terrein van obstakels en groenopstanden;
- Het saneren van eventuele verontreinigingen;
- Het ophogen van het terrein;
- Het aanleggen van riolering;
- Het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden;
- Het realiseren van civieltechnische kunstwerken, zoals bruggen, fietstunnels;
- Het aanbrengen van openbare verlichting;
- Het zorgdragen voor aanleg van nutsvoorzieningen (zoals water, gas en elektra)
- Het aanleggen en inrichten van groenvoorzieningen;
- Het aanleggen van waterpartijen

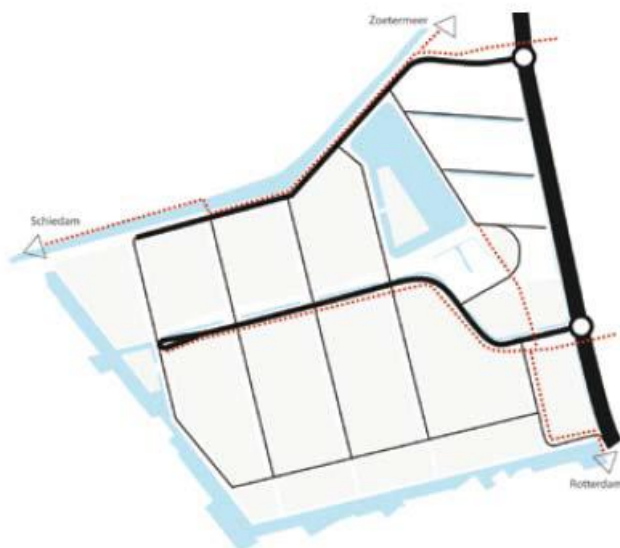
De hoofdstructuur van het bedrijventerrein Oudeland bestaat uit de volgende elementen:

Water

Aan de west- en zuidzijde worden nieuwe waterlopen aangelegd als buffer tussen het bedrijvenpark en de (woon)bebouwing aan de Molenweg en de Zuidersingel. Ook wordt er een centrale waterplas gerealiseerd, ten noorden van het boerderijcluster.

Hoofdontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via twee rotondes op de N471. Via de hoofdontsluitingswegen, met twee gescheiden rijbanen en vrijliggende fietspaden, kan men de bedrijfsstraten bereiken. Alle bedrijven hebben hun entree aan deze bedrijfsstraten. Direct vanaf de hoofdontsluiting bevinden zich dan ook geen in- en uitritten voor bedrijven. De hoofdontsluitingswegen zijn oost-west georiënteerd, de bedrijfsstraten noord-zuid. Het onderscheid tussen de wegen is hierdoor helder, wat de oriëntatie vergroot.



Overzicht wegeenstructuur

Fietsverkeer

Onder de N471 komend vanuit het oosten zijn twee fietstunnels gepland, evenwijdig aan de twee hoofdontsluitingswegen, waarvan 1 reeds gerealiseerd en de 2^e is in voorbereiding. Langs deze

hoofdwegen liggen vrijliggende fietspaden, waarmee een veilige verkeersscheiding aanwezig is op de drukste wegen van het bedrijventpark. Vanuit de zuidelijk gelegen tunnel is een directe doorsteek voor fietsers mogelijk naar het groene centrale deel van Oudeland. Aan de noordzijde sluit het vrijliggende fietspad, gelegen langs de Bovenvaart, aan op het regionale fietsnetwerk.

Kunstpad

Als kunstproject op Oudeland wordt een zogenaamd kunstpad aangelegd. Het kunstpad is niet alleen een kunstuiting, het kan goed gebruikt worden als aantrekkelijke wandelroute voor bijvoorbeeld een lunchwandeling.

Openbaar groen

In de bedrijfsstraten is uitgegaan van laanbeplanting.

Verkeersbruggen naar het eiland

- In de centrale plas is een eiland met bouwvlak voorzien, welke ontsloten zal worden door twee bruggen.
- De verkeersbruggen hebben een breedte van ten minste 4,5 meter (over de breedte van 3,25 meter verhard) met een vrije hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter en is geschikt voor voertuigen met een aslast van 10.000 kilo (voor brandweervoertuigen).

Oeverzone

De oeverzone tussen Zuidersingel/Molenweg en het bedrijventerrein dient ingericht te worden volgens de daarvoor opgestelde kwaliteitsregels.

Ten minste 40% van de oever van het eiland wordt aangelegd en in stand gehouden als een natuurlijke oever, die wordt gekenmerkt door:

- Het ontbreken van een harde walbeschouwing;
- Een helingshoek van de oever met de verhouding 1 meter op 5 meter;
- Met aanplant van riet <<bijvoorbeeld>>

5 De Exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt weergegeven hoe de hoogte van de verhaalbare kosten is bepaald en welke consequentie dat heeft voor de door individuele eigenaren te betalen bijdragen.

Er wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan:

- De rekenkundige uitgangpunten ten aanzien van de looptijd van het plan, rente en de kosten- en opbrengstenstijging voor de grondexploitatie;
- Het ruimtegebruik, dat van belang is voor het bepalen van het uitgeefbaar oppervlak en de openbare ruimte;
- De programmering van de te realiseren bebouwing, die van belang is voor het onderscheid tussen verschillende opbrengstcategorieën;
- De opbouw van voor kostenverhaal in aanmerking te nemen kosten, die aan dit plan kunnen worden toegerekend;
- Het niveau van de opbrengsten, dat mede van invloed is op de hoogte van het bedrag aan verhaalbare kosten;
- De vaststelling van het bedrag aan kosten dat zal worden verhaald;
- De manier waarop de kosten worden omgeslagen over de verschillende eigenaren;
- Het gevolg dat dit heeft voor de bijdrage die de verschillende eigenaren individueel moeten betalen, als er een bouwplan wordt ontwikkeld.

Dit plan is zo opgebouwd dat in dit hoofdstuk wordt weergegeven op basis van welke grootheden de door eigenaren te betalen bijdrage wordt berekend. In de bijlage 6 Toelichting op geraamde kosten en Bijlage 7 Toelichting op geraamde opbrengsten wordt op kostensoort en deelgebied niveau nader ingegaan op de ramingen.

5.1 Parameters

Voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan zijn de volgende parameters gehanteerd.

Parameters	Deelplan A	Deelplan B
Startdatum van de grondexploitatie:	1 januari 2016	1 januari 2016
Looptijd van de exploitatie:.	26 jaar na onherroepelijke vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan	16 jaar na onherroepelijke vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan
Verwachte einddatum van het exploitatieplan:	31 december 2036	31 december 2026
Rente/disconteringsvoet:	2,15 % per jaar	2,15 % per jaar
Jaarlijkse kostenstijging:	2,25%	2,25%
Jaarlijkse opbrengstenstijging:	0,0% in 2016, 1,0 % van 2017 tot 2025 en daarna 0,0%	0,0% in 2016, 1,0% van 2017 tot en met 2025 en daarna 0,0%
De kosten zijn geraamd per	1 juli van ieder jaar	1 juli van ieder jaar
BTW	Alle bedragen zijn geraamd exclusief BTW, tenzij anders aangegeven	Alle bedragen zijn geraamd exclusief BTW, tenzij anders aangegeven

5.2 Ruimtegebruik

Oppervlakte ruimtegebruik, in m².

Onderdeel	Deelgebied A	Deelgebied B	Totaal exploitatieplan
Uitgeefbaar	400.934	20.655	421.589
Verharding	68.827	0	68.827
Groen	81.047	0	81.047
Water	92.814	567	93.381
Totaal	643.622	21.222	664.844

In bijlage 3 is het ruimtegebruik per eigendom nader gespecificeerd.

5.3 Programma

Oppervlakte per bestemming, in m² terreinoppervlakte.

Bestemming	Deelgebied A	Deelgebied B	Totaal exploitatieplan
Bedrijventerrein	400.934 m ²	0 m ²	400.934 m ²
Woningbouw	0 m ²	20.655 m ²	20.655 m ²

5.4 Kosten

Het betreft contante waarde van kosten per 1 januari 2016.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in €, Deelgebied A	Bedrag in €, Deelgebied B	Bedrag in €, Totaal exploitatieplan
6.2.3 a en b	inbrengwaarde gronden en opstallen	29.757.439	4.668.840	34.426.279
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0	0	0
6.2.3 d	sloopkosten	0	0	0
6.2.4 a	onderzoek	128.163	0	128.163
6.2.4 b	Bodemsanering en grondwerken	4.021.949	0	4.021.949
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	26.495.740	489.996	26.985.736
6.2.4.d	maatregelen	0	0	0
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	0	0	0
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	0	0	0
6.2.4 g t/m j	plankosten	11.191.589	498.429	11.690.018
6.2.4 k	tijdelijk beheer	1.436.645	0	1.436.645
6.2.4 l	planschade	225.635	0	225.635
6.2.4 n	rentekosten	7.643.738	0	7.643.738
Totaal		80.900.897	5.657.265	86.558.163

5.5 Opbrengsten

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag in €, Deelgebied A	Bedrag in €, Deelgebied B	Bedrag in €, Totaal exploitatieplan
6.2.7 a	gronduitgifte	79.512.165	8.459.383	87.622.793
6.2.7 b	subsidies	0	0	0
6.2.7 c	Bijdragen van toekomstige locaties	0	0	0
Totaal		79.512.165	8.459.383	87.622.793

De opbrengstenraming is verder toegelicht in bijlage 7.

5.6 Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden bepaald aan de hand van de te verwachten toerekenbare opbrengsten. Dit is een gevolg van de macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de toerekenbare opbrengsten, dan kunnen alle kosten worden verhaald. Zijn de toe te rekenen kosten hoger dan de toerekenbare opbrengsten, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de toerekenbare te verwachte opbrengsten.

Omschrijving	Deelgebied A	Deelgebied B
Toerekenbare kosten	80.900.897	5.657.266
Toerekenbare opbrengsten	79.512.165	8.459.383
Maximaal te verhalen kosten	79.512.165	5.657.266

Door de gehanteerde werkwijze - splitsing in deelgebieden - is de som van de te verhalen toerekenbare kosten lager dan de maximaal te verhalen kosten voor het exploitatieplan als geheel. Dit is verklaarbaar, omdat de kosten die worden gemaakt voor het bedrijventerrein (deelgebied A) niet zijn toe te rekenen aan de nieuwe woningbouwplannen (deelgebied B)

5.7 Omslagmethode

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over de eigenaren in het exploitatiegebied, naar rato van het opbrengstpotentieel. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van een bedrag per eenheid. Alle opbrengsten worden uitdrukt in eenheden, die het mogelijk maken de verschillende opbrengstcategorïen bij elkaar op te tellen. De eenheden worden gefaseerd, d.w.z. verdeeld over de tijd en vervolgens contant gemaakt. Zo wordt er ook rekening gehouden met het verschil in tijdstip waarop opbrengsten worden gerealiseerd.

Berekening bijdrage per contante gewogen eenheid	Deelgebied A	Deelgebied B
Verhaalbare kosten	79.512.165	5.657.266
Totaal aantal contante gewogen eenheden	334.788	19.673
Exploitatiebijdrage per contante gewogen eenheid	€ 237,50	€ 287,57

5.8 Bruto en netto exploitatiebijdrage per eigendom

In onderstaand overzicht is weergegeven welke bedrage er per eigenaar verschuldigd zijn c.q. te ontvangen.

Deel A

	Oppervlak eigen- dom	Oppervlak uitgeef- baar	Gewogen basiseen- heden ncw	Bruto exploitati- e bijdrage, in euro's	Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied, in euro's	Terug te kopen openbaar gebied	Te betalen
1	52 m ²	0 m ²	-	-	2.340	2.340	€ -2.340
2	16.037 m ²	13.477 m ²	10.854	2.577.872	1	0	€ 2.577.871
3	582.533 m ²	346.307 m ²	283.263	67.275.056	16.651.207	11.358.269	€ 39.265.580
4	6.295 m ²	2.464 m ²	1.984	471.312	0	1	€ 471.311
7	39.686 m ²	38.686 m ²	38.686	9.187.925	1.740.870	0	€ 7.447.055
8	19 m ²	0 m ²	-	-	0	4.750	€ -4.750

Deel B

	Oppervlak eigen- dom	Oppervlak uitgeef- baar	Gewogen basis- eenheden	Bruto exploitatie- bijdrage, in euro's	Inbrengwaarde uitgeefbaar gebied, in euro's	Terug te kopen openbaar gebied	Te betalen
1	1.064 m ²	1.014 m ²	1.014	291.591	144.132	89.948	€ 57.511
2	580 m ²	580 m ²	580	166.788	107.224	20.376	€ 39.188
3	579 m ²	579 m ²	579	166.500	127.380	0	€ 39.120
4	888 m ²	818 m ²	818	235.228	195.360	0	€ 39.868
5	700 m ²	633 m ²	596	171.247	154.000	0	€ 17.247
6	12.837 m ²	12.693 m ²	11.941	3.433.876	2.824.140	0	€ 609.736
7	1.136 m ²	1.084 m ²	1.084	311.721	249.920	0	€ 61.801
8	2.777 m ²	2.656 m ²	2.499	718.536	610.940	0	€ 107.596
9	661 m ²	598 m ²	563	161.779	145.420	0	€ 16.359

Bij het bepalen van verhaalbare kosten wordt ook rekening gehouden met de waarde de grond en eventuele opstallen die de eigenaar inbrengt in het plan. Deze waarde wordt vastgesteld aan de hand van

een taxatie. Bij het bepalen van de te betalen exploitatiebijdrage wordt deze inbrengwaarde - voor zover het betreft de uitgeefbare grond - verrekend met de te betalen exploitatiebijdrage.

Eigenaren die wel grond inbrengen, maar waarop naar verhouding betrekkelijk weinig bouwplannen gerealiseerd kunnen worden, waar de inbrengwaarde hoger is dan de exploitatiebijdrage, hebben in sommige gevallen per saldo recht op een bijdrage van de gemeente. In dat geval staat er een “-“ voor het bedrag in de meest rechtse kolom.

Voor zover het gaat om ondergrond van de nieuwe openbare ruimte, gaat de wet er van uit dat de gemeente deze koopt van de eigenaar tegen de getaxeerde waarde.

Daar waar de particuliere eigenaar werkzaamheden heeft uitgevoerd, ter realisatie van de openbare ruimte, waarvan de kosten worden geraamd in het exploitatieplan, komen deze kosten voor vergoeding door de gemeente in aanmerking.

De in deze 1e herziening berekende bijdragen wijken af van de oorspronkelijk berekende bijdragen. In enkele gevallen hebben eigenaren al een bijdrage betaald. Reeds betaald bijdragen worden achteraf niet verhoogd. Het moment van betalen, gekoppeld aan het verkrijgen van de omgevingsvergunning, voorkomt dat men achteraf meer moet gaan betalen. Uiterlijk bij de vaststelling van de eindafrekening van het exploitatieplan wordt eventueel teveel betaalde bijdrage verrekend, rekening houdend met een niet-verrekenbare drempel van 5%.

5.9 Percentage gerealiseerde kosten

Dit onderdeel is van belang voor het bepalen van de voortgang van het plan en de daaraan gekoppelde definitieve vaststelling van de bijdrage.

Situatie per 1 januari 2015	Boekwaarde, bedrag in €	Nog te maken kosten, bedrag in €	Totale kosten, bedrag in €	Boekwaarde in % totale kosten	Nog te maken kosten, in % van totale kosten
Deelgebied A	54.035.721	26.865.176	80.900.897	66,8 %	33,2 %
Deelgebied B	5.167.269	489.996	5.657.265	91,3 %	8,7 %

6 *Grondverwerving en eigendom*

De eigendomssituatie in het exploitatiegebied is weergegeven op de in bijlage 4 opgenomen eigendommenkaart.

De gemeente is niet voornemens gronden in het exploitatiegebied die momenteel in handen zijn van particuliere eigenaren alsnog te verwerven.

Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

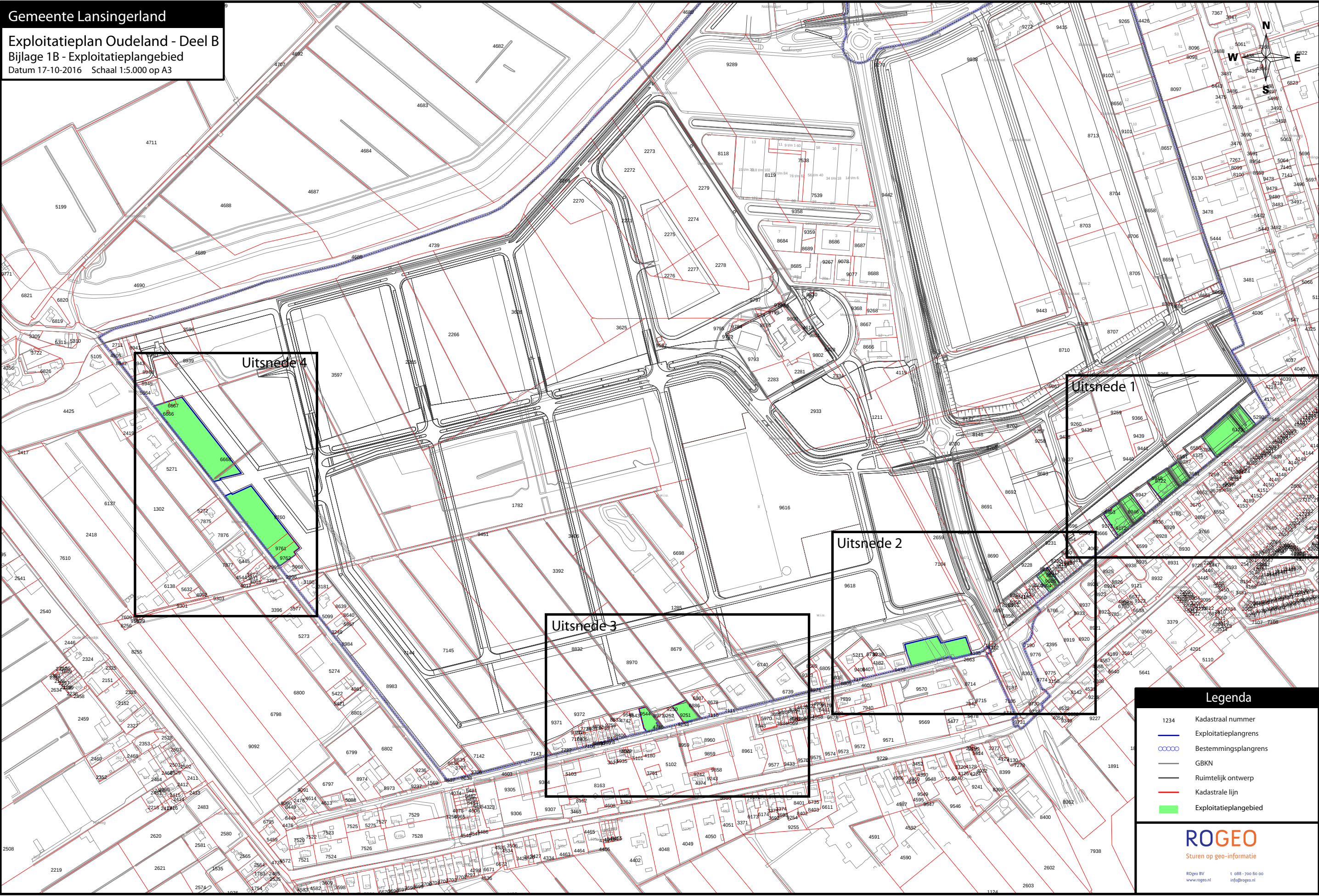


Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogio.nl
t 088-700 60 00
info@rogio.nl



Legenda

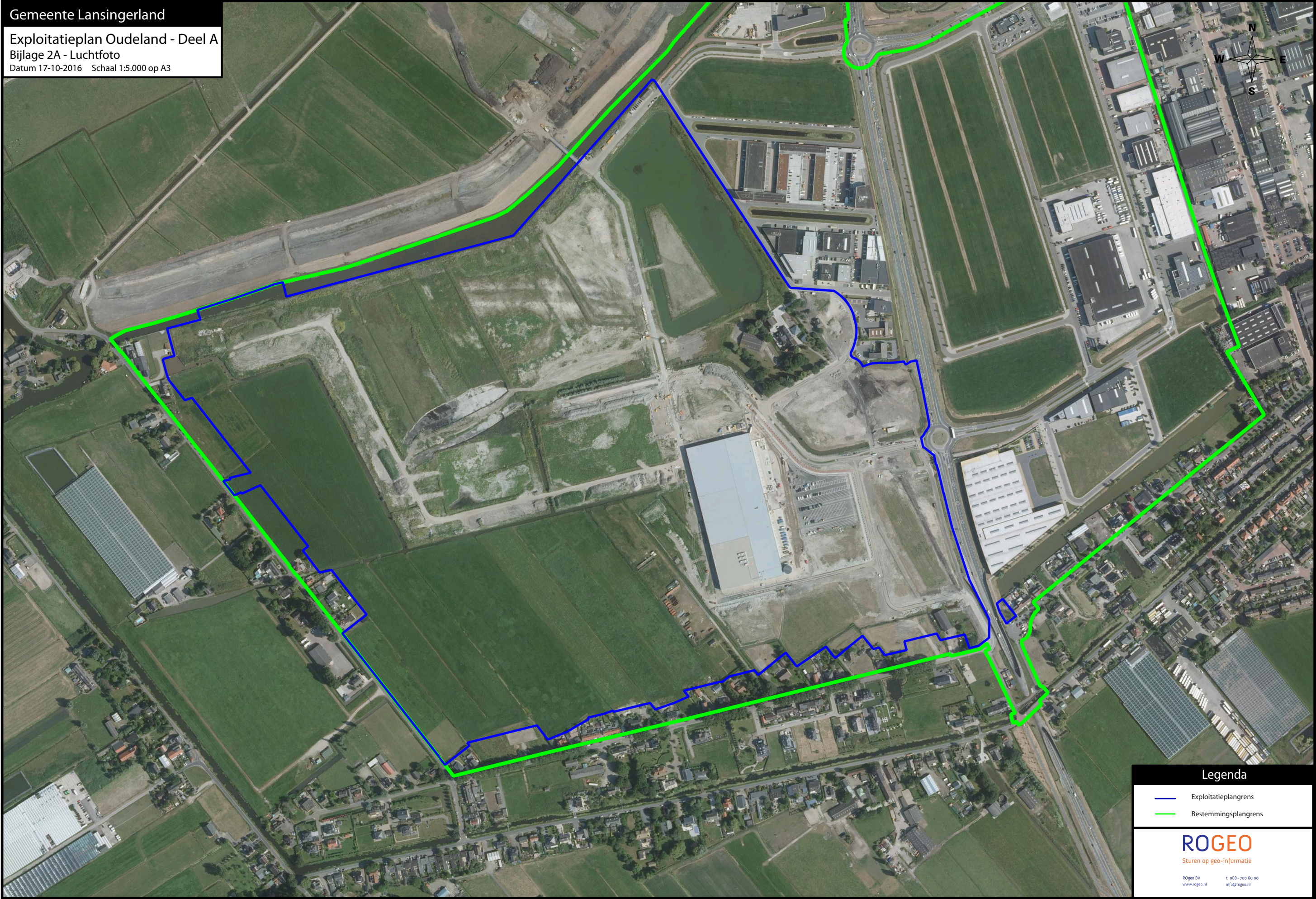
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Exploitatieplangebied

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage 2. Luchtfoto's

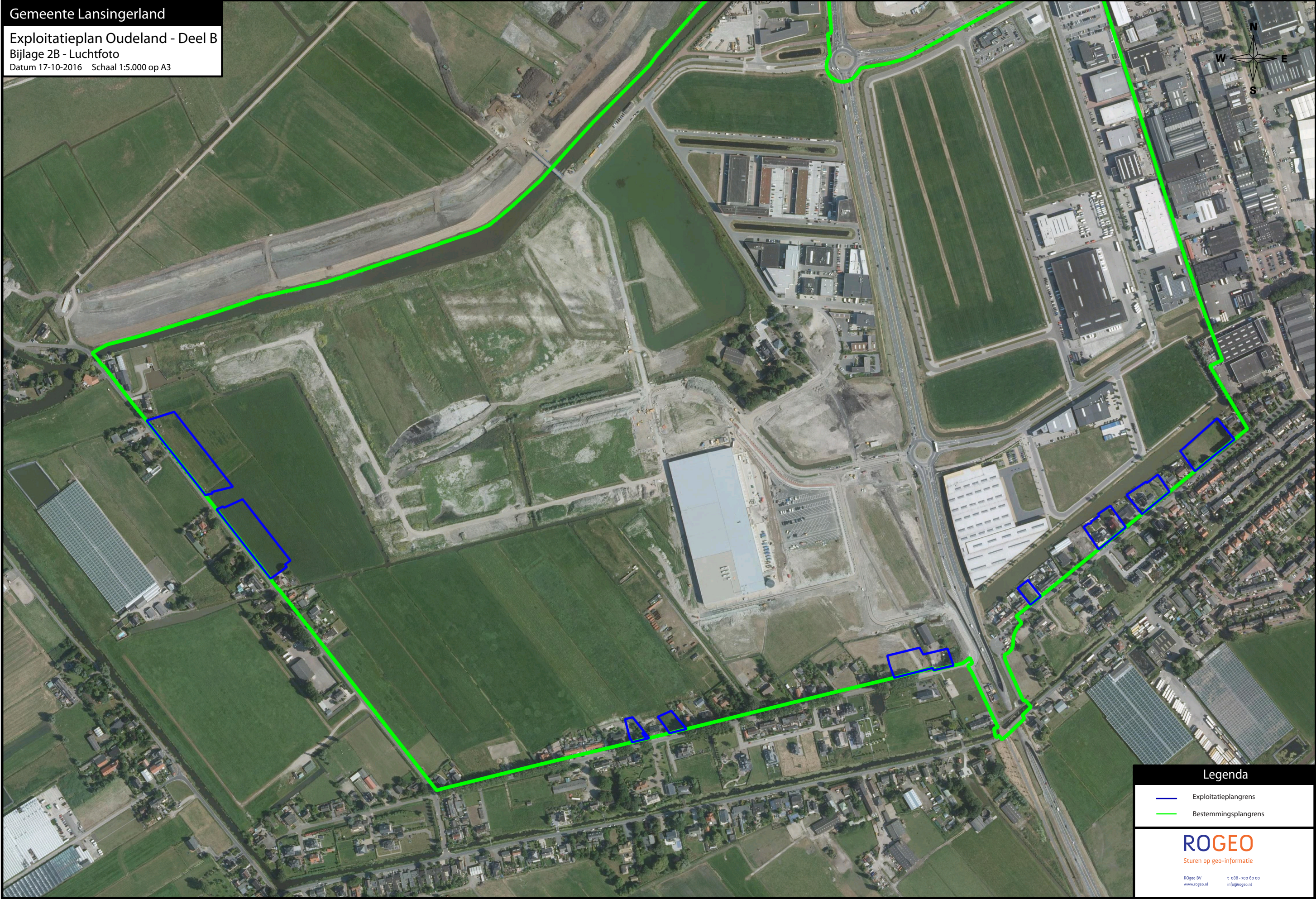


Legenda

- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl



Legenda

- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens

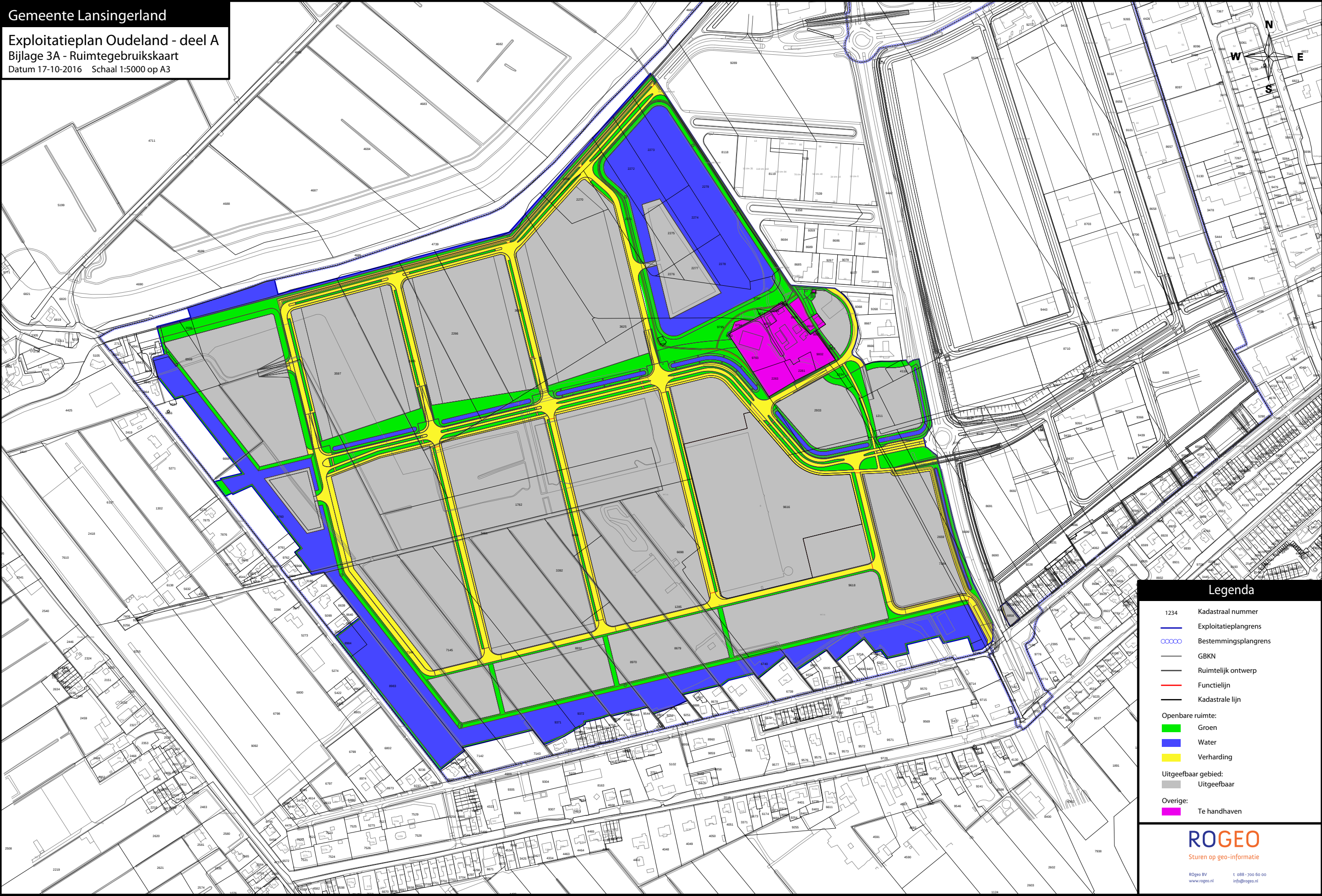
RO GEO

Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage 3. Ruimtegebruiksk kaart



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Openbare ruimte:
 - Groen
 - Water
 - Verharding
- Uitgeefbaar gebied:
 - Uitgeefbaar
- Overige:
 - Te handhaven

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV t. 088 - 700 60 00
www.rogeo.nl info@rogeo.nl



Legenda

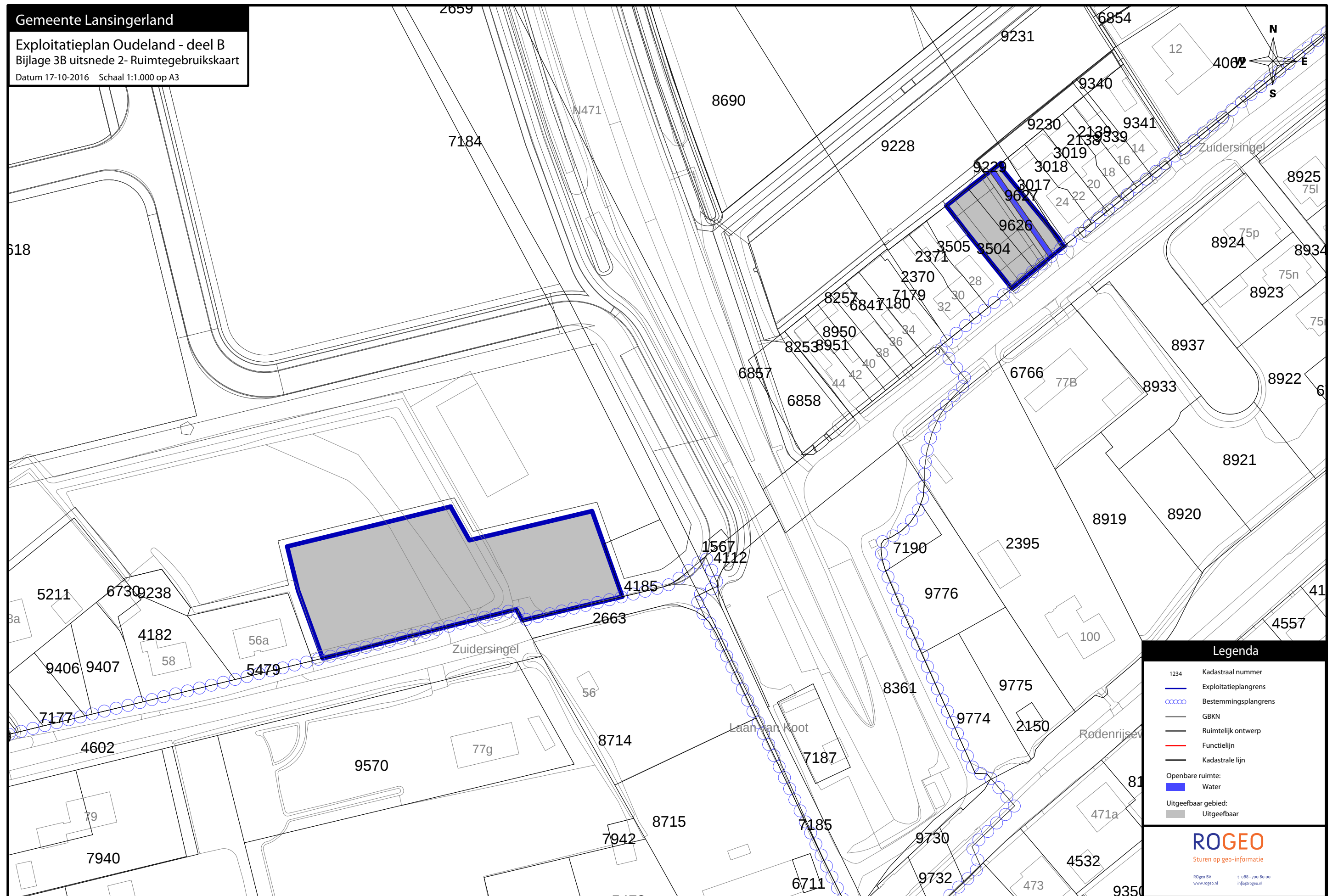
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Openbare ruimte:
 - Water
- Uitgeefbaar gebied:
 - Uitgeefbaar

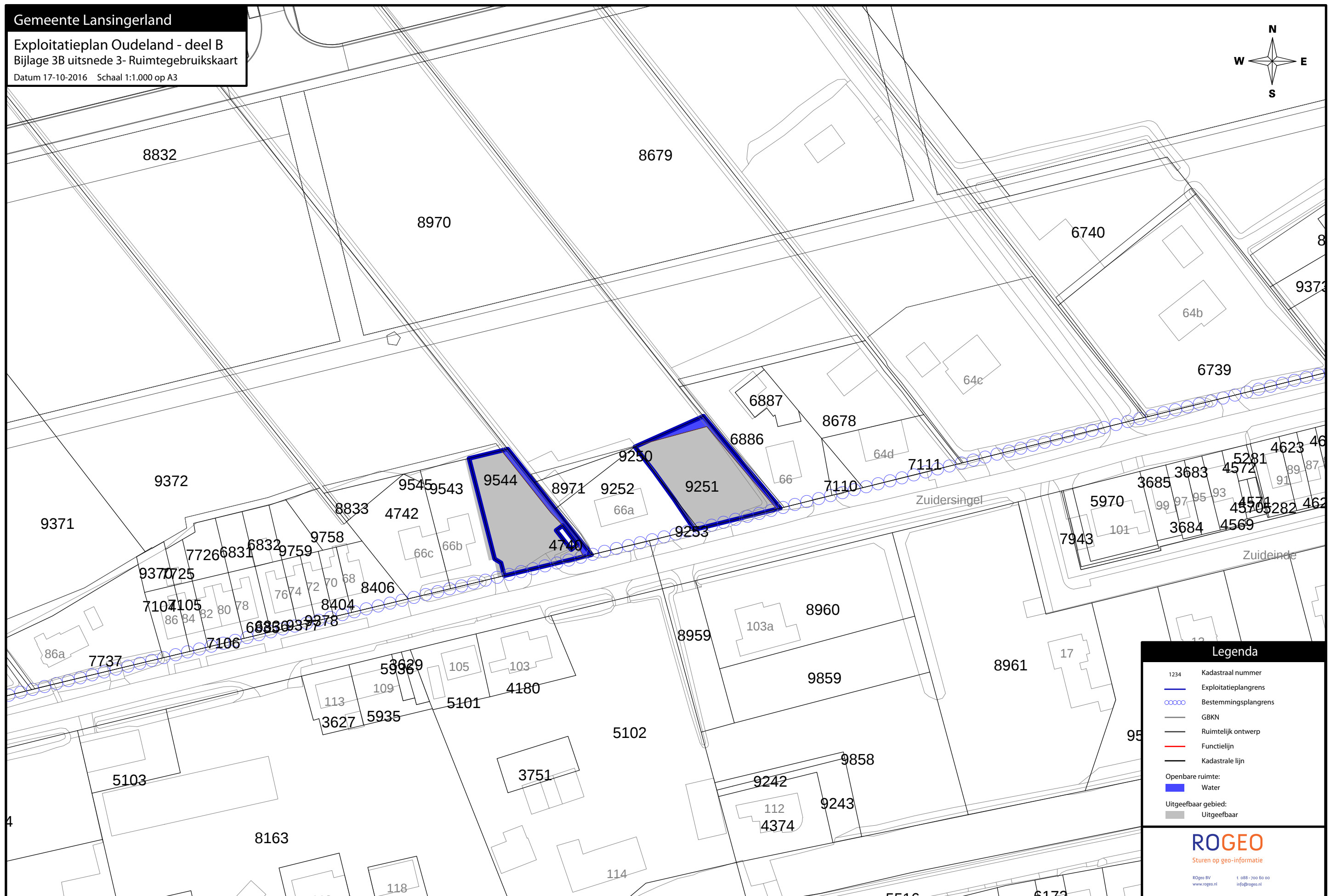
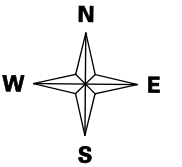
ROGEO

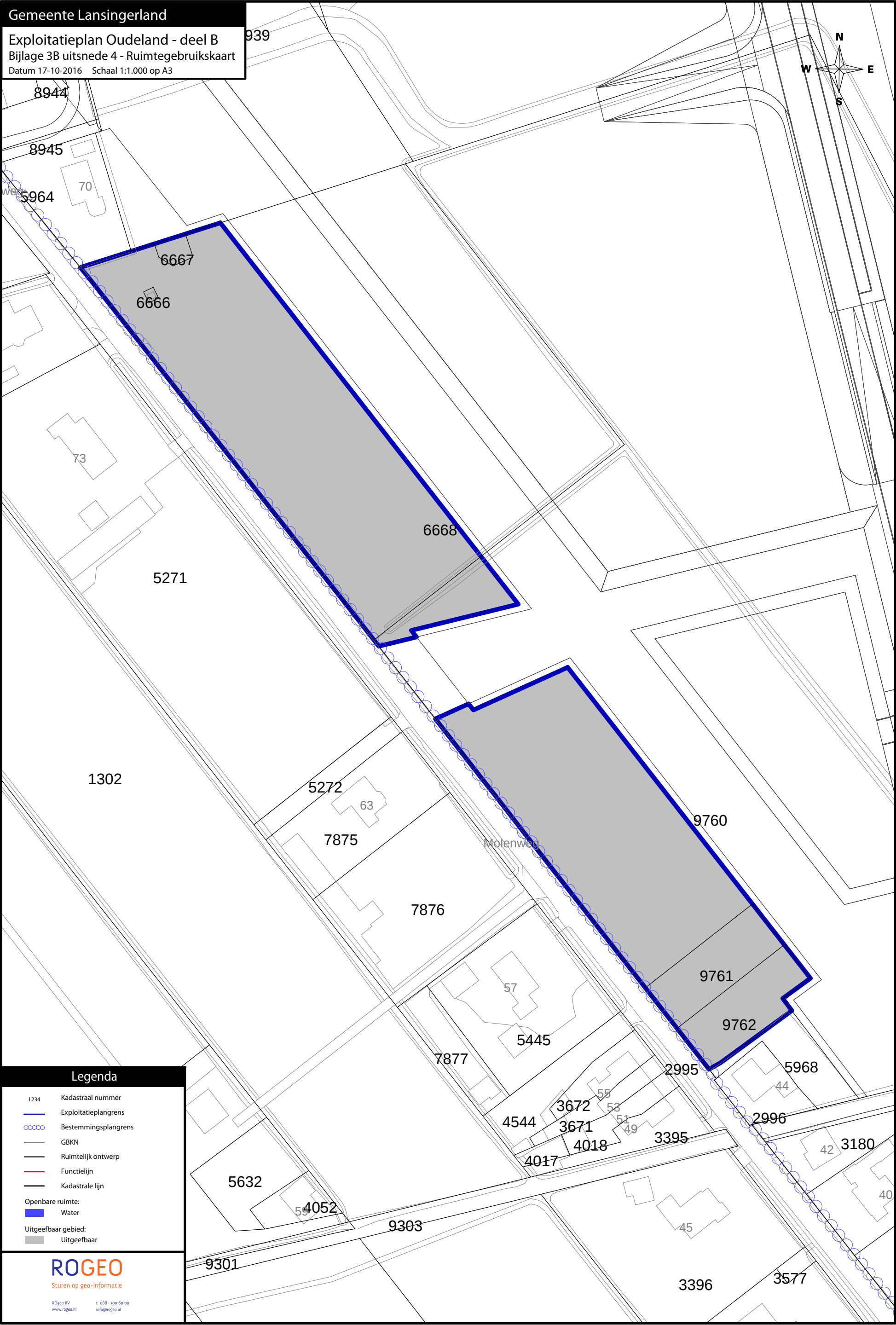
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl







Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn

Openbare ruimte:

Water

Uitgeefbaar gebied:

Uitgeefbaar

ROGEO
Sturen op geo-informatie

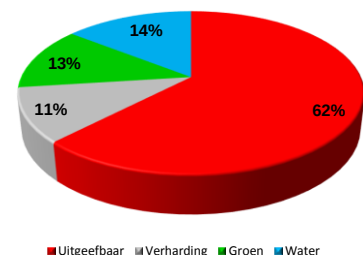
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t: 088 - 700 50 00
info@rogeo.nl

RUIMTEGEBRUIK - DEEL A

RUIMTEGEBRUIK

	Subtotaal [m2]	Totaal [m2]
Bruto plangebied	655.370 m ²	OK
Te handhaven gebied		
	11.748 m ²	
eigenaar 6	1,7%	10.923 m ²
eigenaar 5	0,0%	29 m ²
eigenaar 3	0,1%	796 m ²
	0,0%	0 m ²
Totaal ontwikkelgebied	100,0%	643.622 m ²
Uitgeefbaar	62,3%	400.934 m ²
Verharding	10,7%	68.827 m ²
Groen	12,6%	81.047 m ²
Water	14,4%	92.814 m ²

Ruimtegebruik



RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM - DEEL A

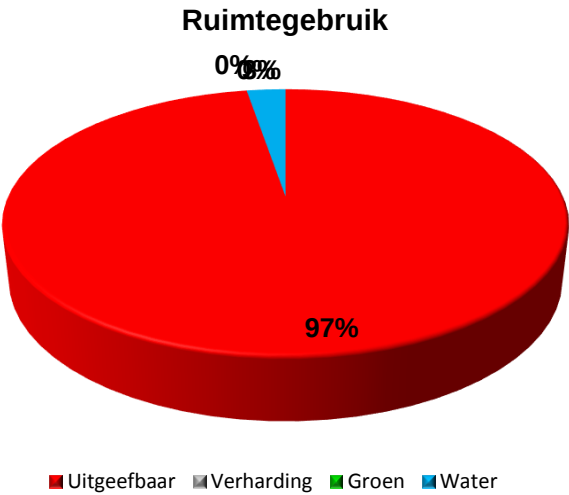
Eigendommen	nr. op kaart	Oppervlak [m ²]	%	Uitgeefbaar [m ²]	%	Verharding [m ²]	%	Groen [m ²]	%	Water [m ²]	%	Totaal [m ²]	status
	1	52 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%	52 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	52 m ²	nog te realiseren
A8 deel	2	16.037 m ²	100,0%	13.477 m ²	84,0%	447 m ²	2,8%	837 m ²	5,2%	1.276 m ²	8,0%	16.037 m ²	realiseerbaar
A11 deel				9.676 m ²									
A12 deel				79 m ²									
				3.722 m ²									
A1	3	582.533 m ²	100,0%	346.307 m ²	59,4%	68.148 m ²	11,7%	79.802 m ²	13,7%	88.276 m ²	15,2%	582.533 m ²	nog te realiseren
A2				24.587 m ²									
A3				28.056 m ²									
A4				29.328 m ²									
A5				35.887 m ²									
A6 deel				4.198 m ²									
A7 deel				39.102 m ²									
A8 deel				47.397 m ²									
A9 deel				37.581 m ²									
A10				12.562 m ²									
A11 deel				18.245 m ²									
A12 deel				16.446 m ²									
A13				8.086 m ²									
A14				11.749 m ²									
B4				5.343 m ²									
B5				6.581 m ²									
B6				8.666 m ²									
B7				3.079 m ²									
WOL11				9.005 m ²									
				409 m ²									
A6 deel	4	6.295 m ²	100,0%	2.464 m ²	39,1%	232 m ²	3,7%	337 m ²	5,4%	3.262 m ²	51,8%	6.295 m ²	nog te realiseren
A7 deel				881 m ²									
A8 deel				868 m ²									
				715 m ²									
A9 deel	7	38.686 m ²	100,0%	38.686 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%	38.686 m ²	Gerealiseerd
				38.686 m ²									
	8	19 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	0 m ²	0,0%	19 m ²	100,0%	0 m ²	0,0%	19 m ²	nog te realiseren
Totaal		643.622 m ²		400.934 m ²		68.827 m ²		81.047 m ²		92.814 m ²		643.622 m ²	

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN			
Naam bestemmingsplan	Bedrijventerrein Oudeland	Auteur(s):	Robbie van Bladel
Naam exploitatieplan	Herziening exploitatieplan Oudeland deel B be	Datum aanmaken:	29-6-2015
Variant:	1	Laatst bewerkt:	17-11-2016
Versie:	1	Status:	Ontwerp in procedure
Projectleider:	-		

RUIMTEGEBRUIK DEEL B

RUIMTEGEBRUIK

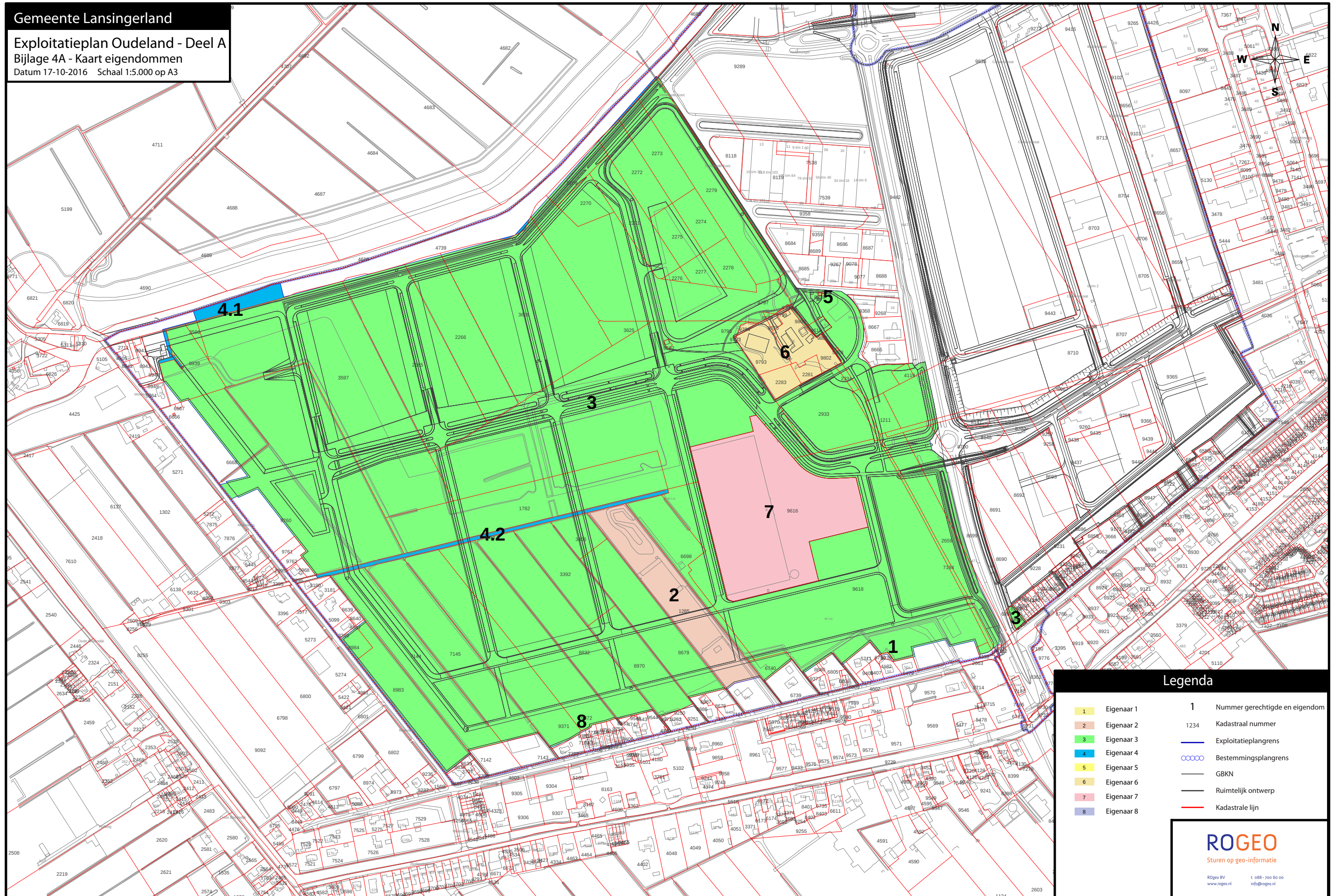
	Subtotaal [m2]	Totaal [m2]
Bruto plangebied		21.222 m²
Te handhaven gebied		0 m²
-	0,0%	0 m²
-	0,0%	0 m²
-	0,0%	0 m²
-	0,0%	0 m²
Totaal ontwikkelgebied	100,0%	21.222 m²
Uitgeefbaar	97,3%	20.655 m²
Verharding	0,0%	0 m²
Groen	0,0%	0 m²
Water	2,7%	567 m²

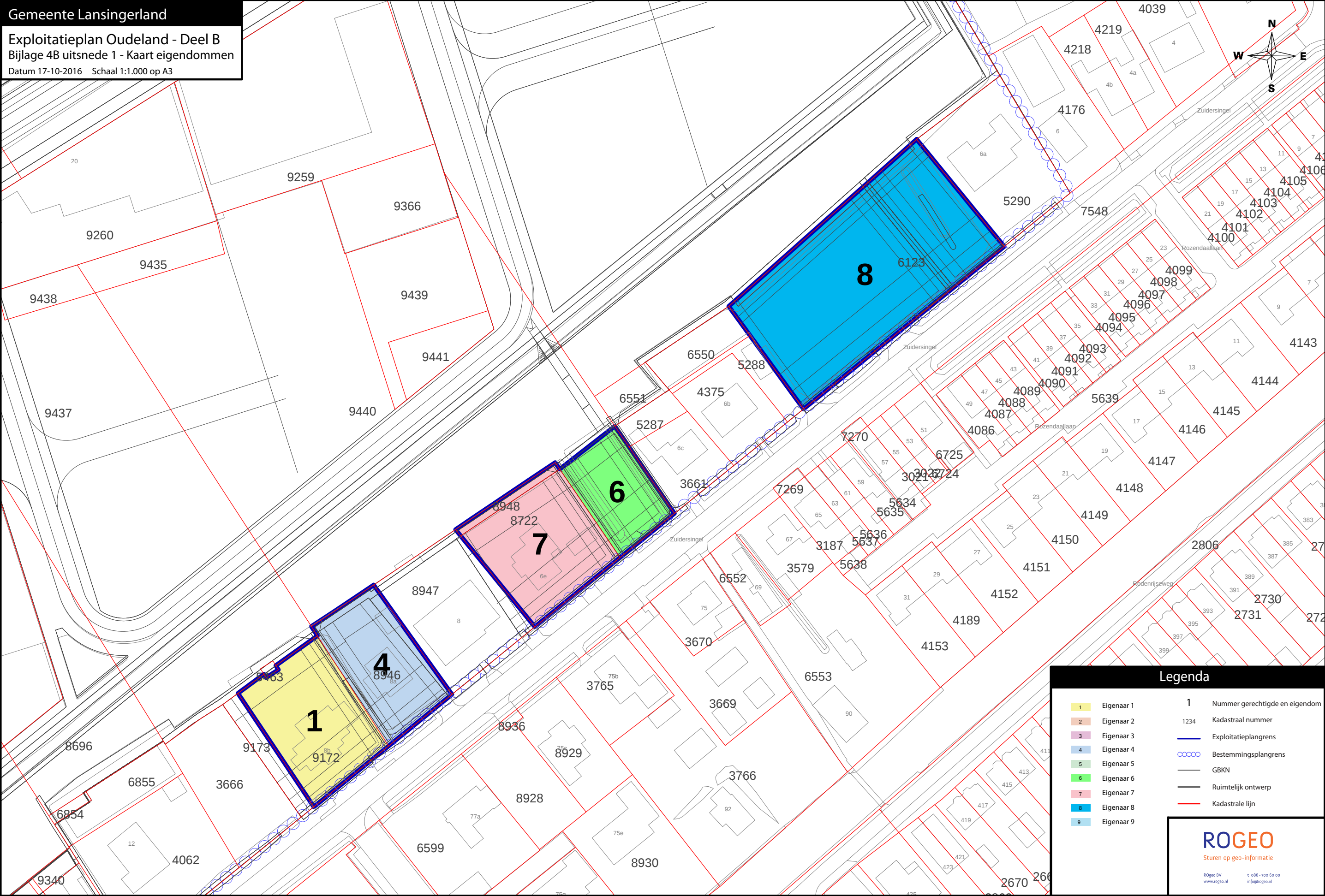
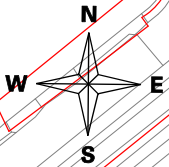


RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Eigendommen	nr. op kaart	Oppervlak [m²]	%	Uitgeefbaar [m²]	%	Verharding [m²]	%	Groen [m²]	%	Water [m²]	%	Totaal [m²]	status
	1	1.064 m²	100,0%	1.014 m²	95,3%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	50 m²	4,7%	1.064 m²	In 2012 is een exploitatiebijdrage betaald thv € 32.283 (WOL 8 en 9)
	2	580 m²	100,0%	580 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	580 m²	uitgegeven
	3	579 m²	100,0%	579 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	579 m²	uitgegeven
	4	888 m²	100,0%	818 m²	92,1%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	70 m²	7,9%	888 m²	In 2012 is een exploitatiebijdrage betaald thv € 25.092 (WOL 7)
	5	700 m²	100,0%	633 m²	90,4%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	67 m²	9,6%	700 m²	nog te realiseren
	6	12.837 m²	100,0%	12.693 m²	98,9%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	144 m²	1,1%	12.837 m²	nog te realiseren
	7	1.136 m²	100,0%	1.084 m²	95,4%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	52 m²	4,6%	1.136 m²	In 2012 is een exploitatiebijdrage betaald thv € 32.495 (WOL 5 en 6)
	8	2.777 m²	100,0%	2.656 m²	95,6%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	121 m²	4,4%	2.777 m²	nog te realiseren
	9	661 m²	100,0%	598 m²	90,5%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	63 m²	9,5%	661 m²	nog te realiseren
Totalen		21.222 m²		20.655 m²	97%	0 m²	0%	0 m²	0%	567 m²	3%	21.222 m²	

Bijlage 4. Eigendommenkaart





Legenda

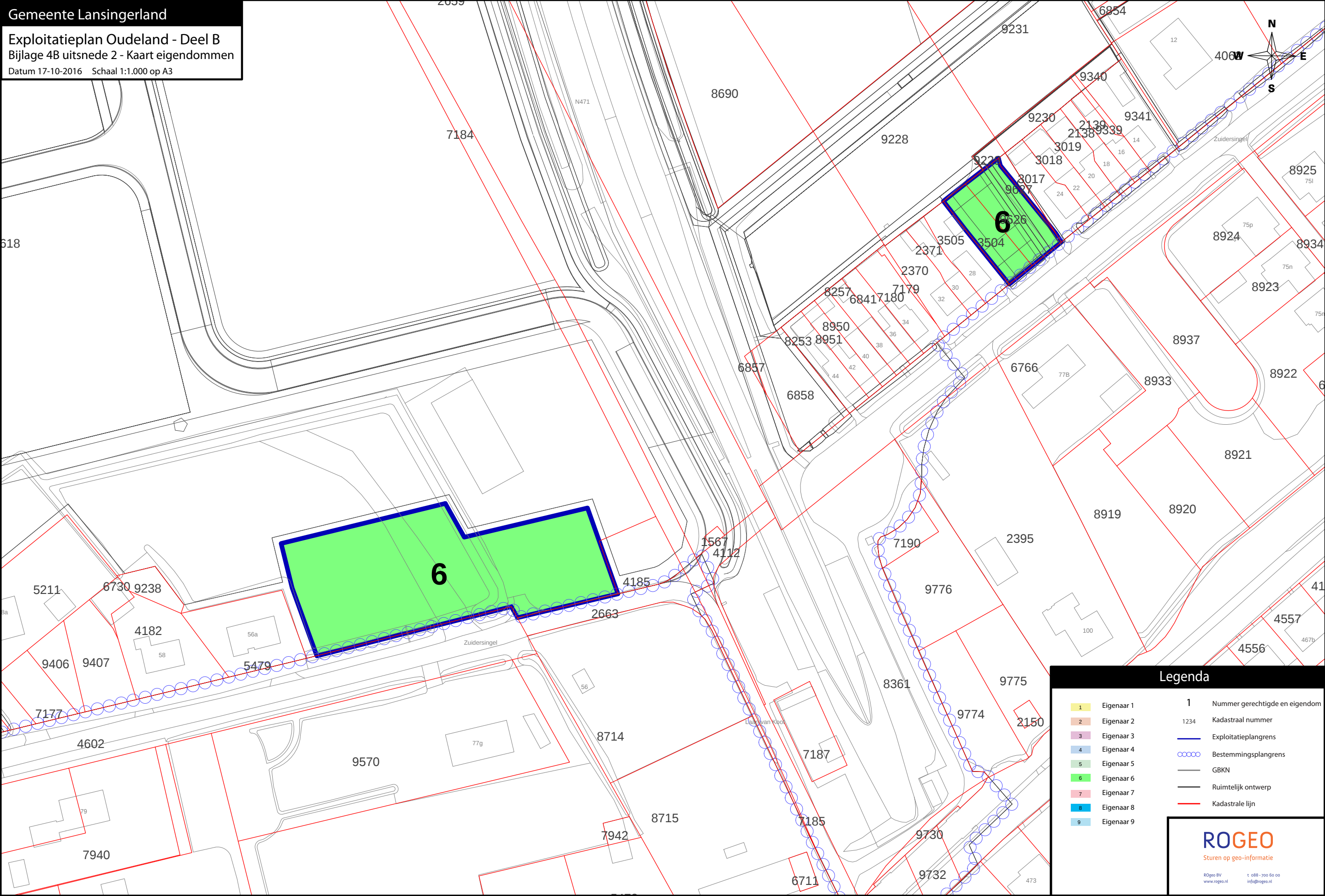
1	Eigenaar 1	1	Nummer gerechtigde en eigendom
2	Eigenaar 2	1234	Kadastraal nummer
3	Eigenaar 3		Exploitatieplangrens
4	Eigenaar 4		Bestemmingsplangrens
5	Eigenaar 5		GBKN
6	Eigenaar 6		Ruimtelijk ontwerp
7	Eigenaar 7		Kadastrale lijn
8	Eigenaar 8		
9	Eigenaar 9		

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl



Legenda

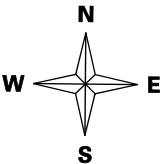
1	Eigenaar 1	1	Nummer gerechtigde en eigendom
2	Eigenaar 2	1234	Kadastraal nummer
3	Eigenaar 3	—	Exploitatieplangrens
4	Eigenaar 4	○○○○	Bestemmingsplangrens
5	Eigenaar 5	—	GBKN
6	Eigenaar 6	—	Ruimtelijk ontwerp
7	Eigenaar 7	—	Kadastrale lijn
8	Eigenaar 8		
9	Eigenaar 9		

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl



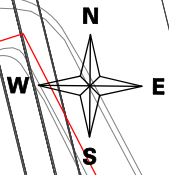
Legenda

1	Eigenaar 1	1	Nummer gerechtigde en eigendom
2	Eigenaar 2	1234	Kadastraal nummer
3	Eigenaar 3	—	Exploitatieplangrens
4	Eigenaar 4	○○○○	Bestemmingsplangrens
5	Eigenaar 5	—	GBKN
6	Eigenaar 6	—	Ruimtelijk ontwerp
7	Eigenaar 7	—	Kadastrale lijn
8	Eigenaar 8		
9	Eigenaar 9		

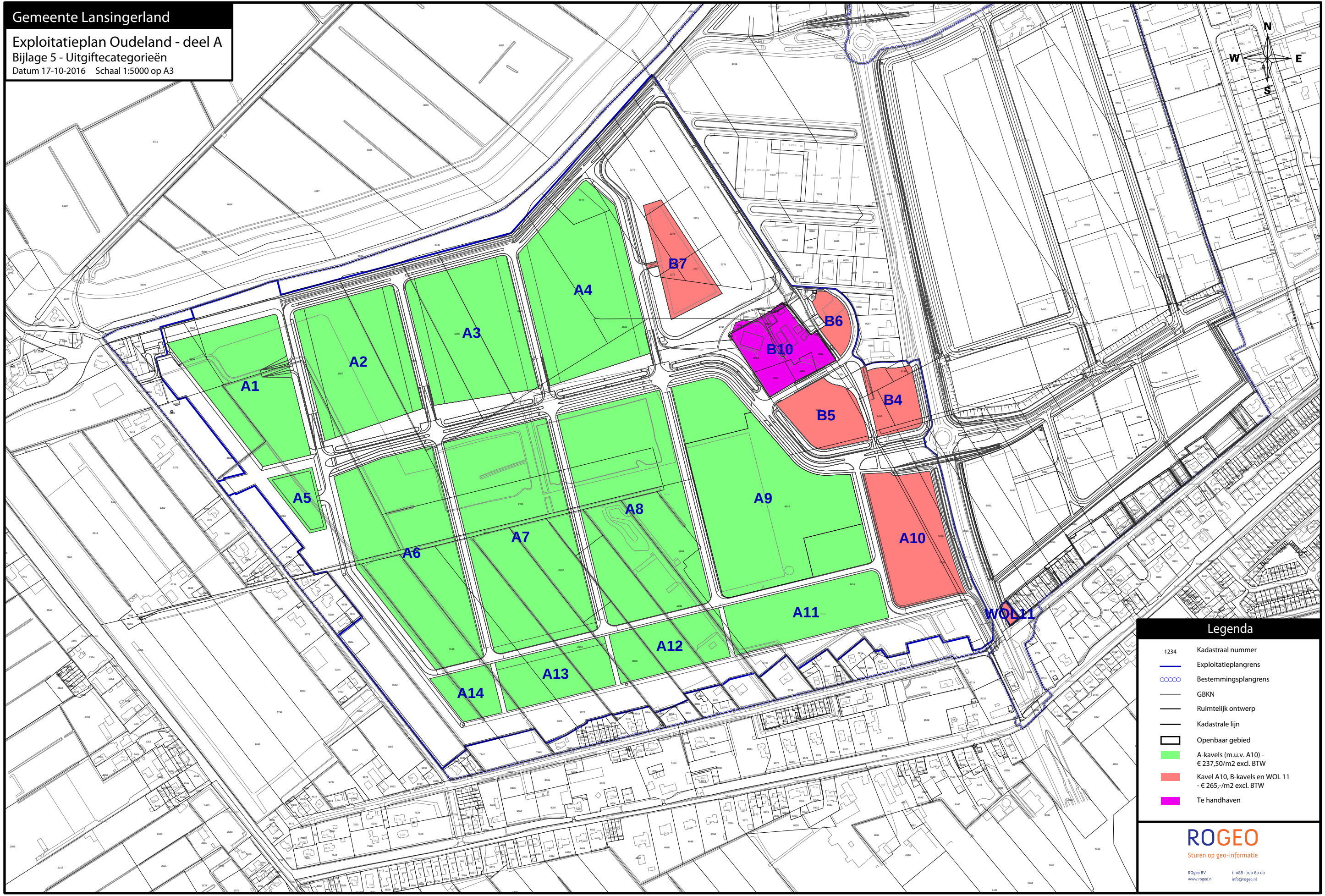
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

t: 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl



Bijlage 5. Uitgiftecategorieën



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Openbaar gebied
- A-kavels (m.u.v. A10) - € 237,50/m2 excl. BTW
- Kavel A10, B-kavels en WOL 11 - € 265,-/m2 excl. BTW
- Te handhaven

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV t 088 - 700 60 00
www.roggeo.nl info@roggeo.nl

Bijlage 6. Toelichting op de kostenraming

1.1.1 Taxatie inbrengwaarden

In het kader van deze herziening zijn de inbrengwaarden in november 2016 getaxeerd door taxatiebureau Gloudemans, per peildatum 1 januari 2011, de oorspronkelijke peildatum. Deze aanpassing is noodzakelijk geacht, omdat de oorspronkelijke taxatie naar de huidige inzichten niet volledig was. Zo was de inbrengwaarde van de gemeentelijke eigendommen in het exploitatiegebied gebaseerd op de historische aanschafwaarde en niet vastgesteld door een onafhankelijke taxateur.

Het nieuwe taxatierapport gaat uit van een inbrengwaarde voor Deel A van € 45,00 per m2 en voor Deel B van € 220,00 per m2, met uitzondering van een perceel waarop zich een verontreiniging bevindt; dat wordt getaxeerd op € 1 voor het geheel.

Het taxatierapport is als bijlage 8 toegevoegd aan dit plan.

1.1.2 Uitgangspunten civieltechnische kostenraming Deel A

De kosten van bouw- en woonrijpmaken van het bedrijvenpark zijn gebaseerd op onderstaande uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn ontleend aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte.

Uitgangspunten ontwerp fase 2

- De wegashoogte en hoogte uitgeefbare percelen voor het noordelijk deel worden aangenomen op NAP -2,00 m en voor het zuidelijk deel op NAP -4,75 m. De hoogte van de percelen A1 en A5 is afhankelijk van het sluiten van de grondbalans, deze zal derhalve later worden vastgesteld.
- Profiel Marconisingel fase 2 conform profiel Marconisingel fase 1;
- Profiel Nobelsingel fase 2 conform profiel Nobelsingel fase 1;
- Profielen Singerstraat, Stevinstraat, Da Vincistraat en Wattstraat aan de noordzijde van de Marconisingel conform profiel Braillestraat fase 1;
- Profielen Singerstraat, Stevinstraat, Da Vincistraat en Wattstraat aan de zuidzijde van de Marconisingel conform profiel Hertzstraat fase 1 (noord-zuid);
- Profiel Zeppelinstraat (oost-west) conform profiel Hertzstraat fase 1 (oost-west);
- Bij de aansluiting van de verschillende straten (noordzijde) op de Marconisingel worden conform fase 1 aan beide zijden schanskorven, breed 1,00 meter toegepast om het hoogteverschil te overwinnen.

Uitgangspunten materialisatie:

- Opsluiting rijbaan met trottoirband 180/200x250 mm, kleur grijs met een streklaag van goottegels, kleur: zwart (gemêleerd);
- Uitvoering voetpaden in grijze betontegels 300x300x80 mm, halfsteensverband;
- T.p.v. VOP's en bij oversteken voor voetgangers bij kruisingen wordt een verlaagde trottoirband toegepast;
- Opsluiting langs (vrijliggende) voetpaden met opsluitbanden 100x200 mm;
- Toe te passen banken zijn een combinatie van schanskorven met houten balken/latten;
- Afvalbakken zijn van fabrikant Bammens, type Capitole;
- Langs vrijliggende voetpaden worden lichtmasten, hoog 4 meter, met paaltop toegepast;
- Langs de Marconisingel worden in de middenberm lichtmasten, hoog 8 meter, met een dubbele uithouder toegepast;
- Langs de Nobelsingel worden aan beide zijden van de weg lichtmasten, hoog 6 meter, toegepast;
- Langs alle overige wegen in de noord-zuid richting worden lichtmasten, hoog 8 meter, toegepast;
- Langs alle overige wegen in de oost-west richting worden lichtmasten, hoog 6 meter, toegepast;
 - Lichtmasten zijn allen van fabrikant Nedal;

- Toepassing van boomroosters rondom bomen in profielen Singerstraat, Stevinstraat, Da Vincistraat en Wattstraat aan de zuidzijde van de Marconisingel. Ontwerp: Samson Urban Elements, type: Classico;
- Toe te passen belijning is van thermoplast;
- Langs het fietspad van de Marconistraat worden geen trottoirkolken toegepast en is er aan de zijde van de rijbaan geen opsluiting aanwezig. Aan de zijde van het voetpad wordt een trottoirband 180/200x250 mm, kleur: grijs, toegepast met een strek laag van goottegels, kleur: grijs;
- Langs de buitenzijde van de watergang nabij de Zuidersingel en Molenweg zal damwand, lang 4meter, worden toegepast;
- Aan de binnenzijde van bovengenoemde watergangen en langs de overige watergangen wordt beschoeiing toegepast;

Uitgangspunten verhardingsconstructies fase 2

Vanuit fase 1 en het Handboek zijn geen dwarsprofielen beschikbaar van de toe te passen verhardingsconstructies. Ten behoeve van de kostenraming wordt voor de verharding de onderstaande constructieopbouw gehanteerd. Deze opbouw is gerelateerd aan projecten die vergelijkbaar zijn als dit project of andere projecten die Van der Waal & Partners in Lansingerland heeft uitgevoerd:

- Rijbaan
 - Zandbed, dik 300mm;
 - Funderingslaag van betongranulaat, dik 400 mm;
 - Funderingslaag van AC 22 base, dik 130 mm;
 - Tussenlaag van AC 16 bind, TtD, dik 40 mm;
 - Deklaag van SMA, dik 40 mm.
- Fietspad
 - Zandbed, dik 400mm;
 - Funderingslaag van menggranulaat, dik 300mm;
 - Funderingslaag van AC 22 base, dik 65mm;
 - Deklaag van SMA, dik 35 mm, kleur: rood.
- Voetpad
 - Zandbed, dik 1.200mm, zodoende is overal ruimte t.b.v. het nutstracé.
 - Tegelverharding.

Overige uitgangspunten:

- Momenteel is voorbelasting aangebracht op het noordelijk deel van fase 2. Het zuidelijk deel is reeds eerder voorbelast;
- Vrijkomende grond wordt geacht schoon te zijn;

1.1.3 Civieltechnische kostenraming Deel B

De kosten van bouw- en woonrijpmaken van de woningbouwkavels van Deel B hebben betrekking op de volgende werkzaamheden:

- a. bouwrijp maken kavel;
- b. aanleg taluds en beschoeiing
- c. upgradering/vervanging riolering Molenweg en Zuidersingel als gevolg van toename woningen door ontwikkelmogelijkheden
- d. extra huisaansluitingen riolering

De creatie van nieuwe bouwtitels vergt een aanpassing van het bestaande rioolstelsel. Het moment van aanpassing van het stelsel is afhankelijk van het initiatief tot bouwen van de eigenaren.

1.1.4 Kostentoerekening waterpartij

Een nieuw aan te leggen water vormt de scheiding tussen het bedrijventerrein (Deel A) en de woningbouwlocatie (deel B). De waterpartij heeft een functie richting het aan te leggen bedrijventerrein, de bestaande woningen aan de Molenweg en Zuidersingel, alsmede richting de nieuw gecreëerde woningbouwkavels. De kosten van de aanleg van de waterpartij zijn daarom aan deze drie functies toegerekend. Kosten die worden gemaakt ten behoeve van walbeschoeiing voor bestaande woningen zijn daarom niet toegerekend aan Deel A, noch aan Deel B. In het oorspronkelijke exploitatieplan werd nog geen rekening gehouden met deze gedifferentieerde kostentoerekening.

1.1.5 Aanbesteding

De nog te maken civieltechnische kosten worden geraamd op nominaal ruim € 30 mln. Het overgrote deel van deze werken dient nog te worden uitgewerkt, aanbesteed en uitgevoerd. In verband hiermee wordt hier volstaan met een toelichting op de uitgangspunten en een globale kostenraming op hoofdlijnen.

Bijlage 7. Specificatie van de geraamde opbrengsten

De raming van de opbrengsten is gebaseerd op de gemeentelijke Kaderbrief, zoals gepubliceerd op 12 april 2016.

Concreet betekent dit dat de richtprijzen voor Oudeland zich bewegen in de range van € 295,- per m² (voor zeer representatief gelegen kavels) tot € 237,50 per m² (voor reguliere kavels) voor het gehele terrein (excl. BTW).

Er wordt in dit plan onderscheid gemaakt tussen de volgende opbrengst categorieën:

- Bedrijfskavels – zichtlocatie € 265,00 per m²
- Bedrijfskavels – niet zichtlocatie € 237,50 per m²
- Bedrijfskavels – WOL 11 € 240,91 per m²

Voor de woningbouwkavels is vooralsnog gerekend met een prijs van € 430 per m², in afwachting van de nader te bepalen woningtypologie per locatie. Deze prijs is afgeleid van de Kaderbrief Grondprijzen 2016, waarin voor vrije kavels de volgende prijzen worden gehanteerd:

Excellente locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	525
volgende		250 m ²	€	500
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Top locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	495
volgende		250 m ²	€	470
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Bijzondere locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	480
volgende		250 m ²	€	455
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Fraaie locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	460
volgende		250 m ²	€	435
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Basis locatie			Prijs per m ²	
Eerste		500 m ²	€	400
volgende		250 m ²	€	400
volgende		250 m ²	€	300
m ² hierboven			€	160
Uitgeefbaar water elke kavel			Prijs per m ²	
		m ²	€	30

Bijlage 8. Taxatierapport inbrengwaarden

Taxatierapport inbrengwaarde

Bedrijvenpark Oudeland

Opdrachtgever

Gemeente Lansingerland

Kenmerk

1168.20-T1d/fs/s

Taxateurs

T.A. (Bertold) te Winkel

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

Datum

23 november 2016

Status

Definitief



Titel	: Taxatierapport inbrengwaarde Bedrijvenpark Oudeland
Opdrachtgever	: Gemeente Lansingerland
Kenmerk	: 1168.20-T1d
Taxateurs	: ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT : ir. F.C.L.G. Schavemaker
Datum	: 23 november 2016
Status	: Definitief

Gloudemans
Hinham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Taxateurs	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de taxatie	6
1.7.	Exploitatieplangebied(en)	6
1.8.	Taxatiemethode	6
1.9.	Te taxeren belang	6
1.10.	Taxatiebasis	6
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Peildatum	7
1.14.	Reactie van opdrachtgever	7
1.15.	Aansprakelijkheid	7
1.16.	Publicatie	7
1.17.	Algemene voorwaarden	7
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	8
2.1.	Algemene uitgangspunten	8
2.1.1.	Titelonderzoek	8
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater	8
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie	8
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	8
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting	8
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	8
3.	Omschrijving van de onroerende zaak	9
3.1.	Omschrijving per eigenaar	9
3.2.	Bestemming van de onroerende zaak	9
3.2.1.	Planologie	9
4.	Waardering	10
4.1.	Wettelijk kader	10
4.2.	Complex	11
4.3.	Relevante gegevens exploitatieplan	14
4.3.1.	Deelgebied A	14
4.3.2.	Deelgebied B	14
4.4.	Gebruikte methode	14
4.5.	Deelgebied A	15
4.5.1.	Transacties in het deelgebied	15
4.5.2.	Transacties in de omgeving	15
4.5.3.	Residuele waarde deelgebied A	16
4.5.4.	Complexprijs deelgebied A	16
4.6.	Referenties deelgebied B	17
5.	Conclusie	19

5.1.	Raming inbrengwaarde deelgebied A	19
5.2.	Raming inbrengwaarde deelgebied B	19
6.	Bijlagen	20

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Lansingerland
Contactpersoon	De heer W. van Leeuwen
Adres	Postbus 1
Postcode	2650 AA
Plaats	BERKEL EN RODENRIJS
Telefoon	14 010
E-mail	wouter.van.leeuwen@lansingerland.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

Taxateurs	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
------------------	---

ir. F.C.L.G. Schavemaker, vastgoedadviseur / taxateur

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 27 november 2015 heeft opdrachtgever, per brief opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

1.5. Onafhankelijkheid

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken. Voorts verklaren taxateurs nimmer een taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaak.

1.6. Doel van de taxatie

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland.

1.7. Exploitatieplangebied(en)



Exploitatiegebied A



Exploitatiegebied B

1.8. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode, alsmede de residuele waardebepalingsmethode.

1.9. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en/of pacht is.

1.10. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

1.11. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. Kadastrale uittreksels en kaarten
- b. Tekening
- c. Ruimtelijke plannen
- d. Aktes van levering die betrekking hebben op de genoemde referentie-transacties
- e. Exploitatieplan bedrijvenpark Oudeland d.d.

1.12. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 15 december 2012 middels een geveltaxatie opgenomen. Eventuele eigenaren en/of gebruikers zijn derhalve niet gehoord.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum **1 januari 2011**. Aangezien de opname enkele jaren na de peildatum heeft plaatsgevonden, is op basis van historische kaarten, alsmede de bouwjaren van de opstallen een inschatting gemaakt van de situatie per peildatum.

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 18 december 2015 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 15 november 2016 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt het taxatierapport te actualiseren als gevolg van gewijzigde grenzen in het plangebied. Aangezien de peildatum daarbij onveranderd is gebleven, heeft geen nieuw referentieonderzoek plaatsgevonden. Op 22 november 2016 heeft opdrachtgever zijn reactie gegeven op het conceptrapport met het verzoek om deze definitief te maken. Hierbij zijn de getaxeerde waarden niet gewijzigd.

1.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.16. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is als onderdeel van het exploitatieplan is zonder nadere toestemming toegestaan.

1.17. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er – behoudens waar anders staat vermeldt - geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

2.1.5. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateurs rekening mee dienen te houden.

3. Omschrijving van de onroerende zaak

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en grondplannummer kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming op perceelsniveau. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de waardering van de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

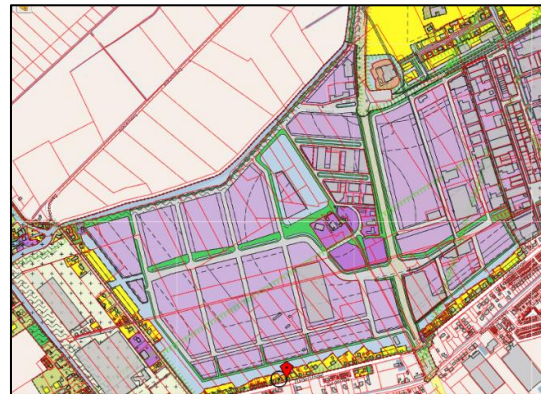
3.2. Bestemming van de onroerende zaak

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te passen.

3.2.1. Planologie

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” van de gemeente Lansingerland, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 31 maart 2011.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “bedrijventerrein” met bijbehorende voorzieningen en werken. Aan de rand van het bedrijventerrein wordt de planologische mogelijkheid geboden om de lintbebouwing verder in te passen.



Fragment verbeelding

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerp- bestemmingsplan wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1621.BP0087-VAST).

Op 11 mei 2011 is er een reactieve aanwijzing gegeven door de provincie die ertoe strekt dat enkele planregels geen onderdeel blijven uitmaken van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- artikel 3.2.3., tweede aandachtspunt, voor wat betreft de zinsnede “1. zelfstandige kantoren tot maximaal 600 m² b.v.o. binnen de gehele bestemming bedrijf” en voor wat betreft de zinsnede “3. Functie gebonden kantoren, zoals (lucht)haven gebonden kantoren”;
- artikel 5.2.2, sub b, onder 3 (“functiegebonden kantoren, zoals (lucht-)havengebonden kantoren”);
- artikel 6.2.2., sub b, onder 3 (“functiegebonden kantoren, zoals (lucht-)havengebonden kantoren”).

4. Waardering

Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn voorsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet. Aangezien de gemeente per peildatum niet voornemens was om nog gronden te verwerven op basis van volledige schadeloosstelling, is voor de gronden die (nog) niet in eigendom waren van de gemeente, uitgegaan van de verkeerswaarde.

Aangezien de opstallen die er in het verleden stonden reeds zijn gesloopt, zijn de feitelijke sloopkosten bekend en is een raming van deze kosten niet noodzakelijk.

Bij de waardering is rekening gehouden met de recente uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin heeft de Afdeling de volgende toelichting opgenomen: *“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang”* (einde citaat)

4.2. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de volgende toelichting opgenomen:

“De gemeente Lansingerland ontwikkelt het bedrijvenpark Oudeland. Een modern kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, maar vooral een functioneel bedrijventerrein. De ontwikkeling van het bedrijvenpark vindt zijn oorsprong in de jaren '90 van de vorige eeuw, toen de Vinexontwikkelingen in gang werden gezet. Gekozen is toen voor een evenwichtige uitbouw van Berkel en Rodenrijs, waarbij een groot accent werd gelegd op het realiseren en in stand houden van een aangenaam leefmilieu. Voldoende werkgelegenheid past daarbij. Voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Oudeland is in 2002 een voornamelijk globaal bestemmingsplan vastgesteld waarna een uitwerkingsplan voor de 1e fase is opgesteld (2005). Ook zijn een Masterplan (juli 2004) en een Beeldkwaliteitplan (mei 2005) voor fase 1 gemaakt. In het Masterplan staan de ambities en uitgangspunten beschreven die de gemeente bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft. Het bestemmingsplan (geheel Oudeland) en het uitwerkingsplan (fase 1) bieden de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld. Het Beeldkwaliteitplan biedt aanvullende voorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie en handhaving van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In 2008 is de voorbereiding gestart voor een herziening c.q. actualisatie van het vigerende bestemmingsplan en uitwerkingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan voor zowel fase 1 als 2 van Oudeland wordt in hoofdlijnen aangesloten op het bestemmingsplan uit 2002. Voor de 2e fase van de uitvoering van het bedrijvenpark worden de eerder geformuleerde randvoorwaarden bijgesteld. Dit mede omdat uit de ervaringen van de eerste fase bleek dat het plan op een aantal onderdelen diende te worden aangepast. In het voorliggende bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de (verdere) ontwikkeling van een bedrijvenpark in de polder Oudeland.” (einde citaat).

In § 2.3 staat het volgende opgenomen:

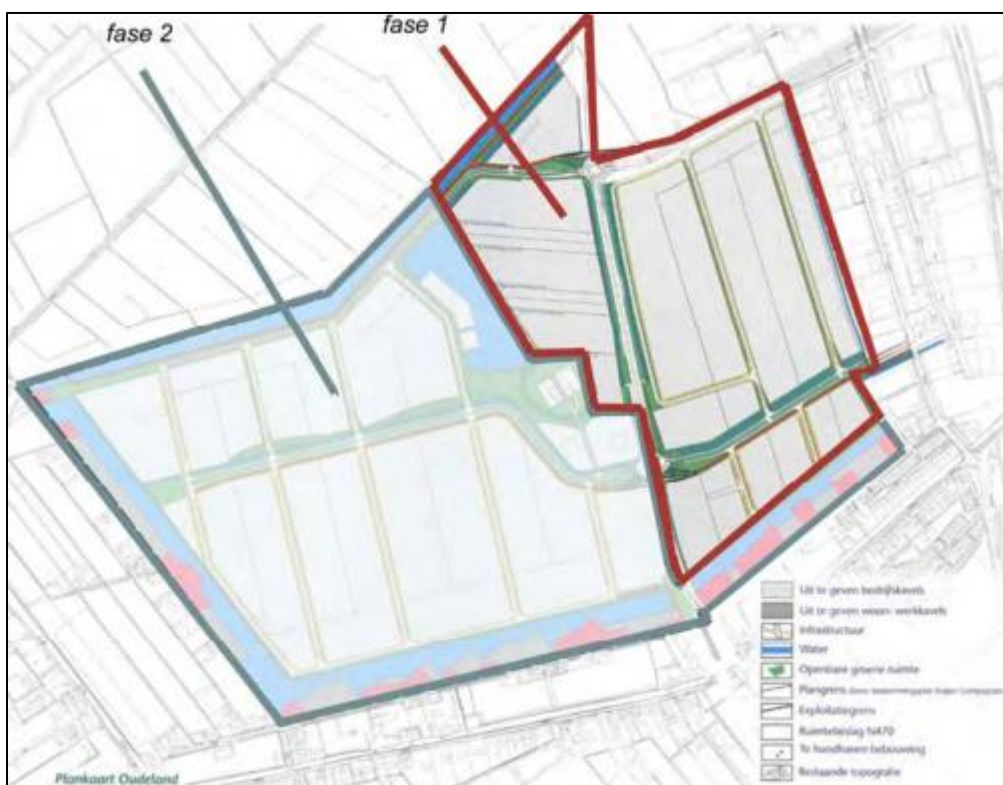
“In het voorliggende bestemmingsplan voor geheel Oudeland zijn de gronden uit het uitwerkingsplan opnieuw meegenomen, zodat het bedrijvenpark in één bestemmingsplan valt. Door het vaststellen van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke herzieningsplicht, wordt een actueel juridisch planologisch instrumentarium in het leven geroepen en worden de gewenste ontwikkelingen in het plangebied mogelijk gemaakt.” (einde citaat).

In § 3.4.2 staat het volgende opgenomen:

“Op 31 augustus 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Oudeland. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijvenpark Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002. In het kader van de verdere planvorming is op 1 juli 2004 een uitvoeringsgericht Masterplan1 opgesteld.

In dit Masterplan kwamen de diverse met de inrichting, het bouwen en het beheer samenhangende uitvoeringsaspecten aan de orde en werd richting gegeven aan de verdere verwerkelijking van het plan. Het Masterplan, alsmede het bijbehorende Beeldkwaliteitplan liggen ten grondslag aan de invulling van de 1e fase van het gebied; het oostelijke gedeelte. Voordat tot uitgifte wordt overgegaan, worden te ontwikkelen plannen getoetst op ruimtelijke invulling en gebruik. Kwaliteit en representativiteit van het bedrijvenpark zijn belangrijke uitgangspunten naast een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Inmiddels is een aantal jaren verstreken. 1 Gemeente Berkel en Rodenrijs, Masterplan Bedrijvenpark Oudeland, 1 juli 2004 14 Gemeente Lansingerland Toelichting bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" BP0087 15 februari 2011 De afbeelding op de volgende pagina geeft de verdeling van Oudeland in fase 1 en fase 2 weer. Voor de 2e fase van de uitvoering van het bedrijvenpark worden de eerder geformuleerde randvoorwaarden bijgesteld.

Dit mede omdat uit de ervaringen van de eerste fase bleek dat het plan op een aantal onderdelen diende te worden aangepast. Voor de 2e fase van de ontwikkeling van het plangebied is een nieuw beleidstuk opgesteld, geheten 'Bedrijvenpark Oudeland, fase 2' met daarin: • het stedenbouwkundig plan; • inrichting openbare ruimte; en • beeldkwaliteitplan. Het stuk vormt de stedenbouwkundige uitwerking voor de 2e fase van het bedrijvenpark. Voor de 1e fase blijft het Beeldkwaliteitplan uit 2005 van kracht. Met de drie onderdelen wordt een beeld gevormd van de 2e fase van Oudeland en geeft het de aanzet tot de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark. Het boekwerk 'Bedrijvenpark Oudeland, fase 2' is opgenomen als separate bijlage bij het plan. De uitgangspunten hieruit zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan en hebben de basis gevormd voor de invulling van hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.



Onderverdeling plangebied
(einde citaat)

Op basis van bovenstaande toelichting komen de taxateurs tot het oordeel dat er een duidelijke ruimtelijke en functionele samenhang bestaat tussen de eerste fase en de tweede fase van het bedrijventerrein. Het feit dat er een ander beeldkwaliteitsplan voor beide fasen geldt, doet daar geen afbreuk aan.

Indien naar het exploitatieplan wordt gekeken (zie § 1.7) blijkt dat het exploitatiegebied alleen maar betrekking heeft op de 2^e fase van het bedrijventerrein. Uit de exploitatieopzet blijkt tevens dat er geen kosten zijn opgenomen voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied. Ondanks dat er dan ook sprake is van een ruimtelijke en functionele relatie tussen de 1^e en 2^e fase, blijkt uit het exploitatieplan dat er geen verrekening tussen de baten en de lasten van beide fasen plaatsvindt. Derhalve vormt de 2^e fase een zelfstandig exploitatiegebied.

De exploitatie van de 2^e fase is in het exploitatieplan opgedeeld in twee deelgebieden. Deelgebied A betreft het feitelijke bedrijventerrein inclusief het omliggende water (afscheiding ten opzichte van de bestaande), alsmede nog te realiseren woningen. Deelgebied B heeft betrekking op de extra bouwkavels in de lintbebouwing. Uit het exploitatieplan blijkt dat beide deelgebieden een eigen exploitatie hebben. In deelgebied B zitten alleen maar kosten opgenomen die rechtstreeks betrekking hebben op het mogelijk maken van de extra bouwkavels, dit zijn de volgende kosten:

- kosten vervangen / aanleg riolering Molenweg en Zuidersingel;
- kosten aanleg water en beschoeiing uitgeefbare kavels;
- plankosten;
- afdracht fonds bovenwijken.

Met betrekking tot de kosten aanleg water en beschoeiing wordt opgemerkt dat aan de hoogte van de kosten kan worden afgeleid dat dit betrekking moet hebben op de extra kosten voor het afwerken van de oever bij de bouwkavels. De kosten voor het aanleggen van het water is dan ook geheel aan het bedrijventerrein toegerekend.

Op basis van bovenstaande gegevens komen de taxateurs dan ook tot de conclusie dat een redelijk handelend en denkend koper op basis van de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie voortvloeien en de omslag daarvan voor de tweede fase zouden uitgaan van 2 complexen, te weten een complex met woningbouw en een complex met bedrijvigheid.

4.3. Relevante gegevens exploitatieplan

4.3.1. Deelgebied A

Omschrijving	Bedrag (nominaal)
Bodemsanering	€ 2.450.857,00
Aanleg voorzieningen	€ 27.746.864,00
Onderzoeken	€ 127.744,00
Plankosten	€ 11.191.589,00
Tijdelijk beheer	€ 1.431.728,00
Planschade	€ 225.145,00
Historische rentekosten	€ 7.643.738,00
Totaal	€ 50.817.666,00

De totale oppervlakte van dit deelgebied bedraagt 64.36.22 ha, zodat de nominale kosten € 78.95 per m² bedragen.

4.3.2. Deelgebied B

Uit de exploitatieopzet blijkt dat voor Deelgebied B de nominale kosten als volgt zijn:

Omschrijving	Bedrag (nominaal)
Aanleg voorzieningen	€ 487.126,00
Plankosten	€ 498.429,00
Totaal	€ 985.555,00

Het totale exploitatiegebied bedraagt 2.12.22 ha. Daarmee komen de nominale kosten per m² op een bedrag van afgerond € 46,00 per m². Gelet op het feit dat de onroerende zaken reeds aan bestaande wegen liggen, waarin de noodzakelijke voorzieningen zitten (die door de komst van de extra woningen wel dienen te worden aangepast) hoeven er relatief weinig kosten gemaakt te worden.

4.4. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak hebben de taxateurs gebruikgemaakt van de comparatieve methode en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etcetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing

is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstallen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.5. Deelgebied A

4.5.1. Transacties in het deelgebied

Onderstaand overzicht heeft betrekking op referenties die in een periode vanaf 2008 hebben plaatsgevonden, van percelen die de hoogste waarde ontleen aan de toekomstige bestemming.

Datum	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Prijs per m ²	Bijzonderheden
12 november 2008	Berkel en Rodenrijs, B 4186 en 2933	2.91.85 ha	€ 50,00	Koopsom incl. woning en loods.
13 november 2009	Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 6698 en 6674	1.42.70 ha	€ 55,00	Aangekocht op basis van waarde deskundigenbericht Wvg.
30 oktober 2009	Berkel en Rodenrijs, B 3398	1.03.50 ha	€ 53,14	Inclusief opstallen.

4.5.2. Transacties in de omgeving

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen.

Datum	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Prijs per m ²	Bijzonderheden
9 maart 2010	Leiden, V 2259	0.45.75 ha	€ 40,00	Aankoop t.b.v. bedrijventerrein Oostvlietpolder. De onroerende zaak had bij aankoop de bestemming natuur.
26 oktober 2010	Ridderkerk, D 3422	2.72.35 ha	€ 40,00	Aankoop t.b.v. bedrijvenpark Cornelisland Ridderkerk, 1e uitwerking 2007".

Op basis van de bovengenoemde referentietransacties blijkt dat de prijzen die in de periode vanaf 2008 tot 1-1-2011 in het plangebied zijn betaald (met uitzondering van de bebouwde percelen) niet significant van elkaar verschillen. Deze prijzen liggen iets hoger dan de prijzen die in de omgeving zijn betaald. Dit kan mede zijn veroorzaakt doordat er in het plangebied op basis van de voorafgaande bestemming glastuinbouw mogelijk was, waardoor de percelen de minimale waarde ontleende aan het gebruik voor glastuinbouw.

4.5.3. Residuele waarde deelgebied A

4.5.4. Complexprijs deelgebied A

Een redelijk handelende koper zal naast bovengenoemde referentietransacties en de verhaalbare kosten op basis van het exploitatieplan eveneens een berekening maken op basis van zelfrealisatie, waarbij hij rekening houdt met zijn eigen inschattingen. Deze eigen inschattingen kunnen afwijken van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. Deze inschattingen kunnen onder andere betrekking hebben op de verwachte verkoop-opbrengst van de grond (die mag afwijken van het gemeentelijk beleid), de verwachte afzetsnelheid, alsmede de opbrengsten van de opstalexplotatie.

Voor de berekening is uitgegaan van de volgende kengetallen:

- Voor het bepalen van de uitgifteprijs heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de gerealiseerde uitgifteprijzen voor bedrijventerrein in de omgeving. Daaruit zijn de volgende transacties naar voren gekomen:

Datum	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Prijs per m ²	Bijzonderheden
3 maart 2009	Berkel en Rodenrijs, B 8692	2.00.04 ha	€ 255,00	Bedrijvenpark Oudeland
15 juni 2011	Berkel en Rodenrijs, B 9259	0.31.65 ha	€ 237,50	Bedrijvenpark Oudeland
19 maart 2009	Berkel en Rodenrijs, B 8819	0.88.19 ha	€ 230,00	Bedrijvenpark Oudeland
8 december 2010	Berkel en Rodenrijs, B 5276	0.52.76 ha	€ 246,00	Bedrijvenpark Oudeland
10 maart 2009	Berkel en Rodenrijs, B 8656	0.24.75 ha	€ 223,00	Bedrijvenpark Oudeland
gemiddeld			€ 238,30	

Rekening houdende met het marktsentiment per peildatum, zou een redelijk handelend en denkend koper op basis van deze referenties uitgaan van een gemiddelde verkoopwaarde van afgerond € 235,00 (voorzichtigheidshalve afgerond naar beneden);

- Rente 5% (contant & renteverlies);
- Peildatum 1-1-2011;
- Rente 3% (rentewinst);
- Gemiddelde kostenstijging 2,5%;
- Gemiddelde opbrengstenstijging 1,5%;
- Fasering 20 jaar;
- Kosten bouw en woonrijp maken (kengetallen) € 40,00 per m²;
- Sanering (conform gemeentelijke exploitatie);
- Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht 10%;
- Apparaatskosten (obv percentage over sloop, brm, wrm) 20%;
- Tijdelijk beheer (geen kosten, aangenomen dat er ook tijdelijke opbrengsten zijn);
- Planschade (conform gemeentelijke exploitatie);
- Uitgeefbaar terrein 398.233 m²;
- Totaal exploitatiegebied € 641.338 m²;
- Kosten bestaande opstallen € 1.300.266,00 + € 1.725.000,00.

Uit deze berekening blijkt dat er in totaal een bedrag van gemiddeld € 42,70 beschikbaar is

voor de verwervingen van de onbebouwde gronden. Aangezien een residuele berekening gevoelig is voor de input, heeft tevens een gevoeligheidsanalyse plaatsgevonden, waarbij een aantal belangrijke parameters zijn veranderd. De uitkomsten van deze berekening zijn hieronder opgenomen:

Parameter	Wijziging	Invloed op complexwaarde
Renteverlies / rente contant maken	1% punt	± € 6,67 per m ²
kostenstijging	0,5% punt	± € 2,96 per m ²
Kosten bouw en woonrijp maken	5%	± € 2,05 per m ²
Opbrengsten	5%	± € 4,65 per m ²

Uit de risicoanalyse blijkt dat er bij de waardering rekening gehouden moet worden met een bandbreedte bij de residuele waarde.

Naar oordeel van de taxateurs zal een redelijk handelend en denkend koper per peildatum er rekening mee houden dat de transacties van ruwe bouwgrond in het plangebied van voor de crisis zijn, dan wel bij de aanvang van de crisis, waardoor de effecten van de crisis (langere looptijd waardoor de rentelasten toenemen en prijzen die onder druk staan) nog niet in de waarde zijn verdisconteerd. Op basis van de uitkomsten van de residuele berekening zou hij dan ook per peildatum er rekening mee houden dat de grondwaarde is gedaald. Op basis van de transacties in het plangebied, de transacties in andere complexen en de uitkomst van de residuele berekening komen de taxateurs dan ook tot een opinie van de waarde van € 45,00 per m² voor de onbebouwde gronden.

4.6. Referenties deelgebied B

Deelgebied B betreft feitelijk ruwe bouwgrond voor woningbouw. Naar oordeel van ondergetekenden ligt het niet voor de hand om voor dit deel te zoeken naar referentietransacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw. Dit komt doordat deze percelen alleen aan de bestaande weg zijn gelegen en een afzonderlijk complex vormen, waardoor er slechts zeer beperkt kostenverhaal kan plaatsvinden. Een redelijk handelend en denkend koper zal de waarde dan ook residueel bepalen.

Uit referentieonderzoek is de volgende transactie in het plangebied gevonden.

Datum	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Prijs per m ²	Bijzonderheden
2-8-2011	Berkel en Rodenrijs, B 8722	0.10.70 ha	€ 300,00	Na de peildatum. Op basis van de akte van levering is aangenomen dat er geen exploitatiebijdrage betaald hoefde te worden.

Als gevolg van de crisis is het aantal transacties van vrije bouw kavels per peildatum zeer beperkt. De deskundigen hebben er bij de beoordeling van de mogelijke opbrengsten van de bouw kavels rekening mee gehouden dat deze gemiddeld een oppervlakte hebben van afgerond 600 m², waardoor deze kleiner zijn dan de referentietransactie.

Op basis van het prijspeil in de regio en de ligging (tegen een bedrijventerrein aan, gescheiden door water, alsmede de ligging van de bestaande, verouderde bebouwing in de omgeving) zou een redelijk handelend en denkend koper per peildatum uitgaan van een gemiddelde opbrengst van € 350,00 per m². Voor de waardering van de ruwe bouwgrond zijn vervolgens de volgende correcties uitgevoerd:

- Correctie voor het feit dat niet 100% uitgeefbaar is (een kavel heeft een groenfunctie). In totaal is circa 97% uitgeefbaar.
- Een correctie voor de rentekosten tussen de peildatum en het moment waarop de bouw kavels verkocht kunnen worden. Naar oordeel van de taxateurs zou een redelijk handelend en denkend koper per peildatum inschatten dat de verkoop gemiddeld in 5 jaar zou plaatsvinden. Hierbij is rekening gehouden met een rentevoet van 5% (laag risico).
- De aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage (nominaal € 46,00 per m²). Gelet op de beperkte bijdrage, zal een redelijk handelend en denkend koper dit bedrag naar oordeel van de taxateurs niet contant maken en zou hij de extra kosten als gevolg van de indexeringen uit het exploitatieplan in de afronding meenemen.

Op basis van bovenstaand uitgangspunten komen taxateurs tot de volgende berekening:

Omschrijving			Bedrag
Uitgangspunt:			€ 350,00
Percentage uitgeefbaar			97,21%
Gecorrigeerde opbrengst			€ 340,24
Correctie rente	5%	5 jaar	€ 266,59
Correctie bijdrage gemeente (nominaal)			€ 46,00
Resteert			€ 220,59
Afgerond			€ 220,00

De opinie van de inbrengwaarde bedraagt per peildatum derhalve € 220,00 per m².

5. Conclusie

5.1. Raming inbrengwaarde deelgebied A

Eigenaar	Oppervlakte	Inbrengwaarde
2, deelgebied A	1.60.37 ha	€ 1,00
3, deelgebied A	54.95.16 ha	€ 24.728.220,00
7, deelgebied A	3.86.77 ha	€ 1.740.870
8, deelgebied A	0.00.19 ha	€ 4.750
1, deelgebied A	0.00.52 ha	€ 2.340,00
Totaal		€ 26.476.181,00

In exploitatieplan op te nemen op basis gemaakte kosten:

Eigenaar	Oppervlakte	waarde
Gemeente Lansingerland	3.30.17 ha	€ 3.025.266,00

5.2. Raming inbrengwaarde deelgebied B

Eigenaar	Oppervlakte	Inbrengwaarde
6, deelgebied B	1.28.37 ha	€ 2.824.140,00
7, deelgebied B	0.11.36 ha	€ 249.920,00
4, deelgebied B	0.08.88 ha	€ 195.360,00
8, deelgebied B	0.27.77 ha	€ 610.940,00
1, deelgebied B	0.10.63 ha	€ 233.860,00
5, deelgebied B	0.07.00 ha	€ 154.000,00
9, deelgebied B	0.06.61 ha	€ 145.420,00
3, deelgebied B	0.05.79 ha	€ 127.380,00
2, deelgebied B	0.05.80 ha	€ 127.600,00
Totaal		€ 4.668.620,00

Rosmalen, 17 november 2016

De taxateurs,

T.A. te Winkel

F.C.L.G. Schavemaker

6. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ing. J.P.A.M. Broekmans RT, taxateur / grondzakendeskundige RT709721051 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	Postbus 455
Woonplaats	5240 AL ROSMALEN

Verder hierna te noemen: **“toetsend taxateur”**,

Verklaart:

- Toetsend taxateur heeft onderhavig taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend taxateur heeft het taxatierapport d.d. 23 november 2016 beoordeeld.
- Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Toetsend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door toetsend taxateur,

Rosmalen, 23 november 2016

J.P.A.M. Broekmans

7. Bijlagen

1. Toelichting per eigenaar

Toelichting per perceel, deelgebied A

1.1. Eigenaar: 2, deelgebied A

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	1285	1.82.70 ha	1.60.37 ha

1.3. Kadastrale kaart



Uitsnelde kadaster

1.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een deel van het huisperceel plaatselijk bekend als Zuidersingel 64C. De onroerende zaak is deels ingericht als weide (hobbyvee), met stal. Het achterste deel is ingericht voor de opslag van containers en puin.



Foto van de onroerende zaak

1.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Het bestemmingsplan voorziet op de te taxeren onroerende zaak in de bestemmingen, groen, verkeer en water.

1.6. Aantekeningen kadaster

In het kadaster zijn de volgende aantekeningen opgenomen:

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING
Betrokken bestuursorgaan: Provincie Zuid-Holland
Ontleend aan: HYP4 56584/182 d.d. 10-6-2009

Uit de in het kadaster geregistreerde beschikking blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wet Bodembescherming. De bodemverontreiniging heeft betrekking op puinhoudende grond met zink, lood, minerale olie, extraheerbare organochloorverbindingen, asbest, nikkel en PAK. Het grondwater is verontreinigd met arseen, exyleen, pak, benzo (k) fluoranteen en minerale olie.

Het totale volume aan puinhoudende grond bedraagt circa 32.000 m³. Het volume grondwater dat is verontreinigd, bedraagt meer dan 100 m³. De bodemverontreiniging bevindt zich tot circa 5 m-mv.

In de beschikking staat aangegeven dat er bij het huidige gebruik geen risico's aanwezig zijn (humaan, ecologie en verspreiding), waardoor een spoedige sanering niet noodzakelijk is. Wel staat aangegeven dat bij herinrichting, dan wel een verandering van het gebruik van (een deel van) de locatie, dan wel bij het aanvragen van een omgevingsvergunning sanering wel noodzakelijk is.

1.7. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent in beginsel haar hoogste waarde aan de ligging in het complex waarin de planologische mogelijkheid wordt geboden om er een bedrijventerrein te vestigen.

Bij de taxatie van onderhavig perceel heeft echter een correctie plaatsgevonden voor de aanwezige verontreiniging die conform hetgeen onder §1.6 is omschreven gesaneerd moet worden. Uit het exploitatieplan blijkt dat deze kosten circa € 2.3 miljoen bedragen. Dit is met een bedrag van circa € 143,00 per m² aanzienlijk hoger dan de complexwaarde.

De waarde op basis van de herontwikkeling is dan ook negatief. Op basis van het voorgenomen gebruik komen de deskundigen dan ook tot een waarde van € 1,00 de massa¹.

Ondanks dat een sanering op basis van het huidige gebruik niet noodzakelijk is, drukt de aanwezige verontreiniging ook de huidige gebruikswaarde. Dit omdat een koper van de onroerende zaak schuldig eigenaar is. Een koper zal er dan ook rekening mee houden dat hij de onroerende zaak mogelijk in de toekomst zou moeten saneren. Gelet op de hoogte van de toekomstige saneringskosten in relatie met de huidige gebruikswaarde zal een redelijk handelend en denkend koper de onroerende zaak op basis van het huidige gebruik eveneens waarderen op **€ 1,00** de massa.

¹ Op basis van de uitspraak van 24 juni 2015 van de Rechtbank Den Haag met als kenmerk ECLI:NL:RBDHA:2015:7233 blijkt dat voor het onteigende een correctie heeft plaatsgevonden voor de aanwezige verontreinigingen. Voor de delen met een saneringsverplichting is deze correctie gelijkgesteld aan de saneringskosten. Voor de delen zonder verplichting is een percentage gehanteerd. Aangezien voor de te taxeren locatie een sanering bij herontwikkeling noodzakelijk is, is bij de waardering uitgegaan van deze kosten. Op het moment dat blijkt dat er ook andere saneringsvarianten zijn, dient de raming van de kosten in het exploitatieplan hierop worden gecorrigeerd. Dan zal tevens moeten worden onderzocht wat de gevolgen zijn voor de inbrengwaarde.

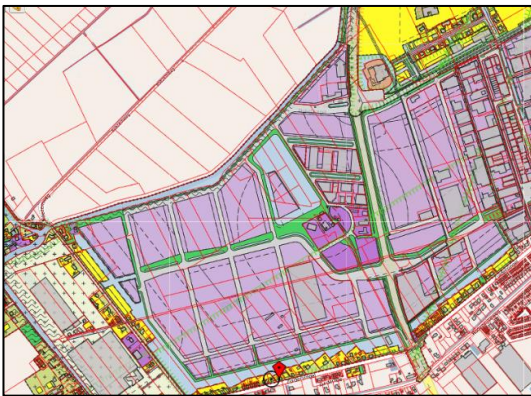
2.1. Eigenaar: 3, deelgebied A

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Diverse percelen ²				58.25.33 ha

2.3. Omschrijving
Diverse percelen gelegen in het plangebied.

2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

De te taxeren percelen zijn verspreid gelegen over het plangebied.

2.5. Toelichting waardebeoordeling

Voor de percelen die in eigendom zijn van de gemeente is onderscheid gemaakt tussen de percelen die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs, dan wel de percelen die met opstallen op basis van volledige schadeloosstelling zijn aangekocht.

De percelen die zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs zijn alle percelen die in eigendom zijn van de gemeente, behoudens de hieronder genoemde percelen.

Voor de percelen die afwijkend zijn gewaardeerd, is gebruikgemaakt van historische luchtfoto's, alsmede door de gemeente aangeleverde taxatierapporten die ten grondslag liggen aan de aankoop.

² Inclusief het perceel kadastraal bekend als Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9451 dat in eigendom is van eigenaar 3 – deelgebied A.

Locaties waarvan geen taxatierapporten zijn ontvangen en waarvan op basis van de luchtfoto's kan worden aangenomen dat deze niet significant zijn bebouwd, zijn op basis van de complexwaarde gewaardeerd. Op basis van bovengenoemde uitgangspunten zijn de volgende locaties afzonderlijk onderzocht:

- De kadastrale percelen gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 6698 en 6674. Deze percelen zijn door de gemeente op 13 november 2009 aangekocht op basis van een deskundigenrapport d.d. 25 september 2009 in opdracht van de rechtbank Rotterdam. De onroerende zaak is door de deskundigen gewaardeerd op € 784.850,00 (€ 55,00 per m²). Uit het rapport blijkt dat de percelen op dat moment de hoogste waarde ontleende aan de complexprijs. De taxateurs zien op basis van de aangeleverde gegevens geen aanleiding om deze percelen thans afzonderlijk te ramen. Derhalve zijn deze per peildatum op basis van de complexprijs geraamd.
- De kadastrale percelen gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 4617 en 3392. Deze percelen met glasopstanden zijn in 2010 gewaardeerd op basis van volledige schadeloosstelling op **€ 1.300.266,00** (1.71.19 ha). Uit de akte van levering blijkt dat deze in 1 oktober 2010 zijn gekocht voor de getaxeerde waarde. In artikel 6.13 lid 1 sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig in een exploitatieplan een raming van de inbrengwaarde dient te worden opgenomen. Aangezien er reeds een volledige onafhankelijke taxatie is opgesteld, is het niet noodzakelijk om een nieuwe raming van de inbrengwaarde op te stellen. Aangeraden wordt dan ook om deze verwerving per datum aankoop in de grondexploitatie op te voeren onder de reeds gemaakte kosten.
- De kadastrale percelen gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 3406 en 6888. Deze percelen met een oppervlakte van 1.58.98 ha zijn in maart 2008 gewaardeerd op basis van volledige schadeloosstelling op € 1.691.695,00 + P.M. Uit de akte van levering d.d. 23 november 2009 blijkt dat deze zijn aangekocht voor **€ 1.725.000,00**. In artikel 6.13 lid 1 sub c onder 1 staat aangegeven dat voor zover nodig in een exploitatieplan een raming van de inbrengwaarde dient te worden opgenomen. Aangezien er reeds een volledige onafhankelijke taxatie is opgesteld, is het niet noodzakelijk om een nieuwe raming van de inbrengwaarde op te stellen. Gelet op het verschil tussen de peildata betreft het verschil tussen de getaxeerde waarde en de overeengekomen prijs, enkel een correctie voor de inflatie. Aangeraden wordt dan ook om deze verwerving per datum aankoop voor de aankoopsom in de grondexploitatie op te voeren onder de reeds gemaakte kosten.
- De percelen kadastraal gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 3404, 3402, 5212 en 5280 zijn in 1999 door de gemeente gekocht. Tijdens de aankoop waren de percelen deels voorzien van glasopstanden. Aangezien de deskundigen geen beschikking hebben gehad over een onafhankelijk taxatierapport dat ten grondslag lag aan de aankoop en de glasopstanden op dit moment niet meer aanwezig zijn, zijn de percelen per peildatum gewaardeerd op basis van de complexprijs.
- Van het perceel kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummer 4743, hebben de deskundigen geen onafhankelijk taxatierapport gehad dat ten grondslag lag aan de oorspronkelijke aankoop. Derhalve is dit perceel gewaardeerd op basis van de complexprijs.

Op basis van voornoemd onderzoek zijn twee locaties met een totale oppervlakte van 3.30.17 ha afwijkend gewaardeerd. De overige locaties, groot 54.95.16 m² ha zijn, met uitzondering van de waterloop van 6.295 m² die een functie heeft in de waterhuishouding, gewaardeerd op basis van de complexprijs van € 45,00 per m². Bij de waarde van de waterloop is rekening gehouden dat deze elders in het gebied moet worden gecompenseerd, waardoor een redelijk handelend koper deze op **€ 1,00** de massa zal waarderen. De opinie van de verkoopwaarde van de bovengenoemde percelen die zijn gewaardeerd op de complexprijs bedraagt derhalve in totaal **€ 24.728.220,00**.

2.6. Eigenaar: 7, deelgebied A

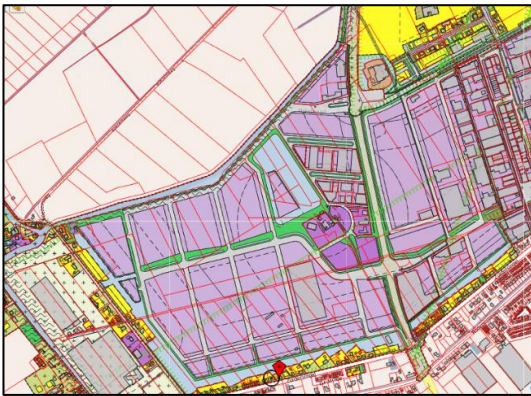
2.7. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente		sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	en	B	9616	3.86.77 ha	3.86.77 ha
Rodenrijs					

2.8. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een reeds uitgegeven perceel in het plangebied. Hierop is thans eigenaar 7 gevestigd.

2.9. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

2.10. Toelichting waardebeoordeling

Het perceel is door de gemeente reeds uitgegeven voor de uitgifteprijs, waarin het kostenverhaal zit verdisconteerd. Per peildatum was dit echter niet het geval. De gronden zijn dan ook per peildatum gewaardeerd op basis van de complexprijs van € 45,00 per m², in totaal uitmakende een bedrag van € 1.740.870,00.

3.1. Eigenaar: 8, deelgebied A

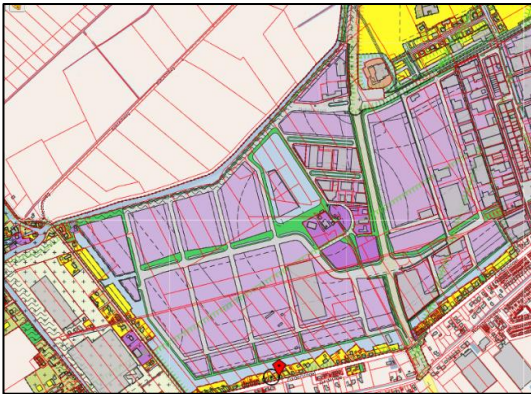
3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente		sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	en	B	9370	0.01.00 ha	0.00.19 ha
Rodenrijs					

3.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een stuk achtertuin behorende bij de woning plaatselijk bekend als Zuidersingel 86.

3.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

3.5. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden dat het perceel de hoogste waarde ontleent aan de ligging ten opzichte van de voorliggende woning op basis van het huidige gebruik. Op basis van het huidige gebruik als tuin is de onroerende zaak gewaardeerd op € 250,00 per m² voor 19 m² uitmakende een bedrag van **€ 4.750,00**.

4.1. Eigenaar: 1, deelgebied A

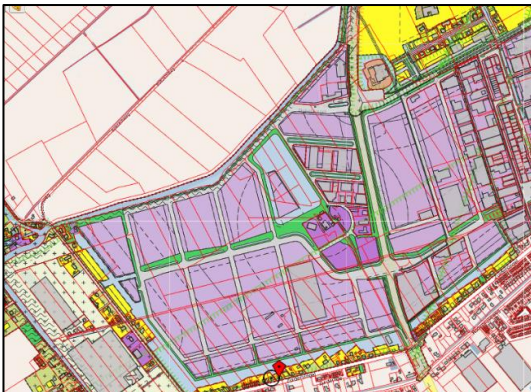
4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente		sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	en	B	9238	0.01.20 ha	0.00.52 ha
Rodenrijs					

4.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft thans een stuk achtertuin behorende bij de woning plaatselijk bekend als Zuidersingel 58. De onroerende zaak is echter pas in 2013 gekocht en samengevoegd aan de tuin. Derhalve was dit per peildatum niet ingericht als tuin.

4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

4.5. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden dat het perceel per peildatum nog niet in gebruik was als tuin. De onroerende zaak ontleent dan ook per peildatum de hoogste waarde aan de ligging in het complex. Op basis van het huidige gebruik als tuin is de onroerende zaak gewaardeerd op € 45,00 per m² voor 52 m² uitmakende een bedrag van **€ 2.340,00**.

Toelichting per perceel, deelgebied B

5.1. Eigenaar: 6, deelgebied B

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9440	0.96.68 ha	0.06.10 ha
Berkel en Rodenrijs	B	9626	0.03.41 ha	0.03.41 ha
Berkel en Rodenrijs	B	3504	0.02.52 ha	0.02.52 ha
Berkel en Rodenrijs	B	9618	6.82.13 ha	0.26.31 ha
Berkel en Rodenrijs	B	6607 (thans 9760 ged.)		0.40.16 ha
Berkel en Rodenrijs	B	6668	1.08.25 ha	0.49.87 ha
Totaal				1.28.37 ha

5.3. Kadastrale kaart



Percelen in het oostelijk deel



Percelen in het westelijk deel

5.4. Omschrijving

De te taxeren onroerende zaken betreffen agrarische percelen die zijn gelegen aan de Zuidersingel en de Molenweg te Berkel en Rodenrijs. De percelen zijn deels gelegen tussen de bestaande bebouwing.

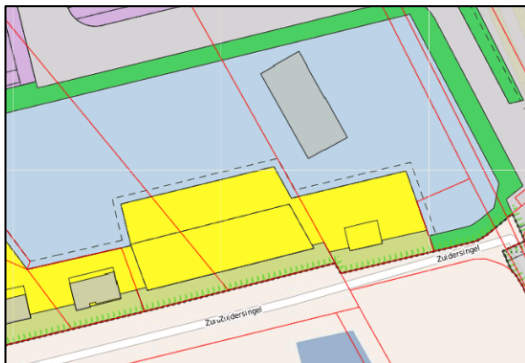
5.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding 3504 en 9626



Uitsnede verbeelding 9440



Uitsnede verbeelding 9618



Uitsnede verbeelding 6607 en 6668

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

De te taxeren percelen zijn alle gelegen in de randen van het plangebied, waar de planologische mogelijkheid wordt geboden om de bestaande lintbebouwing uit te breiden. Concreet voorziet het bestemmingsplan in de volgende bouwmogelijkheden:

- percelen met de kadastrale nummers 6607 en 6668 = 11+ 8 woningen;
- perceel met het kadastrale nummer 9440 = groen;
- percelen met de kadastrale nummers 3504 en 9626 = 2 woningen;
- perceel met het kadastrale nummer 9618 bouwvlak 4+1 woning.

5.6. Zakelijke Rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is er het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMMERINGEN-WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL

Gemeente Lansingerland
Tobias Asserlaan 1
2662 SB BERGSCHENHOEK

5.7. Toelichting waardebeoordeling

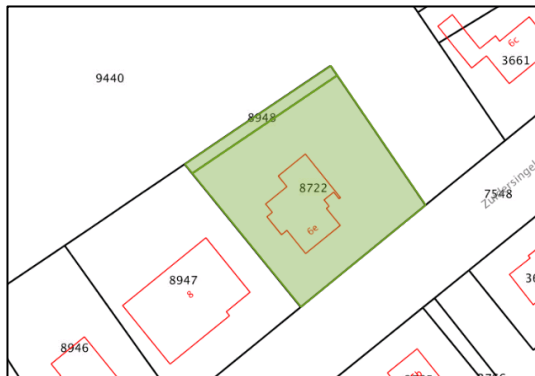
Bij de waardering van de percelen is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de bestaande weg en de te verhalen kosten. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de te taxeren percelen tezamen één complex vormen. Deze zijn gewaardeerd op basis van de complexwaarde (zie hoofd rapportage) van € 220,00 per m² voor 1.28.37 ha uitmakende een bedrag van **€ 2.824.140,00**.

6.1. Eigenaar: 7, deelgebied B

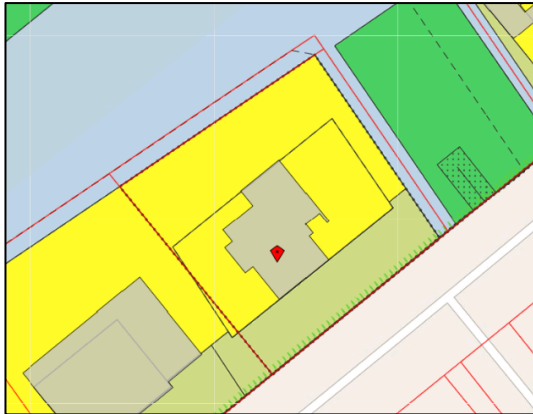
6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	8722	0.10.70 ha	
Berkel en Rodenrijs	B	8948	0.00.80 ha	
Totaal				0.11.36 ha

6.3. Kadastrale kaart



6.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Het bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren. Deze woning is in 2012 op basis van het vigerende bestemmingsplan ook gerealiseerd.

6.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de huidige opstallen per peildatum nog niet waren gerealiseerd. De onroerende zaak ontleende per peildatum haar waarde dan ook aan de ligging in het deelcomplex met woningbouw. De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 220,00 per m² voor 1.136 m² uitmakende een bedrag van **€ 249.920,00**.

7.1. Eigenaar: 4, deelgebied B

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	8946	0.09.00 ha	0.08.88 ha

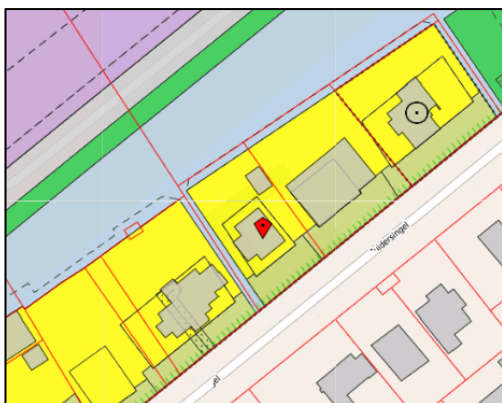
7.3. Kadastrale kaart



7.4. Omschrijving

De onroerende zaak is thans voorzien van een vrijstaande woning, bouwjaar 2012 met een oppervlakte van 214 m² bvo. Per peildatum was de onroerende zaak niet bebouwd.

7.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Het bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid om een vrijstaande woning te

realiseren. Deze woning is in 2012 op basis van het vigerende bestemmingsplan ook gerealiseerd.

7.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is er het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET
PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL

Gemeente Lansingerland
Tobias Asserlaan 1
2662 SB BERGSCHENHOEK

7.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de huidige opstallen per peildatum nog niet waren gerealiseerd. De onroerende zaak ontleende per peildatum haar waarde dan ook aan de ligging in het deelcomplex met woningbouw. De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 220,00 per m² voor 888 m² uitmakende een bedrag van **€ 195.360,00**.

8.1. Eigenaar: 8, deelgebied B

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	6123	0.28.26 ha	0.27.77 ha

8.3. Kadastrale kaart



8.4. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

8.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Op de te taxeren onroerende zaak biedt het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 4 woningen.

8.6. Toelichting waardebepaling

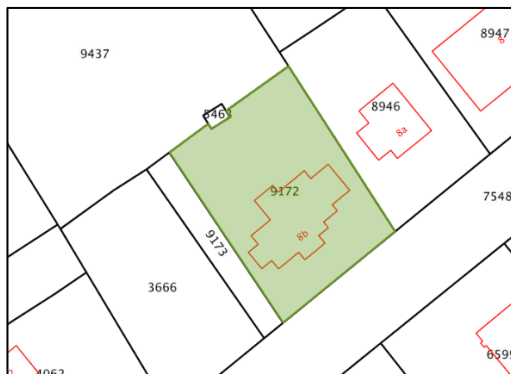
Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de huidige opstallen per peildatum nog niet waren gerealiseerd. De onroerende zaak ontleende per peildatum haar waarde dan ook aan de ligging in het deelcomplex met woningbouw. De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 220,00 per m² voor 2.777 m² uitmakende een bedrag van **€ 610.940,00**.

9.1. Eigenaar: 1, deelgebied B

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9172	0.10.63 ha	0.10.63 ha

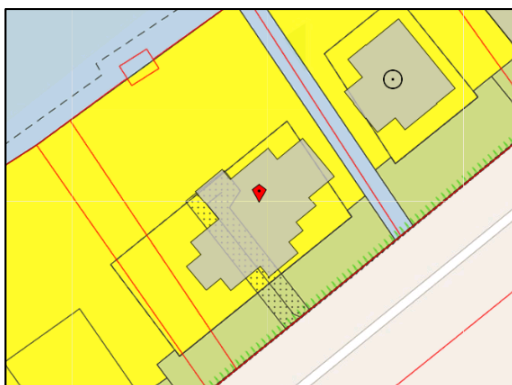
9.3. Kadastrale kaart



9.4. Omschrijving

Vrijstaande woning, bouwjaar, 2013 met een oppervlakte van 349 m² bvo. Per peildatum was deze woning niet aanwezig.

9.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Op de te taxeren onroerende zaak biedt het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid

voor het realiseren van 1 woning.

9.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is er het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5, LID 3, ONDER B, VAN DE BELEMMERINGEN-
WET PRIVAATRECHT
Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

9.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de huidige opstallen per peildatum nog niet waren gerealiseerd. De onroerende zaak ontleende per peildatum haar waarde dan ook aan de ligging in het deelcomplex met woningbouw.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 220,00 per m² voor 1.063 m² uitmakende een bedrag van **€ 233.860,00**.

10.1. Eigenaar: 5, deelgebied B

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9250	0.00.01 ha	
Berkel en Rodenrijs	B	9251	0.06.94 ha	
Berkel en Rodenrijs	B	9253	0.00.10 ha	
Totaal				0.07.00 ha

10.3. Kadastrale kaart



10.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een onbebouwd percelen gelegen naast Zuidersingel 66a.

10.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende

voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Op de te taxeren onroerende zaak biedt het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

10.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is er het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART. 5, LID 3, ONDER B, VAN DE BELEMMERINGEN-
WET PRIVAATRECHT
Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

10.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de huidige opstallen per peildatum nog niet waren gerealiseerd. De onroerende zaak ontleende per peildatum haar waarde dan ook aan de ligging in het deelcomplex met woningbouw.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 220,00 per m² voor 700 m² uitmakende een bedrag van **€ 154.000,00**.

11.1. Eigenaar: 9, deelgebied B

11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9544	0.07.04 ha	0.06.61 ha

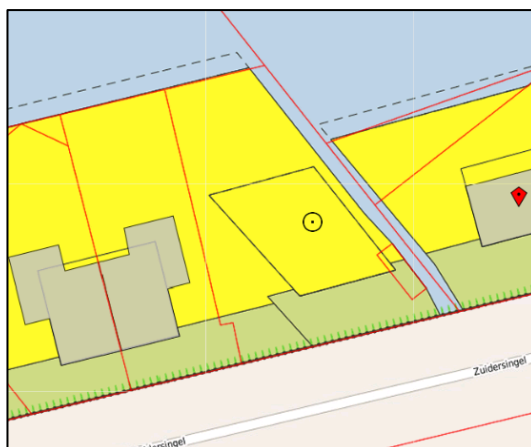
11.3. Kadastrale kaart



11.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een onbebouwd perceel gelegen naast de woning plaatselijk bekend als Zuidersingel 66b.

11.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Op de te taxeren onroerende zaak biedt het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

11.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is er het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5, LID 3, ONDER B, VAN DE BELEMMERINGEN-
WET PRIVAATRECHT
Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

11.7. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de huidige opstallen per peildatum nog niet waren gerealiseerd. De onroerende zaak ontleende per peildatum haar waarde dan ook aan de ligging in het deelcomplex met woningbouw.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 220,00 per m² voor 661 m² uitmakende een bedrag van **€ 145.420,00**.

12.1. Eigenaar: 3, deelgebied B

12.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9762	0.05.80 ha	0.05.79 ha

12.3. Kadastrale kaart



12.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft per peildatum een onbebouwd perceel.

12.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Op de te taxeren onroerende zaak biedt het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van woningen.

12.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is er het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5, LID 3, ONDER B, VAN DE BELEMMERINGEN-
WET PRIVAATRECHT

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

12.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak per peildatum haar waarde ontleende aan de ligging in het deelcomplex met woningbouw.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 220,00 per m² voor 579 m² uitmakende een bedrag van **€ 127.380,00.**

13.1. Eigenaar: 2, deelgebied B

13.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9761	0.05.80 ha	0.05.80 ha

13.3. Kadastrale kaart



13.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft per peildatum een onbebouwd perceel.

13.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Op de te taxeren onroerende zaak biedt het bestemmingsplan de planologische mogelijkheid

voor het realiseren van woningen.

13.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is er het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5, LID 3, ONDER B, VAN DE BELEMMERINGEN-
WET PRIVAATRECHT
Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

13.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak per peildatum haar waarde ontleende aan de ligging in het deelcomplex met woningbouw.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 220,00 per m² voor 580 m² uitmakende een bedrag van **€ 127.600,00.**

Bijlage 9. Specificatie van de te betalen bijdrage per eigendom

In bijgevoegde overzichten is weergegeven wat de bijdrage is per eigendom/eigenaar, na aftrek van de inbrengwaarde van ingebrachte gronden.

De exploitatiebijdrage per eigenaar/particulier wordt verdeeld op basis van het aandeel in de totale opbrengsten uit gronduitgifte per eigenaar. Op deze "bruto" exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde in mindering gebracht, daar waar dit betrekking heeft op toekomstig uitgeefbaar gebied. De resultante is de exploitatiebijdrage per eigenaar die moet worden voldaan bij de bouwvergunning. Daarnaast koopt de gemeen te het toekomstig openbaar gebied, dit is een aparte betaling bij de afname hiervan. Het in mindering brengen van beide elementen resulteert in de "netto" bijdrage die deze particulier als bijdrage betaald te compensatie van de investeringen om het bestemmingsplan te realiseren.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.1

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	-	237,50	€ -
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 2.340	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	100,00%	€ 2.340	€ 2.340
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ -2.340

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.2

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	10.854,20	237,50	€ 2.577.872
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	84,04%	€ 1	€ 1
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	15,96%	€ 1	€ 0
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 2.577.871

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.3

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	283.263,39	237,50	€ 67.275.056
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	59,45%	€ 28.009.477	€ 16.651.207
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	40,55%	€ 28.009.477	€ 11.358.269
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 39.265.580

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.4

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	1.984,47	237,50	€ 471.312
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	39,14%	€ 1	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	60,86%	€ 1	€ 1
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 471.311

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.7

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	38.686,00	237,50	€ 9.187.925
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 1.740.870	€ 1.740.870
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 1.740.870	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 7.447.055

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.8

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	-	237,50	€ -
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 4.750	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	100,00%	€ 4.750	€ 4.750
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ -4.750

De exploitatiebijdrage per eigenaar/particulier wordt verdeeld op basis van het aandeel in de totale opbrengsten uit gronduitgifte per eigenaar. Op deze "bruto" exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde in mindering gebracht, daar waar dit betrekking heeft op toekomstig uitgeefbaar gebied. De resultante is de exploitatiebijdrage per eigenaar die moet worden voldaan bij de bouwvergunning. Daarnaast koopt de gemeen te het toekomstig openbaar gebied, dit is een aparte betaling bij de afname hiervan. Het in mindering brengen van beide elementen resulteert in de "netto" bijdrage die deze particulier als bijdrage betaald te compensatie van de investeringen om het bestemmingsplan te realiseren.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.1

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	1.014,00	287,57	€ 291.591
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	61,57%	€ 234.080	€ 144.132
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	38,43%	€ 234.080	€ 89.948
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 57.511

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.2

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	580,00	287,57	€ 166.788
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	84,03%	€ 127.600	€ 107.224
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	15,97%	€ 127.600	€ 20.376
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 39.188

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.3

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	579,00	287,57	€ 166.500
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 127.380	€ 127.380
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 127.380	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 39.120

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.4

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	818,00	287,57	€ 235.228
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 195.360	€ 195.360
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 195.360	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 39.868

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.5

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	595,51	287,57	€ 171.247
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 154.000	€ 154.000
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 154.000	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 17.247

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.6

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	11.941,21	287,57	€ 3.433.876
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 2.824.140	€ 2.824.140
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 2.824.140	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 609.736

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.7

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	1.084,00	287,57	€ 311.721
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 249.920	€ 249.920
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 249.920	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 61.801

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.8

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	2.498,69	287,57	€ 718.536
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 610.940	€ 610.940
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 610.940	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 107.596

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigenaar nr.9

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	562,58	287,57	€ 161.779
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 145.420	€ 145.420
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Aandeel openbaar gebied -- terug te kopen	0,00%	€ 145.420	€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 16.359

Bijlage 10. Plankostenscan

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	29-3-2017	Complexiteit	114%
Gemeente	Lansingerland		
Projectnaam	Bedrijvenpark Oudeland		
Projectnummer	Bedrijven Deel A		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	28		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	510	€ 61.200	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	450	€ 54.000	0%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	5.976	€ 717.151	6%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	1.145	€ 137.420	1%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.002	€ 120.280	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.754	€ 210.490	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.005	€ 240.560	2%
Ruimtelijke Ordening	713	€ 85.553	1%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	394	€ 47.303	0%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	319	€ 38.250	0%
Civiele en cultuur techniek	4.031	€ 4.901.714	44%
4.1 Planontwikkeling	4.031	€ 407.105	4%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 4.494.609	40%
Landmeten/vastgoed informatie	2.156	€ 196.237	2%
5.1 Kaartmateriaal	2.156	€ 196.237	2%
Communicatie	1.344	€ 455.602	4%
6.1 Omgevingsmanagement	1.344	€ 455.602	4%
Gronduitgifte	1.200	€ 146.400	1%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.200	€ 146.400	1%
Management	30.190	€ 3.575.387	32%
8.1 Projectmanagement	17.252	€ 2.397.968	21%
8.2 Projectmanagementassistentie	12.939	€ 1.177.419	11%
Planeconomie	8.626	€ 1.052.346	9%
9.1 Planeconomie	8.626	€ 1.052.346	9%
totaal	54.746	€ 11.191.589	100%

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	29-3-2017	Complexiteit	91%
Gemeente	Lansingerland		
Projectnaam	Bedrijvenpark Oudeland		
Projectnummer	Bedrijven Deel B		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	18		
		print	
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	300	€ 36.000	7%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	240	€ 28.800	6%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	1%
Stedenbouw	97	€ 11.607	2%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	34	€ 4.107	1%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	63	€ 7.500	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
Ruimtelijke Ordening	85	€ 10.213	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	5	€ 650	0%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	80	€ 9.563	2%
Civiele en cultuur techniek	-	€ 82.183	16%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 82.183	16%
Landmeten/vastgoedinformatie	156	€ 14.190	3%
5.1 Kaartmateriaal	156	€ 14.190	3%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Gronduitgifte	1.500	€ 183.000	37%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.500	€ 183.000	37%
Management	936	€ 85.140	17%
8.1 Projectmanagement	-	€ -	0%
8.2 Projectmanagementassistentie	936	€ 85.140	17%
Planeconomie	624	€ 76.096	15%
9.1 Planeconomie	624	€ 76.096	15%
totaal	3.697	€ 498.429	100%

↑
opnemen in het exploitatieplan