
OSSEBROEKEN II TE BEILEN

Ontwerpexploitatieplan

10 februari 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 10 februari 2022
KENMERK NL.IMRO.1731.OssebroekenIIEP-ONT1

PROJECT Beilen Ossebroeken II BP
PROJECTLEIDER ing. C. Tasma

OPDRACHTGEVER Gemeente Midden-Drenthe
PROJECTNUMMER 20181913

AUTEUR Lars ter Heijden en Jody Bakker
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Situering exploitatiegebied	5
1.2 Relatie planologische maatregel	5
1.3 Noodzaak en doel van het exploitatieplan	6
1.4 Leeswijzer bij het exploitatieplan	6
2. Toelichting bij de exploitatieopzet	7
2.1 De begrenzing van het exploitatiegebied	7
2.2 Het voorgenomen ruimtegebruik	7
2.3 Eigendomssituatie	8
2.4 Fasering	8
3. Eisen en Regels	10
3.1 Eisen en regels	10
3.2 Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	11
3.3 Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	11
4. Exploitatieopzet	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Toelichting op de rekentechnische uitgangpunten voor de exploitatieopzet	13
4.3 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	13
4.4 Toelichting op de aanduiding van fasering	13
4.5 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	14
4.6 Toelichting op de raming van de kosten	14
4.6.1 Sloop-, opruim- en grondwerkzaamheden	14
4.6.2 Bodemonderzoek en bodemsanering	14
4.6.3 Bouwrijp maken	14
4.6.4 Woonrijp maken	14
4.6.5 Planontwikkelingskosten	14
4.6.6 Kosten van planschade-uitkeringen	14
4.6.7 Kosten voor tijdelijk beheer	15
4.6.8 Kosten voor toekomstige grondexploitaties	15
4.6.9 Bovenwijkse afdrachten	15
4.6.10 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen	15
4.7 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	15
Toelichting op het resultaat	16
4.8 Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage	17
5. De procedure	19
5.1 Algemeen	19
5.2 De exploitatiebijdrage	19
5.3 Eindafrekening	20



Bijlagen	21
Bijlage 1 Plankaart bestemmingsplan	22
Bijlage 2 Begrenzing exploitatiegebied	23
Bijlage 3 Eigendomskaart exploitatiegebied	24
Bijlage 4 Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte Ossebroeken II	25

1. INLEIDING

1.1 Situering exploitatiegebied

Ten westen van de kern Beilen in de gemeente Midden-Drenthe, aan de overzijde van de Rijksweg A28, is het bedrijventerrein Ossebroeken I gelegen, vernoemd naar de ontsluitingsweg die dwars door het bedrijventerrein loopt. De gronden op het bedrijventerrein Ossebroeken I zijn de laatste jaren nagenoeg geheel uitgegeven. Vanwege de inmiddels beperkte beschikbaarheid van bedrijfskavels op het bedrijventerrein Ossebroeken I en de toenemende vraag naar bedrijfskavels heeft de gemeente Midden-Drenthe besloten om over te gaan tot ontwikkeling van de tweede fase van dit bedrijventerrein. De beoogde tweede fase van het bedrijventerrein is eveneens aan de doorgaande Ossebroeken gelegen direct ten noorden van het bestaande bedrijventerrein. Naast het toevoegen van bedrijfsfuncties binnen het plangebied worden ook groenzones aan het plangebied toegevoegd en wordt de bestemming van de hondenspeeltuin aan de noordoostzijde van het plangebied gewijzigd. De beoogde locatie voor het bedrijventerrein en omliggende groenzones is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Ligging exploitatiegebied

Het nieuwe bedrijventerrein zal deels ten noordwesten van de doorgaande Ossebroeken liggen en deels ten zuidoosten van de Ossebroeken. Aan de zuidwestzijde wordt het nieuwe bedrijventerrein middels een waterloop gescheiden van het bestaande bedrijventerrein Ossebroeken I. De noordwestelijke begrenzing van het toekomstige bedrijventerrein wordt gevormd door de waterloop de Brunstingerleek. Verder naar het noorden zijn onbebouwde agrarische percelen gelegen en verder naar het zuidoosten wordt het toekomstige bedrijventerrein begrensd door de Rijksweg A28. Met uitzondering van één bedrijfswoning met bijbehorende schuren aan de Ossebroeken 17 is het toekomstige bedrijventerrein volledig onbebouwd. Ter plaatse van de hondenspeeltuin is tevens een opstal aanwezig.

1.2 Relatie planologische maatregel

Dit ontwerpexploitatieplan, hierna genoemd ontwerpexploitatieplan 'Ossebroeken II te Beilen', behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Ossebroeken II te Beilen'. Dit betreft het ontwerp bestemmingsplan dat gelijktijdig met dit ontwerp exploitatieplan ter inzage wordt gelegd. Dit exploitatieplan behoort niet tot het ontwerp bestemmingsplan dat in 2019 voor deze locatie ter inzage is gelegd.

De plankaart van het bestemmingsplan is weergegeven op [bijlage 1 Plankaart bestemmingsplan](#), die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan. Degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied zullen in kennis worden gesteld van dit exploitatieplan.

1.3 Noodzaak en doel van het exploitatieplan

Op basis van het geldende planologische regime, het bestemmingplan 'Buitengebied Midden-Drenthe' vastgesteld op 26 januari 2012, hebben nagenoeg alle gronden binnen het exploitatieplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - 4'. Enkel voor de doorlopende weg Ossebroeken zelf geldt een afwijkende bestemming. Deze weg is voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer'. Het gehele plangebied is daarnaast voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Ter plaatse van de bedrijfswoning met bijbehorende schuren aan de Ossebroeken 17 is een gedeelte van de gronden voorzien van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Aangezien de gemeente Midden-Drenthe voornemens is het bestaande bedrijventerrein Ossebroeken I richting het noord-oosten verder uit te breiden, is het ontwerp bestemmingsplan 'Ossebroeken II te Beilen' opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van circa 8,8 hectare mogelijk gemaakt. Daarnaast worden diverse gronden direct rondom het toekomstige bedrijventerrein voorzien van een water- of groenbestemming. Het gaat hierbij om de groenzones ten noorden, westen en oosten van het beoogde bedrijventerrein en de waterloop aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Tevens wordt een groenzone parallel aan de Brunstingerleek meegenomen in het bestemmingsplan. Ten slotte worden een hondenspeeltuin en omliggende gronden, ten noorden van het beoogde bedrijventerrein, van de juiste bestemming (groen) voorzien. Voor de bestaande weg Ossebroeken blijft de bestemming 'Verkeer' gehandhaafd.

De gemeente Midden-Drenthe heeft een groot aantal gronden binnen het plangebied in bezit. Daarnaast zijn een aantal percelen in het bezit van het Waterschap. Een tweetal percelen aan de Ossebroeken 17 (kadastraal bekend als gemeente Beilen, sectie R, nummer 4211 en gemeente Beilen, sectie R, nummer 4212) zijn in privaat eigendom. De gemeente Midden-Drenthe heeft geen anterieure overeenkomst gesloten met de grondeigenaar van deze twee percelen. Hierdoor is het kostenverhaal niet verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waardoor bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- De borging van de omgevingskwaliteit door het vastleggen van een koppeling ten aanzien van de fasering;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan conform wet- en regelgeving.

1.4 Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten en kaders van dit exploitatieplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen en regels zoals die van toepassing zijn op dit exploitatieplan. Hoofdstuk 4 behandelt de exploitatieopzet en tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de (formele) procedure, zoals die geldt voor een exploitatieplan.

2. TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET

2.1 De begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om vijftien (gedeeltes van) kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 134.651 m². Het exploitatiegebied komt overeen met de begrenzing van het bestemmingsplangebied en is weergegeven op bijlage 2 Begrenzing exploitatiegebied, die als bijlage deel uitmaakt van dit ontwerpexploitatieplan.

2.2 Het voorgenomen ruimtegebruik

In de beoogde situatie wordt het plangebied grotendeels ingericht als bedrijventerrein. Het gaat hierbij om de gronden die direct aansluiten op het bedrijventerrein Ossebroeken I (ten zuidwesten van het plangebied) en aan weerszijden van de doorgaande Ossebroeken. Voor de beoogde situatie van het bedrijventerrein is een schetsontwerp opgesteld. Op basis van dit schetsontwerp wordt circa 7,1 hectare van het plangebied als uitgeefbaar bedrijventerrein ingericht verdeeld over vier ontwikkelvelden. De vier ontwikkelvelden worden volledig omringd door nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. Aan weerszijden van de Ossebroeken worden drie haakse ontsluitingen van deze ontsluitingswegen op de Ossebroeken gerealiseerd. Deze ontsluitingswegen worden voorzien van groene bermen. Een indicatieve schets van de mogelijke toekomstige invulling van het bedrijventerrein is weergegeven in figuur 2.



De huidige waterloop aan de zuidwestzijde van het plangebied, die de begrenzing tussen Ossebroeken I en Ossebroeken II vormt, blijft gehandhaafd. Tussen de meest zuidoostelijke bedrijfsgronden en de A28 wordt een nieuwe waterberging aangelegd. De waterloop aan de noordoostzijde van het bedrijventerrein haaks op de Ossebroeken blijft gehandhaafd, maar de bijbehorende groenstroken worden wel heringericht. Tussen de bedrijfsgronden aan de westzijde van het plangebied en de Brunstingerleek wordt een groenzone van circa 10 meter breed ingericht. Deze groene zone loopt door richting het noordoosten tot en met de doorgaande weg de Brunsing. De gehele groene zone maakt onderdeel uit van het exploitatiegebied. Verder ten noorden van het toekomstige bedrijventerrein, nabij de kruising van de Ossebroeken met de Sportlaan, wordt de hondenspeeltuin van de juiste enkelbestemming voorzien. De naastgelegen weide blijft gehandhaafd. Ten slotte wordt de doorlopende Ossebroeken deels heringericht. Het gaat hierbij enkel om het gedeelte van de Ossebroeken ter plaatse van het nieuwe bedrijventerrein. Het resterende gedeelte van de Ossebroeken, vanaf het bedrijventerrein tot en met de kruising met de Sportlaan/Brunsting, blijft gehandhaafd. Het recent aangelegde fietspad, parallel aan de Ossebroeken, blijft in het geheel gehandhaafd. Het beoogde ruimtegebruik is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Beoogd ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied

Grondgebruik	Oppervlakte
Te handhaven functies	12.392 m ²
Verkeersfuncties	13.623 m ²
Groenzones	26.864 m ²
Water	3.269 m ²
Uitgeefbaar bedrijventerrein	70.993 m ²
Hondenspeeltuin	7.510 m ²
Totale oppervlakte	134.651 m²

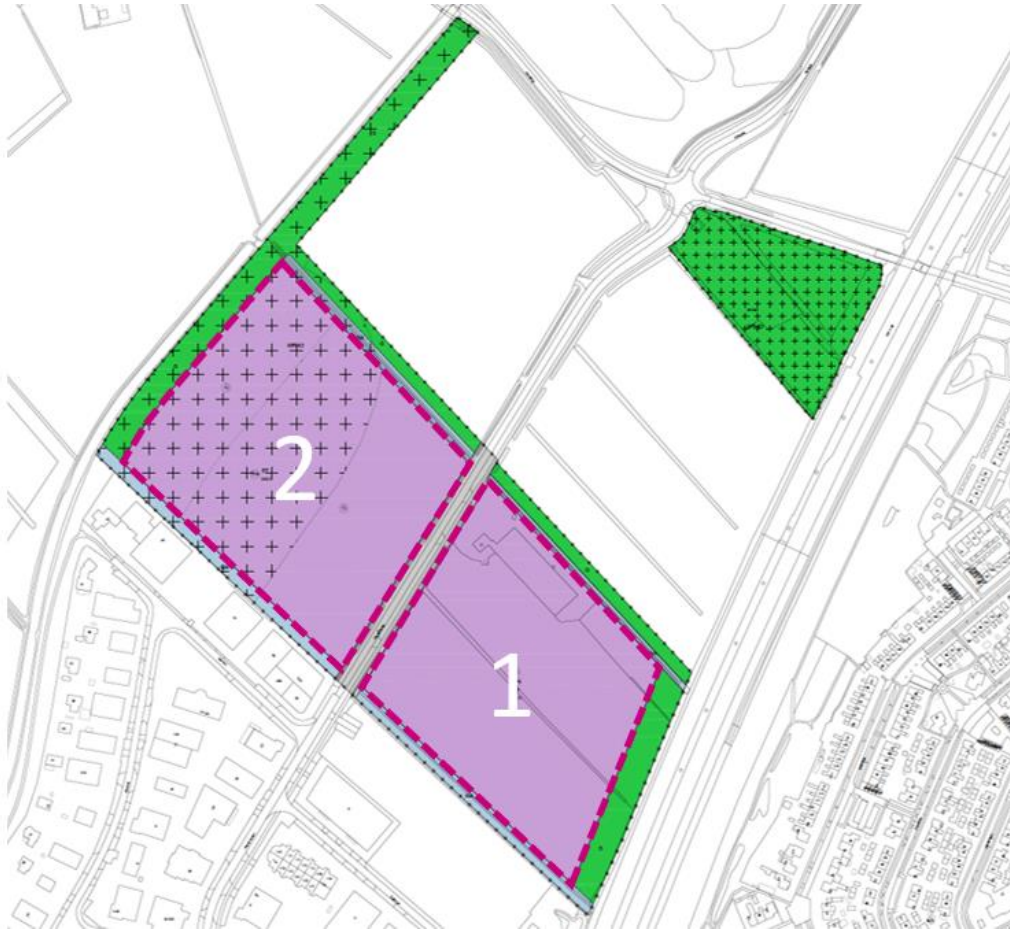
2.3 Eigendomssituatie

Het exploitatiegebied bestaat uit vijftien kadastrale percelen. Het grootste gedeelte van deze percelen is in het bezit van de gemeente Midden-Drenthe. De bestaande waterlopen, inclusief bermen, zijn in het bezit van het waterschap. Twee percelen binnen het plangebied aan de Ossebroeken 17, kadastraal bekend als gemeente Beilen, sectie R, nummer 4211 en gemeente Beilen, sectie R, nummer 4212, zijn in het bezit van een particuliere grondeigenaar. Het eigendom is weergegeven op [bijlage 3 Eigendomskaart exploitatiegebied](#).

De gemeente is voornemens om deze gronden zelf uit te geven. In dat geval vindt kostenverhaal plaats via gronduitgifte. Op basis van de eisen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan de particuliere eigenaar van de percelen behorend tot de Ossebroeken 17 op basis van het principe van zelfrealisatie de planologisch mogelijk gemaakte functies realiseren. In dat geval zal de gemeente op basis van de voorwaarden en eisen vanuit dit exploitatieplan kostenverhaal toepassen en eisen stellen aan de afgifte van omgevingsvergunningen

2.4 Fasering

De gemeente Midden-Drenthe heeft de wens om de ontwikkeling van Ossebroeken II gefaseerd te laten plaatsvinden. Met deze fasering wil de gemeente Midden-Drenthe voorkomen dat er verspreid over het toekomstige bedrijventerrein gronden worden uitgegeven en alle infrastructuur al aangelegd moet worden, terwijl tussenliggende gronden nog braak liggen. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en tijdig de randen van het bedrijventerrein af te ronden, wordt daarom onderscheid gemaakt tussen een eerste en tweede fase voor de uitgifte van het bedrijventerrein Ossebroeken II. Het onderscheid tussen de twee fases wordt gevormd door de doorgaande weg Ossebroeken. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' ten zuidoosten van de doorgaande weg de Ossebroeken en de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' ten noordwesten van de weg de Ossebroeken vormen ieder een fase. De afbakening van de twee fases is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3: Bedrijfsgronden binnen fase 1 en fase 2 van het bedrijventerrein Ossebroeken II

De gronden in fase 1 zijn gelegen langs de A28 en bevinden zich deels op zichtlocaties. De vraag naar deze gronden is hoger dan de vraag naar gronden aan de overzijde van de weg de Ossebroeken. Daarnaast is op de gronden aan de zuidoostzijde van de weg de Ossebroeken een groot gedeelte van de waterberging gelegen. Doordat deze gronden onderdeel uitmaken van fase 1 wordt een groot gedeelte van de waterberging voor Ossebroeken II vroegtijdig aangelegd en wordt er ingespeeld op de gronden waarnaar het meest vraag is. Vanwege de behoefte vanuit de markt en de ligging van de waterberging wenst de gemeente Midden-Drenthe eerst de gronden ten zuidoosten van de weg de Ossebroeken tot ontwikkeling te brengen inclusief de bijbehorende infrastructuur. De gemeente Midden-Drenthe wenst tevens te voorkomen dat op enig moment geen gronduitgifte meer mogelijk is, doordat de gronden aan de zuidoostzijde van de Ossebroeken niet tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Daarnaast wenst de gemeente in te spelen op een mogelijke wijziging in de marktvraag, waarbij in de toekomst de vraag naar gronden in fase 2 hoger komt te liggen dan de vraag naar gronden in fase 1. Om de mogelijkheden voor gronduitgifte niet te laten stagneren, wil de gemeente dat eerst 45% van de gronden in fase 1 zijn uitgegeven voordat gestart kan worden aan fase 2.

3. EISEN EN REGELS

In dit ontwerpexploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

3.1 Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in drie artikelen:

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a) exploitant: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;
- b) programma van eisen: het Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte Ossebroeken II zoals als bijlage opgenomen is in dit exploitatieplan (bijlage 4);
- c) proces-verbaal van aanbesteding: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- d) uitgeefbare gronden: gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' welke voor de eerste maal vervreemd worden aan particuliere partijen ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijfsgronden en bedrijfsopstallen;
- e) werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte buiten het exploitatiegebied, zoals nader omschreven in paragraaf 3.2.

ARTIKEL 2: EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1: Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:

- Programma van eisen Inrichting openbare ruimte Ossebroeken II (bijlage 4 van dit exploitatieplan)

De definitief toe te passen materialen in het exploitatiegebied worden in de planuitwerking bepaald.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2

2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe. Daarbij dienen exploitanten inzicht te geven in het definitief (technisch) ontwerp en de toe te passen materialen.

2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Drenthe.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4 De goedkeuring van de melding van voltooiing van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2.3, vindt plaats op basis van de voorwaarden en procedures van de gemeente Midden-Drenthe ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden.

ARTIKEL 3: REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING EN KOPPELINGEN TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN EN AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNINGEN

3.1 Het verlenen van omgevingsvergunningen voor de realisering van bebouwing op het 'Bedrijventerrein' in fase 2 (zoals weergegeven op figuur 3 van paragraaf 2.4) is alleen toegestaan indien:

3.1.1 er minimaal 45% van de uitgeefbare gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' behorend tot fase 1 is uitgegeven;

3.2 Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

In dit artikel wordt ingegaan op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

In het kader van het bouwrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande opstallen, het verwijderen van bestaande funderingen, verharding, riolering, openbare verlichting en groenvoorzieningen, zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het (partieel) ophogen;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden om de gronden geschikt te maken voor het beoogde gebruik;
- het aanleggen van riolering met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluisen, e.d.;
- het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen¹;
- het aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

In het kader van het woonrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelininstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, beschoeiingen, kadewanden en taluds;
- het aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- het instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

3.3 Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Ossebroeken II speelt de gemeente Midden-Drenthe in op de huidige marktvraag voor bedrijfsgronden in de regio. Op basis van de huidige marktvraag verwacht de gemeente Midden-Drenthe over enkele jaren alle bedrijfsgronden uitgegeven te hebben. Veranderingen in de markt kunnen er toe leiden dat de vraag naar

¹ Het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen vindt plaats op basis van afspraken met netbeheerders. Deze kosten zijn daarom geen onderdeel van de exploitatieopzet en worden hier enkel ter volledigheid vermeld.



bedrijfsgronden in de regio de komende jaren afneemt, waardoor het uitgiftetempo lager komt te liggen. Dit zou er toe kunnen leiden dat verspreid over het bedrijventerrein gronden nog niet uitgegeven zijn en gedurende langere periode braak blijven liggen. Omdat de gemeente Midden-Drenthe wil voorkomen dat, bij een afgenomen vraag, de randen van het bedrijventerrein onafgerond zijn, is er een koppeling tussen werken, werkzaamheden en gronduitgifte opgesteld. Met deze koppeling moet de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd worden in de periode dat nog niet alle bedrijfsgronden uitgegeven zijn. Aansluitend bij de marktvraag wordt eerst een deel van de gronden ten zuidoosten van de doorgaande weg de Ossebroeken tot ontwikkeling gebracht voordat gronden aan de overzijde van de weg de Ossebroeken tot ontwikkeling worden gebracht.

Om te voorkomen dat er geen gronduitgifte meer mogelijk is, doordat op enig moment wellicht niet alle gronden ten zuidoosten van de weg de Ossebroeken uitgegeven kunnen worden of aansluiten bij de marktvraag, wordt er een percentage van 45% uitgegeven gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' aangehouden voordat de overzijde van de weg de Ossebroeken uitgegeven kan worden. Zo wordt voorkomen dat de gronduitgifte stagneert en de gemeente Midden-Drenthe geen invulling meer kan geven aan de vraag naar bedrijfsgronden in de regio.

4. EXPLOITATIEOPZET

4.1 Algemeen

Voor het opstellen van de exploitatieopzet wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat er daarmee vanuit dat de gemeente alle gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwrijpe kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand neemt. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaar is die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelt, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

4.2 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode (in deze exploitatieopzet per jaar), de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de exploitatieopzet en de berekening van de netto contante waarde gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 juli 2021;
- de rentevoet is gesteld op 2,1%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,5%;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 1,5%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 juli);
- de fasering vindt plaats op basis van jaarperioden;
- de prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 juli 2021.

4.3 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 10 jaar na de vaststelling is voorzien. Hiermee loopt de exploitatie tot en met 30 juni 2031.

4.4 Toelichting op de aanduiding van fasering

In de exploitatieopzet is uitgegaan van een zo realistisch mogelijke fasering van de kosten en opbrengsten op basis van bij vaststelling van dit exploitatieplan bij de gemeente bekende informatie. Er wordt vanuit gegaan dat de gronduitgifte ten behoeve van het toekomstige bedrijventerrein gefaseerd plaatsvindt waarbij fase 1 grotendeels ontwikkeld zal zijn voordat er over wordt gegaan tot de ontwikkeling van fase 2. Fase 1 omvat deels gronden op zichtlocaties met een bijbehorende hogere uitgifteprijs. Fase 2 omvat deels gronden aan de Brunstingerleek met een lagere uitgifteprijs. Voor de eerste fase wordt daarom rekening gehouden met een hogere gemiddelde uitgifteprijs dan voor fase 2. Op basis van de fasering en de verwachte marktvraag is een uitgiftetempo aangehouden gedurende een periode van vijf jaar. De gronduitgifte voor bedrijven loopt vanaf juli 2022 tot en met jaar 2026. De legalisatie van het huidige gebruik van de hondenspeeltuin vindt geheel in het eerste jaar plaats. Verder is er van uitgegaan dat alle plankosten (conform de Ministeriële regeling) en alle verwerkingskosten in het eerste jaar gerealiseerd zullen worden.

4.5 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Bij de vaststelling van het exploitatieplan is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied door een onafhankelijk deskundige geraamd². De inbrengwaarde is bepaald per 2 april 2021. De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 1.395.000,-.

4.6 Toelichting op de raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten geraamd op basis van eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het besluit ruimtelijke ordening (bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). In de volgende sub-paragrafen wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten.

4.6.1 Sloop-, opruim- en grondwerkzaamheden

Er worden diverse sloop-, opruim, en grondwerkzaamheden verricht in het exploitatiegebied. Ter plaatse van de Ossebroeken 17 wordt een woonhuis met bijbehorende (agrarische) schuur gesloopt. Bij de sloop van de schuur is er rekening gehouden met kosten voor het saneren van asbest in het dak van de schuur. Op dit perceel wordt tevens de bomenrij en de aanwezige verharding verwijderd. Daarnaast wordt het hele plangebied functie vrij gemaakt en geëgaliseerd. Het functie vrijmaken betreft voornamelijk het verwijderen van eenvoudig groen. Ten slotte is er op en direct rondom het bedrijventerrein sprake van grondverbeteringswerkzaamheden. Hiervoor is uitgegaan van een gemiddelde ophoging van 2 meter voor toekomstige wegen en een gemiddelde ophoging van 0,5 meter ter plaatse van de toekomstige bermen. Voor het uitgeefbare bedrijventerrein is rekening gehouden met een hoging van 1 meter voor 50 procent van het uitgeefbaar terrein, ofwel gemiddeld 0,50 meter.

4.6.2 Bodemonderzoek en bodemsanering

Van bodemsanering en/of bodemonderzoek is in dit exploitatieplan geen sprake. Er is wel rekening gehouden met kosten voor een archeologisch onderzoek ter plaatse van de Ossebroeken 17.

4.6.3 Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken van het terrein wordt verstaan de aanleg van de aansluiting van riolering, de voorbereidingen voor de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (paragraaf 3.2).

4.6.4 Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken van het terrein wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van de nieuwe ontsluitingswegen, het opwaarderen van de bestaande Ossebroeken, de aanleg van de openbare verlichting en de definitieve inrichting van groen- en watervoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (paragraaf 3.2).

4.6.5 Planontwikkelingskosten

Op basis van de plankostenscan is een berekening gemaakt van de hoogte van de maximale plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied. De hoogte van de plankosten is bijgesteld naar aanleiding van de door de gemeente te verwachten plankosten voor dit project.

4.6.6 Kosten van planschade-uitkeringen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

² Taxatierapport inbrengwaarde van gronden gelegen binnen de plangrenzen van ontwikkellocatie Ossebroeken II te Beilen, Thorbecke Vastgoedtaxaties, d.d. 21 september 2021.

4.6.7 Kosten voor tijdelijk beheer

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.8 Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.9 Bovenwijkse afdrachten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.6.10 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

In onderstaande tabel staat aangegeven welke kosten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied (afgerond op duizendtallen).

Tabel 2: Kosten exploitatieopzet

Kostenpost	Kosten (Prijspeil)
Inbrengwaarde	€ 1.395.000,-
Sloop- en grondwerkzaamheden	€ 1.042.000,-
Bodemsanering en (bodem)onderzoek	€ 10.000,-
Bouwrijp maken	€ 956.000,-
Woonrijp maken	€ 1.478.000,-
Plankosten	€ 1.080.000,-
Totale kosten (prijspeil)	€ 5.916.000,-

4.7 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van):

- de grondopbrengsten van de te ontwikkelen functie bedrijventerrein, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald en aansluiten op het gemeentelijke grondprijnsbeleid;
- de grondopbrengsten van de hondenspeeltuin, waarvoor de grondprijzen op basis van normbedragen zijn bepaald;

Bij de bepaling van de grondopbrengsten voor het bedrijventerrein is uitgegaan van uitgifteprijzen die aansluiten bij de uitgifteprijzen van het naastgelegen bedrijventerrein Ossebroeken I en op basis van referentietransacties. Er wordt voor het bedrijventerrein niet één uitgifteprijs gehanteerd. Het toekomstige bedrijventerrein is onderverdeeld in drie zones waarbij voor de zone parallel aan de A28 het hoogste prijsniveau geldt. Voor de zone langs de Brunstingerleek worden de laagste uitgifteprijzen gehanteerd. De zonering van uitgifteprijzen voor het bedrijventerrein is weergegeven in figuur 3. De volgende gronduitgifteprijzen worden gehanteerd:

- Zone langs de Brunstingerleek: € 70,- per m² met een totaal uitgeefbaar oppervlakte van 12.445 m² (aangeduid met een roze arcering in figuur 4);
- Zone langs de (hoofd)ontsluitingsweg: € 85,- per m² met een totaal uitgeefbaar oppervlakte van 48.417 m² (aangeduid met een paarse arcering in figuur 4);
- Zone langs A28: € 110,- per m² met een totaal uitgeefbaar oppervlakte van 10.130 m² (aangeduid met een oranje arcering in figuur 4).



Figuur 4: Zoning grondprijzen Ossebroeken II

Voor de uitgifteprijs van de hondenspeeltuin wordt een normprijs van € 1,- per m² gehanteerd (totale oppervlakte van 7.510 m²).

In onderstaande tabel staat aangegeven welke opbrengsten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied (op prijspeil en afgerond op duizendtallen).

Tabel 3: Opbrengsten exploitatieopzet

Opbrengstenpost	Opbrengsten (Prijspeil)
Bedrijventerrein	€ 6.100.000,-
Hondenspeeltuin	€ 8.000,-
Totale opbrengsten (prijspeil)	€ 6.108.000,-

Toelichting op het resultaat

In onderstaande tabel is het resultaat van de ontwikkeling van het exploitatiegebied weergegeven, zowel op prijspeil als met een netto contante waarde:

Tabel 4: Resultaat exploitatieopzet

Post	Prijspeil (afgerond)	Netto contante waarde (afgerond)
Kosten	€ 5.961.000,-	€ 5.996.000,-
Opbrengsten	€ 6.108.000,-	€ 6.003.000,-
Resultaat	€ 147.000,-	€ 7.000,-

Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond € 7.000,- (netto contante waarde). Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

4.8 Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek dient het programma omgezet te worden in gewogen eenheden. Als referentie voor de gewogen eenheid wordt uitgegaan van de grondopbrengst van de gronduitgifte voor het bedrijventerrein per 100 m² aan de Brunstingerleek. Hiervoor geldt een uitgifteprijs van € 70,- per m². De grondopbrengsten bedragen daarmee € 7.000,- per 100 m². Deze grondopbrengst van € 7.000,- staat daarmee gelijk aan één gewogen eenheid. In onderstaande tabel wordt de berekeningssystematiek per soort grondopbrengst in gewogen eenheden verder uitgewerkt.

Tabel 5: Berekening gewogen eenheden

	Aantal (in stuks)	Eenheid	Gewogen Basiseenheid	Opbrengst (NCW)	Opbrengst omgerekend naar basiseenheden
Grondopbrengst bedrijventerrein Zone 1	12.445	m ²	1,00 per 100 m ²	€ 850.000,-	124,9
Grondopbrengst bedrijventerrein Zone 2	48.417	m ²	1,21 per 100 m ²	€ 4.042.000,-	593,8
Grondopbrengst bedrijventerrein Zone 3	10.130	m ²	1,59 per 100 m ²	€ 1.104.000,-	162,1
Grondopbrengst Hondenspeeltuin	7.510	m ²	0,015 per 100 m ²	€ 8.000,-	1,1
Totale opbrengsten				€ 6.003.000,-	
Totaal gewogen eenheden					881,9

Onderstaand is een rekenvoorbeeld toegevoegd om te verduidelijken op welke wijze de systematiek werkt op basis van een fictief voorbeeld.

Hierbij is uitgegaan van het volgende voorbeeld:

- De gronduitgifte ten behoeve van 5.000 m² bedrijventerrein in zone 3 (zone langs de A28).

Berekening bijdrage kostenverhaal:

- Totaal aantal gewogen eenheden: 881,9;
- Totaal te verhalen kosten (netto contante waarde): € 5.996.000,-;
- Te verhalen kosten per gewogen eenheid: € 5.996.000,- / 881,9 = € 6.799,-;

Berekening te verhalen kosten voor voorbeeld:

- Aantal gewogen eenheden = (5.000/100) * 1,59 = 79,5;
- Totaal te verhalen kosten = 79,5 * € 6.799,- = € 541.000,-.

- 
- Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator, de gemaakte sloop- en opruimkosten, de gemaakte kosten voor de realisering van eventuele andere werkzaamheden die de zelfrealisator heeft verricht ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte op het eigendom van de zelfrealisator.

5. DE PROCEDURE

5.1 Algemeen

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moet worden herzien, uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten. Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open.

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Eventuele opbrengsten in de vorm van bijdragen en subsidies van derden dienen van de maximaal berekende te verhalen kosten afgetrokken te worden.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten bouwvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In dat geval dient de gemeente te kunnen aangeven op welke wijze het tekort wordt gedekt.

5.2 De exploitatiebijdrage

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

Bij de verlening van de omgevingsvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op. In het voorkomende geval



dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt dan wel, indien na aanmaning nog niet betaald is, bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen en uiteindelijk kan het college van burgemeester en wethouders de verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

5.3 Eindafrekening

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de bouwvergunning.

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

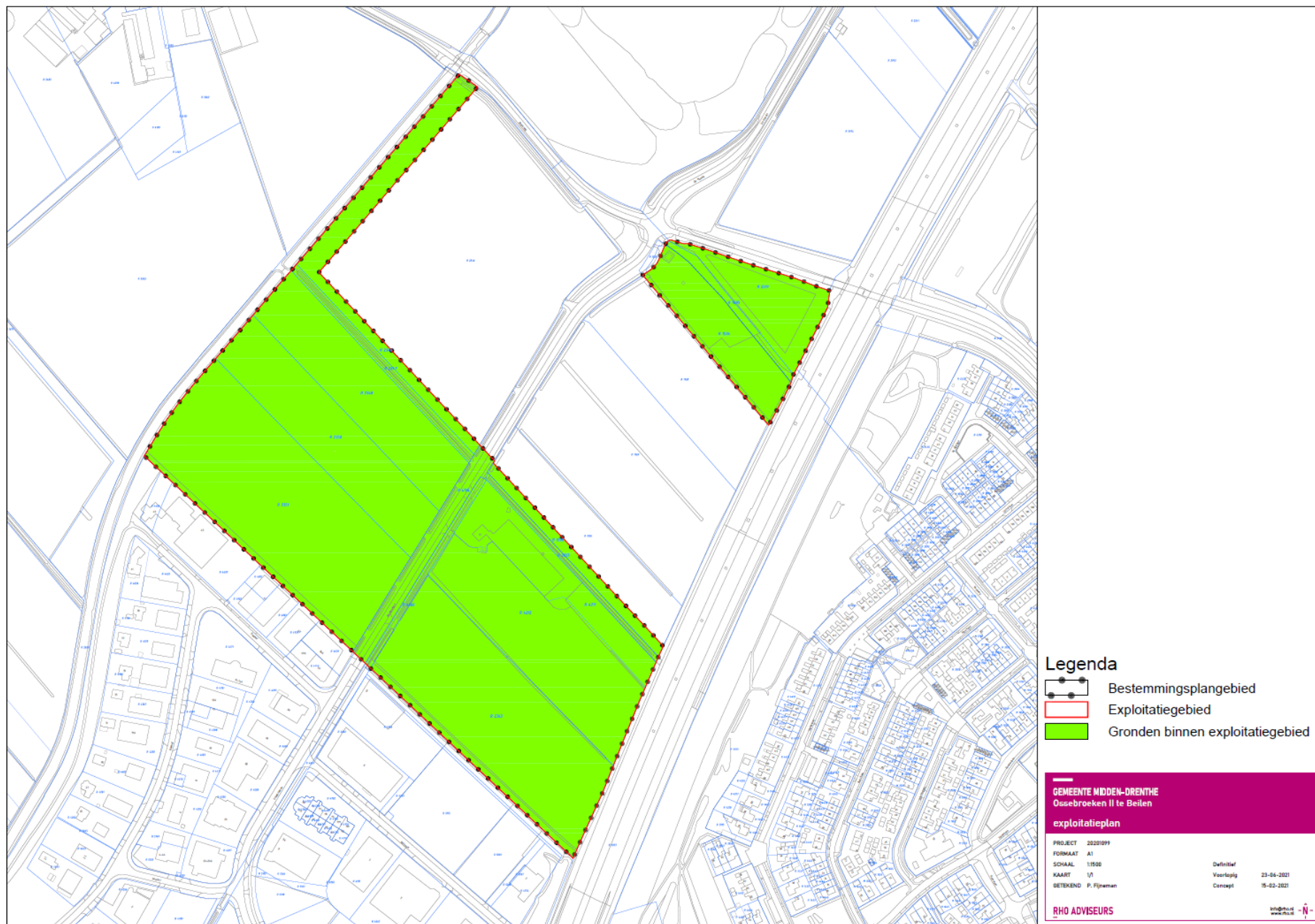


BIJLAGEN

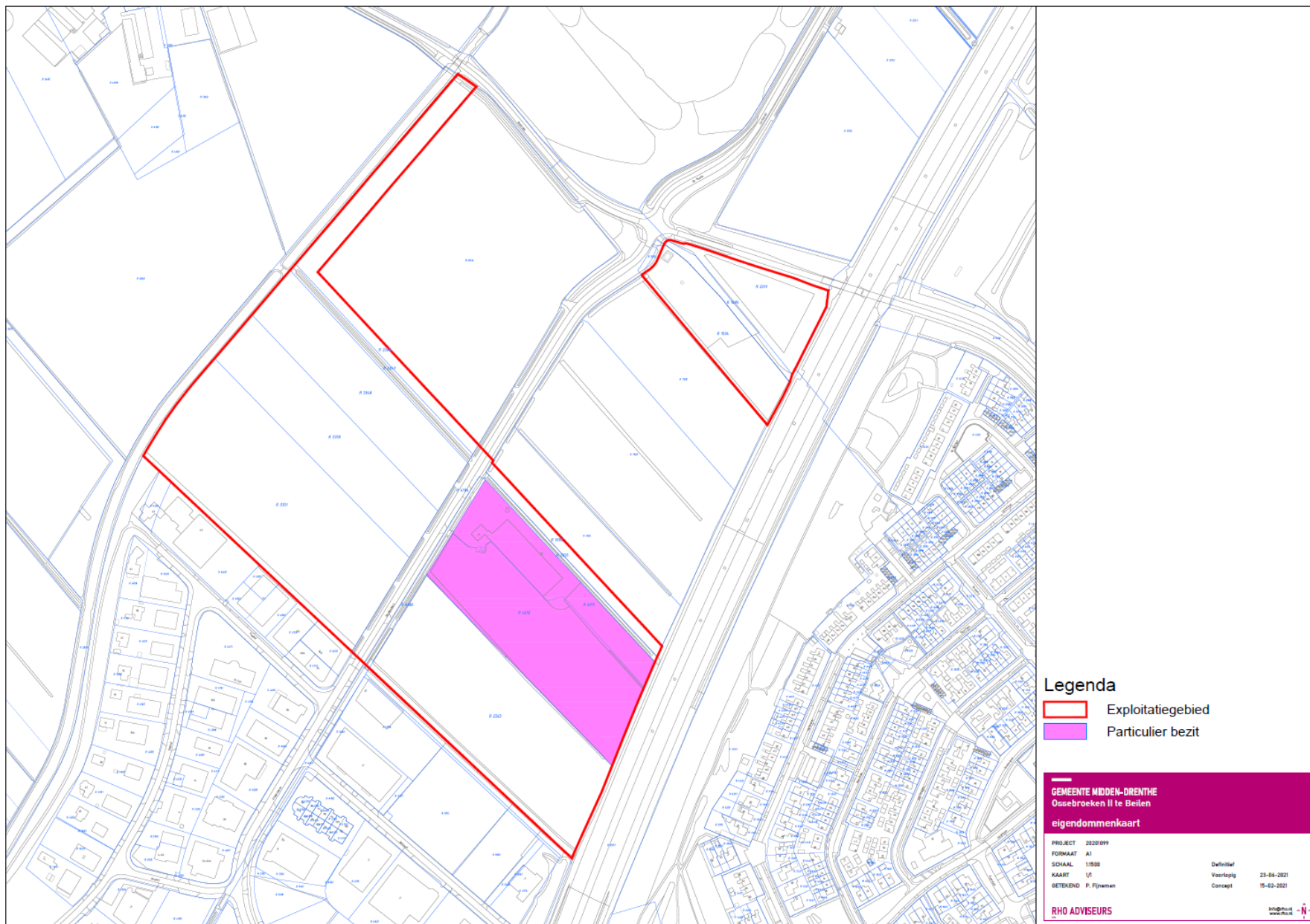
Bijlagen bij het exploitatieplan:

1. Plankaart bestemmingsplan
2. Begrenzing exploitatiegebied
3. Eigendomskaart exploitatiegebied
4. Programma van Eisen openbare ruimte Ossebroeken II

Bijlage 2 Begrenzing exploitatiegebied



Bijlage 3 Eigendomskaart exploitatiegebied



Bijlage 4 Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte Ossebroeken II

Dit programma van eisen bevat algemene bepalingen voor de inrichting van openbare ruimte in de gemeente Midden-Drenthe en een specifieke uitwerking voor de ontwikkeling van de openbare ruimte in Ossebroeken II.

1. WERKWIJZE REALISATIE (NIEUWBOUW, RECONSTRUCTIE EN ONDERHOUD VAN) OPENBARE RUIMTE

De werkwijze die gevolgd wordt bij de realisatie van inrichting openbare ruimte is hieronder weergegeven. Het gaat hierbij om een algemene werkwijze voor de aanleg van openbare ruimte binnen heel de gemeente Midden-Drenthe. Voor de te volgen stappen is hieronder een nadere toelichting gegeven:

1. Project Start Up (PSU)

Bij de projectstart worden alle interne stakeholders en eventuele externe stakeholders uitgenodigd om op basis van een initiatief voor inrichting openbare ruimte voor een bespreking. Dit met als doel het inbrengen van wensen en eisen en deze evt. onderling af te stemmen om te komen tot een programma van eisen.

Onderdelen van dit programma van eisen zijn:

- Van toepassing zijnde beleidsstukken;
- Afwijkingen van richtlijnen;
- Afwijkingen van algemene eisen (uit dit document dat altijd onderdeel is van het programma van eisen);
- Projectspectifieke eisen en uitgangspunten.

2. Schetsontwerp

Op basis van het programma van eisen kan een schetsontwerp worden opgesteld met raming van kosten.

Dit schetsontwerp met raming van kosten kan onderdeel zijn van besluitvorming door College of Raad.

Belangrijk is dat er overeenstemming is over alle uitgangspunten zodat wijzigingen in het verdere traject niet aan de orde zijn of tot een minimum kunnen worden beperkt.

3. Voorontwerp (VO)

Afhankelijk van de complexiteit van het project of de fasering in het project kan het nodig zijn om een VO te maken met bijbehorende ontwerpkeuzes.

4. Definitief ontwerp (DO)

Op basis van het Schetsontwerp (en/of VO) wordt een definitief ontwerp opgesteld. Het concept DO wordt met alle interne en eventuele externe stakeholders besproken (dezelfde personen als bij de PSU). Uitgangspunt hierbij is het toetsen van de doorwerking van het programma van eisen.

De stappen 1 t/m 4 worden uitgevoerd door en onder verantwoordelijkheid van de afdeling Ruimte.

5. Uitvoeringsontwerp (UO)

Zodra overeenstemming is verkregen over het DO wordt dit DO uitgewerkt tot een UO met RAW bestek.

Dit UO met bestek wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de interne en externe stakeholders.

6. Realisatie

Op basis van het UO met RAW-bestek wordt het werk uitgevoerd. Hierbij voert de toezichthouder van de gemeente Midden-Drenthe toezicht.

7. Overdracht

Bij de technische opname van het werk zullen alle stakeholders worden uitgenodigd. Op basis van het goedgekeurde werkt evt. restpunten uit het proces verbaal van opneming nemen de diverse beheerders het werk over.

De evt. restpunten uit het proces verbaal van opneming worden door het projectbureau afgehandeld evenals het einde van de onderhoudsperiode.

De stappen 5 t/m 7 worden uitgevoerd door het projectbureau van gemeente Midden-Drenthe onder verantwoordelijkheid van de afdeling Ruimte.

8. Evaluatie

Na overdracht zal het project worden geëvalueerd van PSU tot en met overdracht. Verbeterpunten worden meegenomen voor de volgende projecten en evt. hiervoor benodigde wijzigingen in het handboek worden periodiek verwerkt (minimaal 1x per jaar).

De stap 8 worden uitgevoerd door en onder verantwoordelijkheid van de afdeling Ruimte.

NB.

In bovenstaande toelichting is het uitgangspunt dat Gemeente Midden-Drenthe, afdeling Ruimte initiatiefnemer is.

Initiatiefnemer extern

In het geval dat een externe partij initiatiefnemer is zal de uitvoering van het ontwerp (schetsontwerp t/m uitvoeringsontwerp), opstellen RAW-bestek, uitvoeren van de werkzaamheden en overdracht naar beheerders door initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd. Wel dient de initiatiefnemer het proces te volgen en de interne en externe stakeholders op de aangegeven momenten te betrekken bij het project. De externe partij dient bij het schetsontwerp volledige overeenstemming te hebben over de te stellen eisen, uitgangspunten e.d.

2. BELEIDSDOCUMENTEN, RICHTLIJNEN EN NORMEN

Beleidsdocumenten

Beleidsdocumenten zijn niet opgenomen in dit programma van eisen Inrichting openbare ruimte Ossebroeken II. Alle actuele en vastgestelde beleidsdocumenten zijn van toepassing op de inrichting van de openbare ruimte.

De beleidsdocumenten die zijn vastgesteld door het bestuur van de gemeente Midden-Drenthe zijn te vinden op <https://www.overheid.nl/beleid-en-regelgeving> met als zoekoptie "gemeente Midden-Drenthe".

Bij het vaststellen van het programma van eisen zoals omschreven in het vorige gedeelte zullen de beleidsdocumenten die van toepassing zijn op het in te richten openbare gebied worden vastgesteld.

Richtlijnen

Op de inrichting van de openbare ruimte zijn alle actuele publicaties van CROW van toepassing op de inrichting van de openbare ruimte. Ter verduidelijking worden publicaties tevens genoemd in de algemene eisen.

Deze opsomming in de algemene eisen is niet uitputtend.

Bij het toepassen van de richtlijnen dient de ontwerper uit te gaan van de wenselijke/gemiddelde afmetingen/kwaliteit e.d. Het doorvoeren van de minimale afmetingen/kwaliteit is niet toegestaan zonder nadrukkelijk onderdeel te zijn van een vastgesteld programma van eisen voortvloeiend uit het proces zoals omschreven in het eerste gedeelte.

Normen

Normen zijn ook niet opgenomen in dit programma van eisen Inrichting openbare ruimte Ossebroeken II. Een overzicht van de normen is te vinden op de internetsite van CROW:

- Normenoverzicht GWW Versie 2015-01-27, gepubliceerd op www.crow.nl

Afwijken van normen wordt niet toegestaan.

3. ALGEMENE EISEN

Algemene eisen aan werken en materialen

- Van toepassing zijn de vigerende Standaard RAW Bepalingen van de CROW (Stichting Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek) en de, op het moment van sluiten van de overeenkomst, laatste wijziging c.q. aanvulling hierop.
- Van toepassing zijn de vigerende Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken, waarin opgenomen de UAV (2012).
- Van toepassing zijn de kwaliteitseisen, beoordelingsrichtlijnen, en ontwerpen welke door het KIWA bindend zijn verklaard als grondslag voor de afgifte van KOMO-certificaten of KOMO-attesten met certificaat.
- Van toepassing zijn de vigerende publicaties van de arbeidsinspectie, zoals P25 : Putten en sleuven.
- Van toepassing zijn de vigerende Nederlandse normen [N.E.N.], de Nederlandse praktijkrichtlijnen [N.P.R.], de Euronormen en als Nederlandse norm aanvaarde Europese normen [N.E.N.-E.N.]
- Van toepassing is het "Veiligheids - en Gezondheidsplan" zoals beschreven in het staatsblad nr. 597, bij besluit van 3 augustus 1994 [bouwprocesbesluit arbeidsomstandighedenwet].
- Van toepassing zijn de vigerende Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen publicatie 110 (ASVV 2021) van het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) en de, op het moment van sluiten van de overeenkomst, laatste wijziging c.q. aanvulling hierop.
- Van toepassing zijn het Besluit bodemkwaliteit, houdende de regels over kwaliteit van de bodem, en de Regeling bodemkwaliteit, houdende de regels voor de uitvoering van de kwaliteit van de bodem.
- De projectontwikkelaar/aannemer dient op de inrichting van de openbare ruimte minimaal 5 jaar volledige garantie te geven of voor oplevering een bedrag, te bepalen in overleg tussen gemeente Midden-Drenthe en projectontwikkelaar/aannemer, te betalen aan de gemeente Midden-Drenthe, ter dekking van de onderhouds-/reparatiekosten.
- Voor alle plannen, tekeningen, overeenkomsten e.d. die ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de afdeling Ruimte of enig andere afdeling binnen de gemeente Midden-Drenthe, geldt dat deze plannen minimaal 8 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten zijn ontvangen.
- Vanaf het schetsontwerp tot en met het definitief ontwerp dienen de (beoogde) plan / exploitatie grenzen kadastraal op alle tekeningen duidelijk te zijn weergegeven. De definitieve grenzen dienen in het werk te worden uitgezet en gemarkeerd met ijzeren buisjes en op juistheid te worden gecontroleerd.

- Afwijkingen in het ontwerp van (her)inrichtingsplannen openbare ruimte, ontwaterings- en afwateringsconstructies en bouwconstructies, ten opzichte van het door afdeling Ruimte goedgekeurde ontwerp, zijn niet toegestaan dan na overleg en goedkeuring van de Afdeling Ruimte.
- Afwijkingen in de uitvoering van (her)inrichtingsplannen openbare ruimte, ontwaterings- en afwateringsconstructies en bouwconstructies, ten opzichte van het door afdeling Ruimte goedgekeurde bestek, zijn niet toegestaan dan na overleg en goedkeuring van de Afdeling Ruimte.
- Voor aanvang van alle werkzaamheden dient altijd een grondonderzoek te worden verricht conform de dan geldende wettelijke bepalingen.
- Indien uit dit grondonderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen zijn geconstateerd, maar men stuit tijdens de uitvoering van de werken tocht op enige vorm van verontreiniging of het vermoeden daartoe, dan dient daarvan onmiddellijk melding gemaakt te worden aan de afdelingen Ruimte van de gemeente Midden-Drenthe en de RUD. De aanwijzingen die vervolgens door de medewerker van de RUD gegeven worden ten aanzien van de verontreinigde grond en/of grondwater zijn bindend.
- De projectontwikkelaar/aannemer dient uit het werk komende materialen zoveel als mogelijk en wat technisch verantwoord is binnen het werk te hergebruiken.
- De projectontwikkelaar/aannemer dient te allen tijde zorg te dragen voor de bereikbaarheid van woningen, winkels en bedrijven etc. voor bewoners, politie, brandweer, ambulance, vuilophalendienst etc.
- De bewoners en gebruikers van de panden langs de betreffende straten, dienen vroegtijdig schriftelijk door de projectontwikkelaar/aannemer op de hoogte te worden gebracht van de uit te voeren werkzaamheden en de te treffen maatregelen
- Contact- en informatie bijeenkomsten voor burgers moeten altijd in samenspraak met de Afdeling Ruimte en team Communicatie worden gehouden. Evenals z.g. 'artist-impressions' en andere illustraties en teksten die (een deel van) de openbare ruimte weergeven.

Hoogte-ontwerp

- De projectontwikkelaar/aannemer dient de matenplantekening, betreffende het hoogteontwerp van de openbare ruimte, de niet openbare ruimte en de vloerpeilen bebouwing, ter beoordeling en goedkeuring aan de afdeling Ruimte voor te leggen.
- De projectontwikkelaar/aannemer dient er rekening mee te houden dat dit hoogteontwerp gereed moet zijn voor de eerste info naar de omwonenden en/of belanghebbenden en de toekomstige eigenaren.
- Bij dit hoogteontwerp dient uitgegaan te worden van de door afdeling Ruimte gehanteerde randvoorwaarden en normen. Als tijdens het ontwerp blijkt dat er voor het plan onvoldoende gegevens zijn verstrekt dan dienen eventuele eigen randvoorwaarden/uitgangspunten, ter beoordeling en goedkeuring aan de afdeling Ruimte, te worden voorgelegd.

Brandtechnische eisen

- Conform de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 afdeling 6.8
- Bluswatervoorzieningen in overleg met Veiligheidsregio Drenthe (VRD).
- De projectontwikkelaar/aannemer dient in ontwerpfase contact op te nemen met de VRD. In een vroeg stadium moet gekeken worden naar factoren die een rol spelen in het kader van de externe veiligheid/rampenbestrijding.

Flora en fauna

- Zowel in ontwerpfasen als uitvoeringsfasen rekening houden met Europese, nationale en lokale wet- en regelgeving over de bescherming van bomen, flora en fauna.
- Europese vogel- en habitatrichtlijnen;
- Bescherming bomen en bouwlocaties
- Niet kappen in broedseizoen.

Vergunningen openbare ruimte

- De projectontwikkelaar/aannemer zorgt dat de benodigde vergunningen en/of ontheffingen tijdig worden verkregen. Hiervoor moet vroegtijdig contact worden opgenomen met de gemeente.

Stedenbouwkundige uitgangspunten Duurzaam bouwen

- Houd bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening met toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Ontwerp op een natuurvriendelijke wijze en beperk de aantasting van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden.
- Beperk verstoringen van het oppervlaktewater en het grondwatersysteem, betrekking hebbende op de natuurlijke stand, het verloop en de kwaliteit van het grondwater, bij aanleg en gebruik van werken.
- Voorkom barriererewerking voor fauna en beperk ecologische verstoring bij aanleg van werken.
- Tracht bestaande ecologie te versterken door groengebieden op elkaar aan te sluiten. Gebruik hiervoor bij voorkeur gebiedseigen soorten en zorg voor voldoende variatie. Creëer daarbij doorkijken en versterk de beleving van de omgeving.
- Stem het ontwerptraject van wegen en paden af op de omgeving. Voorkom over- en onderdimensionering en pas het principe van meervoudig ruimtegebruik toe.
- Pas uitnodigende fiets- en wandelpaden toe in het ontwerp en zorg voor voldoende parkeergelegenheid. Ontwerp zodanig dat het aantal autobewegingen binnen het gebied zo beperkt mogelijk is.
- De openbare ruimte zodanig inrichten dat de kans op zwerfvuil, vandalisme, ongedierte e.d. beperkt wordt.

4. SPECIFIEKE EISEN T.B.V. HET BOUW- EN WOONRIJPMAKEN VAN HET OSSEBROEKEN II TE BEILEN

Het programma van eisen is afgestemd op de uitgangspunten die de gemeente Midden-Drenthe heeft aangehouden voor het bouw- en woonrijp maken van het plan Ossebroeken I, gelegen ten zuiden van het Ossebroeken II.

Onderstaand is een opsomming gemaakt van de belangrijkste eisen voor het bouw- en woonrijp maken.

Algemeen

- Ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken moet een RAW-bestek worden opgesteld ter goedkeuring van de gemeente.
- De Standaard RAW Bepalingen 2020 zijn van toepassing.
- Op bedrijventerreinen is de parkeernorm minimaal conform de parkeernormen die benoemd zijn in het vigerende bestemmingsplan.

Vorbereidende werkzaamheden

- Het maaiveld voorafgaand aan de werkzaamheden frezen.
- Het terrein vrij maken van puinresten, belemmeringen e.d. voor toekomstige bebouwing en inrichting van het plan.

Grondwerk

- Ontgraven cunetten van wegen en parkeerplaatsen en aanvullen met zand zodanig dat onder de bestrating (van woonstraten minimaal 50 cm zand komt).
- Onder ontsluitingswegen moet minimaal 50 cm zand aangebracht worden en 25 cm menggranulaat en 5 cm straatzand bij toepassing van straatstenen.
- Ontgraving minimaal tot op het vaste (leem of zand) met in achtneming van hiervoor genoemde uitgangspunten (alle teelaarde moet verwijderd worden).
- De cunetten van voetpaden, aanliggend en vrijliggend, ontgraven tot op het vaste (leem of zand) en aanvullen met zand.
- In de cunetten schoon zand aanbrengen volgens het Bouwstoffenbesluit.
- Het zandcunet verdichten conform de Standaard RAW Bepalingen 2020.

Riolering

- Een gescheiden riolering aanbrengen voor vuil water (VW) en regenwater (RW). Het VW en het RW riool aansluiten op de riolering in de Ossebroeken (t.p.v. nummer 13) (plan Ossebroeken I).
- De buizen van PVC moeten voldoen aan klasse SN8 en zijn bruin van kleur voor het VW riool en groen voor het RW riool. De diameters van het VW en RW afstemmen op de riolering in de Ossebroeken en voor het overige op de te berekenen capaciteit van de riolering in het plan Ossebroeken II.
- In de sleuf van het RW riool een drainage meeleggen en aansluiten op de RW inspectieputten.
- De drainage aanleggen met binnen onderkant (bok) op de hoogte van de middellijn van het RW riool. De drainage Ø 80 mm moet omhuld zijn met polypropyleenvezels PP 450.
- Eventueel vrijkomend leem uit de rioolsleuf mag niet weer in de sleuf verwerkt worden en evenmin in de openbare ruimten c.q. groenstroken.
- Eventueel vrijkomend veen uit de rioolsleuf mag niet weer in de sleuf verwerkt worden en mag na menging/droging in de openbare ruimten c.q. groenstroken worden verwerkt.
- Aansluitingen op de riolering maken met keilinalaten (aansluiting 125 mm) met zettingsconstructie, eventueel een standpijp, bocht 90° of flexibel stroom T-stuk (alles klasse SN8 en Ø 125 mm).
- Bestand tegen plaatselijke gronddruk en zettingen en de verkeersbelasting.
- Behoudens calamiteiten en aanpassingen minimale levensduur 60 jaar, 30 jaar indien zettingen optreden.
- Makkelijk bereikbaar voor onderhoud en calamiteiten.
- Reguliere inspecties dienen zonder opbrekingen te kunnen plaatsvinden.
- Riool alleen aanleggen op (toekomstige) gemeentelijke gronden.
- Afstand tussen bomen en hoofdriolering minimaal ½ kroondiameter (bij 30 jr.) te nemen.
- In onbruik geraakte infrastructuur dient de riolering te worden verwijderd. Indien het riool niet meer kan worden verwijderd moet het worden dichtgeschuimd.
- Daar waar mogelijk regenwater afkoppelen, behalve in vervuilde gebieden
- Aanleg en berekeningen conform eisen c.q. afspraak waterschap

Putten

- De rioolinspectieputten moeten van beton zijn met een minimale inwendige afmeting van Ø 800 mm en voorzien van een stroomprofiel.
- De inspectieputten afdekken met een putrand met opschrift VW resp. RW in de rand. De putranden op hoogte stellen met prefabbeton stellingen.
- Inspectieputten moeten te allen tijde toegankelijk zijn en buiten tracés van kabels en leidingen liggen. Verdekte inspectieputten zijn niet toegestaan. Op alle kruisingen, knikken en bijzondere voorzieningen in het rioolstelsel, evenals op plaatsen waar wijzigingen in verhang en

diameter optreden, dienen inspectieputten worden toegepast. In de inspectieputten mogen geen klimijzers zitten. De inspectieputten moeten van een stroomprofiel zijn voorzien

- De dagmaat van putrand is minimaal 520mm. Putranden toepassen met opschrift VW (vuil water) en RW (regenwater). Bij een gemengd stelsel geen opschrift

Kolken

- De straatafwatering realiseren met trottoirkolken en/of straatkolken (h.o.h. ca.16 m1) met zij- of achteraansluiting t.b.v. PVC Ø 125 mm. De kolken aansluiten met 1 bocht 90° naar beneden en vervolgens 1 bocht of T-stuk op de afvoerleiding van PVC Ø 125 mm (diepte bok 80-wegas). In de bouwrijfphase minimaal 30% van de straatafwatering aanbrengen. In de woonrijfphase alle straatafwatering opnieuw aanbrengen.
- Alle nieuwe kolkaansluitingen met PVC leiding d=125mm SN 8. Straat- en trottoirkolken met zijaansluiting.
- Maximaal 150m2 verharding per kolk afwateren. Per kolk een aansluiting op het hoofdriool maken.
- De kolken moeten bereikbaar zijn voor ontstoppings- en reinigingswerkzaamheden.
- Kolkaansluitingen op hoofdriool uitvoeren met zettingsmof.
- Aansluiting zo maken dat het met de zetting en zakking mee kan bewegen zonder kapot te gaan.
- Kolken moeten van een stankscherm zijn voorzien

Aansluitingen

- De bedrijfs- en huisaansluitingen voorzien van erfscheidingsputten; de putten plaatsen op eigen erf op 1,00 uit de eigendomsgrens. Grote van de erfscheidingsputten afstemmen op diameter en hoeveelheid, in overleg met de gemeente en vakspecialist riolering.

Revisie

- Visuele inspectie riolering met camera, digitale beelden en rapportage overdragen bij oplevering. Reinigen voor inspectie en oplevering.
- Van elke rioolaanpassing en/of nieuw riool moet een duidelijke revisietekening analoog en digitaal worden ingeleverd. Hierin komen riool strenglengtes, ontstoppingsputten en maten van huis/kolk/reserve aansluitingen te staan, die zijn doorgeteld vanuit hart inspectieput. Inspectieputten digitaal inmeten en in dxf formaat en op coördinaten aanleveren.

Persleiding

- Indien een persleiding nodig is dit overleggen met de gemeente en de vakspecialist riolering.

Wegverharding

- De verharding dient een breedte te hebben van minimaal 6,50 m op het bedrijventerrein en minimaal 7,00 m voor de ontsluitingswegen (maat tussen de betonbanden).
- Parkeernorm: richtlijn CROW publicatie 318 2018 of recenter. Hoogste norm aanhouden, beleidsregel gemeente Midden-Drenthe
- Bermen en plantsoenen, egaliseren onder natuurlijk verhang, vrij van ingesloten laagten en storende lagen, puin, wortels e.d.
- Alleen noodzakelijke verharding aanbrengen.
- Bij de inrichting rekening houden met het VN-verdrag voor toegankelijkheid mindervaliden.
- Ontwerp beheerstechnisch, met andere woorden zorg dat beheer eenvoudig uitgevoerd kan worden. (bv. Kleine bochtbanden i.p.v. hoekstukken, voldoende breedte voor machinaal onderhoud, etc.)
- Ten behoeve van parkeervakken betonstenen toepassen, keiformaat (210x105x80 mm), kleur zwart of antraciet. Vak aanduiding doormiddel van afwijkende kleursteen in straatten.
- De asfaltconstructie dient vooraf te worden berekend en goedgekeurd door de gemeente. Minimale dikte van 180 mm asfaltverharding.

Bouwrijpmaken

- De asfaltverharding in de bouwrijfphase bestaat uit een onderlaag en een bovenlaag. De ontsluitingsweg (Ossebroeken) dient gesloten tussen de trottoirbanden te worden aangebracht met de volledige asfaltconstructie.
- In de woonrijfphase de asfaltverharding afwerken met een profileerlaag en een deklaag van SMA-NL.
- Langs ontsluitingswegen een trottoirband 180/200x250 mm stellen op de puinfundering op een stellaag en een steunrug van schraal beton.
- Fietspad langs Ossebroeken uitvoeren conform plan Ossebroeken I. Uitvoering in beton, minimaal 2,50 m breed en minimaal 200 mm dik. Met bijbehorende krimp en uitzetvoegen.

Woonrijpmaken

- De verharding van de wegen opsluiten met trottoirbanden 180/200x160 mm in de woonrijfphase.
- In de woonrijfphase de trottoirbanden geheel herstellen naar de begin situatie, bij schade en of verzakkingen.
- De inritten t.b.v. de kavels moeten een breedte hebben van minimaal 5,00 m1. Uitvoering conform plan Ossebroeken I.

Groen

- Groenplan ter goed keuring. Basis is Groenbeleidsplan 2016-2025 gemeente Midden-Drenthe
- Bermen en plantsoen, egaliseren onder natuurlijk verhang, vrij van ingesloten laagten en storende lagen, puin, wortels e.d.
- Onderhoudstermijn minimaal 1 geheel groeiseizoen tot einde van het groeiseizoen
- De groenstroken in het plan afwerken met teelaarde en de gazonstroken inzaaien met graszaad.

- Niet verkochte kavels inzaaien met graszaad en onderhouden tot de verkoop.
- Voor de beplantingsvakken en bomen een beplantingsplan opstellen ter goedkeuring van de gemeente (beplantingsplan in de stijl van het plan Ossebroeken I).

Overig

- Klimaatbestendig ontwerpen (Hittestress, wateroverlast en droogte)
- Kabel- en leidingstroken hebben een breedte van 2,00 m en dienen in eigendom te komen van de gemeente (en kunnen onder voorwaarden door de gemeente in gebruik gegeven worden).
- Ten behoeve van de nutsleidingen mantelbuizen aanbrengen t.p.v. wegkruisingen.
- Benodigde straat- en verkeersborden retro reflecterend Klasse II inclusief flespaal (rekening houdend met de benodigde hoogte).
- T.b.v. het plan openbare verlichting aanbrengen conform het beleidsplan openbare verlichting van de gemeente Midden-Drenthe. Hiervoor een verlichtingsplan opstellen die voldoet aan 70% van de lichtsterkte van de Richtlijnen Openbare verlichting (ROVL-2011) of diens opvolger de NPR 13201-2017.
- Voor het plan moet een watertoets opgesteld worden ter goedkeuring van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.
- Voor uitvoering van de waterwerken moeten de eisen van het Waterschap Drents Overijsselse Delta opgevolgd worden; hiervoor moet een watervergunning worden aangevraagd.

Afwerking en oplevering

- De openbare verlichting moet na het bouwrijp maken in zijn geheel worden aangebracht.
- De straatafwatering (kolken) moet na het bouwrijp maken in zijn geheel worden aangebracht, inclusief vervangen van de bestaande kolken.
- Eventuele tussentijdse aanpassingen zijn voor rekening van de ontwikkelaar van het plan.
- Verkeersborden en straatnaamborden moeten direct na het bouwrijp maken worden geplaatst (bebording volgens model van de gemeente).
- Het exploitatiegebied gedurende de ontwikkeling (en tot aan de al dan niet gedeeltelijke oplevering) onderhouden zoals b.v. het maaien van nog te verkopen kavels en groenstroken, het onderhouden van de wegverharding, de riolering en openbare verlichting.
- Zodra een weggedeelte qua bouwactiviteiten is afgerond moet het woonrijp gemaakt worden en moeten de groenstroken ingezaaid en/of ingeplant worden.
- Bij gereedkomen van het gehele plan en voorafgaand aan de overdracht van de openbare ruimte moet de riolering gereinigd en met de camera geïnspecteerd worden en hiervan dient een rapportage en bestand aangeleverd te worden.
- Bij alle werkzaamheden die betrekking hebben op de openbare ruimte in het plan, zal de gemeente toezicht houden en controle uitoefenen op de nakoming van het bestek.
- Revisie inmeting conform eisen BGT inclusief riool en overige ondergrondse objecten (bv. mantelbuizen), digitaal aanleveren.
- Geen revisie, geen oplevering.
- Documentatie gebruikte materialen, tekeningen(nieuwe situatie met profielen en opbouwcutnetten) en uitgevoerde keuringen/onderzoeken en (garantie)certificaten
- Onderhoudstermijn 1 jaar na oplevering en/of minimaal 1 geheel groeiseizoen tot einde van het groeiseizoen.

Klimaatadaptatie

- Watercompensatie meenemen conform eisen waterschap.
- Klimaatbestendig ontwerpen (Hittestress, wateroverlast en droogte)
- Natuurinclusief bouwen: www.bouwnatuurinclusief.nl
- Duurzame materialen