

EXPLOITATIEPLAN DUIN-VLAGHEIDE DEELGEBIED 1

GEMEENTE SCHIJNDEL



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: Exploitatieplan Duin-Vlagheide deelgebied 1

Opdrachtgever: gemeente Schijndel

Auteurs: P.K. Tulner (Piet Tulner Advies)
T.J.E.A. van der Heijden (Van der Heijden Grondbeleid)

Versie: 5

Status:

- Vastgesteld
- herstelbesluit

Datum:

- 5 maart 2015, vastgesteld
- 10 november 2016, herstelbesluit

Kenmerk: Schijndel 15002009

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Wettelijke plicht exploitatieplan	5
1.2.	Relatie bestemmingsplan	6
1.3.	Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.4.	Begrenzing exploitatieplangebied	10
1.5.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	11
1.6.	Leeswijzer	12
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN	13
2.1.	Globale beschrijving bestemmingsplan	13
2.2.	Beschrijving realisatie gebied	14
3.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	15
3.1.	Toelichting algemeen	15
3.2.	Eisen en regels	15
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	19
4.1.	Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken	19
4.2.	Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	19
4.3.	Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte	19
4.4.	Hanteren kaartmateriaal etc.	20
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	21
5.1.	Inleiding	21
5.2.	Parameters	21
5.3.	Ruimtegebruik	22
5.4.	Programma	22
5.5.	Kosten	22
5.6.	Opbrengsten	23
5.7.	Gemeentelijke bijdrage	24
5.8.	Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten	24
5.9.	Omslagmethode	24
5.10.	Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom	24
5.11.	Percentage gerealiseerde kosten	25
6.	DE REGELS	26

7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	29
7.1.	Beschrijving verwervingsbeleid	29
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	30
8.1.	Overzicht, toelichting en bijlagen	30

bijlage 1	kaart exploitatiegebied
bijlage 2	ruimtegebruikskaat
bijlage 3	eigendommenkaart met eigendommenoverzicht
bijlage 4	kaart bestaande situatie
bijlage 5	verwervingskaart
bijlage 6	plankostenscan
bijlage 7	bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte
bijlage 8	aanbestedingskader
bijlage 9	detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 10	detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
bijlage 11	overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 12	taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 13	planschaderisicoanalyse
bijlage 14	jaarschijven grondexploitatie
bijlage 15	overzicht macroaftopping
bijlage 16	gewogen eenheden per eigendom
bijlage 17	specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
bijlage 18	verkavelingsplan

1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Duin-Vlagheide deelgebied 1 voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein met de functie 'bedrijven' met bouwmogelijkheden voor bedrijfsruimten. Dit te ontwikkelen bedrijventerrein is gesitueerd tegen een bestaand bedrijven-terrein.

Zoals vermeld, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van bouw van bedrijfsruimten. Hiertoe behoren ook bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bouwplannen worden hierna aangeduid als 'aangewezen bouwplannen'.

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Bro moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vaststellen. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd.

Voor deelgebied 1 geldt dat het kostenverhaal en de inrichting van dit gebied nog niet zijn verzekerd. De gemeente heeft binnen dit deelgebied slechts een beperkte grondpositie; de overige gronden zijn in eigendom bij andere eigenaren.

In verband met de eigendomsverhoudingen in deelgebied 1 is het ook noodzakelijk om regels te stellen met betrekking tot de inrichting van het gebied. Deze eisen hebben betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen en regels te stellen aan de verkaveling van het gebied.

Binnen deelgebied 1 liggen gronden die in eigendom zijn van derden, waarop aangewezen bouwplannen kunnen worden gerealiseerd. Voor deze gronden zijn (nog) geen overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. De eigendomsverhoudingen binnen het gebied zijn aangeduid op bijlage 3.

De conclusie voor deelgebied 1 is dan ook dat het kostenverhaal nog niet anderszins is verzekerd en dat het noodzakelijk is om eisen te stellen aan de inrichting. Om deze redenen is dit exploitatieplan opgesteld en wordt voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

Tussenuitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 het Exploitatieplan Duin-Vlagheide Deelgebied 1 vastgesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij tussenuitspraak van

20 juli 2016, nr. 201503530/1/R2 (ECLI:NL:RVS:2016:2055) de beroepen gewogen en uitgesproken dat de betogen falen. Het betoog is geslaagd voor de inbrengwaarde die in het vastgestelde exploitatieplan was opgenomen. Dit was voor de Afdeling Bestuursrechtspraak aanleiding om de gemeenteraad op te dragen de inbrengwaarde van de gronden opnieuw te laten taxateren en zo nodig het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. Ter uitvoering van de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak is een nieuw taxatierapport opgesteld dat als bijlage 12 onderdeel uitmaakt van het gewijzigde (onderhavige) exploitatieplan. Het nieuwe taxatierapport heeft, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak, tot gevolg dat de inbrengwaarde is gewijzigd en op een hoger bedrag is getaxeerd. In het oorspronkelijke exploitatieplan gold als inbrengwaarde een bedrag van € 25,- per m², in het gewijzigde (onderhavige) exploitatieplan is op basis van het nieuwe taxatierapport een bedrag van € 30,- per m² gehanteerd.

De gewijzigde inbrengwaarde heeft tot gevolg dat de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5) op onderdelen is gewijzigd t.w.

1. Paragraaf 5.5, tabel: de posten 'Inbrengwaarde en opstallen' en 'Totaal'
2. Paragraaf 5.8, tabel: de posten 'Toerekenbare kosten', 'Netto kosten' en 'Maximaal te verhalen kosten'
3. Paragraaf 5.10, tabel: de posten 'De maximaal te verhalen kosten bedragen' en 'Maximaal te verhalen per gewogen eenheid'.

Daarnaast zijn vanwege de gewijzigde inbrengwaarde de volgende bijlagen gedeeltelijk aangepast t.w.

1. Bijlage 9 : Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
2. Bijlage 12 : Taxatierapport inbrengwaarden
3. Bijlage 14 : Jaarschijven grondexploitatie
4. Bijlage 15 : Overzicht macroaftopping
5. Bijlage 17 : Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Naast bovenstaande wijzigingen zijn er in het gewijzigde (onderhavige) exploitatieplan geen wijzigingen ten opzichte van het exploitatieplan van 5 maart 2015.

1.2. Relatie bestemmingsplan

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Duin-Vlagheide deelgebied 1. Dit bestemmingsplan voorziet voor deelgebied 1 in de ontwikkeling van een bedrijventerrein en kent de bestemmingen: Bedrijventerrein - 1, Groen, Verkeer - 2 en Leiding - Riool. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een bedrijvenbestemming met bijbehorende infrastructuur en groen-voorziening.

Het bestemmingsplan Duin-Vlagheide deelgebied 1 (hierna: het bestemmingsplan) is een actualisatie van een gedeelte van het bestemmingsplan Herziening Duin III, deelplan Zuid, dat door de raad van de gemeente Schijndel is vastgesteld op 10 april 2003 en onherroepelijk is geworden. Laatstvermeld bestemmingsplan is voor een gedeelte gerealiseerd; dit geldt zowel voor de bebouwing als de openbare ruimte. Het nieuwe bestemmingsplan betreft het gedeelte van het bestemmingsplan Herziening Duin III, deelplan Zuid, dat nog niet is gerealiseerd, waartoe ook

behoren de gronden in het deelgebied 1. De gronden binnen dit bestemmingsplan zijn nog onbebouwd en ook de openbare ruimte voor dit bestemmingsplan moet nog worden aangelegd.

Het onderhavige exploitatieplan heeft betrekking op de gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan voor deelgebied 1. De begrenzing van het exploitatiegebied is uitgewerkt in paragraaf 1.4 van dit hoofdstuk.

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

Figuur 1. Ligging en begrenzing bestemmingsplangebied



1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbare gebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
- de aanleg van nutsvoorzieningen;
- de inrichting van de openbare ruimte.

De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met andere kosten, zoals:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);

- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 sub a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering etc. (artikel 6.2.4 sub b Bro);
- d. de kosten van voorzieningen in een exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub c Bro); het begrip 'voorzieningen' is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro;
- e. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 sub d Bro);
- f. de hiervoor onder a tot en met e en de onder g bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het plangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen (artikel 6.2.4 sub e Bro);
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 sub g Bro);
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub h Bro);
- i. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 sub j Bro);
- j. de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 sub k Bro);
- k. de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 sub l Bro);
- l. de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 sub m Bro);
- m. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 sub n Bro).

De kosten die hiervoor zijn vermeld, komen voor verhaal via een exploitatieplan in aanmerking. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatieplan zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen binnen het exploitatiegebied waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast de kosten is ook de inrichting van het gebied een onderwerp waarover de gemeente bepalingen kan opnemen. In dit exploitatieplan zijn dergelijke bepalingen opgenomen om daarmee te bereiken dat de grondexploitatie op een gestructureerde wijze wordt uitgevoerd met de beoogde kwaliteit. De onderwerpen waarover in het exploitatieplan eisen en regels zijn opgenomen, zijn het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling van de uitgeefbare gronden, koppelingen tussen de voortgang van werken en het bouwen, aanbesteden en bestekken.

Het exploitatieplan Duin-Vlagheide deelgebied 1 heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Wellicht ten overvloede wordt nog eens bevestigd dat alleen een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning wordt verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden als:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten;
- b. of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten;
- c. dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouw kavels door of namens de gemeente.

Het kostenverhaal is dan immers al anderszins verzekerd door gronduitgifte door of namens de gemeente dan wel overeengekomen en verzekerd door een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst. Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, geldt dat voor een klein gedeelte van de gronden binnen het exploitatieplan het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van gronden door de gemeente; voor het andere gedeelte zijn de gronden nog in eigendom van derden en zijn nog geen overeenkomsten gesloten.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatieplan Duin-Vlagheide deelgebied 1. Zoals hiervoor al is aangegeven, hebben de eisen en regels betrekking op het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling van de uitgeefbare gronden, de koppeling tussen de voortgang van werken en het bouwen, aanbesteden en bestekken. Nu de gemeente slechts voor een beperkt gedeelte eigenaar is van de gronden binnen het exploitatiegebied en er voor de overige gronden nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, is er geen 'zekerheid' over de inrichting van het gebied. Om deze reden is het noodzakelijk het exploitatieplan vast te stellen om door middel van het opnemen van eisen en regels over de genoemde onderwerpen te komen tot een gestructureerde grondexploitatie en invulling van het te ontwikkelen gebied.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatiegebied omvat in ieder geval het gebied van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat. In het exploitatiegebied zijn gronden opgenomen waarop in ieder geval de bouw van een of meer hoofdgebouwen (artikel 6.2.1 onder b Bro) als aangewezen bouwplannen mogelijk zijn. Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte dient te worden gerealiseerd.

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, voorziet het bedrijventerrein Duin-Vlagheide deelgebied 1 in de ontwikkeling van een zelfstandige deelgebied voor bedrijven. Dit deelgebied grenst aan een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast is aan de andere kant van het bestaande bedrijventerrein ook een bedrijventerrein in ontwikkeling: het plan Duin-Vlagheide, deelgebied 2. Beide te ontwikkelen gebieden zijn van elkaar gescheiden door het bestaande bedrijventerrein en hebben geen enkele ruimtelijke en/of functionele samenhang.

Verder geldt hierbij nog dat de gronden in deelgebied 2 in eigendom zijn van de gemeente, waardoor het kostenverhaal en de inrichting van het gebied zijn verzekerd door de uitgifte van de bouwrijpe gronden door de gemeente.

Om bovenstaande redenen is uitsluitend voor het deelgebied 1 een exploitatieplan opgesteld.

Zoals aangegeven, zijn in het exploitatiegebied de gronden opgenomen waarop op grond van het bestemmingsplan aangewezen bouwplannen mogelijk zijn. Op dit punt is enige toelichting wenselijk. De reden hiervan is dat voor een groot gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied op grond van het voorgaande bestemmingsplan Herziening Duin III, deelplan Zuid, ook al de mogelijkheid aanwezig was om bouwplannen te realiseren.

Op grond van het laatstgenoemde bestemmingsplan golden op een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Verkeersdoeleinden. Beide bestemmingen waren op de kaart behorende bij het bestemmingsplan aangeduid. Voor de bestemming Bedrijfsdoeleinden gold de mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing binnen de op de bestemmingsplankaart aangegeven bebouwingsgrenzen. Het bebouwingspercentage van de op te richten bebouwing bedroeg 70%. Op de bestemming Verkeersdoeleinden was uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van deze bestemming.

Uit het nieuwe bestemmingsplan Duin-Vlagheide deelgebied 1 blijkt dat het noodzakelijk is om het oude bestemmingsplan te herzien en wel op een ingrijpende wijze. Voor deelgebied 1 betreffen deze aanpassingen de volgende onderdelen:

1. het uitbreiden van het plangebied door het toevoegen van een perceel aan de oostzijde van het plan;
2. het wijzigen van de situering en begrenzingen van de bestemmingen voor bedrijven en verkeersdoeleinden;
3. het vergroten van de bouw mogelijkheden binnen de bestemming Bedrijventerrein - 1 door:
 - a. het laten vervallen en het verruimen van bepaalde regels over bouwen;
 - b. het wijzigen van bouwvlakken
4. het toevoegen van een verplichte verkaveling;

5. een sterk gewijzigde ontsluitingsstructuur.

Op grond van de voormelde aanpassingen is er voor het deelgebied 1 sprake van een andere bestemmingsregeling ten opzichte van het bestemmingsplan Herziening Duin III, deelplan Zuid. Dit betekent dat op deze gronden de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro van toepassing zijn, en dat hiervoor een exploitatieplan als verplichting geldt. Er moet dan ook worden geconstateerd dat artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Invoeringswet Wro) niet van toepassing is. Laatstgenoemd artikel bepaalt dat de artikelen 6.12 tot en met 6.22 Wro niet van toepassing zijn op gronden waarvoor op grond van artikel 10 (bestemmingsplan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)) of 11 (uitwerkings- of wijzigingsplan op grond van de WRO) voor 1 juli 2008 al een bouwvergunning had kunnen worden verleend voor een aangewezen bouwplan en bij de herziening van het bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld. Vanwege de andere bestemmingsregeling in het nieuwe bestemmingsplan doet deze situatie zich in het onderhavige geval niet voor.

Tot het exploitatiegebied behoren ook de gronden waarop nog voorzieningen moeten worden aangelegd, zoals:

- wegen met bijbehorende werken;
- riolering;
- groenvoorzieningen;
- water.

Deze voorzieningen staan ten dienste van de te ontwikkelen en te realiseren bestemming Bedrijventerrein - 1.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

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

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure 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 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.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatiegebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling.
- Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in dit hoofdstuk vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 5 bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen en vervolgens zijn de bijlagen zelf hierin opgenomen. Het exploitatieplan bevat in totaal 18 bijlagen.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

2.1. Globale beschrijving bestemmingsplan

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is het bestemmingsplan Duin-Vlagheide deelgebied 1 een actualisatie en aanpassing van het bestemmingsplan Herziening Duin III, deelplan Zuid (raadsbesluit 10 april 2003). Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein met een bedrijvenbestemming, groen en infrastructuur.

De actualisatie van het bestemmingsplan hangt samen met de plicht om voor 1 juli 2013 bestemmingsplannen die ouder zijn dan vijf jaar, opnieuw te bezien. Deze actualisatie hangt ook samen met het feit dat er zich in de afgelopen jaren ook op het terrein van de realisatie van bedrijventerreinen nieuwe ontwikkelingen hebben voorgedaan en nog voordoen. Zo is het van belang dat de gemeente voorziet in een voorraad aan kavels voor bedrijven om daarmee een bedrijf dat zich wil vestigen op een bedrijventerrein, daartoe ook de gelegenheid te kunnen bieden. Daarnaast dient het bedrijventerrein een diversiteit aan kavels te bieden, opdat de gemeente kan voldoen aan de vraag van de klant, oftewel het bedrijf dat zich wil vestigen. Tegen deze achtergrond is het bestemmingsplan ontwikkeld.

De herijking van het bestemmingsplan van 2003 heeft voor het exploitatiegebied zoals in dit exploitatieplan is aangegeven, geleid tot een nieuw plan met een gewijzigde invulling. De aanpassingen die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn in paragraaf 1.4 in het kort vermeld. Bezien vanuit het belang van de grondexploitatie zijn de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan van grote betekenis:

1. Het uitbreiden van het plangebied door het toevoegen van een perceel aan de oostzijde van het plan. Een gedeelte van het perceel P, nr. 56, maakte in het verleden geen onderdeel uit van het bestemmingsplan van 2003. Op grond van de ruimtelijk motieven zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, maakt het gedeelte nu echter wel onderdeel uit van het bestemmingsplan, waarbij dezelfde bestemming en bijbehorende regels gelden als voor de overige uitgeefbare gronden.
2. Het wijzigen van de situering en begrenzingen van de bestemmingen voor bedrijven en verkeersdoeleinden. De wijziging van de bestemming Bedrijventerrein - 1 voorziet in een gewijzigde ruimtelijke invulling, waardoor beter kan worden aangesloten bij de te verwachten wensen van de bedrijven die zich willen vestigen. Het gevolg hiervan is dat ook de exploitatiemogelijkheden nadrukkelijk verbeteren. Een wezenlijke bijdrage levert hierin de aanpassing van de bestemming Verkeer - 2. Door de nieuwe situering van de beoogde infrastructuur worden de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 1 beter ontsloten.
3. Binnen de bestemming Bedrijventerrein - 1 zijn de bouw mogelijkheden vergroot door:
 - a. het laten vervallen en het verruimen van bepaalde regels over bouwen;
 - b. het wijzigen van bouwvlakken
4. Het is noodzakelijk om een diversiteit aan kavels te kunnen aanbieden. Deze diversiteit betreft meerdere aspecten, zoals ligging, vorm, oppervlakte, ontsluiting etc. Met dit bestemmingsplan

wordt deze mogelijkheid geboden. De nieuwe gebiedsontwikkeling voorziet in deze mogelijkheden.

De gronden binnen het bestemmingsplan zijn nog niet gereed om voor een kavel als bedrijventerrein te kunnen worden uitgegeven. Het is noodzakelijk om de kavels nog bouwrijp te maken en ook de infrastructuur moet nog worden aangelegd. Dit geldt niet alleen voor de wegen maar ook voor riolering, openbare verlichting, groenvoorzieningen en water met bijbehorende buffervoorzieningen.

De gronden binnen het bedrijventerrein zijn slechts gedeeltelijk in eigendom van de gemeente. Ook voor deze gronden geldt dat deze nog niet bouwrijp zijn. Naast de gemeente hebben ook nog een andere partijen gronden in eigendom. Om een rationele verkaveling die voldoet aan de eisen van de huidige tijd mogelijk te kunnen maken, zullen er naar verwachting grondtransacties nodig zijn.

2.2. Beschrijving realisatie gebied

Het bestemmingsplan voorziet in essentie in vier categorieën van bestemmingen: Bedrijventerrein - 1, Verkeer - 2, Groen en Leiding – Riool. Deze bestemmingen hangen allemaal met elkaar samen en met dit geheel aan bestemmingen dient de nieuwe inrichting gestalte te krijgen.

Het plan voorziet in een mix van kavels voor grotere en kleinere bedrijven. De kavels zullen een oppervlakte hebben van minimaal 2000 m² en tot maximaal ca. 8000 m². Met deze mix kan goed worden voorzien in de vraag van te vestigen bedrijven. Om deze mix te kunnen behouden, zal de verkaveling zoals deze is beoogd, een bindende verkaveling worden. Om de klant op maat te kunnen bedienen, zal er enige mate van flexibiliteit nodig zijn. In dit exploitatieplan wordt daarmee rekening gehouden.

Het is de bedoeling de infrastructurele voorzieningen in één fase te realiseren. Dit betreft niet alleen de wegen en de riolering, maar ook de groenvoorzieningen en het water. Voor deze laatste voorziening geldt zelfs nog dat deze in het begin van de uitvoering van het bestemmingsplan zal worden gerealiseerd.

Nadat het gebied voor een groot gedeelte is gevuld met bedrijven, zal de definitieve bestrating en openbare verlichting worden gerealiseerd; het 'woonrijp maken' is daarmee de laatste fase van de realisatie van het bedrijventerrein.

Het onderhavige bedrijventerrein sluit aan op een bestaand bedrijventerrein en is dan ook een logische voortzetting maar ook de afronding van dit bedrijventerrein. Om de uniformiteit met het bestaande bedrijventerrein te handhaven, zal de inrichting van de openbare ruimte voor een belangrijk gedeelte worden voortgezet. Een afwijking is echter wel dat het parkeren voortaan niet geschiedt in een ruimte die in planologisch opzicht is geregeld, maar door het bedrijf naar eigen inzicht op de bedrijfskavel kan worden ingericht.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Toelichting algemeen

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in een exploitatieplan eisen en regels worden opgenomen. Deze eisen en regels kunnen betrekking hebben op een grote hoeveelheid van onderwerpen, zoals ruimtegebruik, fasering, koppelingen, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, woningbouw-categorieën etc. Ook in dit exploitatieplan wordt van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels gebruikgemaakt. Het doel van deze eisen en regels is om te komen tot een gestructureerde wijze van grondexploitatie met de kwaliteit die past bij de beoogde realisatie van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan bevat niet op alle mogelijke onderwerpen eisen en regels; gekozen is voor een stelsel van eisen en regels, dat noodzakelijk is om de doelstelling zoals deze is verwoord in de laatste zin van de vorige alinea, te kunnen borgen. Dit betekent dat bijvoorbeeld niet is gekozen voor een bindende faseringsregeling waarbij het verlenen van een omgevingsvergunning is gebonden aan een concreet tijdvak.

Wel is gekozen voor het stellen van eisen en regels aan de verkaveling van de uitgeefbare en de situering van de openbare ruimte. Daarnaast is het ook noodzakelijk om eisen te stellen aan de koppeling van werken en werkzaamheden in relatie tot de afgifte van omgevingsvergunning.

3.2. Eisen en regels

Ruimtegebruik

Het bestemmingsplan voorziet in meerdere vormen van grondgebruik, zoals gronden die bestemd zijn voor groen (incl. water), de bouw van opstallen en openbare ruimte. Het is noodzakelijk om het grondgebruik tot een bepaald niveau te reguleren. Dit geldt in ieder geval voor het onderscheid 'openbare ruimte' en 'uitgeefbaar terrein'.

Het belang van het aanwijzen van de gronden met de functie openbare ruimte is te borgen dat deze gronden ook daadwerkelijk voor deze functie worden aangewend. Dit betekent dat de ligging van de openbare ruimte is vastgelegd en dat in de regels is opgenomen dat deze gronden ook voor deze functie moeten worden aangewend.

De gronden die niet zijn aangeduid als openbare ruimte, zijn de gronden die worden aangewend voor uitgeefbaar terrein. Ook voor deze gronden geldt dat in de regels is veiliggesteld dat zij worden aangewend als uitgeefbaar terrein.

Het onderscheid tussen de gronden met de functies openbare ruimte en uitgeefbaar terrein is op bijlage 2, ruimtegebruiksk kaart, aangebracht.

De bindende status van het ruimtegebruik is vastgelegd in artikel 2 van hoofdstuk 6.

Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en aanleg openbare ruimte

Vanwege reden van efficiency, doelmatigheid en kwaliteit heeft de gemeente de voorkeur de gronden binnen het exploitatiegebied zelf bouwrijp te maken en zelf ook de openbare ruimte aan te leggen. De gemeente heeft echter slechts een gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied in eigendom. Voor zover de gemeente de gronden in eigendom heeft, is zij zelf in staat om te voldoen aan de beoogde inrichting en kwaliteit van het exploitatiegebied. Dit geldt uiteraard niet voor de gronden die de gemeente niet in eigendom heeft. Het is dan ook om deze reden dat hiervoor in dit exploitatieplan eisen en regels voor het bouwrijp maken en de aanleg van de openbare ruimte moeten worden opgenomen.

De omschrijving van de inhoud van het bouwrijp maken is opgenomen in paragraaf 4.1. Voor het bouwrijp maken gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van het aanleggen van nutsvoorzieningen is opgenomen in paragraaf 4.2. Voor de aanleg van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van de inrichting van de openbare ruimte is opgenomen in paragraaf 4.3. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De eisen en/of regels voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn verwerkt in de artikel 3 van hoofdstuk 6.

Aanbesteden

De gemeente rekent het tot haar taak om ervoor te zorgen dat de aanbesteding overeenkomstig de voorgeschreven Europese en nationale regels tot stand komt. Het aanbestedingskader waarin dit beleid is vastgelegd, is opgenomen in bijlage 8.

De eisen en/of regels voor het aanbesteden zijn opgenomen in artikel 4 van hoofdstuk 6.

Bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken steeds een bestek wordt opgesteld, dat moet voldoen aan bijlage 7. Dit bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt gestart, een toetsing plaatsvindt aan de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een bestek wordt geweigerd indien het bestek in strijd is met bijlage 7.

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Een expliciet instemmingsbesluit is in dat geval niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat bestekken worden opgemaakt die voldoen aan bijlage 7.

Het onderdeel bestekken is vastgelegd in artikel 6 van hoofdstuk 6.

Bindende verkaveling

In paragraaf 2.2 is aangegeven wat de noodzaak is om te komen tot het opnemen van een bindende verkaveling in dit exploitatieplan. Het doel hiervan is te bewerkstelligen dat er een mix aan kavels ontstaat om daarmee te kunnen voldoen aan de vraag van klanten, oftewel te vestigen bedrijven. De kavels zullen een oppervlakte hebben van minimaal 2000 m² tot maximaal 8000 m². In samenhang met dit uitgangspunt geldt echter ook nog het belang van een doelmatige exploitatie van de gronden binnen het exploitatiegebied. Voorkomen moet worden dat de verkaveling zodanige vormen aanneemt dat er sprake kan zijn van reststroken of een andere vorm van ondoelmatige verkaveling.

Op grond van het voorafgaande is dan ook de verkaveling zoals deze is opgenomen in bijlage 18 bindend. Dit betekent dat voor de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunning en het vaststellen van de exploitatiebijdragen deze verkaveling in acht moet worden genomen.

Het valt niet uit te sluiten dat het – ondanks de mix van kavels – wenselijk is om van de begrenzing van de bindende kavels af te wijken. Deze optie kan zich voordoen in het geval een bedrijf zich wil vestigen maar de oppervlakte dan wel begrenzing van de desbetreffende kavel niet overeenstemt met de eisen van het desbetreffende bedrijf. In dat geval moet het mogelijk zijn om op basis van een aanvraag voor een omgevingsvergunning te kunnen afwijken van de bindende verkaveling. Deze afwijkmogelijkheid dient zich te richten op twee situaties (artikel 9, lid 3):

1. De bedrijfskavel is te groot en door aanpassing van de begrenzing wordt de kavel verkleind.
2. De bedrijfskavel is te klein en door aanpassing van de begrenzing wordt de kavel vergroot.

Juist vanwege het doel van een doelmatige exploitatie van de nog uit te geven kavels geldt bij besluitvorming over de afwijking van de bindende verkaveling de voorwaarde dat de verkaveling die resteert nadat gebruik zou zijn gemaakt van de afwijkmogelijkheid, moet voorzien in een doelmatige verkaveling waarbij elke kavel een minimale oppervlakte heeft van minimaal 2000 m².

De eisen en regels voor de bindende verkaveling zijn opgenomen in artikel 6 van hoofdstuk 6.

Koppelingen

Vanuit een doelmatige realisatie en grondexploitatie van het exploitatiegebied is het ook noodzakelijk koppelingen te leggen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de afgifte van omgevingsvergunning.

Een belangrijk koppeling met bouwen bestaat uit de realisatie van de voorziening 'water'. Op grond van eisen van het Waterschap is het noodzakelijk dat de gebiedsontwikkeling wordt voorzien van een afdoende waterberging. Deze waterberging moet zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing is toegestaan. Immers, bij de realisatie van bebouwing neemt de verharde oppervlakte toe en dient het water dat van de verharde oppervlakte

afkomstig is, te kunnen worden opgevangen en vervolgens te kunnen worden afgevoerd. Hiervoor is het noodzakelijk dat de functie water met bijbehorend bergend vermogen aanwezig is. De koppeling met de functie water houdt in dat deze functie moet zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

De functie water zal worden gerealiseerd in de vorm van een nieuwe watergang binnen de bestemming Groen gelegen aan de oostzijde van het exploitatiegebied. De watergang is aangegeven binnen het onderwerp 'Groenstrook', zoals opgenomen in bijlage 7.

Het is ook noodzakelijk een koppeling te leggen tussen het bouwen en de realisatie van de groenvoorzieningen. In het exploitatieplan zijn groenvoorzieningen opgenomen aan de oost- en noordzijde van het plangebied. Beide groenvoorzieningen beogen een groenvoorziening te realiseren, waardoor er een visuele afscheiding ontstaat tussen enerzijds het bedrijventerrein met bijbehorende bebouwing en anderzijds de omgeving van het bedrijventerrein. Het is noodzakelijk dat deze groenvoorziening wordt gerealiseerd voordat in het bedrijventerrein nieuwe bebouwing wordt opgericht. De reden hiervan is dat daarmee wordt veiliggesteld dat de groenvoorziening en dus de visuele afscherming aanwezig is voordat de bebouwing wordt gerealiseerd.

De koppeling houdt in dat op de gronden binnen het exploitatiegebied pas omgevingsvergunningen voor het bouwen mogen worden verleend nadat de groenvoorzieningen zijn voltooid. De bedoelde groenvoorzieningen zijn in bijlage 7 beschreven.

De derde koppelingseis betreft de aanleg van een bouwweg. Om de kavels te kunnen bebouwen, is het noodzakelijk dat deze ook daadwerkelijk zijn ontsloten. Deze ontsluiting hoeft nog niet de ontsluiting op het niveau van het 'woonrijp' maken te zijn. De bouwweg moet echter wel voldoen aan de eisen die aan een bouwweg voor de ontsluiting van bedrijven zijn gesteld. De definitie in de regels geeft hierover meer duidelijkheid. De koppeling met een bouwweg houdt in dat deze bouwweg moet zijn gerealiseerd voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend.

De bepalingen over de koppelingen zijn opgenomen in artikel 7 van hoofdstuk 6.

Verbods- en afwijkingsregels

In de leden 1 en 2 van artikel 9 is verbodsbepaling opgenomen en is aangeduid dat overtreding van de verbodsbepalingen een strafbaar feit is.

Ingevolge artikel 6.13, lid 2, sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

In lid 2 is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bindende verkaveling (zie onderdeel *bindende verkaveling*).

In het derde lid is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het exploitatieplan als de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan dat ten tijde van het ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie heeft gelegen.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De beoogde inrichting van het exploitatiegebied in samenhang met de realisatie van de bebouwing vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling. Er worden geen kosten geraamd die zouden kunnen worden beschouwd als vernieuwing of vervanging van bestaande infrastructuur, tenzij dit expliciet wordt vermeld. Uitzondering hierop is echter een gedeelte van de weg Vlagheide. Het bestaande gedeelte van de Vlagheide, gezien vanaf de kruising met de Nobelweg in noordwestelijke richting, zal worden verbreed.

4.1. Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken

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

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.2. Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien: aanleg van water, gas en elektriciteit. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door de desbetreffende nutsbedrijven.

De eisen die aan de aanleg van nutsvoorzieningen worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.3. Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte

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

- a. het aanleggen van wegen, riolering;
- b. het aanleggen van nieuwe watergangen en het aanpassen van bestaande watergangen;
- c. het aanleggen van groenvoorzieningen;

- d. het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- e. het plaatsen van straatmeubilair.

De eisen die aan de inrichting van openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.4. Hanteren kaartmateriaal etc.

De gronden waarop de nieuwe openbare ruimte zijn gelegen, zijn zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikkaart zoals deze als bijlage 2 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt de exploitatieopzet aan de orde. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

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

Tot de kosten die voor verhaal in aanmerking komen, behoren niet de kosten die betrekking hebben op bouwen. Deze kosten zijn dan ook niet in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van artikel 6.13 lid 4 Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

Het onderhavige exploitatieplan is verbonden aan een bestemmingsplan dat voorziet in de afronding van een al bestaand bedrijventerrein, zie paragraaf 2.1. In het kader van dit bestaande bedrijventerrein heeft de gemeente reeds kosten gemaakt en opbrengsten ontvangen. Van de kosten die gemeente in het verleden al heeft gemaakt, heeft een gedeelte betrekking op kosten die mede zijn gemaakt voor het onderhavige exploitatiegebied. Hierbij wordt onder andere bedoeld op: wegen, riolering, groen en de aanleg van watergangen. In de toerekening van kosten en opbrengsten is het daarom noodzakelijk rekening te houden met het gegeven dat het exploitatiegebied nog voor een gedeelte moet bijdragen in de kosten van het reeds bestaande bedrijventerrein. Daarnaast zal ook met de opbrengstpotentie van de gronden binnen het bestaande bedrijventerrein wat betreft de toerekening van de kosten, rekening moeten worden gehouden. In dit hoofdstuk is in samenhang met bijlage 9 (detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet) en bijlage 10 (detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet) aangegeven op welke wijze hiermee rekening is gehouden.

5.2. Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

1. startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2014;
- looptijd exploitatie: 8 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan;
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2023;
- rente: 5%. Dit rentepercentage is de rente die de gemeente als interne rekenrente hanteert.
- jaarlijkse stijging kosten: 2,0% met ingang van 1 januari 2015;
- jaarlijkse stijging opbrengsten: 0%;
- datum prijspeil: 1 januari 2014;
- de kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar;
- alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

5.3. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied is vastgelegd op bijlage 2. Uit deze bijlage volgt dat het ruimtegebruik binnen het exploitatiegebied als volgt kan worden weergegeven:

Onderdeel	Oppervlakte
Groen/water	11.209
Groenstrook/bermen	2.017
Uitgeefbaar	29.864
Verharding	4.690
Totaal	47.780

5.4. Programma

Het programma binnen het exploitatiegebied bestaat uit de realisatie van 4,8 ha bedrijventerrein met de bestemming Bedrijventerrein. Deze bestemming voorziet in de volgende mix van bedrijfskavels:

Kavelnummer	Oppervlakte in m ² terreinoppervlak
Kavel 1	2.068
Kavel 2	2.080
Kavel 3	2.221
Kavel 4	3.143
Kavel 5	2.613
Kavel 6	2.304
Kavel 7	7.663
Kavel 8	7.770

5.5. Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatieopzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld worden alle bedragen weergegeven als contante waarde per 1 januari 2014.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag in €
6.2.3 a en b	inbrengwaarde gronden en opstallen	1.398.853
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	0
6.2.4 a	onderzoek	22.202
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	0
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	574.676
6.2.4.d	maatregelen	0
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	324.211
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	0
6.2.4 g t/m j	plankosten	672.968
6.2.4 l	planschade	45.408
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		3.038.318

Een uitwerking van de individuele kostenposten is per kostenpost opgenomen in bijlage 9. In deze bijlage is per kostenpost nagegaan in hoeverre er sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit van kosten. Bij het onderdeel proportionaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten en aan andere kostendragers toe te rekenen kosten. Met andere kostendragers worden onder meer bedoeld de buiten het bestemmingsplan gelegen gronden, maar ook niet voor verhaal in aanmerking komende kosten, zoals vervanging van bijvoorbeeld riolering voor zover dit is te beschouwen als kosten van onderhoud en vervanging.

5.6. Opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is artikel 6.2.7 Bro, waarin de opbrengsten zijn vermeld die in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. De opbrengsten zijn weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2014.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2014
6.2.7 a	gronduitgifte	2.909.128
6.2.7 b	subsidies	0
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	0
Totaal		2.909.128

5.7. Gemeentelijke bijdrage

Er worden geen gemeentelijke bijdragen verwacht voor specifieke werken of werkzaamheden in het exploitatiegebied.

Voor zover er sprake zal zijn van een tekort op de exploitatie van dit exploitatieplan, dan zal dit tekort worden gecompenseerd door positieve financiële resultaten van andere grondexploitaties dan wel de algemene middelen van de gemeente.

5.8. Vaststelling hoogte maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenaamde macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de opbrengsten, worden de toerekenbare kosten volledig verhaald. Is dat niet het geval, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de opbrengsten.

Omschrijving	Bedrag in €, contante waarde per 1-1-2014
Toerekenbare kosten	3.038.318
Bijdragen van toekomstige locaties	0
Nettokosten	3.038.318
Toerekenbare opbrengsten	2.909.128
Maximaal te verhalen kosten	2.909.128

5.9. Omslagmethode

De kosten worden omgeslagen over eigenaren in het exploitatiegebied aan de hand van het opbrengstpotentieel van de door hen te realiseren bouwplannen.

De omslag van verhaalbare kosten wordt bepaald aan de hand van het aantal gewogen eenheden. Daarvoor wordt de oppervlakte van de verschillende opbrengstcategorieën per eigendom vermenigvuldigd met een factor die de onderlinge verhouding tussen uitgifteprijs per categorie weergeeft. Omdat er in dit plan sprake is van slechts één uitgiftecategorie met voor percelen dezelfde uitgifteprijs, bedraagt de factor 1. Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt 22.378.

5.10. Bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom

Aan de hand van de voorgaande resultaten van berekeningen wordt bepaald welk bedrag per gewogen eenheid maximaal zal worden verhaald. De maximaal te verhalen kosten worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden.

De maximaal te verhalen kosten bedragen	€ 2.909.128
Het aantal gewogen eenheden bedraagt	22.378
Maximaal te verhalen per gewogen eenheid	€ 130,00

De bedragen en eenheden in het overzicht zijn uitgedrukt in de contante waarde per 1 januari 2014. Bij de uiteindelijke vaststelling van de bijdrage per eigendom zal rekening worden gehouden met de indexering van kosten en opbrengsten en rente.

5.11. Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten. Dit percentage bedraagt 10,3%. Het percentage is berekend door de kosten van nog niet uitgevoerde werken te delen door het totaal van de kosten. De gerealiseerde kosten betreffen vooral voorzieningen buiten het exploitatiegebied.

6. DE REGELS

In dit hoofdstuk zijn de regels opgenomen die in acht dienen te worden genomen.

Artikel 1. Definities

1. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Schijndel voor het inkopen van leveringen, werken en diensten, zoals dat is vastgelegd in het document 'Inkoop- en aanbestedingsbeleid', zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 20 juni 2013 en als bijlage 8 is opgenomen in het exploitatieplan.
2. Aanleg van nutsvoorzieningen: het aanleggen van leidingen voor gas, water en elektriciteit, zoals beschreven in paragraaf 4.2.
3. Bestemming: aanduiding van de gronden met een functie en de bijbehorende beschrijving van gebruiksmogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.
4. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Duin-Vlagheide, deelgebied 1.
5. Bouwrijp maken: het verrichten van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in paragraaf 4.1.
6. Bouwweg: een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een kavel, welke weg is aangesloten op de bestaande Nobelweg zoals aangeduid op de verklaring 'ondergrond' van de verbeelding van het bestemmingsplan. De bouwweg heeft een breedte als vermeld in bijlage 7 en bestaat uit een klinkerverharding die omgekeerd is gestraat, zonder molgoten en trottoirbanden.
7. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat is aangeduid op bijlage 1.
8. Exploitatieplan: het Exploitatieplan Duin-Vlagheide, Deelgebied 1 zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Schijndel, d.d. 5 maart 2015.
9. Inrichten van openbare ruimte: het aanleggen van de openbare ruimte.
10. Kavel: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied zoals dat is aangeduid op bijlage 18 en waarop op grond van het bestemmingsplan de vestiging van een bedrijf is toegestaan.
11. Omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor het bouwen.
12. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht en aangewend als toekomstige openbare ruimte en als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaat.
13. Ruimtegebruikskaat: de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
14. Uitgeefbaar terrein: gebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein – 1 en als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaat.

Artikel 2. Ruimtegebruikskaat

1. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de gronden die zijn aangeduid als Uitgeefbaar terrein op de ruimtegebruikskaat.
2. De openbare ruimte dient te worden aangelegd binnen de op de ruimtegebruikskaat als 'openbare ruimte' aangeduide gronden.

Artikel 3. Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

1. Bij het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare moet worden voldaan aan de eisen zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 7.

Artikel 4. Aanbesteden

1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen is het aanbestedingskader van toepassing.
2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in de artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met bepaalde in artikel 4.1.
3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 4.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 tot en met artikel 4.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 4.1, artikel 4.2 tweede volzin, en artikel 4.4 tweede en derde volzin, van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 5. Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, 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 bijlage 7. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met bijlage 7.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het bedoelde bestek of met het bestek wordt ingestemd.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist, indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1 tweede volzin en verder van overeenkomstige toepassing is op een bestek dat door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 6. Bindende verkaveling

1. Bij de besluitvorming over omgevingsvergunning moet de indeling in kavels zoals deze is vastgelegd op bijlage 18, in acht worden genomen.

Artikel 7. Koppelingen

1. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet de functie water zoals deze is aangegeven in het onderdeel Groenstrook in bijlage 7, zijn gerealiseerd.
2. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet de functie groenvoorzieningen zoals deze is aangegeven in bijlage 7, zijn gerealiseerd.
3. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet de kavel waarop bedoelde omgevingsvergunning betrekking heeft, zijn ontsloten door een bouwweg.

Artikel 8. Tussentijdse inspectie en eindinspectie

1. De gemeente zal tussentijds inspectie houden op de aanleg van werken en werkzaamheden.
2. Voor de voltooiing van de aanleg van werken en werkzaamheden zal de gemeente een eindinspectie houden.
3. Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de bebouwbare gronden.

Artikel 9. Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikelen 2 tot en met 8 gestelde eisen en regels.
2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in een van de artikelen 1 tot en met 8 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op basis van een aanvraag om omgevingsvergunning van het gestelde in artikel 6 lid 1 af te wijken, mits uit de aanvraag voor bedoelde omgevingsvergunning blijkt dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. de kavel ten behoeve waarvan de afwijking plaatsvindt, heeft een minimale oppervlakte van 1000 m², én
 - b. de overige kavels binnen het uitgeefbaar terrein op een doelmatige wijze kunnen worden verkaveld, waarbij de minimale oppervlakte van elke kavel waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend, minimaal 2000 m² bedraagt.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 8 mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot het herziening van het exploitatieplan dat met toepassing van afdeling 3.4 Awb ter visie heeft gelegen.

Artikel 10. Slotbepaling

1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Duin-Vlagheide deelgebied 1'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

7.1. Beschrijving verwervingsbeleid

Het voornemen van de gemeente is om in ieder geval alle gronden binnen het exploitatiegebied en die niet behoren tot de uitgeefbare gronden te verwerven. Deze gronden zijn op de ruimtegebruikskaart (bijlage 2) aangeduid met Openbare ruimte. Deze gronden hebben een openbare functie, zoals wegen, water en groenvoorzieningen. De reden hiervan is dat de gemeente zo op de meest efficiënte wijze invulling kan geven aan de ontwikkeling van deze functies binnen het exploitatiegebied.

Daarnaast wil de gemeente bepaalde gronden verwerven die zijn gelegen aansluitend aan haar gronden en behoren tot de functie uitgeefbaar terrein. Het betreft de gronden binnen deze functie voor zover deze onderdeel uitmaken van een zelfstandige kavel zoals deze zijn aangegeven op de bindende verkaveling, bijlage 18.

De gronden die de gemeente wenst te verwerven, zijn aangeduid op bijlage 5.

Het verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis. Met de desbetreffende eigenaren is of wordt in contact getreden om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, zij bereid zijn de desbetreffende gronden aan de gemeente te verkopen. Mocht een dergelijke minnelijke verwerving niet mogelijk zijn en de eigenaar niet bereid zijn om de gronden overeenkomstig dit exploitatieplan te ontwikkelen, dan rest de gemeente geen andere keus dan de gronden te onteigenen.

In de post 'inbrengwaarde' van de exploitatieopzet van dit exploitatieplan zijn de kosten overeenkomstig artikel 6.13 lid 5 Wro opgenomen op basis van minnelijke verwerving. Mocht het echter noodzakelijk zijn om gronden te onteigenen, dan zal de exploitatieopzet moeten worden aangepast. In dat geval zal op grond van voornoemd artikel de post 'inbrengwaarde' moeten worden afgestemd op de schadeloosstelling op onteigeningsbasis.

De verwerving en/of sloop van opstallen doet zich niet voor. Dit betekent dat in de post 'inbrengwaarde' geen waarde van te slopen opstallen is opgenomen.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Bij het exploitatieplan behoren meerdere bijlagen. In dit hoofdstuk zijn deze bijlagen opgenomen. Het hoofdstuk start met een overzicht en korte samenvatting van de bijlagen. In dit overzicht wordt ook aan gegevens wat de status van de bijlage is: bindend of toelichtend.

8.1. Overzicht, toelichting en bijlagen

Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

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

Bijlage 2. Ruimtegebruiksk kaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de gronden met de functie van uitgeefbaar terrein (bedrijventerrein) en openbare ruimte. Voor het onderscheid tussen gronden met de functie uitgeefbaar terrein en openbare ruimte in het ruimtegebruik heeft de ruimtegebruiksk kaart een bindende functie, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Bijlage 3. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 13 oktober 2014 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan nog niet in handen zijn van de gemeente, en voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Plankostenscan

Deze bijlage bevat de invoergegevens en resultaten van de plankostenscan, gebaseerd op het ontwerp 2010 van de Regeling plankosten exploitatieplan.

Bijlage 7. Beschrijving bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

De gronden die in handen zijn van derden, hebben nog een agrarische uitstraling. Deze gronden zijn dus (nog) niet geschikt voor uitgeefbare gronden voor de functie bedrijventerrein. Hiervoor moeten nog de volgende werkzaamheden worden verricht:

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;

- c. het exploitatiegebied saneren, in die zin dat zich op of in de bodem geen stoffen bevinden in concentraties die de eisen van het ter zake bevoegde gezag voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting overschrijden;
- d. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied.

Ook gelden er eisen voor de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De eisen die aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

Deze bijlage bevat zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing van de te verrichten werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een bindende functie.

Bijlage 8. Aanbestedingskader

Deze bijlage bevat de regels die de gemeente hanteert bij het vraagstuk van de aanbesteding. Deze bijlage heeft een bindende functie.

Bijlage 9. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de te verhalen kostensoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 10. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 11. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatiegebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 12. Taxatierapporten inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 13. Planschaderisicoanalyse

Deze bijlage geeft informatie over het risico van planschade dat zich naar aanleiding van het bestemmingsplan kan voordoen.

Bijlage 14. Jaarschijven grondexploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd van acht jaren. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 16. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied en per eigendom

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom moet plaatsvinden. Daarbij moet rekening worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden moeten worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied is in deze bijlage opgenomen. Daarnaast is in deze bijlage het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom aangegeven. Een inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden is van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 17. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage in de vorm van een bijdragekaart per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 18. Verkavelingsplan

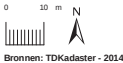
Op deze bijlage is aangegeven op welke wijze de uitgeefbare gronden moeten worden verkaveld. Deze verkavelingstekening heeft een bindende status, omdat hiermee voldaan kan worden aan de verwachte diversiteit in de bedrijven die zich in dit exploitatiegebied naar verwachting zullen vestigen.

BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED



Verklaring:

—•— Grens exploitatiegebied



**Gemeente Schijndel
Exploitatieplan Duin-Vlagheide,
deelgebied I**

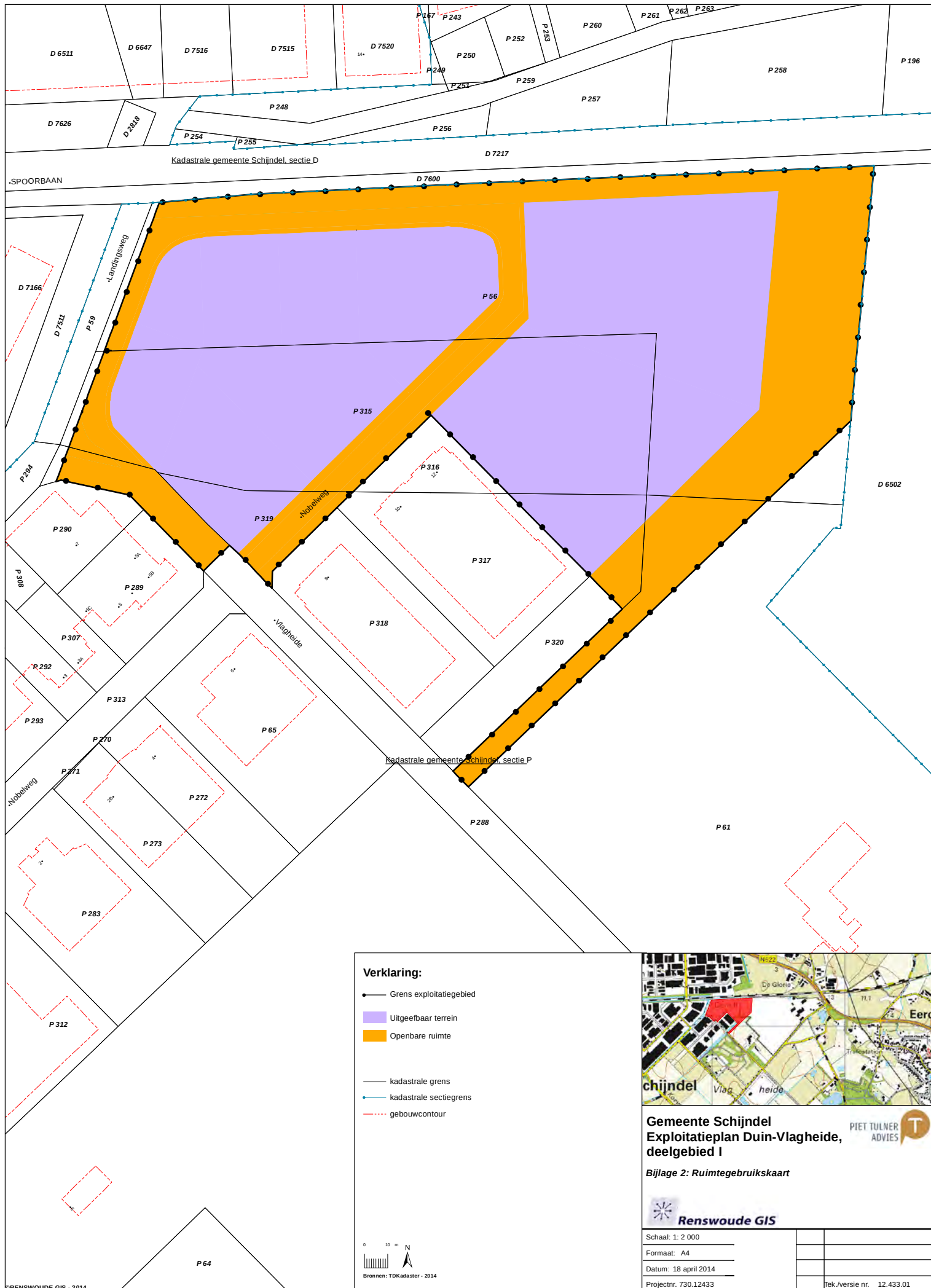


Bijlage 1: Kaart exploitatieplangebied

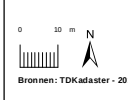


Schaal: 1: 2 000		
Formaat: A4		
Datum: 18 april 2014		
Projectnr. 730.12433		Tek./versie nr. 12.433.01

BIJLAGE 2 RUIMTEGEBRUIKSKAART



- Verklaring:**
- Grens exploitatiegebied
 - Uitgeefbaar terrein
 - Openbare ruimte
 - kadastrale grens
 - kadastrale sectiegrens
 - gebouwcontour



Gemeente Schijndel
Exploitatieplan Duin-Vlagheide,
deelgebied I

Bijlage 2: Ruimtegebruikskaart

Renswoude GIS

Schaal: 1: 2 000

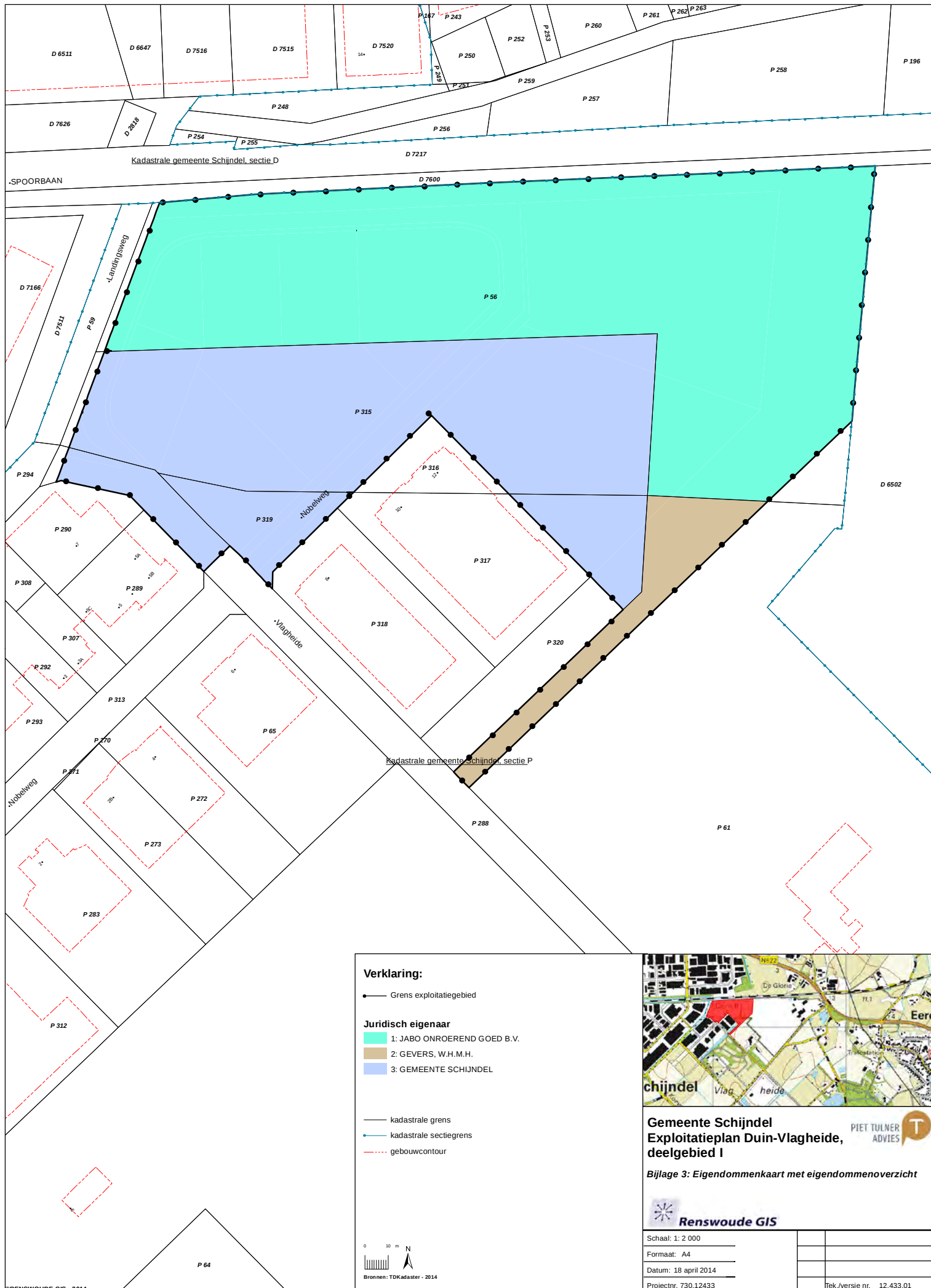
Formaat: A4

Datum: 18 april 2014

Projectnr. 730.12433

Tek./versie nr. 12.433.01

BIJLAGE 3 EIGENDOMMENKAART MET EIGENDOMMENOVERZICHT



BIJLAGE 4 KAART BESTAANDE SITUATIE



Gemeente Schijndel
Exploitatieplan Duin-Vlagheide,
deelgebied I

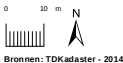


Bijlage 4: Kaart bestaande situatie



Renswoude GIS

Schaal: 1: 2 000		
Formaat: A4		
Datum: 18 april 2014		
Projectnr. 730.12433		Tek./versie nr. 12.433.01



Bronnen: TDKadaster - 2014

BIJLAGE 5 VERWERVINGSKAART

BIJLAGE 6 PLANKOSTENSCAN

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	17-3-2015	Complexiteit	86%
Gemeente	Schijndel		
Projectnaam	Duin Vlagheide Deelgebied 1		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	10		
		print	
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	60	€ 7.200	1%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	60	€ 7.200	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	-	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	-	0%
Stedenbouw	355	€ 42.556	6%
2.1 Programma van Eisen	-	-	0%
2.2 Prijsvraag	-	-	0%
2.3 Masterplan	-	-	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	75	€ 8.959	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	131	€ 15.679	2%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	149	€ 17.918	3%
Ruimtelijke Ordening	469	€ 56.250	8%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	375	€ 45.000	7%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	-	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	94	€ 11.250	2%
Civiele en cultuur techniek	899	€ 181.727	26%
4.1 Planontwikkeling	899	€ 90.814	13%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 90.913	13%
Landmeten/vastgoedinformatie	140	€ 12.699	2%
5.1 Kaartmateriaal	140	€ 12.699	2%
Communicatie	360	€ 121.959	18%
6.1 Omgevingsmanagement	360	€ 121.959	18%
Gronduitgifte	360	€ 43.920	6%
7.1 Gronduitgiftecontracten	360	€ 43.920	6%
Management	1.116	€ 155.177	23%
8.1 Projectmanagement	1.116	€ 155.177	23%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	-	0%
Planeconomie	558	€ 68.099	10%
9.1 Planeconomie	558	€ 68.099	10%
totaal	4.316	€ 689.588	100%



opnemen in het exploitatieplan

Produkten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan		
print		
Datum Gemeente Projectnaam Projectnummer Datum prijspeil Looptijd project in jaren 17-3-2015 Schijndel Duin Vlagheide Deelgebied 1 ... 1-1-2010 10		
invullen!		
Produkt/activiteit		
Vererving		
☒ ja ☐ nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
☐ ja ☒ nee	1.2 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☒ ja ☐ nee	1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw		
☐ ja ☒ nee	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ ja ☒ nee	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☐ ja ☒ nee	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ ja ☐ nee	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☒ ja ☐ nee	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ ja ☐ nee	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening		
☒ ja ☐ nee	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ ja ☒ nee	3.2 Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
☒ ja ☐ nee	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan
Civiele en cultuur techniek		
☒ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over sloepkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoedinformatie		
☒ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☒ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement	Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
☒ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgiften
Management		
☒ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
☐ ja ☒ nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan			
Datum	17-3-2015		
Gemeente	Schijndel		
Projectnaam	Duin Vlagheide Deelgebied 1		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	10		
Aantal werkweken per jaar	42		
		print	
A Algemeen			
1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	8	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	5	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?	historisch gebied ☐ ja ☒ nee binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee uitleglocatie ☒ ja ☐ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	☐ ja ☒ nee	
B Eigendomsituatie			
5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	2	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	2	stuk
b	waarvan woningen	0	stuk
c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	0	stuk
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuk
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0	stuk
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?	0	stuk
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	0	stuk
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	0	stuk
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	☐ ja ☒ nee	
C Beoogde programma			
9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen 0 aantal bedrijvigheid 29.864 m2 uitgeefbaar commercieel/retail 0 m2 bvo maatschappelijk 0 m2 bvo recreatie 0 m2	
D Onderzoeken			
10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	☐ ja ☒ nee	
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	☐ ja ☒ nee	
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	☐ ja ☒ nee	
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	☐ ja ☒ nee	
E Ruimtelijke ordeningsprocedures			
11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:	☐ ja ☒ nee	
a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijdingsbesluit ?		
12	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ?	Aantal	0
b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee	
13	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
14	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?	☐ ja ☒ nee	
15	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?	0,00	
F Civiele en cultuurtechniek			
16	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	Slecht ☐ ja ☒ nee Normaal ☒ ja ☐ nee Goed ☐ ja ☒ nee	
17	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?	€ -	
18	Is sprake van ophoging dan wel voorbelasting?	☐ ja ☒ nee	
Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:			
a		vraag 16 a t/m d NIET invullen	
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal ☐ ja ☒ nee	fout
		partieel ☐ ja ☒ nee	
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	0	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	0	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	0	m1
19	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ 606.085	
G Gronduitgifte			
20 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuk
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0	stuk
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	9	stuk
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuk
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuk
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?	0	stuk

BIJLAGE 7 BOUWRIJP MAKEN, AANLEG NUTSVOORZIENINGEN EN INRICHTING
OPENBARE RUIMTE

Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

Profiel A: Tracé Verlengde Nobelweg

- Totale breedte 16 meter.
- Referentie: conform uitvoering/materiaalgebruik huidige Nobelweg.
- Profiel:
 - o 3,4 meter berm, met daarin een haag van 1 meter breed langs de kavelgrens, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 10 m1;
 - o 8,3 meter rijbaan, uitgevoerd in betonnen klinkers, inclusief betonnen kantopsluiting, met fietssuggestiestrook aan beide zijden, gemarkeerd door rode klinkers en onderbroken witte streep;
 - o 4,3 meter berm, met daarin een haag van 1 meter breed langs de kavelgrens, een kabel- en leidingenstrook van 2 meter breed, ingezaaid met graszaad, voorzien van 1 boom (1^e grootte) per 10 m1.
- Wegfundering:
 - o 5 cm brekerzand;
 - o 25 cm funderingsmateriaal (mengpuin).
- Riolering:
 - o gescheiden stelsel;
 - o hoofdriool uitgevoerd in beton, met diameter $\varnothing$ 500 mm, gelegen in het midden van de rijbaan;
 - o bedrijfsaansluitingen, uitgevoerd in pvc, $\varnothing$ 125 mm, voorbereiden conform verkavelingsplan;
 - o inspectieputten: 1 per 50 meter;
 - o afvoer van dakwater via watergangen (langs fietspad Vlagheide, langs het spoor of direct op waterberging achter oostelijke bedrijfskavels) richting nieuw te graven waterpartij aan de oostzijde van het plangebied;
 - o kolken langs rijbaan: 1 per 15 meter, half om half.
- Lichtmasten: 1 per 25 meter.

Profiel B: Ontsluitingsweg lang spoor

- Totale breedte 8,8 meter.
- Referentie: conform uitvoering/materiaalgebruik huidige Nobelweg.
- Profiel:
 - o 2,0 meter berm/kabel- en leidingenstrook, ingezaaid met graszaad;
 - o 6,8 meter rijbaan, uitgevoerd in betonnen klinkers, inclusief betonnen kantopsluiting.
- Wegfundering:
 - o 5 cm brekerzand;
 - o 25 cm funderingsmateriaal (mengpuin).
- Riolering:
 - o gescheiden stelsel;
 - o hoofdriool uitgevoerd in beton, met diameter $\varnothing$ 500 mm, gelegen in het midden van de rijbaan;

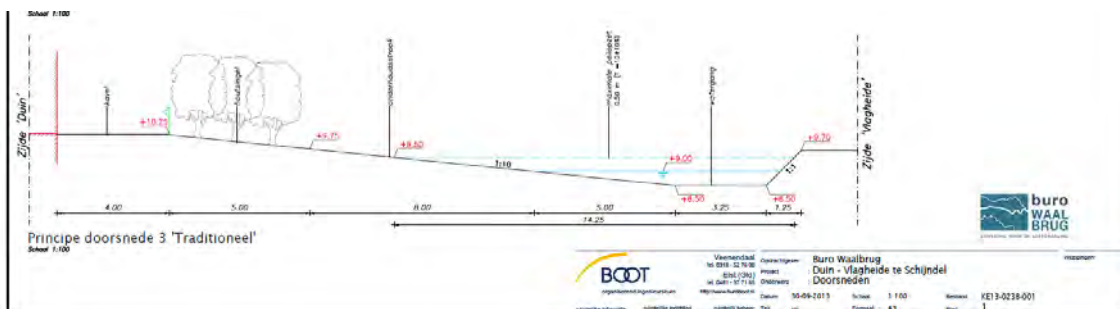
- o bedrijfsaansluitingen voorbereiden conform verkavelingsplan;
- o inspectieputten: 1 per 50 meter;
- o afvoer van dakwater via watergangen (langs fietspad Vlagheide, langs het spoor of direct op waterberging achter oostelijke bedrijfskavels) richting nieuw te graven waterpartij aan de oostzijde van het plangebied;
- o kolken langs rijbaan: 1 per 15 meter, half om half.
- Lichtmasten: 1 per 25 meter.

Profiel C: Ontsluitingsweg langs Landingsweg

- Totale breedte circa 8,8 meter (marge 10%).
- Referentie: conform uitvoering/materiaalgebruik huidige Nobelweg.
- Profiel:
 - o 2,0 meter berm/kabel- en leidingenstrook, ingezaaid met graszaad;
 - o 6,8 meter rijbaan, uitgevoerd in betonnen klinkers, inclusief betonnen kantopsluiting.
- Wegfundering:
 - o 5 cm brekerzand;
 - o 25 cm funderingsmateriaal (mengpuin).
- Riolering:
 - o gescheiden stelsel;
 - o hoofdriool uitgevoerd in beton, met diameter $\varnothing$ 500 mm, gelegen in het midden van de rijbaan;
 - o bedrijfsaansluitingen voorbereiden conform verkavelingsplan;
 - o inspectieputten: 1 per 50 meter;
 - o afvoer van dakwater via watergangen (langs fietspad Vlagheide, langs het spoor of direct op waterberging achter oostelijke bedrijfskavels) richting nieuwe te graven waterpartij aan de oostzijde van het plangebied;
 - o kolken langs rijbaan: 1 per 15 meter, half om half.
- Lichtmasten: 1 per 25 meter.

Groenstrook

De groenstrook is gesitueerd in de bestemming Groen aan de oostzijde van het exploitatiegebied en tussen de weg Vlagheide en het spoor.



De groenstrook wordt gekenmerkt door (van west naar oost):

- een profielbreedte van 30 meter en 40 meter;

- westelijk talud van 1:10, inclusief onderhoudsstrook;
- op het hiervoor vermelde talud een houtsingel, langs de achterkant van de bedrijfskavels (achter de oostelijk gelegen bedrijfskavels) met aanplant in overeenstemming met het onderstaande beplantingsplan:

Noord/West	Maat	Percentage
Amelanchier lamarckii	80/100	2
Betula pendula	80/100	20
Betula pendula	150/175	5
Ilex aquifolium	80/100	2
Pinus sylvestris	80/100	7
Quercus robur	80/100	40
Quercus robur	150/175	10
Rhamnus frangula	80/100	3
Sambucus nigra	80/100	3
Sorbus aucuparia	80/100	8

- minimale diepte +8,50m boven NAP;
- maximale peilopzet 0,5 meter;
- onder water breedte van de horizontale bodem minimaal 3,25 meter breed, op +8,50m NAP;
- oostelijke oever met een talud van 1:1;
- oeverhoogte oostelijke oever +9,7 m NAP;
- groenstrook, waarvan breedte afhankelijk is van de overige invulling van het hierboven beschreven profiel, ingezaaid met gras, inclusief onderhoudspad ten behoeve van onderhoud watergang.

De overige gronden binnen de bestemming Groen worden ingericht als grasland.

BIJLAGE 8 AANBESTEDINGSKADER

Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor leveringen en diensten

Voorwoord

In 2012 heeft de VNG een Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten opgesteld. Dit model moet bijdragen aan de professionalisering en uniformering van de gemeentelijke inkoop- en aanbestedingspraktijk. VNG beveelt het gebruik van dit Model dan ook aan.

Deze inkoopvoorwaarden zijn om die reden gebaseerd op dit VNG Model. Op een aantal onderdelen zijn knelpunten met de Aanbestedingswet 2012 ontstaan. Deze knelpunten en overige specifieke aanvullingen zijn verwerkt in het VNG Model. Deze wijzigingen en aanvullingen zijn *cursief* gedrukt.

Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities
Artikel 2	Toepasselijkheid
Artikel 3	Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst
Artikel 4	Algemene verplichtingen Contractant
Artikel 5	Algemene verplichtingen Gemeente
Artikel 6	Kwaliteit, keuring en garantie
Artikel 7	Geheimhouding
Artikel 8	Intellectueel eigendom
Artikel 9	Wijziging Overeenkomst
Artikel 10	Uitrusting en materialen
Artikel 11	Tijdstip van nakoming
Artikel 12	Toerekenbare tekortkoming
Artikel 13	Niet toerekenbare tekortkoming
Artikel 14	Aansprakelijkheid en verzekering
Artikel 15	Boete
Artikel 16	Toepasselijk recht en geschillen
Artikel 17	Prijzen, meerwerk en minder werk
Artikel 18	Facturering en betaling
Artikel 19	Leveringen
Artikel 20	Verpakking en transport
Artikel 21	Overdracht van eigendom en risico
Artikel 22	Diensten
Artikel 23	Personeel van Contractant
Artikel 24	Opzegging
Artikel 25	Ontbinding
Artikel 26	Vernietiging

Artikel 1 Definities

Aflevering:	Het verschaffen van het bezit van de Goederen aan de Gemeente.
Contractant:	De in de Overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente.
Diensten:	<i>De door de Contractant te verrichten werkzaamheden ten behoeve van een specifieke behoefte van de Gemeente, niet zijnde werken of leveringen.</i>
Gemeente:	De gemeente Schijndel, zetelend Markt 20 te Schijndel.
Goederen:	Alle zaken en alle vermogensrechten in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek.
Leveringen:	De door de Contractant op basis van de Overeenkomst ten behoeve van de Gemeente te leveren Goederen.
Offerte:	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag:	<i>Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten Prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de daarvoor geldende nationale en Europese wet- en regelgeving. Hieronder begrepen, maar niet beperkt tot, aanbestedingsdocument en programma van eisen.</i>
Overeenkomst:	Al hetgeen tussen de Gemeente en de Contractant is overeengekomen, inclusief daarbij behorende bijlagen.
Partijen:	De Gemeente en/of de Contractant.
Personeel van Contractant	De door de Contractant voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen personeelsleden of andere hulppersonen die onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zullen zijn.
Prestatie:	De te verrichten Leveringen en/of Diensten.
Werkdag:	Kalenderdagen behoudens weekenden, algemeen erkende feestdagen in de zin artikel 3 lid 1 Algemene termijnenwet, plaatselijke feestdagen en door de Gemeente aangewezen bruggen.

Artikel 2 Toepasselijkheid

- 2.1. Deze algemene inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de Offerteaanvraag, *Offerte* en Overeenkomsten met betrekking tot Leveringen en Diensten.
- 2.2. Van deze algemene inkoopvoorwaarden kan slechts worden afgeweken, indien Partijen dit uitdrukkelijk schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen.
- 2.3. Indien een bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van kracht blijven en treden Partijen in overleg teneinde een nieuwe bepaling (of bepalingen) ter vervanging van de nietige of vernietigde bepaling(en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het

doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling(en) in acht worden genomen.

- 2.4. Door het indienen van de Offerte *aanvaardt de Contractant onverkort deze algemene inkoopvoorwaarden* en wijst de Contractant uitdrukkelijk de toepasselijkheid van zijn algemene voorwaarden af. *Ook markt- en branchespecifieke standaardvoorwaarden en -regelingen worden uitdrukkelijk uitgesloten.*

Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

- 3.1. De Gemeente kan een Offerteaanvraag intrekken of wijzigen voor zover dit mogelijk is binnen de geldende Nederlandse en Europese jurisprudentie en wet- en regelgeving. De Gemeente zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 3.2. De Offerte van de Contractant heeft een gestanddoeningstermijn van negentig dagen of zoveel langer of korter als in de Offerteaanvraag is vermeld. De gestanddoeningstermijn vangt aan op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit of op de dag die wordt vermeld in de Offerteaanvraag.
- 3.3. Een Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeente een expliciete schriftelijke aanvaarding van de Offerte van de Contractant per e-mail, fax of brief heeft verzonden aan de Contractant. De schriftelijke aanvaarding geldt enkel als aanvaarding, indien daaraan een besluit ten grondslag ligt als bedoeld in artikel 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet dat is genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders en de aanvaarding ondertekend is door de burgemeester of een ander waaraan op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de vertegenwoordiging van de Gemeente is opgedragen. Op eerste verzoek van de Contractant legt de Gemeente een kopie van dit besluit over.
- 3.4. Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 3.5. Alle handelingen die de Contractant verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Contractant.

Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant

- 4.1. De Contractant zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met de Gemeente nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Contractant.
- 4.2. De Contractant zal de Gemeente op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven. De Contractant is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht om de Gemeente direct schriftelijk in te lichten over feiten en omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.
- 4.3. Slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, kan de Contractant de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan derden.

- 4.4. De Contractant garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Contractant of Personeel van Contractant of een met de Contractant verbonden rechtspersoon en de onder hen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen op een wijze die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming, (2) het afstemmen van Offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden.
- 4.5. De Contractant vrijwaart de Gemeente voor strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met de Overeenkomst en die de Contractant of de Gemeente krijgt opgelegd.
- 4.6. De Contractant zal bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijnde voorschriften bij of krachtens de wet gesteld naleven en de overeenkomsten die de Gemeente met derden heeft gesloten, voor zover deze overeenkomsten bekend zijn bij de Contractant, in acht nemen. Indien de Contractant genoodzaakt is om contact op te nemen met derden, zal de Contractant dit eerst voorleggen aan de Gemeente.
- 4.7. De Contractant draagt zelf de verantwoordelijkheid om de door hem ingeschakelde derden te informeren over de afspraken die gelden tussen de Contractant en de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst.
- 4.8. Slechts voor zover de Contractant expliciet en schriftelijk is gemachtigd door de Gemeente zal de Contractant optreden als gemachtigde van de Gemeente. Eventuele gevolgen die door het in strijd handelen met het bepaalde in de voorgaande zin zijn ontstaan, komen voor rekening en risico van de Contractant.

Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente

- 5.1. De Gemeente zal op verzoek van de Contractant alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren.
- 5.2. De Gemeente zal zich inspannen zoals een goed opdrachtgever betaamt en zal zich indien nodig inspannen om haar medewerking, waaronder publiekrechtelijke medewerking, te verlenen die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie

- 6.1. De Contractant garandeert dat de geleverde Prestaties voldoen aan de Overeenkomst, aan de algemeen geldende normen en aan de voorschriften die bij of krachtens wet of verdrag gelden met betrekking tot, doch niet uitsluitend, veiligheid, gezondheid en milieu.
- 6.2. De Gemeente is gerechtigd om de Prestaties te keuren en de Contractant verleent waar nodig zijn medewerking. Indien de Gemeente bepaalde Prestaties schriftelijk heeft goedgekeurd, vervalt het recht zoals genoemd in de voorgaande zin ten aanzien van die Prestaties.

Artikel 7 Geheimhouding

- 7.1. Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt.
- 7.2. Partijen zullen de onder hen werkzame personen of door hen ingeschakelde derden verplichten deze geheimhoudingsplicht na te leven.
- 7.3. Partijen hebben het recht om in geval van overtreding van de voorgaande leden door de andere Partij en/of de voor die Partij werkzame personen en/of door die Partij ingeschakelde derden de Overeenkomst per direct op te schorten dan wel zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling te ontbinden. Elke opschorting dan wel ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.
- 7.4. De Contractant is verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente Personeel van Contractant een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.

Artikel 8 Intellectueel eigendom

- 8.1. Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten (IE-rechten) met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Contractant draagt deze (aanspraken op) IE-rechten – voor zover nodig – om niet over aan de Gemeente. De Contractant zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht.
- 8.2. Onder resultaat als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt verstaan al hetgeen in het kader van de Overeenkomst tot stand wordt gebracht ongeacht of de Contractant daarbij gebruik maakt van enige bijdrage van de Gemeente en/of derden.
- 8.3. De Contractant doet voor zover mogelijk afstand van alle eventuele persoonlijkheidsrechten op in het kader van de Overeenkomst tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken.
- 8.4. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Contractant geen gebruiksrecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.
- 8.5. De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot ieder in het kader van de Overeenkomst aan Contractant openbaar gemaakt werk. De Contractant erkent dit voorbehoud.
- 8.6. De Contractant garandeert dat de gekochte Goederen en toebehoren alsmede de geleverde Diensten en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door de Gemeente in de weg zouden kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden dienaangaande.

- 8.7. In het geval van aanspraken van derden zal de Contractant alles in het werk stellen om in overleg met de Gemeente te bewerkstelligen dat de Gemeente het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.
- 8.8. In het geval van aanspraken van derden waarvoor de hierboven genoemde vrijwaringverplichting geldt, zal de Contractant alle schade van de Gemeente vergoeden inclusief proceskosten, waaronder tevens begrepen redelijke advocaatkosten voor het voeren van gerechtelijke procedures.

Artikel 9 Wijziging Overeenkomst

- 9.1. De Gemeente is bevoegd om de Overeenkomst schriftelijk te wijzigen en/of aan te vullen, na overleg met en instemming van de Contractant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling.
- 9.2. In dit kader blijven Partijen binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 10 Uitrusting en materialen

- 10.1. De Contractant zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor alle bij de uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken - niet van de Gemeente afkomstige - materialen en uitrusting (waaronder gereedschappen), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 10.2. De Contractant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de deugdelijkheid van de te gebruiken Goederen, materialen en uitrusting en dient deze voor eigen rekening en risico te verzekeren, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 11 Tijdstip van nakoming

- 11.1. De Contractant is van rechtswege in verzuim nadat de fatale termijn(en) of termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende Prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende Prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd.
- 11.2. De Contractant stelt de Gemeente schriftelijk tijdig en met opgaaf van redenen in kennis van een eventuele vertraging en de maatregelen die de Contractant zal treffen om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

- 12.1 Indien één van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de Overeenkomst en/of deze algemene inkoopvoorwaarden, zal de andere Partij een aangetekend schrijven verzenden aan de tekortkomende Partij, alvorens gebruik te maken van de Partij toekomende wettelijke rechten, behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek achterwege kan blijven, in welke gevallen de nalatige Partij direct in verzuim verkeert.
- 12.2. Ieder der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de andere Partij in verzuim is geraakt, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd

zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Elke ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.

- 12.3. Er is geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente indien en voor zover de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid noopt tot het niet verstrekken van inlichtingen en gegevens respectievelijk tot het niet verlenen van de publiekrechtelijke medewerking die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming

- 13.1. De Contractant kan zich jegens de Gemeente enkel op overmacht beroepen, indien de Contractant de Gemeente zo spoedig mogelijk, onder overlegging van de bewijsstukken, schriftelijk van het beroep op overmacht in kennis stelt.
- 13.2 *Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: onvoldoende beschikbaarheid van voldoende en gekwalificeerd personeel, stakingen, grondstoffentekort, transportproblemen, verlate aanlevering of ongeschiktheid van voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde goederen, het tekortschieten van door de Contractant ingeschakelde derden en liquiditeit- of solvabiliteitsproblemen van de Contractant of door hem ingeschakelde derden. Ten aanzien van de nakoming van de toepasselijke garantiebepalingen door de wederpartij is geen beroep op overmacht mogelijk.*
- 13.3 *Ingeval van overmacht van de Contractant treden partijen onverwijld met elkaar in overleg ter regeling van de gevolgen. Indien partijen overeenkomen de uitvoering van de Overeenkomst gedurende een nader overeen te komen termijn op te schorten, dan blijven de gevolgen daarvan voor rekening en risico van partijen.*
- 13.4 *Indien de Contractant die door overmacht wordt getroffen niet kan nakomen of tekortschiet in de nakoming na afloop van de in lid 3 genoemde termijn dan heeft de Gemeente het recht de Overeenkomst onmiddellijk bij aangetekende brief buiten rechte te ontbinden, zonder dat daartoe enig recht op schadevergoeding ontstaat.*

Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering

- 14.1. De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden terzake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de Contractant van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Contractant.
- 14.2 *De in het kader van de Overeenkomst door de Contractant te vergoeden schade is per gebeurtenis beperkt tot een bedrag van driemaal de opdrachtwaarde met een maximum van €2.500.000. Samenhangende gebeurtenissen worden beschouwd als een (1) gebeurtenis.*
- 14.3 *De beperking van de aansprakelijkheid als hiervoor bedoeld komt te vervallen:*
- a. ingeval van aanspraken van derden op schadevergoeding;*
 - b. indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van Contractant of Personeel van Contractant;*
 - c. ingeval van schending van de intellectuele eigendomsrechten als bedoeld in artikel 8 van de Algemene inkoopvoorwaarden.*

- 14.4. De Contractant zal vanaf het aangaan van de Overeenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst.
- 14.5. De Contractant zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst niet ten nadele van de Gemeente wijzigen, tenzij de Gemeente hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.
- 14.6. Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en waarover de Contractant nog niet beschikt, zal de Contractant afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 15 Boete

- 15.1. Indien een boetebepaling is overeengekomen, is deze boete zonder rechterlijke tussenkomst, ingebrekestelling of aanmaning direct opeisbaar.
- 15.2. De boete laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, de vordering van de Gemeente tot nakoming en het recht op schadevergoeding.

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

- 16.1. Op deze algemene inkoopvoorwaarden en de Overeenkomsten, alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.
- 16.3. Als er een geschil ontstaat met betrekking tot de Offerteaanvraag, de procedure zoals beschreven in de Offerteaanvraag, de totstandkoming van de Overeenkomst of de uitvoering van de Overeenkomst, dan is elk der Partijen gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Gemeente gevestigd is.

Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk

- 17.1. De Contractant zal de Overeenkomst uitvoeren tegen de in zijn Offerte genoemde prijzen in Euro's.
- 17.2. Niet redelijkerwijs in de Overeenkomst inbegrepen extra Prestaties, zijn slechts meerwerk voor zover dit uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen.
- 17.3. Meerwerk zal door de Contractant slechts in behandeling worden genomen nadat de inhoud en het budget schriftelijk zijn overeengekomen met de Gemeente.
- 17.4. Verrekening van meerwerk of minder werk vindt plaats tegen maximaal de tarieven zoals opgenomen in de Offerte, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 17.5. Voor zover prijzen en tarieven van meerwerk of minder werk niet in de Offerte zijn opgenomen, verplicht de Contractant zich ertoe voor meerwerk en minder werk uitsluitend marktconforme tarieven aan te bieden.

Artikel 18 Facturering en betaling

- 18.1. *Tenzij anders overeen gekomen worden facturen digitaal aangeleverd in Pdf-formaat naar het opgegeven e-mailadres van de Gemeente.*
- 18.2. Op de factuur vermeldt de Contractant;
- de wettelijke vereisten waaraan de factuur moet voldoen: naam, adres, postcode, woonplaats, bank/gironummer en de benodigde IBAN- en BIC-gegevens, BTW-nummer, KvK-nummer;
 - het factuuradres van de Contractant; *en*
 - het totale factuurbedrag inclusief en exclusief BTW.
- Eventuele nadere bepalingen worden opgenomen in de Overeenkomst dan wel de Offerteaanvraag.*
- 18.3. De Contractant hanteert een betalingstermijn van dertig dagen na de ontvangst van de factuur of zoveel langer of korter als overeengekomen tussen Partijen in de Overeenkomst. De Gemeente zal binnen de gehanteerde betalingstermijn de factuur van de Contractant betalen.
- 18.4. Indien de Goederen of Diensten niet beantwoorden aan de Overeenkomst is de Gemeente bevoegd om de betaling naar rato van de tekortkoming geheel of gedeeltelijk op te schorten.

Artikel 19 Leveringen

- 19.1. De Contractant levert de Goederen conform Delivered Duty Paid (DDP), volgens Incoterms 2010, zoals vastgesteld door de Internationale Kamer van Koophandel (ICC).
- 19.2. Tenzij schriftelijk een andere tijd of plaats is overeengekomen, geschiedt de Aflevering uitsluitend op Werkdagen tijdens de openingsuren van het gemeentehuis. De Contractant dient zijn vervoerder hiervan op de hoogte te stellen.
- 19.3. Indien de Gemeente de Goederen gemotiveerd afkeurt, zal de Contractant op zijn eigen kosten de Goederen ophalen.
- 19.4. De Goederen worden geacht te zijn goedgekeurd vanaf het moment van volledige operationele ingebruikname door de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of bepaalde omstandigheden nopen tot schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.
- 19.5. De Contractant verleent tenminste een garantie voor de Goederen van twaalf maanden vanaf het moment dat de Gemeente de Goederen heeft goedgekeurd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Deze garantie laat onverlet de aansprakelijkheid van de Contractant.
- 19.6. De Contractant garandeert dat voor een periode van tenminste vijf jaar of een termijn die schriftelijk is overeengekomen na Aflevering van de Goederen, onderdelen van de Goederen kunnen worden geleverd.
- 19.7. De Contractant is gehouden om alle bij de Goederen behorende gebruiksaanwijzingen en productinformatie, alsmede eventuele kwaliteitskeurmerken of –certificaten, opgesteld zoveel mogelijk in de

Nederlandse taal, zonder additionele kosten, aan de Gemeente ter beschikking te stellen.

- 19.8. De Contractant zal voor zijn rekening en risico alle voorkomende gebreken aan de geleverde Goederen na Aflevering of voltooiing binnen de door de Gemeente bij eerste aanzegging gestelde redelijke termijn wegnemen door herstel of vervanging.

Artikel 20 Verpakking en transport

- 20.1. De Contractant draagt zorg voor een deugdelijke verpakking, alsmede voor een zodanige beveiliging en vervoer van de Goederen, dat deze in een goede staat de plaats van Aflevering bereiken en het lossen daar veilig kan plaatsvinden. De Contractant is verantwoordelijk voor het naleven van de Nederlandse, Europese en internationale voorschriften met betrekking tot verpakkingen.
- 20.2. De Contractant neemt alle verpakkingen kosteloos terug, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

- 21.1. De eigendom van de geleverde Goederen gaat over op het moment van Aflevering, waar nodig na eventuele installatiewerkzaamheden die daarmee gepaard gaan. Het risico gaat over op de Gemeente na acceptatie van de Goederen door de Gemeente.
- 21.2. De acceptatie van de Goederen zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente, na Aflevering en eventuele installatie van de Goederen. Indien de Gemeente de Goederen niet accepteert, geeft zij gemotiveerd aan waarom de acceptatie onthouden wordt.

Artikel 22 Diensten

- 22.1. De Contractant zal de Diensten uitvoeren binnen de termijn en op de plaats zoals deze zijn opgenomen in de Overeenkomst.
- 22.2. De Contractant draagt de volledige verantwoordelijkheid voor zowel zijn eigen Prestaties, Prestaties van Personeel van Contractant alsmede Prestaties van de door de Contractant ingeschakelde derden.
- 22.3. Feitelijke uitvoering van de Diensten door de Contractant of daarmee gepaard gaande handelingen houdt niet in dat de Gemeente de Diensten zonder meer goedkeurt. De Gemeente behoudt zich het recht voor om eventuele verrichtte Diensten te keuren, controleren of niet goed te keuren.
- 22.4. De goedkeuring van de Diensten zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente. Indien de Gemeente de Diensten niet goedkeurt, geeft zij gemotiveerd aan waarom de goedkeuring onthouden wordt.

Artikel 23 Personeel van Contractant

- 23.1. Voor zover Diensten worden verricht ten kantore en/of in de openbare ruimte van de Gemeente, zijn de Contractant, Personeel van Contractant en de door de

Contractant ingeschakelde derden gehouden de vastgestelde huisregels voor dat kantoor/gebouw en/of die openbare ruimte na te leven.

- 23.2. Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat Personeel van Contractant niet functioneert in het belang van de goede uitvoering van de Overeenkomst en/of wegens omstandigheden zijn werkzaamheden niet kan voortzetten, dan heeft de Gemeente het recht de desbetreffende persoon door de Contractant te laten vervangen.
- 23.3. Voor de vervanging van Personeel van Contractant is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Gemeente, tenzij directe vervanging van Personeel van Contractant noodzakelijk is. In dat laatste geval kan worden volstaan met mondelinge toestemming van de Gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat personen beschikbaar worden gesteld die een vergelijkbare deskundigheid, opleiding en ervaring hebben (conform het vereiste in de Offerteaanvraag).
- 23.4. Vervanging van Personeel van Contractant wordt op een korte termijn – doch uiterlijk binnen twee weken of zoveel korter als noodzakelijk – door de Contractant voorzien. Eventuele kosten die gepaard gaan met vervanging komen voor rekening van de Contractant.
- 23.5. De Contractant staat ervoor in dat het Personeel van Contractant gerechtigd is om in Nederland arbeid te verrichten dan wel Diensten te verrichten.
- 23.6. De Contractant is verantwoordelijk voor en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen uit de belastingwetgeving en de sociale zekerheidswetgeving, waaronder begrepen verplichtingen die verband houden met het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV). De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken terzake. De Contractant zal - indien wettelijk vereist dan wel door de Gemeente wordt vereist - met een G-rekening werken. Indien de Gemeente geconfronteerd wordt met een naheffing, worden deze kosten een-op-een verhaald op de Contractant.

Artikel 24 Opzegging

- 24.1. De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn zoals bepaald in de Overeenkomst. Indien geen opzegtermijn in de Overeenkomst is opgenomen, kan de Gemeente de Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, mede gelet op de duur van de Overeenkomst.

Artikel 25 Ontbinding

- 25.1. Ieder der Partijen heeft het recht de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien:
 - artikel 4.4 algemene inkoopvoorwaarden wordt geschonden;
 - de andere Partij een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
 - de zeggenschap van de andere Partij bij een ander komt te rusten dan ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst;
 - ten aanzien van de andere Partij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is aangevraagd of verleend;

- de andere Partij fuseert, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt;
- de andere Partij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan tien dagen.

25.2. Elke ontbinding als bedoeld in lid 1 dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.

25.3. Ingeval van ontbinding door de Gemeente als bedoeld in lid 1 is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd aan de Contractant voor de Prestaties die niet door Contractant zijn verricht. Eventuele aan de Contractant verrichte onverschuldigde betalingen, betaalt de Contractant terug aan de Gemeente, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de dag waarop dit is betaald.

Artikel 26 Vernietiging

26.1. Indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door middel van een buitengerechtelijke verklaring, dient dit te geschieden met een aangetekend schrijven.

BIJLAGE 9 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

Inbrengwaarde

De raming van de inbrengwaarde van de gronden is gebaseerd op een taxatierapport d.d. 3 oktober 2016 van taxateur drs. K.F.J.P. (Kurt) de Bont RT.

Eigenaar	Eigendom	Groen/water	Groenstrook	Uitgeefbaar	Verharding	Eindtotaal
Jabo Onroerend Goed B.V.	1	8.199	674	15.906	2.069	26.847
W.H.M.H. Gevers	2	2.390		62		2.452
Gemeente Schijndel	3	620	1.344	13.896	2.621	18.481
Totaal		11.209	2.017	29.864	4.690	47.780
Procentueel		23%	4%	63%	10%	

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er geen onteigening op basis van de onteigeningswet behoeft plaats te vinden. Daarom is in de taxatie geen rekening gehouden met bijkomende kosten en andere schadeloosstellingen. Mocht in de toekomst blijken dat dat wel aan de orde is, dan zullen de kosten daarvan worden getaxeerd en via de periodieke bijstelling van het exploitatieplan worden geraamd.

Er bevinden zich in het gebied geen opstallen en dus is sloop niet aan de orde.

Kosten binnen het plangebied

artikel	omschrijving	eenheid	aantal	prijs	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie- plan	rest bestemming- plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP
	Profiel A	m1	101	€ 1.025,93	103.619	ja	ja	100%			103.619
	Profiel B	m1	149	€ 898,96	133.945	ja	ja	100%			133.945
	Profiel C	m1	98	€ 880,00	86.240	ja	ja	100%			86.240
	aanleg inritten	st	12	€ 2.750,00	33.000	ja	ja	100%			33.000
	stelpost aanpassing "fietspad" Vlagheide	m1	90	€ 500,00	45.000	ja	ja	100%			45.000
Totaal c					401.805						401.805
	aanleg waterberging	m3	4.200	€ 5,00	21.000	ja	ja	100%			21.000
e	groenaanleg	m2	11.209	€ 12,50	140.108	ja	ja	100%			140.108
Totaal e					161.108						161.108
f	verlichting en brandkranen	m1	348	€ 124,06	43.172	ja	ja	100%			43.172
Totaal f					43.172						43.172
Eindtotaal					606.085						606.085

In bijlage 7 is aangegeven aan welke uitgangspunten voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de openbare ruimte worden gehanteerd. De ramingen van de kosten zijn gebaseerd op deze uitgangspunten. Voor specificatie van de gehanteerde rijbaanprofielen wordt verwezen naar bijlage 7.

Hieronder wordt de kostenraming per profiel gespecificeerd.

Profiel A:							
Uitgangspunt standaard materialen.							
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	11	€	1,25	€	13,75	
Rijbaan							
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1	1	€	100,00	€	100,00	
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,2	€	225,00	€	45,00	
betonnen kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	8,3	€	30,00	€	249,00	
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	7	€	15,00	€	105,00	
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	8,8	€	4,50	€	39,60	
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	8,3	€	6,50	€	53,95	
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1	8,3	€	4,00	€	33,20	
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2	€	25,00	€	50,00	
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2	€	15,00	€	30,00	
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2	€	30,00	€	60,00	
Lichtmast	st/m1	0,07	€	1.500,00	€	105,00	afzonderlijk geraamd
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,2242%	€	8.500,00	€	19,06	afzonderlijk geraamd
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€	150,00	€	3,00	
Groenstrook							
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	7,7	€	2,00	€	15,40	
grondwerk bomen 9 m3/st	st/m1	0,1	€	135,00	€	13,50	
bomen	st/m1	0,1	€	250,00	€	25,00	
Haag	m1/m1	1	€	10,00	€	10,00	
Totaal directe bouwkosten	m1				€	970,46	
Opslag indirecte bouwkosten		18,50%			€	179,53	
Totaal bouwkosten per	m1				€	1.149,99	
Lengte verharding	m1					101,00	
Raming profiel A					€	116.149,30	

Profiel B:							
Uitgangspunt standaard materialen.							
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	8,8	€	1,25	€	11,00	
Rijbaan							
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1	1	€	100,00	€	100,00	
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,2	€	225,00	€	45,00	
betonnen kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	6,8	€	30,00	€	204,00	
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	6,8	€	15,00	€	102,00	
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	7,3	€	4,50	€	32,85	
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	6,8	€	6,50	€	44,20	
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1	6,8	€	4,00	€	27,20	
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2	€	25,00	€	50,00	
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2	€	15,00	€	30,00	
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2	€	30,00	€	60,00	
Lichtmast	st/m1	0,07	€	1.500,00	€	105,00	afzonderlijk geraamd
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,2242%	€	8.500,00	€	19,06	afzonderlijk geraamd
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€	150,00	€	3,00	
Groenstrook							
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	10	€	2,00	€	20,00	
Haag	m1/m1	1	€	10,00	€	10,00	
Totaal directe bouwkosten	m1				€	863,31	
Opslag indirecte bouwkosten		18,50%			€	159,71	
Totaal bouwkosten per	m1				€	1.023,02	
Lengte verharding	m1					149,00	
Raming profiel B					€	152.430,03	

Profiel C:						
Uitgangspunt standaard materialen.						
Cunet ontgraven, gem 0,5 m3/m1	m2/m1	8,8	€	1,25	€	11,00
Rijbaan						
riolering ø500, beton ongewap.	m1/m1	1	€	100,00	€	100,00
huisaansluiting, pvc 125, lengte 15 m1	m1/m1	0,2	€	225,00	€	45,00
betonnen kk, 45 st/m2, rood-bruin	m2/m1	6,8	€	30,00	€	204,00
herstraten inclusief breuk in wrn fase	m2/m1	6,8	€	15,00	€	102,00
zand 0,30 m1 dik	m2/m1	7,3	€	4,50	€	32,85
mengpuin 0,25 m1, sw 1,85 ton/m2	m2/m1	6,8	€	6,50	€	44,20
Brekerzand 0,05 m1/m2	m2/m1	6,8	€	4,00	€	27,20
TB 13/15x25, grijs	m1/m1	2	€	25,00	€	50,00
Herstellen TB 13/15x25 in specie, grijs	m1/m1	2	€	15,00	€	30,00
molgoot 50 cm breed	m1/m1	2	€	30,00	€	60,00
Lichtmast	st/m1	0,07	€	1.500,00	€	105,00
Hydrant, ondergronds	st/m1	0,2242%	€	8.500,00	€	19,06
wegmarkering (Borden)	st/m1	0,02	€	150,00	€	3,00
Groenstrook						
grondwerk bermen, prof+inzaaien	m2/m1	2	€	2,00	€	4,00
Haag	m1/m1	1	€	10,00	€	10,00
Totaal directe bouwkosten	m1				€	847,31
Opslag indirecte bouwkosten		18,50%			€	156,75
Totaal bouwkosten per	m1				€	1.004,06
Lengte verharding	m1					98,00
Raming profiel C					€	98.397,91
recapitulatie						
					totaalraming	lichtmasten en hydrant overige voorzieningen
Profiel A					€ 116.149,30	€ 12.529,89 € 103.619,41
Profiel B					€ 152.430,03	€ 18.484,69 € 133.945,34
Profiel C					€ 98.397,91	€ 12.157,71 € 86.240,20
stelpost aanpassing "fietspad" Vlagheide	m1	90	€	500,00	€ 45.000,00	€ 45.000,00
Totaal					€ 411.977,24	€ 43.172,29 € 368.804,96
Berekening Hydranten.						
Lev + aanbr hydrant ondergronds	10	€ 1.000,00	€	10.000,00		
Leidingwerk HPE ø 200	1000	€ 60,00	€	60.000,00		
Diepweel 1 st per 10 hydranten	1	€ 15.000,00	€	15.000,00		
	totaal		€	85.000,00		
verrekenprijs per stuk:	10 st		€	8.500,00	€ 19,06	0,2242%
Lengte wegvak						
profiel A	153		inclusief reeds aangelegde wegdeel voor 2 gerealiseerd panden, circa 98m1			
profiel A	46					
profiel B	149					
profiel C	98					
totaal	446 m1		exclusief herprofilering fietspad, circa 90 m1			

Er wordt geen ophoging of ander grondwerk voorzien in het uitgeefbare terrein.

Naast de wegaanleg worden er groene buffers aangelegd, deels met waterberging. In bijlage 7 is nader gespecificeerd waaraan de groene buffers en de waterberging dienen te voldoen.

Het parkeren vindt plaats op de bedrijfskavels; in de openbare ruimte worden geen parkeerplaatsen aangelegd.

Kosten buiten het plangebied

Voorzieningen buiten het exploitatiegebied							proportionaliteit, toerekenbaar aan:				
artikel	omschrijving	eenheid	aantal	prijs	totaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemmings-plan	anders	totaal toerekenbaar aan EP
c	bodemonderzoeken + sonderingen	m2			1.569	ja	ja	23,1%		76,9%	362
c	ophogen/egaliseren maaiveld				6.064	ja	ja	23,1%		76,9%	1.399
c	Bouwrijpmaken: aanleg riolering en noodbestrating				109.366	ja	ja	23,1%		76,9%	25.227
c	aanleg definitieve bestrating	m2			1.030.539	ja	ja	23,1%		76,9%	237.715
c	aanleg plantsoenen en voorbereiding	m1			6.238	ja	ja	23,1%		76,9%	1.439
c	Sloopkosten/bodemsanering	m1			76.913	ja	ja	23,1%		76,9%	17.742
c	Verlichting + brandkranen	m2			17.930	ja	ja	23,1%		76,9%	4.136
c	voorbereiding en toezicht	stelpost			190.978	ja	ja	23,1%		76,9%	44.053
c	huisnummering + verkeersborden	m2			629	ja	ja	23,1%		76,9%	145
Totaal c					1.440.226						332.218
Eindtotaal					1.440.226						332.218

De kosten buiten het plangebied hebben betrekking op de realisatie van het plan Duin-Vlagheide deel 1, fase 1. Het betreft de aanleg van de Newtonweg en een deel van de Nobelweg, die de ontsluitingsweg vormt van het exploitatiegebied. Nu deze wegen de toegangsweg vormen voor het exploitatiegebied, kan een deel van de kosten daarvan worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Er is sprake van causaliteit tussen de aanleg van de Newtonweg en de Nobelweg en het exploitatiegebied, nu deze weg destijds mede met het oog op aanleg van deel 2 is aangelegd. Het plangebied heeft daar ook profijt van. Daarbij moet rekening gehouden worden met de toekomstige ontwikkeling van Duin-Vlagheide fase 2, aan de zuidzijde van de Newtonweg. Als grondslag voor deze kostentoerekening is daarom gehanteerd de omvang van het brutoplan-gebied van de drie delen, die zijn aangeduid op onderstaande afbeelding.

De aanleg van de Newtonweg en de Nobelweg heeft plaatsgevonden in de periode van respectievelijk 2002 tot en met 2012.



Een en ander leidt tot de volgende toedeling van kosten naar de verschillende gebieden, waaruit volgt dat aan het exploitatiegebied 23,2% van de (reeds gemaakte) kosten wordt toegerekend.

	Plandeel		Bruto oppervlakte	Eenheid	Aandeel
	Fase 1	Deel 1	78.087	m2	37,7%
	Fase 1	Deel 2	47.780	m2	23,1%
	Fase 2		81.268	m2	39,2%
	Totaal		207.135	m2	
	Andere plandelen, totaal				76,9%

BIJLAGE 10 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

bestemming	oppervlakte uitgeefbaar	eenheid	prijs/eenheid, excl. btw	nominale opbrengst, excl. btw
Bedrijventerrein - 1	29.864	m ²	€ 130,00	€ 3.882.277,64

Na prijsvergelijking met uitgifteprijsen van bedrijventerreinen in omliggende gemeenten is de voor Duin-Vlagheide fase 1, deel 2 te hanteren grondprijs vastgesteld op € 130,00 per m² uitgeefbaar terrein. Er is geen aanleiding om binnen het exploitatiegebied een differentiatie toe te passen; de kavels beschikken over vergelijkbare kwaliteiten.

De volgende grondprijzen voor industrie worden in de omgeving gehanteerd (opnamedatum juni 2013):

Gemeente	Uitgifteprijsen bedrijventerrein
Bernheze	€140 – 170
Laarbeek (Bemmer IV)	€124 – 158
Oss	€140 – 188
Uden	€140 – 170
Veghel	€ 160 – 200 (bij uitzondering 140)

BIJLAGE 11 OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Eigenaar	Eigendom	Groen/water	Groenstrook	Uitgeefbaar	Verharding	Eindtotaal
Jabo Onroerend Goed B.V.	1	8.199	674	15.906	2.069	26.847
W.H.M.H. Gevers	2	2.390		62		2.452
Gemeente Schijndel	3	620	1.344	13.896	2.621	18.481
Totaal		11.209	2.017	29.864	4.690	47.780
Procentueel		23%	4%	63%	10%	

BIJLAGE 12 TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN



TAXATIERAPPORT

betreffende inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie)
van de Wet ruimtelijke ordening

inzake het project "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1" te Schijndel

In opdracht van:

Gemeente Schijndel
Postbus 5
5480 AA Schijndel

Datum:

3 oktober 2016

Inhoudsopgave

		<u>Bladzijde</u>
A.	Opdracht	
1.	Opdrachtgever	4
2.	Opdrachtnemer (taxatuer/deskundige)	4
B.	Doel van de taxaties	5
C.	Verantwoording en aansprakelijkheden	
1.	Aansprakelijkheid	5
2.	Juistheid informatie van opdrachtgever	5
3.	Bezichtiging in plaats van plaatsopname	5
4.	Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
5.	Recht van kopie	5
D.	Waardering	
1.	Bezichtiging	6
2.	Peildatum	6
3.	Inbrengwaarde	6
E.	Omschrijving plan en omgeving	
1.	Gebuike informatie	7
2.	De voorgenomen herontwikkeling	7
3.	Het in dit taxatierapport onderzochte exploitatiegebied	8
F.	Gebruikte informatie en afbakening van het onderzoekskader (aannames)	
1.	Geraadpleegde informatie	9
2.	Eigendomssituatie in het exploitatiegebied	9
3.	Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke, persoonlijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten	9
4.	Quota, productie- en andere rechten	10
5.	Bodem- en grondwaterverontreiniging	10
6.	Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten	10
7.	Premies, subsidies en overige bijdragen	10
8.	Voorheen vigerende planologie	10
9.	Inmiddels vigerende planologie	12
10.	Reeds door de gemeente in het exploitatiegebied verworven percelen	12
11.	Onteigening	13
12.	Monumenten	13
G.	Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening	
1.	Juridische uitgangspunten	14
2.	Taxatietechnische uitgangspunten beschouwd in de wetsystematiek	15
	2.1 Algemeen	15
	2.2 Optimale aanwending	16
	2.3 Marktwaaarde of onteigeningschadeloosstelling	16

H. Onderbouwing waarde- en schadeoordelen

1.	Complex en waarderingsmethode	18
2.	Complexprijs en bijzondere geschiktheid	18
3.	Toegepaste waarderingsmethode en waardebepaling	19

Bijlagen

A. OPDRACHT

1 Opdrachtgever

De gemeente Schijndel, postbus 5480 AA te Schijndel, heeft aan Steenhuijs Grondzaken B.V. per e-mail van 21 juli 2016 verzocht tot het overwegen van aanpassen van een eerder uitgebracht taxatierapport (zie hierna), een en ander vanwege een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (**hierna Afdeling**) van 29 juli 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2055). Deze vraag volgde op een aan R/W Grondzaken B.V. (de voorloper van Steenhuijs Grondzaken B.V.) per e-mail van 10 februari 2015 (verzonden door de heer E. Verkuijlen) verzoek tot het aanpassen van het taxatierapport, vanwege een ingediende zienswijze, hoewel er materieel geen wijzigingen zijn doorgevoerd. Deze vraag volgde een op 16 juli 2014, vanwege gewijzigde inzichten, gedaan verzoek tot een aangepast taxatierapport. Deze vraag volgde een reeds op 13 augustus 2013 (verzonden door de heer E. Verkuijlen) verleende en daarna ook vervulde opdracht tot het taxeren van de inbrengwaarden zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (**hierna Wro**) betreffende het project "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1" te Schijndel.

2 Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)

De opdracht is aangenomen door de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 5211 TL 's-Hertogenbosch, Brede Haven 6 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573. Namens deze wordt de taxatie uitgevoerd door:

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT246295305.

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en verklaart over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder andere gewaarborgd door naleving van de "Algemene gedrags- en beroepsregels" zoals opgesteld door het NRVT.

Vereisten NRVT buiten toepassing

De onderhavige taxatiedienst wordt beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Onteigeningswet, de daarop gebaseerde jurisprudentie alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van Onteigening. Het NRVT geeft aan dat wettelijke regels prevaleren boven de NRVT-reglementen. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op deskundige als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van een professionele taxatiedienst, gelden hiervoor en in casu niet. Dat neemt echter niet weg dat deskundige zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek probeert te houden die het NRVT voorstaat.

B. DOEL VAN DE TAXATIES

Het doel van de uitgevoerde taxaties is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^o Wro inzake het project "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1" te Schijndel (hierna: **het project**), een en ander ten behoeve van het (concept) exploitatieplan "Duin-Vlagheide, deelgebied 1" van de gemeente Schijndel.

C. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEDEN

1. Aansprakelijkheid

De taxaties en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en de genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van de taxateur. Er kunnen voorts geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De taxaties zijn gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens, zoals bijvoorbeeld de wensen tot inrichting van het betreffende gebied. Voorts is door de taxateur zelf onder meer informatie opgevraagd uit de openbare registers over eigendom- en kadastrale situaties van de in het exploitatiegebied gelegen percelen. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door de taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname of onderzoek naar de (bedrijfs- of bedrijfsmatige) exploitatie (ervan) plaatsgevonden. Voor alle waarderingen en mogelijk overige schadebepalingen geldt dat deze tot stand zijn gebracht op basis van visuele inspectie vanaf de straatzijde en met behulp van door opdrachtgever verstrekte en de taxateur zelf verzamelde (object)gegevens en informatie.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De onder A, sub 2 vermelde taxateur/deskundige verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het betreffende project. De taxateur/deskundige is van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk en zonder belangenverstrengeling, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, de taxaties heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen.

5. Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

D. WAARDERING

1 Bezichtiging

Op 20 augustus 2013 zijn de betreffende percelen vanaf de straatzijde bezichtigd en gefotografeerd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

2. Peildatum

Als peildatum voor de inbrengwaarden zal doorgaans de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Dan is ook het onderdeel van de inbrengwaarden in het exploitatieplan immers het meest actueel. De Afdeling lijkt dit ook voor te staan. Deze datum is in casu 5 maart 2015 en die datum is in dit rapport als peildatum aangehouden voor de waarderingen.

3. Inbrengwaarde

Voor een volledig per perceel gesplitst waarderingsoverzicht wordt verwezen naar bijlage 1, bij dit rapport.

De (netto) inbrengwaarde wordt geschat op:

1. Waarde grond:	€ 1.433.400,-
2. Waarde opstallen:	--
2. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	--

Totale (netto) inbrengwaarde:	€ 1.433.400,-

Opmerking: uitgaande van een exploitatiegebied ter grootte van 4.77.80 ha.

De navolgende posten zijn niet in de taxatieopdracht betrokken en zullen door de gemeente rechtstreeks in het exploitatieplan worden opgenomen indien van toepassing, althans zo neemt de taxateur aan:

- i. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten.
- ii. Kosten van sloop, opruiming etc..
- iii. Kosten van sanering van verontreiniging.
- iv. Waarden/afkoopkosten quota, productie- en milieurechten.
- v. Overdrachtsbelasting, transportkosten en BTW.

E. OMSCHRIJVING PLAN EN OMGEVING

1. Gebruikte informatie

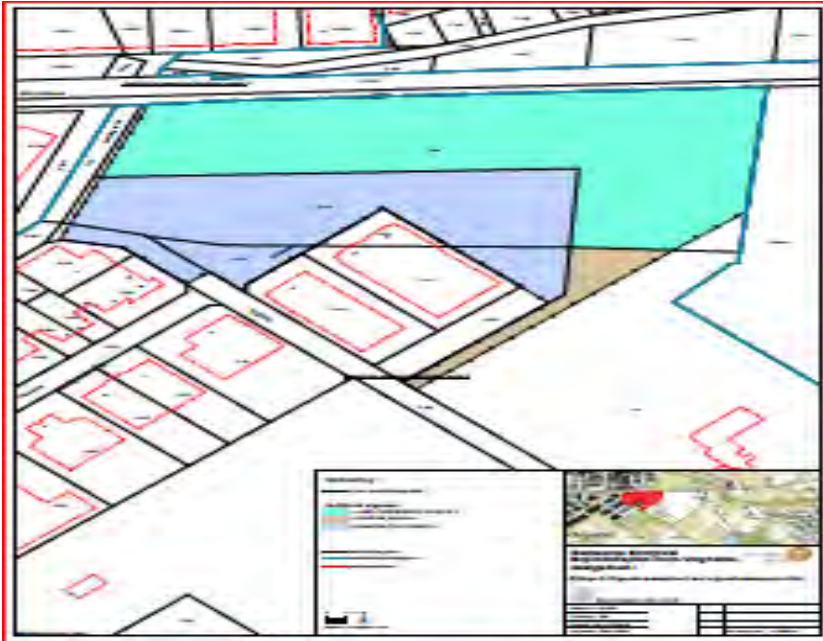
Van de gemeente Schijndel is onder meer informatie ontvangen over de voorgenomen herontwikkeling. Indien gebruikt, zal die informatie in dit rapport steeds met bron worden vermeld.

2. De voorgenomen herontwikkeling

Het nieuwe plan (het project), het bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1, ligt tussen de Vlagheide en de Landingsweg en wordt aan de noordzijde begrensd door het spoor. De bedoeling is te komen tot een aangepaste inrichting (en realisatie) van het bedrijventerrein Duin III. Het exploitatiegebied beslaat 4.77.80 hectare, waarvan naar schatting 63% als uitgeefbaar bedrijventerrein is gedacht en de rest voor verharding, groen/water en groenstrook (bron: Exploitatieplan Duin-Vlagheide, Deelgebied 1 (vastgesteld 5 maart 2015)). Daarbij is het de bedoeling een mix van grotere en kleine kavels te realiseren, hetgeen dan resulteert in meer uitgeefbare kavels, terwijl de groenstructuur langs het spoor optimaal wordt benut. De realisatie van het bedrijventerrein Duin-Vlagheide als geheel, zal gebeuren in fasen, waarbij het de bedoeling is fase 1 op korte termijn te ontwikkelen. Dit rapport ziet ook enkel op fase 1. Op de onderstaande tekeningen is een en ander grafisch terug te vinden. Opgemerkt wordt overigens dat het onderhavige plan, hoewel onderdeel van een groter geheel, meer een afronding is van een bestaand terrein (het blauwe en groene deel op de onderstaande tekening) dan een onderdeel van een nieuw groter geheel.



Het gehele plangebied voor het bedrijventerrein Duin-Vlagheide
Bron: Exploitatieplan Duin-Vlagheide, Deelgebied 1 (vastgesteld 5 maart 2015)



Het exploitatieplangebied voor bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1
Bron: Exploitatieplan Duin-Vlagheide, Deelgebied 1 (vastgesteld 5 maart 2015)

Zoals op de bovenstaande tekening valt te lezen, betreft fase 1 (delen van) de percelen, kadastraal bekend als Gemeente Schijndel, sectie P de nummers 56, 315, 319, 320, 61 en 288.

3. Het in dit taxatierapport onderzochte exploitatiegebied

In het bij dit taxatierapport als bijlage 1 gevoegde waarderingsoverzicht zijn, per (deel van een) kadastraal perceel dat in het exploitatiegebied is gelegen, de inbrengwaarden opgenomen en met het waarderingsoverzicht is het exploitatiegebied tevens afgebakend. In het waarderingsoverzicht zijn daarbij onder meer ook de taxateur uit het Kadaster gebleken eigenaren vermeld.

F. GEBRUIKTE INFORMATIE EN AFBAKENING VAN HET ONDERZOEKSKADER (AANNAMES)

1. Geraadpleegde informatie

Van de gemeente zijn zoals reeds vermeld diverse (kadastrale) tekeningen ontvangen en informatie over de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere detaillering van de voorgenomen herontwikkeling is hiervoor onder Hoofdstuk E, sub 2 al weergegeven.

Daarnaast is aangaande de in het plangebied aanwezige percelen van de gemeente informatie ontvangen over transacties die (al dan niet door de gemeente) in, overigens ook buiten het exploitatiegebied hebben plaatsgevonden. Deze transacties zijn door de taxateur geverifieerd aan de hand van door hen bij het Kadaster opgevraagde akten en voorts ten behoeve van de waardering van de dit rapport betreffende gronden geanalyseerd. Voor zover ze zijn gebruikt bij een waardeoordeel, zullen de betreffende transacties worden geduid.

Tevens is van de gemeente een Beeldkwaliteitsplan ontvangen, als ook informatie over het door de gemeente gewenste prijsniveau voor uit te geven grond voor bedrijventerrein “Duin-Vlagheide” deelgebied 1.

Vorenstaande gegevens en informatie zijn bij het bepalen van de inbrengwaarden naar eigen inzichten door de taxateur verwerkt en (onder bronvermelding indien) gebruikt in dit taxatierapport.

2. Eigendomssituatie in het exploitatiegebied

In het als bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte waarderingsoverzicht zijn de per peildatum uit het kadaster gebleken eigenaren vermeld.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke, persoonlijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten

Enkel vanuit de openbare registers is voor de binnen het exploitatiegebied gelegen (gedeelten van) percelen kennis genomen van de kennelijke aanwezigheid van een aantal opstalrechten ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorkeursrechten (Wet voorkeursrecht gemeenten). Omdat de betreffende percelen evenwel niet nader geïnspecteerd zijn, met de eigenaren en mogelijk andere recht- en belanghebbenden niet is gesproken en de taxateur niet duidelijk is of deze rechten zich daadwerkelijk manifesteren **binnen** het getaxeerde exploitatiegebied, heeft de taxateur geen rekening gehouden met eventueel waarde-beïnvloedende effecten op dit vlak.

Er is door de taxateur overigens - om dezelfde vorenstaande redenen - ook geen nader onderzoek gedaan naar eventueel met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten of besluiten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. Eerst als met de betrokken belang- of rechthebbenden kan worden gesproken, zal de taxateur zich een helder beeld kunnen vormen van eventuele bepalingen die een waarde-beïnvloedend effect hebben. De betreffende percelen waarop voornoemde rechten, lasten en plichten (eventueel) rusten zijn daarom gewaardeerd, de eventuele invloed op waarde van zakelijke en persoonlijke lasten en rechten weggedacht.

4. Quota, productie- en andere rechten

De taxateur heeft geen kennis genomen van mogelijke quota en/of productie- en andere rechten in het kader van bijvoorbeeld de exploitatie van (agrarische) bedrijven in of geldend voor het exploitatiegebied. Rechten in die zin, zoals bijvoorbeeld hindercirkels op het gebied van geluid of geur, zijn dan ook niet meegenomen in de taxaties.

5. Bodem- en grondwaterverontreiniging

De taxateur heeft geen kennis genomen van onderzoeken naar mogelijke verontreiniging in of van bodem en/of grondwater. In dit rapport is er daarom van uitgegaan dat van verontreiniging in of van bodem en/of grondwater geen sprake is, althans niet op een dusdanige wijze dat dit waarde-technische invloed heeft. Dit geldt ook voor mogelijk asbesthoudende materialen in de aanwezige bebouwing of op, dan wel in de bodem.

6. Overdrachtsbelasting, BTW en transportkosten

Het is de taxateur niet bekend of de gemeente in casu verplicht is overdrachtsbelasting of BTW te betalen, doch in ieder geval zullen kosten van notarieel transport moeten worden gemaakt. In de berekening van de inbrengwaarden zijn voormelde kosten niet opgenomen. Voorts zijn alle in dit taxatierapport genoemde bedragen of waarden exclusief BTW, tenzij expliciet anders vermeld.

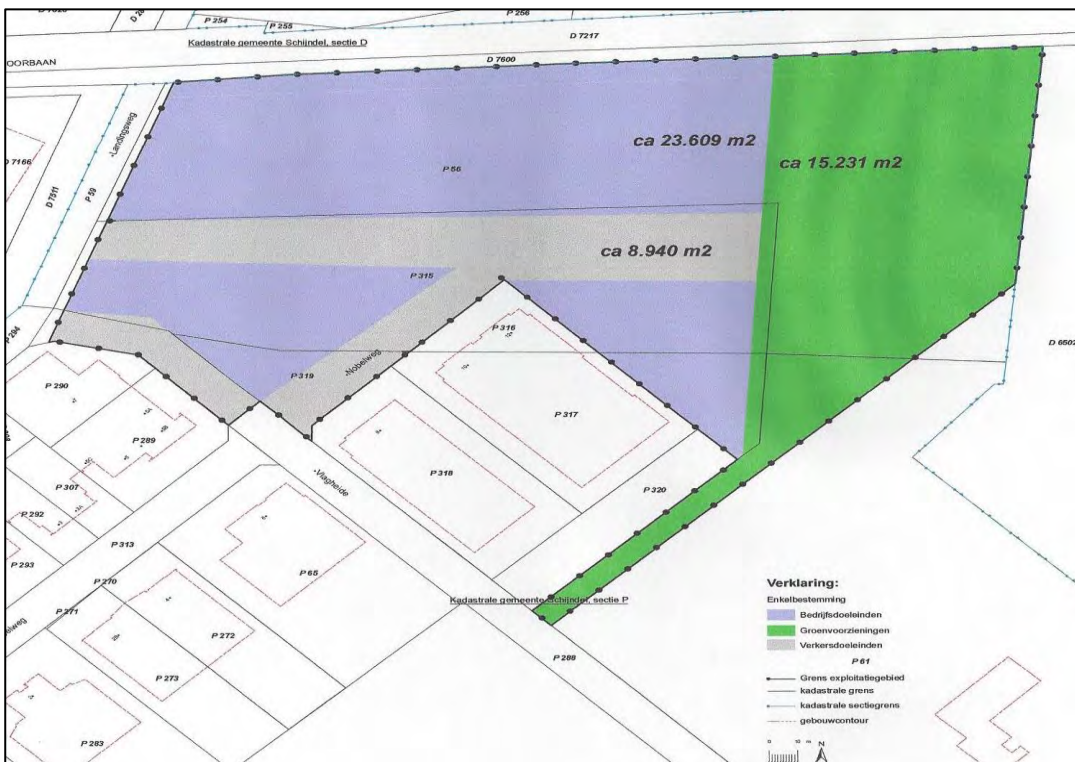
7. Premies, subsidies en overige bijdragen

Er is in dit taxatierapport geen rekening gehouden met eventueel nog te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

8. Voorheen vigerende planologie

Voor het exploitatiegebied vigeerde voorheen het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Duin III" en voor een klein gedeelte het bestemmingsplan "Buitengebied 2000". De in het exploitatiegebied gelegen (gedeelten van) percelen vanwege het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Duin III" hebben de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden', die vanwege het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" een agrarische bestemming (zonder bebouwingsmogelijkheden van substantiële aard) met landschappelijke waarde.

Gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)' zijn aangewezen voor industriële en ambachtelijke doeleinden en groothandels behorende bij categorie 2 tot en met 4 van de bedrijvenlijst. Per perceel mag 70% worden bebouwd met een maximale bouwhoogte voor gebouwen van 11,5m. Gronden met de bestemming 'Groenvoorzieningen' zijn aangewezen voor groenelementen en elementen van ecologisch en waterhuishoudkundig beheer. Bouwwerken, niet zijnde gebouwen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4m. Gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' zijn aangewezen voor verkeersdoeleinden. Verkeerswegen, parkeerstroken en parkeerhavens, rijwiel- en voetpaden, alsmede bermstroken, taluds, beplantingen, kabels en leidingen zijn toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met een maximale bouwhoogte van 15m), bouwwerken ten behoeve van telecommunicatie en reclamevoering en kleine gebouwen ten dienste van de bestemming en nutsvoorzieningen zijn ter plaatse toegestaan. De kleine gebouwen mogen een maximale bouwhoogte van 4m hebben met een maximale oppervlakte van 10m².



Kaart van het exploitatieplangebied met daarop aangegeven de voorheen vigerende bestemmingen (Blauw =Bedrijfsdoeleinden, Groen =Groenvoorzieningen/Agrarisch gebied en Grijs =Verkeersdoeleinden)
Bron: Bestemmingsplannen "Herziening bestemmingsplan Duin III" en "Buitengebied 2000"

9. Inmiddels vigerende planologie

Voor het exploitatieplangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Duin-Vlagheide, Deelgebied 1", vastgesteld 5 maart 2015, in werking getreden maar nog niet onherroepelijk. Verwezen wordt ten deze naar hetgeen is weergegeven onder E2 hiervoor. Verder wordt ten aanzien van de thans vigerende planologie het volgende nog aangegeven.



Verbeelding bij het bestemmingsplan "Duin-Vlagheide, Deelgebied 1"

Blijkens de verbeelding, vigeren ter plaatse de bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1', 'Groen' en 'Verkeer - 2'. Voor de concrete bestemmingsregelingen, verwijst ondergetekende naar de tekst (de regels) van het bestemmingsplan.

10. Reeds door de gemeente in het exploitatiegebied verworven percelen

In het exploitatiegebied liggen percelen die (al) eigendom zijn van de gemeente. Het betreft blijkens het Kadaster de percelen P 315, 319, 320 en 288.

11. Onteigening

De taxateur heeft van de gemeente vernomen dat er in het exploitatiegebied geen sprake is van vastgoed waarvoor een aanwijzing of een concreet voornemen daartoe bestaat in het kader van de Onteigeningswet. Wel heeft de gemeente de taxateur aangegeven dat zij voornemens is nog grond te verwerven in het exploitatiegebied. De verwervingstekening daartoe is te vinden in bijlage 5 bij het exploitatieplan. Of het instrument van onteigening zal worden ingezet ingeval minnelijke verwerving niet lukt, en überhaupt of er op onteigeningsbasis minnelijk getracht zal worden te verwerven, is de taxateur niet evident duidelijk gemaakt.

12. Monumenten

Van de gemeente heeft de taxateur begrepen dat er in het exploitatiegebied geen sprake is van vastgoed waarvoor een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving van objecten geldt:

- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

G. AFDELING 6.4 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatiegebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied aanwezige opstallen en, indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden/vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

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

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd. Deze kosten zijn in dit rapport evenwel niet onderzocht of betrokken.

2. Taxatietechnische uitgangspunten beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht.

In artikel 6.13, lid 5 Wro wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt in dit artikel dat indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

In **artikel 40b Ow** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en het doel van de onderhavige taxatie(s) heeft de taxateur in dit rapport het waardebegrip van de **marktwaarde (vrij van huur en gebruik)** gebruikt. Bedoeld wordt met marktwaarde:

“het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

In **artikel 40c Ow** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In onder meer een aantal arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68) en van 8 juli 2016 (ECLI:NL:HR:2016:1506), heeft de Hoge Raad -kort en goed- uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het werk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt.

Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Schijndel die de verwerving doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op de projectlocatie te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse bedrijven realiseren. Realisatie van het bedrijventerrein is in het voorkomende geval voorts wel 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Schijndel wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht (geëlimineerd).

Artikel 40d Ow stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'.

Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f Ow** in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

2.2 Optimale aanwending

Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde).

2.3 Marktwaarde of onteigeningschadeloosstelling

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is in dit kader van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald: voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De gemeente heeft diverse (gedeelten van) percelen -P 315, 319, 320 en 288- binnen het exploitatiegebied (reeds) in eigendom. De taxateur is er niet mee bekend of deze (gedeelten van) percelen zijn verworven tegen meer dan enkel de waarde; hij heeft althans geen inzage gehad in aankoop- of verwervingsdossiers. Aangaande het perceel P 56 heeft de taxateur van de gemeente wel meegedeeld gekregen dat de gemeente over verwerving van dit perceel thans in onderhandeling is met de eigenaar en dat onteigening daarbij ook niet wordt uitgesloten. In het exploitatiegebied is naar mededeling door de gemeente evenwel geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing of een concreet voornemen daartoe bestaat in het kader van de Onteigeningswet.

Om vorenstaande redenen is de taxateur van mening dat als inbrengwaarden voor de voormelde percelen dan de marktwaarden moeten worden gehanteerd en niet (ook) bijkomende onteigeningsvergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat het naar de mening van de taxateur sowieso aan de gemeente is, en niet aan hem, eventueel voldoende aannemelijk te maken dat op onteigeningsbasis is dan wel zal worden verworven waarbij alsdan wellicht een schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet voor die percelen mag of moet worden opgenomen als inbrengwaarde.

H. ONDERBOUWING WAARDE- EN SCHADEOORDELEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de taxatietechnische uitgangspunten en -systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex en waarderingsmethoden

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties of prijsstellingen (in diverse comparatieve taxatiemethoden).

De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, in wezen neergelegd in artikel 6.13, lid 4 Wro, zou naar de mening van de taxateur dan ook toepassing kunnen hebben bij de waardebepalingen in dit rapport, waarmee overigens niet is gezegd dat gesproken moet worden van een complex zoals bij onteigening bedoeld in artikel 40d Ow.

De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoedobject dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoed object met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro (en in de strekking van artikel 40d van de Onteigeningswet) gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en van (toekomstige) bestemmingen. Daarbij wordt in de regel voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten zullen worden, in casu zijn gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. De taxateur is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

3. Toegepaste waarderingsmethoden en waardebepaling

Een vraag die beantwoord moet worden, is hoe de betreffende gronden in het exploitatiegebied thans gewaardeerd dienen te worden? Daarbij komt speciale betekenis toe aan de optimale aanwending zoals is omschreven in paragraaf 2.2 hiervoor. Het taxatietechnische axioma van de optimale aanwending ('highest and best use') refereert aan het meest waarschijnlijke gebruik van een object dat binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit is toegestaan, zoals die factoren in de vrije markt voor onroerende zaken ook bepalend zijn voor uiteindelijke prijsvorming. Dit betekent dat de 'werkelijke' waarde (de marktwaarde) op die voet moet worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (hierna: de huidige gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe bestemmingsplan (hierna: de ontwikkelingswaarde).

Het komt de taxateur voor dat taxeren ten behoeve van de waarde op basis van vergelijking in beginsel preferent is aan bijvoorbeeld waardebepaling op basis van een residuele methode, een en ander vanwege de diverse onzekerheden aan de opbrengsten- zowel als de kostenkant (en ook vanwege de planning) in zo'n methode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie van behoorlijk theoretische aard is, hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming hiervan en rekening houdend met de omstandigheid dat, naar de mening van de taxateur, voldoende transacties, prijsstellingen en projecten als referenties hebben kunnen dienen voor het schatten van een waarde aan ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein, heeft de taxateur een door hem eerder reeds uitgevoerde residuele grondwaarde begroting enkel als ter toetst aangehouden. Terzijde wordt nog opgemerkt dat deze benadering aan waarderingsmethode(n) ook in lijn is met jurisprudentie van de Hoge Raad inzake onteigening. Hoewel de residuele grondwaarde methode ook volgens de Hoge Raad in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven, volgt uit de onteigeningsarresten van de Hoge Raad van bijvoorbeeld 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode volgens deze rechter met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

De taxateur heeft diverse transacties, prijsstellingen en projecten geanalyseerd, hierna nog te noemen, die hem bruikbaar zijn gebleken bij de bepaling van de inbrengwaarden in dit rapport. De inbrengwaarden, in ruwe bouwgrond waarde, zijn door hem op die basis geschat op € 30,- per vierkante meter. Eerst en vooral heeft de taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten. Een en ander is daarbij onder meer beschouwd in combinatie met inzichten van de taxateur in het (buur)gemeentelijke uitgiftebeleid voor grondprijzen betreffende bedrijventerreinen zoals dat blijkt uit het Exploitatieplan, bijlage 10 en ook is overwogen een eerder door de taxateur opgestelde residuele grondwaardebegroting, deze evenwel nog gebaseerd op de inmiddels voorheen geldende planologie (verwezen wordt naar bijlage 2 aan dit rapport).

Overwogen zijn:

- de transactie aangaande de kadastrale percelen Schijndel, sectie P de nummers 69 en 71 (kenbaar uit een akte van levering van 31-8-2010);
- de transactie aangaande het kadastrale perceel Schijndel, sectie P nummers 70 (kenbaar uit een akte van levering van 31-10-2012);
- de transactie aangaande de kadastrale percelen Schijndel, sectie P de nummers 319 en 320 (kenbaar uit een akte van levering van 7-1-2010);
- een rapport van deskundige in aangaande een onteigeningsvonnis van de Rechtbank Den Bosch van 27-5-2009 betreffende het kadastrale perceel Schijndel, sectie D de nummers 6220 en 6221 (Rolnummer 176827/HA ZA 08-1193);

en overwogen zijn de volgende projecten, prijsstellingen en transacties (met getaxeerde inbrengwaarden, door andere taxateurs dan ondergetekende en verder gelegen in het land).

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk te Oss

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-5-2013
- Ligging: plangebied begrensd door o.a. N329 en A50
- Bestemmingsplan status per peildatum: vastgesteld
- Exploitatieplangebied: circa 25 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 80%
- Uitgifteprijsen per 2013: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: in 2009 (Onteigening Rb. Den Bosch), per prijspeil 2004 toen waarde bepaald op € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tot en met 2009 uit gemeente Oss zelf (circa € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2009-2013 in grotere regio (tussen circa € 18,- en € 25,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport: geen

Bedrijventerrein Broeklanden Fase II te Elburg

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-11-2014
- Ligging: hoofdzakelijk landelijk
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan nog onbekend
- Exploitatieplangebied: circa 10,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 61%
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: 2006 (verkoop aan Megahome), toen voor € 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: in 2004 en 2006 in Elburg zelf (circa € 16/€ 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2007-2012 in grotere regio (gemeenten Hattem en Harderwijk, tussen circa € 17,- en € 18,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2012 (€ 14,32,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 16,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport: 2 eigenaren in het plangebied (gemeente en Megahome)

Bedrijventerrein Panoven-Baronieweg te IJsselstein

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs CVS
- Peildatum taxatie IBW: 12-5-2015
- Ligging: IJsselstein lokaal, betreft inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied, naast een woonwijk en bedrijventerrein en langs een lokale doorgaande weg
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan verwacht in zomer 2015
- Exploitatieplangebied: circa 41,5 hectare bruto (inclusief wonen en retail), uitgiftepercentage bedrijventerrein onbekend, hoogste categorie toegestaan is 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tussen 2011-2015 in grotere regio tussen € 23,80,- en € 35,49,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2014 (€ 30,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 17,- per vierkante meter voor bedrijventerrein en oplopend voor wonen en retail
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport: geen

Bedrijventerrein 7Poort te Zevenaar

- Taxatierapport IBW door De Lorijn Raadgever o.g.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2013
- Ligging: Zevenaar (zuid-oost), onder meer grenzend aan de A12 en gelegen bij bedrijventerrein Hengelder
- Bestemmingsplan status per peildatum: reeds vigerend
- Exploitatieplangebied: circa 62 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 80%,
- Uitgifteprijzen per peildatum: referentie aan € 121,- tot € 171,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2013 in grotere regio tussen € 20,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit juni 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Cuijk)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport: geen

Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2015
- Ligging: Nijmegen, grenzend aan de A15 en een bestaand bedrijventerrein
- Bestemmingsplan status per peildatum: nog in voorbereiding
- Exploitatieplangebied: circa 28 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 81%
- Uitgifteprijzen per peildatum: referentie aan € 127,- tot € 172,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2014 in grotere regio tussen € 15,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit januari 2014 (€ 15,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Zaltbommel)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport: geen

Onteigening Vianen - Gaasperwaard

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 23 juli 2014 vonnis gewezen met betrekking tot de gewezen eigendommen van Marbus Beheer BV en De Kamper Ontwikkeling BV. De complexwaarde voor het bedrijventerrein van 36,5 hectare is door de rechtbank bepaald op € 30,- per m2 (ruwe bouwgrond). (C/16/231607/HA ZA 07-1057). De standaard kavels variëren in grootte van 2.500 m2 tot 7.500 m2. De uitgifteprijzen liggen in de bandbreedte van: 200 tot 222 euro (excl. BTW, prijspeil 1 juli 2014) per vierkante meter, afhankelijk van de zone en het kavelnummer. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Barneveld - Harselaar Driehoek

Op 11 september 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 26.080 m² tegen een koopsom van € 1.100.000,- (€ 42,18 per vierkante meter, ruwe bouwgrond. Op 16 december 2013 is in het gebied Harselaar Driekhoek een perceel verkocht ten grote van 105.665 m² tegen een koopsom van € 3.750.000,- (€ 35,49,- per vierkant meter, ruwe bouwgrond).

Hendrik-Ido-Ambacht - Ambachtszoom Fase 1

Overdracht per 5 september 2011 van percelen landbouwgrond gelegen nabij de Gorzenweg en Langeweg te Heineoord, gemeente Binnenmaas met een totale oppervlakte van 29.54.70 hectare voor en koopsom van € 23,80 per vierkante meter als ruwe bouwgrond.

Rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie (bv. hoogwaardig, logistiek, lokaal/regionaal/nationaal), uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon, enzovoorts, meent de taxateur in het onderhavige exploitatieplangebied uit te kunnen gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per peildatum van € 30,- per vierkante meter.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Ulvenhout op 3 oktober 2016.



Drs. K.F.J.P. de Bont RT

Bijlagen:

1. **Waarderingsoverzicht**
2. **Residuele grondwaardebegroting**

Kadastrale				Deelopervlakte (m2)	Oppervlakte	Status oppervlakte in expl. gebied	Eigenaar van gedeelte in exploitatiegebied	Waarde	Waarde	Bijkomende schade (Ow)	
Gemeente	Sectie	Nummer	Adres	in exploitatiegebied	volgens kadastraal uittreksel	per peildatum	volgens kadaster	onbebouwde grond	opstallen	onteigeningsvergoedingen	Totaal
Schijndel	P	315	Vlagheide	14.027	14.187	onbebouwd (terrein/akkerbouw)	Gemeente Schijndel	€ 420.810	€ -	€ -	€ 420.810
Schijndel	P	319	Vlagheide	1.598	1.598	onbebouwd (terrein/akkerbouw)	Gemeente Schijndel	€ 47.940	€ -	€ -	€ 47.940
Schijndel	P	320	Vlagheide	1.620	3.650	onbebouwd (terrein/akkerbouw)	Gemeente Schijndel	€ 48.600	€ -	€ -	€ 48.600
Schijndel	P	56	Vlagheide	26.847	27.655	onbebouwd (terrein/akkerbouw)	Jabo Onroerend Goed B.V.	€ 805.410	€ -	€ -	€ 805.410
Schijndel	P	61	Vlagheide 6b	2.452	46.035	onbebouwd (terrein/akkerbouw)	W.H.M.H. Gevers	€ 73.560	€ -	€ -	€ 73.560
Schijndel	P	288	Vlagheide	1.236	8.003	weg	Gemeente Schijndel	€ 37.080	€ -	€ -	€ 37.080
Totaal				47.780	101.128			€ 1.433.400	€ -	€ -	€ 1.433.400

Project "Bedrijventerrein Duin-Vlagheide, deelgebied 1"
Peildatum februari 2015 - input: het bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Duin III" en voor een klein gedeelte het bestemmingsplan "Buitengebied 2000"

VERKOOPOPBRENGST	aantal	eenh.	eenh.prijs	eenh.	totaal	opmerkingen
Omvang exploitatiegebied	47.780	m2				
Projectresultaat (alleen grondexploitatie)	23.609	uitgeefbare m2	€	130,00	uitgeefbare m2 = € 3.069.170,00	exclusief BTW
(op basis van huidige planologie; uit te geven bouw kavels via bestemmingen geschat op ongeveer 50%, infra op 18%, groen/agr. op 32%)						
Totaal Verkoopopbrengst					€ 3.069.170,00	

GRONDKOSTEN (al dan niet betaald door gemeente, doch dan op grondexploitant te verhalen)	aantal	eenh.	eenh.prijs	eenh.	totaal	opmerkingen
inmeten terrein	10	stelpost (per kavel)	€	500,00	stelpost (per kavel) = € 5.000,00	exclusief BTW
sloop-, opruim- (inclusief bodem) en beheerkosten (risicoafdekking tot aan bouw)	1	stelpost	€	40.000,00	stelpost = € 40.000,00	exclusief BTW
indicatief bodem-/flora en fauna-/archeologisch onderzoek	1	stelpost	€	7.500,00	stelpost = € 7.500,00	exclusief BTW
bouwrijp maken:						
- grondwerk (o.a. egaliseren/aanvullen/afgraven grond)	32.490	m2 (stelpost)	€	5,00	m2 (stelpost) = € 162.452,00	exclusief BTW
- aanleg binnenplanse riolering en aansluiting op hoofdriool	1.000	m1 (stelpost)	€	125,00	m1 (stelpost) = € 125.000,00	exclusief BTW
- aanleg ondergrondse infrastructuur (databekabeling etc.)	1	stelpost	€	50.000,00	stelpost = € 50.000,00	exclusief BTW
- binnenplanse infrastructuur en ontsluiting op bestaand wegennet	8.940	m2 (stelpost)	€	75,00	m2 (stelpost) = € 670.500,00	exclusief BTW
- aanbrengen binnenplans straatmeubilair, straatverlichting, bebording etc.	1	stelpost	€	50.000,00	stelpost = € 50.000,00	exclusief BTW
- binnenplanse groenaanleg en beheer (risicoafdekking)	15.231	m2 (stelpost)	€	10,00	m2 (stelpost) = € 152.310,00	exclusief BTW
Totaal grondkosten c.a.					€ 1.262.762,00	66,14%

BIJKOMENDE KOSTEN	aantal	eenh.	eenh.prijs	eenh.	totaal	opmerkingen
planontwikkelingskosten (projectmanagement/interne uren)	1	stelpost	€	20.000,00	stelpost = € 20.000,00	exclusief BTW
beheer en administratie	1	stelpost	€	25.000,00	stelpost = € 25.000,00	exclusief BTW
adviseurs/planbegeleiding	2,5%	stelpost (van grondkosten)	€	31.569,05	stelpost = € 31.569,05	exclusief BTW
planschadeanalyse en planschadevergoedingen (risicoafdekking)	0,0%	geen planschaderisico aanwezig (verjaring)	€	-	stelpost = € -	
verkoopkosten (promotie, acquisitie, makelaar)	2,0%	stelpost (van totale verkoopopbrengst)	€	61.383,40	stelpost = € 61.383,40	exclusief BTW
Totaal bijkomende kosten					€ 137.952,45	7,23%

RENTEVERLIEZEN	aantal	eenh.	eenh.prijs	eenh.	totaal	opmerkingen
renteverlies grond (inkoop gedurende 2 jaar, beperkt aantal verkopers)	1	stelpost	€	125.000,00	stelpost = € 125.000,00	
Totaal renteverliezen					€ 125.000,00	6,55%

ALGEMENE KOSTEN en WINST&RISICO-OPSLAG	aantal	eenh.	eenh.prijs	eenh.	totaal	opmerkingen
winst, risico, eventuele fondsbijdrage (risicoafdekking)	12,50%	van totale verkoopopbrengst			= € 383.646,25	20,09%
Stichtingskosten project exclusief BTW:					€ 1.909.360,70	100,00%

Bruto residuele waarde	aantal	eenh.	eenh.prijs	eenh.	totaal	opmerkingen
overdrachtsbelasting	6,00%	niet van toepassing vanwege BTW			= € -	
Netto residuele waarde					€ 1.159.809,30	37,79%

oppervlakte exploitatieplangebied (afgerond)	47.780	m2				
Residuele waarde per m2 bruto planoppervlakte (berekend)					€ 24,27	
Residuele waarde per m2 bruto planoppervlakte (geschat en afgerond)					€ 25,00	

=====

BIJLAGE 13 PLANSCHADERISICOANALYSE

Planschaderisicoanalyse

Plangebied Duin - Vlagheide

In opdracht van de gemeente Schijndel



Tog Nederland Zuid B.V.
Sint-Oedenrode, 1 juli 2014
Kenmerk: BBG140701001

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	3
Hoofdstuk 1 Artikel 6.1 Wro	4
Hoofdstuk 2 Planologische vergelijking	5
Hoofdstuk 3 Conclusie	16
Bijlage I Luchtfoto plangebied	17

Inleiding

De gemeente Schijndel is voornemens om op de locatie plaatselijk bekend als Nobelweg / Vlagheide te Schijndel, de gronden te herbestemmen ten behoeve van een bedrijventerrein. Om dit project te kunnen verwezenlijken zal er een nieuw bestemmingsplan, te weten "Duin – Vlagheide, deelgebied 1" worden vastgesteld. De gemeente Schijndel heeft Tog Nederland Zuid b.v. opdracht gegeven om een planschaderisicoanalyse te verrichten in het kader van de voorgenomen planologische wijziging.

Het doel van deze planschaderisicoanalyse is het verkrijgen van inzicht of zich planschade voordoet, alsmede het verkrijgen van een indicatie omtrent de hoogte van deze schade. Uitdrukkelijk dient te worden vermeld dat het in deze planschaderisicoanalyse gaat om een indicatie van de mogelijke planschade. Pas na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel en de ontvangst van eventuele aanvragen om tegemoetkoming in de planschade, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), kan een uitgebreid onderzoek worden gestart of zich daadwerkelijk planschade voordoet en of deze voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Deze planschaderisicoanalyse is uitgevoerd door de heer ing. B.R.M. van Groenendaal, adviseur ruimtelijke ordening en de heer M.J.A. Notebaart, registermakelaar taxateur, beiden in dienst van Tog Nederland Zuid B.V.

Hoofdstuk

1

Artikel 6.1 Wro

1.1 INHOUD ARTIKEL 6.1 WRO

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent het college van burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van inkomensderving en/of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van, onder andere, de bepalingen van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

1.2 AANVRAGERS

Aangezien nog slechts sprake is van een voornemen het gebied te ontwikkelen, is op dit moment niet bekend welke, mogelijke, aanvragers van de tegemoetkoming in planschade zakelijk of persoonlijk gerechtigden zijn op het moment van het in werking treden van de beoogde planologische wijziging. Bij deze analyse wordt ervan uitgegaan dat de huidige eigenaren/gebruikers van de objecten zakelijk of persoonlijk gerechtigden zijn op het moment van het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan.

Bij het opstellen van deze risicoanalyse zijn slechts de objecten betrokken waarvan de belanghebbenden mogelijk nadelig worden getroffen.

1.3 PEILDATUM

Als peildatum voor het bepalen van planschade geldt de datum van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Nu er nog geen besluit is genomen, is deze datum onbekend. Als peildatum wordt daarom de datum van het opstellen van deze risicoanalyse gehanteerd, zijnde 1 juli 2014.

Hoofdstuk 2

Planologische vergelijking

2.1 PLANOLOGISCHE WIJZIGING

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade, zoals bedoeld in 6.1 de Wro, dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een aanvrager in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe moet per planologische maatregel een vergelijking worden gemaakt tussen het planologische regime zoals dat gold onmiddellijk vóór en onmiddellijk na de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel. De eventueel zowel in het vigerende als het beoogde nieuwe planologische regime aanwezige, maar (nog) niet toegepaste, ontheffings- (vrijstellings)mogelijkheden, wijzigingsbevoegdheid en/of de mogelijkheid nadere eisen te stellen ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen, worden niet in de planvergelijking meegenomen.

2.1.1 Ontvangen informatie

Van mevrouw Van der Heijden, beleidsmedewerker ruimtelijke ordening bij de gemeente Schijndel, ontvingen wij de voor het opstellen van onderhavige planschaderisicoanalyse benodigde informatie. Het gaat daarbij om het volgende:

- Een overzichtskaart van het plangebied waarop de vigerende bestemmingsplannen zijn aangegeven;
- De verbeelding en regels van de op dit moment vigerende bestemmingsplannen;
- Een beschrijving van het beoogde regime in de vorm van een verbeelding en regels die in het kader van een ander bestemmingsplan reeds zijn opgesteld.

2.1.2 Beschrijving plangebied en schadegevoelige objecten

De voorgenomen planologische wijziging betreft zoals reeds aangegeven een nieuw bestemmingsplan. De gronden worden herbestemd ten behoeve van een bedrijventerrein.

Van de gemeente Schijndel ontvingen wij een kaart waarop, in de beoogde situatie, de bestemmingen zijn opgenomen. Deze informatie wordt als uitgangspunt gehanteerd voor de maximaal nadelige invulling van het beoogde nieuwe bestemmingsplan. In bijlage I is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse objecten gelegen, welke mogelijk onderhevig zullen zijn aan planologisch nadeel met waardevermindering tot gevolg. Naast het planologisch nadeel dat op kan treden voor de omliggende objecten, zal in het onderhavige geval ook gekeken worden of er planologische nadeel komt te ontstaan voor de gronden die tot het plangebied behoren (directe planschade). De gronden die in eigendom van de gemeente Schijndel zijn, worden in de onderhavige analyse buiten beschouwing gelaten. De volgende objecten / objectgroepen zullen mogelijk nadeel ondervinden van de beoogde planologische wijziging en worden betrokken in het onderhavige advies.

- Perceel kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56, liggende in het plangebied;
- Vlagheide 6B;

- De om het plangebied gelegen bedrijfsobjecten.

Voor deze objecten wordt in paragraaf 2.2 nagegaan of sprake is van planologisch nadeel als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging. Als dit het geval is, wordt tevens bekeken of de waardevermindering het eigen risico van in ieder geval 2%, zoals bedoeld in artikel 6.2 Wro, te boven gaat. Voor wat betreft de hier niet genoemde objecten gaan wij er vanuit dat er geen sprake is van een waardevermindering van de objecten als gevolg van de voorgenomen planologische wijziging vanwege het ontbreken van rechtstreeks zicht op het gebied en/of de afstand van het object tot het plangebied, dan wel vanwege het feit dat wij er op voorhand vanuit gaan dat de waardevermindering het eigen risico van in ieder geval 2% niet te boven gaat.

Met betrekking tot het normaal maatschappelijk risico van in ieder geval 2% merken wij op dat in de onderhavige risicoanalyse een normaal maatschappelijk risico van 2% als uitgangspunt zal worden genomen. Voor nadere overwegingen hieromtrent verwijzen wij naar paragraaf 2.3.

2.1.3 Het vigerende planologische regime

De gronden waarop de beoogde planologische wijziging ziet, zijn ten tijde van het opstellen van onderhavige planschaderisicoanalyse gelegen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied 2000" en "Duin III, deelplan Zuid".

Bestemmingsplan "Buitengebied 2000"

De gronden waarop het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" momenteel vigeert, kennen op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". De volgende regels bij deze bestemming zijn van belang in het kader van de onderhavige planschaderisicoanalyse.

De op de verbeelding als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsexploitatie, extensief recreatief medegebruik en ontsluitingsdoeleinden, een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals water, groenvoorzieningen en verkeersvoorzieningen.

Bouwmogelijkheden

Op de tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de hiervoor genoemde doeleinden, met dien verstande, dat uitsluitend zijn toegestaan andere bouwwerken – met uitzondering van sleufsilo's – met een maximale bouwhoogte van 2 meter.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied 2000"

Bestemmingsplan “Duin III, deelplan Zuid”

Zoals aangegeven ziet op een gedeelte van de gronden waarop de ontwikkeling beoogd is, het bestemmingsplan “Duin III, deelplan Zuid” en de herziening van dit plan. De gronden waarop het bestemmingsplan “Duin III, deelplan Zuid” momenteel vigeert, kennen de bestemmingen “Bedrijfsdoeleinden”, “Groenvoorzieningen” en “Verkeersdoeleinden”.

“Bedrijfsdoeleinden”

De gronden op de verbeelding aangewezen voor “Bedrijfsdoeleinden” zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke doeleinden en groothandel voorzover behorende tot de categorieën 2 tot en met 4 van de bedrijvenlijst. Ten dienste van en in verband met de bestemming zijn gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen, vormen van telecommunicatie en reclamevoering toegestaan.

Bouwmogelijkheden

Bebouwing is slechts mogelijk binnen de aangegeven bebouwingsgrenzen. De grootste hoogte en minimaal 70% van de totale breedte van de bebouwing dienen in de voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd. Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 70. Gebouwen moeten minimaal 4 meter hoog zijn en mogen maximaal 11,5 meter hoog zijn. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde erfafscheidingen, kennen een maximale hoogte van 12 meter. Erfafscheidingen kennen een maximale hoogte van 2,25 meter, achter de voorgevelrooilijn, en maximaal 1,25 meter, voor de voorgevelrooilijn. De afstand van een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, en niet zijnde een erfafscheiding, met een bebouwde oppervlakte groter dan 4m², en van een gebouw tot enige grens van het bouwperceel, die niet grenst aan de bestemming “Verkeersdoeleinden” met de aanduiding “Parkeerstrook”, bedraagt ten minste 4 meter. De afstand tussen gebouwen dient ten minste 8 meter te bedragen, met dien verstande dat gebouwen behorende tot één bedrijf op een kortere afstand opgericht of met elkaar verbonden mogen worden.

“Groenvoorzieningen”

De gronden op de verbeelding aangewezen voor “Groenvoorzieningen” zijn bestemd voor groenelementen en elementen van ecologische en waterhuishoudkundig beheer.

Op de gronden met deze bestemming zijn toegelaten:

- groenelementen, zoals plantsoen, gazon, e.d.;
- elementen van ecologische beheer, zoals zogenaamde stepping stones;
- bouwwerken, niet zijnde gebouwen, ten behoeve van een goed ecologisch beheer;
- ondergrondse kabels, rioleringen en leidingen.

Bouwmogelijkheden

De bouwwerken mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 4 meter.

“Verkeersdoeleinden”

De gronden op de verbeelding aangewezen voor “Verkeersdoeleinden” zijn bestemd voor verkeersdoeleinden.

Op de gronden met deze bestemming zijn toegelaten:

- verkeerswegen, parkeerstroken en parkeerhavens, rijwiel- en voetpaden, alsmede bermstroken, taluds, beplantingen, kabels en leidingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ten dienste staan van de bestemming waaronder erfafscheidingen, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- buiten de op de verbeelding aangegeven parkeerstrook, kleine gebouwen ten dienste van de bestemming en ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bouwmogelijkheden

De kleine gebouwen mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 4 meter en een bebouwde oppervlakte van maximaal 10m² per gebouw. De bouwwerken, niet zijnde gebouwen, mogen een

bouwhoogte hebben van maximaal 15 meter en mogen een bebouwde oppervlakte beslaan van maximaal 4m² per bouwwerk, tenzij het betreft erfafscheidingen, deze bouwwerken mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 1,25 meter.



Uitsnede van de verbeelding bij bestemmingsplan "Duin III, deelgebied Zuid"

2.1.4 De beoogde planologische wijziging

De beoogde planologische wijziging zal mogelijk worden gemaakt middels een nieuw bestemmingsplan, te weten "Duin – Vlagheide, deelgebied 1" dat in de toekomst opgesteld zal worden. Een verbeelding waarin het beoogde gebruik ('Bedrijven', 'Groen', 'Overig groen', 'Verharding') aangegeven is, is door de gemeente aangeleverd. Voor de hierbij horende regels, wordt verwezen naar bestaande regels in reeds elders vigerende bestemmingsplannen. Voor de gronden die op de verbeelding zijn aangegeven als 'Bedrijven', zal voor een groot deel uitgegaan worden van de bestemming "Bedrijventerrein – 1" zoals omschreven in het bestemmingsplan "Duin-Vlagheide, deelgebied II". Uit dit zelfde bestemmingsplan worden de regels met betrekking tot de bestemming "Groen" gebruikt voor de gronden die op de verbeelding van de beoogde situatie als 'Groen' zijn aangegeven. Voor de gronden die op de verbeelding van het beoogde regime zijn aangegeven als 'Verharding' en 'Overig groen', zal in de onderhavige analyse worden uitgegaan van de bestemming "Verkeer – 2" zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen".

"Bedrijventerrein – 1"

De voor "Bedrijventerrein – 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven (tot en met categorie 4.2);
- b. opslagbedrijven;
- c. kantoren (uitsluitend onzelfstandige kantoren);
- d. detailhandel;
- e. internetverkoop;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- h. veiligheidsvoorzieningen;
- i. voet- en fietspaden (geen wegen toegestaan);

één en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, terreinontsluitingen en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming.

Voor detailhandel geldt verder het volgende:

1. detailhandel is uitsluitend toegestaan:
 - a. als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen;
 - b. als ondergeschikte nevenactiviteit van een groothandel in goederen die in het assortiment van de groothandel aanwezig zijn;

met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte van de onder a en b beschreven vormen van detailhandel niet meer mag bedragen dan 10% van de totale bruto vloeroppervlakte van het bedrijf tot een maximale winkelvloeroppervlakte van 150m².

2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is niet-verkeersaantrekkende detailhandel in volumineuze goederen toegestaan;

Bouwmogelijkheden

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 meter bedragen;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 4 meter bedragen;
- e. een bedrijfsverzamelgebouw is niet toegestaan.

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 70%.

Voor nutsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 50m³.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,25 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1,25 meter;
- b. de bouwhoogte van reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de afstand van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een bebouwde oppervlakte groter dan 4m², tot de grens van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 4 meter.

“Groen”

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. veiligheidsvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. ontsluiting van een bedrijfsperceel;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Bouwmogelijkheden

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

“Verkeer – 2”

De voor “Verkeer – 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verharde en onverharde wegen, fiets- en voetpaden met bijbehorende kunstwerken, trottoirs, bermen en verkeerskundige voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. straatmeubilair en kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. veiligheidsvoorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bouwmogelijkheden

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van kunstwerken mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de hoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 3 meter.



Verbeelding bij het beoogde planologische regime

2.1.5 Vergelijking planologische regimes

Om te kunnen beoordelen of de planologische situatie nadelig wijzigt, dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden op basis van de vigerende planologische situatie (de

bestemmingsplannen “Buitengebied 2000” en “Duin III, deelplan Zuid”) en de maximale mogelijkheden zoals het beoogde nieuwe plan dat mogelijk maakt.

Vergelijking bestemmingsplan “Buitengebied 2000” - beoogd bestemmingsplan “Duin – Vlagheide, deelgebied 1”

De gronden waarop de beoogde planologische wijziging ziet, hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2000” de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden”. Onder andere agrarische bedrijfsexploitatie en extensief recreatief medegebruik is op de onderhavige toegestaan. Op de gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 2 meter toegestaan.

Het beoogde regime kent aan de betreffende gronden de bestemmingen “Bedrijventerrein – 1” en “Groen” toe. Op de gronden met de bestemming “Bedrijventerrein – 1” zijn onder andere bedrijven tot categorie 4.2 toegelaten. Op gronden met deze bestemming is het toegestaan om bedrijfsgebouwen op te richten tot een hoogte van maximaal 12 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt 70 per bouwperceel. Voor de gronden die in het beoogde regime de bestemming “Bedrijventerrein – 1” krijgen is sprake van een toename van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De gronden die in het beoogde regime de bestemming “Groen” hebben, kunnen gebruikt worden voor onder andere groenvoorzieningen. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten op de betreffende gronden. Ten opzichte van de huidige bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden”, leidt de beoogde bestemming tot een afname van de gebruiksmogelijkheden. De bouw mogelijkheden veranderen niet in noemenswaardige zin.

Bestemmingsplan “Duin III, deelplan Zuid” – beoogd bestemmingsplan “Duin – Vlagheide, deelgebied I”

De gronden waarop de beoogde wijziging ziet, hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan “Duin III, deelplan Zuid” grotendeels de bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere industriële en ambachtelijke doeleinden en groothandel die behoren tot de categorieën 2 tot en met 4. Het bebouwingspercentage bedraagt 70 en gebouwen mogen worden opgericht tot een hoogte van 11,75 meter. In het beoogde regime zal een groot deel van de gronden de vergelijkbare bestemming “Bedrijventerrein – 1” hebben. Gronden met deze bestemming staan onder andere bedrijven toe tot en met categorie 4.2, alsmede opslagbedrijven, ondergeschikte detailhandel en onzelfstandige kantoren. Groothandel zal in het beoogde regime niet meer mogelijk zijn. Verder zal in de beoogde bestemming “Bedrijventerrein – 1” een bebouwingspercentage van 70 per bouwperceel worden aangehouden en bedraagt de maximale bouwhoogte voor gebouwen 12 meter. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde planologische wijziging, van “Bedrijfsdoeleinden” naar “Bedrijventerrein – 1” in hoofdzaak niet tot een noemenswaardige verandering van de gebruiksmogelijkheden. Ook de bouw mogelijkheden veranderen in het beoogde regime nauwelijks. Wel merken wij op dat de beoogde bestemming “Bedrijventerrein – 1” qua omvang een groter gedeelte van het plangebied beslaat dan de huidige bestemming “Bedrijfsdoeleinden”. Deze uitbreiding van de oppervlakte die ten behoeve van bedrijven zal kunnen worden gebruikt, gaat onder andere ten koste van de huidige bestemming “Groenvoorzieningen”.

Verder zijn in het plangebied de bestemmingen “Verkeersdoeleinden” en “Groendoeleinden” gelegen. Hoewel een gedeelte van de gronden met deze bestemmingen in het beoogde regime de bestemming “Bedrijventerrein – 1” zullen krijgen (hetgeen een uitbreiding van de mogelijkheden betekent), zal ook een deel van de betreffende gronden opnieuw de bestemming “Groen” en de bestemming “Verkeer – 2” krijgen. De huidige bestemming “Groenvoorzieningen” en de beoogde bestemming “Groen” zijn qua gebruik en bebouwing vergelijkbaar met elkaar. Ook de beoogde bestemming “Verkeer – 2” is vergelijkbaar met de huidige bestemming “Verkeersdoeleinden” behoudens het feit dat de kleine gebouwen, die op grond van het huidige regime toegestaan zijn, op grond van het beoogde regime worden uitgesloten.

2.2 NADELIGE WIJZIGING

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade, zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wro dient te worden gezien of de aanvrager door de wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren.

Bij indirecte planschade, planschade die optreedt voor buiten het plangebied gelegen objecten, kunnen met name de volgende factoren in het onderhavige geval tot een nadeliger planologische situatie leiden: beperking uitzicht, beperking privacy, beperking zon- en daglichttoetreding, toename verkeersintensiteit, toename overlast/hinder (licht, geluid) en afname van de situeringswaarde. Bij directe planschade, een waardedaling van een in het plangebied gelegen object, kan een verandering in de bouw- en gebruiksmogelijkheden leiden tot planschade.

2.2.1 Kadastraal perceel gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56

Het object, betreffende het perceel kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56, is gelegen in het plangebied. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen kent het perceel de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden", "Verkeersdoeleinden", "Groenvoorzieningen" en "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". Op grond van het beoogde planologische regime verdwijnt de op het betreffende perceel gelegen agrarische bestemming volledig. In het beoogde regime heeft het perceel de bestemmingen "Bedrijventerrein – 1", "Groen" en "Verkeer – 2". De beoogde bestemming "Bedrijventerrein – 1" is, qua bouw- en gebruiksmogelijkheden, in grote lijnen vergelijkbaar met de huidige bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Ook de huidige bestemming "Groenvoorzieningen" is vergelijkbaar met de beoogde bestemming "Groen".

De oppervlakte van de gronden die een bedrijfsbestemming hebben zal in het beoogde regime toenemen van circa 9.500m² naar circa 17.000m². Verder zal ook de oppervlakte met een groenbestemming toenemen van circa 3.500m² naar circa 7.500m². De oppervlakte van de gronden welke in het plan gelegen zijn en een verkeersbestemming hebben, neemt licht toe van circa 2.000m² naar circa 3.000m². Voor de waarde van het perceel betekent dit het volgende. De oppervlakte van de bedrijfsbestemming is in het beoogde regime drastisch toegenomen. Gronden met de bedrijfsbestemming hebben een hogere waarde per vierkante meter dan gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" of "Groen(doeleinden)". Een potentiële koper betaalt voor een vierkante meter bedrijventerrein meer dan voor een vierkante meter agrarische grond of voor grond met de bestemming groen. Onderstaand is dit in een matrix weergegeven. Deze matrix beschrijft de waarde van het perceel uitgaande van het huidige en het beoogde regime. In deze matrix komt duidelijk naar voren dat de waarde zal toenemen.

Huidige regime

Bestemming	Oppervlakte in m ² (circa maten)	Waarde per m ²	Waarde
Bedrijven	9.500	€ 120	€ 1.140.000
Verharding	2.000	€ -	€ -
Agrarisch	12.500	€ 5	€ 62.500
Groen	3.500	€ 1	€ 3.500
Totaal	27.500		€ 1.206.000

Beoogde regime

Bestemming	Oppervlakte in m ² (circa maten)		
Bedrijven	17.000	€ 120	€ 2.040.000
Verharding	3.000	€ -	€ -
Groen	7.500	€ 1	€ 7.500
Totaal	27.500		€ 2.047.500

2.2.2 Conclusie

Voor wat betreft het onderhavige object, zijnde het kadastrale perceel bekend gemeente Schijndel, sectie P, nummer 56, geldt dat van een waardevermindering geen sprake is. Door de beoogde uitbreiding van de gronden met een bedrijfsbestemming, zal eerder sprake zijn van een planologisch voordeel.

2.2.3 Vlagheide 6B

Het object aan de Vlagheide 6B betreft een woning (met woonbestemming) met agrarische gronden. De woning is gelegen ten zuiden van het plangebied. De noordwestelijke strook van het object aan de Vlagheide 6B is een onderdeel van het plangebied.

Indirecte schade

Voor de woning, welke is gelegen aan de Vlagheide 6B, kunnen factoren als privacy, uitzicht, hoeveelheid (zon)licht, overlast, verkeer en situeringswaarde leiden tot een nadeligere planologische situatie. Deze nadelige factoren kunnen ontstaan als gevolg van een planologische wijziging die plaatsvindt op de gronden buiten het object zelf. De woning, welke onderdeel is van het object, is gevoelig voor de hiervoor genoemde schadeaspecten.

De agrarische gronden, welke deel uitmaken van het object zijn niet of nauwelijks gevoelig voor de hiervoor genoemde schadefactoren. Ook worden de exploitatiemogelijkheden van deze gronden niet op negatieve wijze beïnvloedt door de beoogde uitbreiding van bedrijven in de nabijheid. Er is dan ook voor deze gronden geen sprake van indirecte schade die veroorzaakt wordt door een planologische wijziging op gronden rondom het object. Overigens merken wij op dat rondom de betreffende gronden reeds meerdere bestaande bedrijven aanwezig zijn.

In het onderhavige geval is er sprake van een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbestemming op gronden die voorheen een groenbestemming en een agrarische bestemming hadden. De kortste afstand van de woning tot de gronden waarop de uitbreiding van de bedrijfsbestemming zich bevindt, bedraagt circa 190 meter. Tussen de beoogde bedrijfsbestemming en de woning aan de Vlagheide 6B is in het beoogde regime een groenbestemming gelegen. Ook bevinden er zich tussen de woning aan de Vlagheide 6B en de bedrijfsbestemming agrarische gronden welke deel uitmaken van het object. Gelet hierop en gelet op deze ruime onderlinge afstand, kan van een vermindering van de privacy, een afname van de hoeveelheid (zon)licht of een noemenswaardige afname van het uitzicht niet gesproken worden. Ook van een nadelige toename van overlast en verkeer kan, gelet op de afstand tussen de onderhavige woning en het plangebied, niet gesproken worden. In het plangebied is momenteel een vergelijkbare bedrijfsbestemming toegelaten, zij het dat deze in het beoogde regime qua oppervlakte in de richting van de woning aan de Vlagheide 6B wordt uitgebreid. Verder is van belang dat er zich in de directe nabijheid van de woning aan de Vlagheide 6B, ook op kortere afstand dan het plangebied, meerdere bedrijven (op een bedrijventerrein) bevinden. Ook in de bestaande situatie kunnen deze bedrijven voor overlast en een grote hoeveelheid verkeer kunnen zorgen. Tot slot merken wij op dat het plangebied is gelegen aan de rand van het bestaande bedrijventerrein. Met de beoogde planologische wijziging, breidt het bedrijventerrein qua oppervlakte licht uit in de richting van het object. Dit heeft echter geen nadelige invloed op de omgevingskarakteristiek en de situering van de woning aan de Vlagheide 6B ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bedrijven. Van een nadeel met betrekking tot de situeringswaarde is dan ook geen sprake. Gelet op het voorgaande leidt de beoogde planologische wijziging niet tot indirecte schade, schade die veroorzaakt wordt door een planologische wijziging op andere gronden dan de gronden behorende tot het object zelf.

Directe schade

In het onderhavige geval kan er ook sprake zijn van directe planschade. Directe planschade ontstaat wanneer het object onderdeel is van het plangebied en de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden nadelig wijzigen als gevolg van een planologische wijziging. In het onderhavige geval maakt een gedeelte van het object deel uit van het plangebied. Het betreft de noordwestelijke strook van het object. De grootte van het gedeelte van het object dat onderdeel uitmaakt van het plangebied beslaat een oppervlakte

van circa 2.500m². Op grond van het huidige bestemmingsplan rust op deze gronden de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden”. Op grond van het beoogde regime zal circa 2.450m² de bestemming “Groen” krijgen. Als gevolg van deze beoogde wijziging veranderen de bouw- en gebruiksregels in negatieve zin en nemen de agrarische exploitatiemogelijkheden af. De overige circa 50 m² van het object welke deel uitmaken van het plangebied, zal op grond van het beoogde regime de bestemming “Bedrijventerrein – 1” krijgen. Aangezien de oppervlakte van de gronden met de beoogde bedrijfsbestemming beperkt is, leidt dit niet tot waardevermeerdering die van grote betekenis is. Per saldo leidt de beoogde wijziging, voor zover dit betrekking heeft op de voor het object vigerende regels, tot een afname van de waarde van het object, omdat 2.450 m² niet meer te gebruiken is als agrarische grond, maar slechts als groen. Een vierkante meter landbouwgrond heeft een hogere waarde dan een vierkante meter groen, een potentiële koper betaalt voor een vierkante meter landbouwgrond gemiddeld € 5,- en voor een stuk groen gemiddeld € 1,-. Dit komt door de beperkte gebruiksmogelijkheden van grond met de groenbestemming. Voor de berekening van de 50m² grond met de bedrijfsbestemming in het beoogde regime, wordt uitgegaan van een lagere waarde in het economische verkeer, aangezien de gebruiksmogelijkheden van de gronden, gelet op de ‘geringe’ omvang, beperkt zijn. Dit heeft gevolgen voor de verkoopbaarheid van dit stuk grond. In onderstaande matrix komt duidelijk naar voren dat de waarde zal afnemen met € 7.050,00.

Huidige regime

Bestemming	Oppervlakte in m ² (circa maten)	Waarde per m ²	Waarde
Agrarisch	2.500	€ 5	€ 12.500
Totaal	2.500		€ 12.500

Beoogde regime

Bestemming	Oppervlakte in m ² (circa maten)		
Bedrijven	50	€ 60	€ 3.000
Groen	2.450	€ 1	€ 2.450
Totaal	2.500		€ 5.450

Aangezien bovengenoemde waardevermindering het gevolg is van op het object betrekking hebbende regels, is er geen sprake van een eigen risico van in ieder geval 2%, zoals bedoeld in artikel 6.2, lid 2, sub b Wro. Wij gaan er in deze planschaderisicoanalyse vanuit dat de hierboven geconstateerde directe schade geheel voor vergoeding in aanmerking komt, aangezien de beoogde ontwikkeling, voor zover gelegen binnen het object, niet in de lijn der verwachtingen geplaatst kan worden.

2.2.4 Conclusie

Voor wat betreft het object aan de Vlagheide 6B geldt dat van indirecte planschade, schade als gevolg van een planologische wijziging buiten het object, geen sprake is. Wel is er sprake van een waardevermindering van het object als gevolg van een planologische wijziging op de gronden die deel uitmaken van het object, directe schade. De waardevermindering bedraagt

2.2.5 Om het plangebied gelegen bedrijfsobjecten

Rondom het gehele plangebied bevinden zich diverse bedrijven op gronden die ook als zodanig bestemd zijn. De planologische wijziging heeft, met betrekking tot factoren zoals uitzicht, schaduw en privacy, geen noemenswaardige invloed op de waarde van de bedrijfsmatige componenten van het object (zie bijvoorbeeld AbRS 201100979/1/H2 van 21 september 2011, LJN: BT2133). Ook de exploitatie van de bestaande bedrijven wordt niet wezenlijk beïnvloed. Daarbij komt dat ook in de huidige planologische situatie, weliswaar op een kleinere oppervlakte, vergelijkbare bedrijven toegelaten zijn. De planologische wijziging heeft dat ook geen noemenswaardige nadelige invloed op de waarde van de om het object liggende bedrijven.

2.2.6 Conclusie

Voor wat betreft de omliggende bedrijfsobjecten komen wij tot de conclusie dat de beoogde wijziging niet leidt tot een planologisch nadeel. Er is voor het betreffende perceel dan ook geen sprake van schade.

2.3 NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Op grond van artikel 6.2 lid 2 sub b Wro bedraagt bij indirecte schade het normaal maatschappelijk risico in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Recente ontwikkelingen in de jurisprudentie laten zien dat er in sommige gevallen sprake kan zijn van een verhoogd normaal maatschappelijk risico. Echter, aangezien van indirecte schade in het onderhavige geval überhaupt geen sprake is, is aan de verdere beoordeling niet toegekomen.

Wel is er, aangaande het object Vlagheide 6B directe schade geconstateerd. Aangezien bovengenoemde waardevermindering het gevolg is van op het object betrekking hebbende regels, is er geen sprake van een eigen risico van in ieder geval 2%, zoals bedoeld in artikel 6.2, lid 2, sub b Wro. Wij gaan er in deze planschaderisicoanalyse vanuit dat de geconstateerde directe schade geheel voor vergoeding in aanmerking komt, aangezien de beoogde ontwikkeling, voor zover gelegen binnen het object, niet in de lijn der verwachtingen geplaatst kan worden. Het is uiteindelijk aan de, door het college aan te stellen, adviescommissie of er een normaal maatschappelijk risico wordt toegepast.

2.4 VOORZIENBAARHEID

Schade behoort redelijkerwijs ten laste van de belanghebbende te blijven als de planologische wijziging voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van het betreffende object door belanghebbende. De planologische wijziging wordt als voorzienbaar aangemerkt als sprake is van actieve of passieve risicoaanvaarding.

Om te kunnen spreken van voorzienbaarheid moet sprake zijn van een concreet, gepubliceerd beleidsstuk aan de hand waarvan de desbetreffende planologische ontwikkeling had kunnen worden voorzien.

Gezien het feit dat er zich tussen de gehanteerde peildatum en de inwerkingtreding van het planologische besluit nog wijzigingen kunnen voordoen (bijvoorbeeld aan- en verkoop), is de voorzienbaarheid in deze risicoanalyse niet beoordeeld. Bij de inschatting van de mogelijke planschade gaan wij er dan ook vanuit dat er geen sprake is van voorzienbaarheid.

2.5 ANDERSZINS VERZEKERD

Indien de vergoeding van de schade geheel of gedeeltelijk door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, dient deze vergoeding in mindering te worden gebracht op de op grond van artikel 6.1 Wro bepaalde schadevergoeding.

In het onderhavige geval is er geen aanwijzing dat eventuele schade anderszins is of wordt verzekerd.

Hoofdstuk 3

Conclusie

Het planologisch nadeel dat wordt veroorzaakt als gevolg van het beoogde bestemmingsplan "Duin – Vlagheide, deelgebied I", leidt voor één object tot een waardevermindering welke op grond van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Op grond van het voorgaande wordt geadviseerd om rekening te houden met een risico op planschade. In totaal adviseren wij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schijndel rekening te houden met een risico op planschade tot een bedrag van circa **€ 7.050,00**.

Tog Nederland Zuid b.v.

A blue ink signature of ing. B.R.M. van Groenendaal.

ing. B.R.M. van Groenendaal
Adviseur Ruimtelijke Ordening

A blue ink signature of M.J.A. Notebaart.

M.J.A. Notebaart
Registertaxateur

BIJLAGE I

Luchtfoto plangebied



BIJLAGE 14 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE

									*
Rente		5.0%	per jaar						
Kostenstijging		2.0%	per jaar (vanaf 2015)						
Opbrengstenstijging		0.0%	per jaar (vanaf 2015)						
Eindwaardefactor		1-1-2014							
Start looptijd		31-12-2023							
Einde looptijd		1-jul							
Valutadatum									
Juridische grondslag			Omschrijving	aantal	eenheid	prijs		nominale	
Wro	Bro	Bro						ramingen	
Inbrengwaarde (zie specificatie)									
6.13.1.c.1	6.2.3.a		inbrengwaarde gronden					€	1.433.398
6.13.1.c.1	6.2.3.b		waarde te slopen opstellen					€	-
6.13.1.c.1	6.2.3.c		vrijmaken gronden					€	-
6.13.1.c.1	6.2.3.d		sloop, verwijdering en verplaatsing					€	-
6.13.1.c.2			Onderzoek (zie specificatie)					€	22.750
6.13.1.c.2	6.2.4.b		bodemsanering					€	-
Voorzieningen IN het exploitatiegebied									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	Ridering met bijbehorende werken en bouwwerken (onderdeel van c.)					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	Infrastructuur					€	401.805
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.d	openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	groenvoorzieningen					€	161.108
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen					€	43.172
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikerstarieven					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiëne, archeologie en volksgezondheid					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.d		Kosten van maatregelen						
Kosten BUITEN exploitatiegebied									
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.b	Ridering met bijbehorende werken en bouwwerken					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.c	Infrastructuur					€	332.218
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.d	openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.e	groenvoorzieningen					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.f	openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.g	Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen, niet via gebruikerstarieven					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.i	noodzakelijke voorzieningen milieuhygiëne, archeologie en volksgezondheid					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.f		Kosten voor toekomstige locaties (in dit plan niet van toepassing)					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.g		Voorbereiding, toezicht en uitvoering (zie plankostenscan)					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.h		Opstellen ruimtelijke plannen (zie plankostenscan)					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.i		Ontwerpcompenties (zie plankostenscan)					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.j		Gemeentelijke apparaatskosten (zie plankostenscan)					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.k		Tijdelijk beheer					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.l		Raming planschade					€	50.000
6.13.1.c.2	6.2.4.m		Niet terugvorderbare BTW					€	-
6.13.1.c.2	6.2.4.n		Rente					€	-
plankosten op basis van de plankostenscan									
6.13.1.c.2			vererving	1	forfaitair			€	7.200
6.13.1.c.2			stedenbouw	1	forfaitair			€	42.556
6.13.1.c.2			ruimtelijke ordening	1	forfaitair			€	56.250
6.13.1.c.2			civiele en cultuurtechniek	1	forfaitair			€	181.727
6.13.1.c.2			landmeten en vastgoedinformatie	1	forfaitair			€	12.699
6.13.1.c.2			communicatie	1	forfaitair			€	121.959
6.13.1.c.2			gronduitgifte	1	forfaitair			€	43.920
6.13.1.c.2			management	1	forfaitair			€	155.177
6.13.1.c.2			planeconomie	1	forfaitair			€	68.099
bijdragen									
								€	-
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN nominaal									
								€	3.134.038
TOTALE INVESTERINGSKOSTEN incl kostenstijgingen									
								€	3.148.759
effect kostenstijgingen									
								€	-14.721
contante waarde Investeringsen per 1-1-2014									
Opbrengsten									
			opbrengst gronduitgifte					€	3.882.278
			subsidies						
			TOTALE OPBRENGSTEN nominaal					€	3.882.278
			TOTALE OPBRENGSTEN incl. oobrenostenstijgingen					€	3.882.278
			effect opbrengstenstijgingen					€	-
			contante waarde opbrengsten per 1-1-2014						
			resultaat incl kosten en opbrengstenstijging					€	733.519
			rente					€	-944.019
			boekwaarde per 31 december					€	210.500
			RESULTAAT NOMINAAL					€	748.239

[illegible]

BIJLAGE 15 OVERZICHT MACROAFTOPPING

Berekening macroaftopping	contante waarde 1-1-2014
Geraamde kosten	€ 3.038.318
Bijdragen van toekomstige locaties	€ -
Netto kosten	€ 3.038.318
geraamde opbrengsten	€ 2.909.128
verschil	€ -129.190
maximaal te verhalen kosten	€ 2.909.128
aantal contante gewogen eenheden	22.377,9
maximaal te verhalen per gewogen eenheid	€ 130,00

BIJLAGE 16 GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

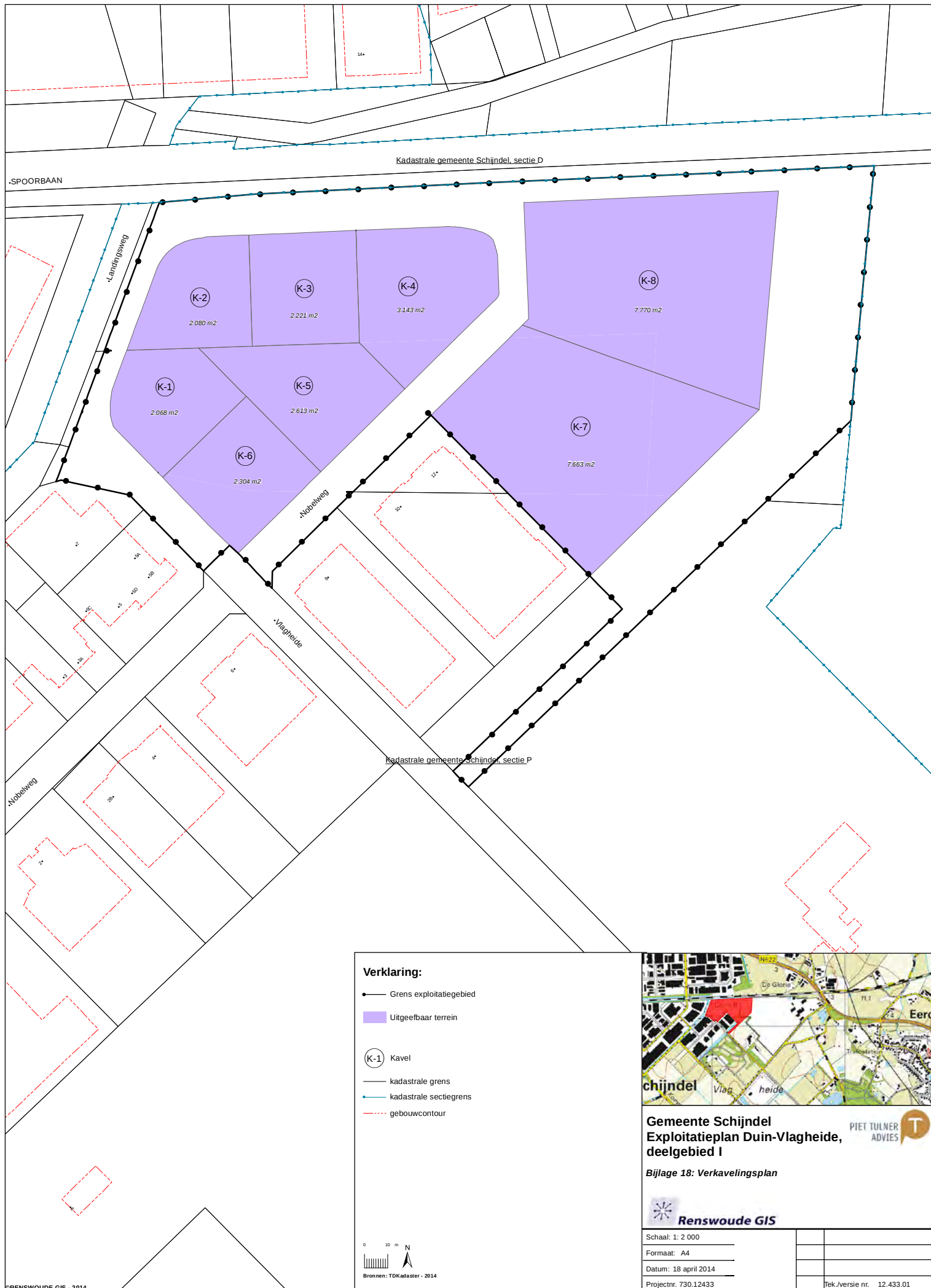
Gewogen eenheden per eigendom

oppervlakte per eigendom in m ²		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
JABO ONROEREND GOED B.V.		-	2.723,7	-	2.080,0	-	2.221,0	1.478,7	7.402,4	15.905,7
K-2					2.080,0					2.080,0
K-3							2.221,0			2.221,0
K-4			2.723,7							2.723,7
K-7								1.478,7		1.478,7
K-8									7.402,4	7.402,4
GEVERS, W.H.M.H.		-	-	-	-	-	-	-	61,9	61,9
K-8									61,9	61,9
GEMEENTE SCHIJNDEL		2.067,9	419,2	2.303,6	-	2.613,5	-	6.123,8	368,0	13.896,0
K-1		2.067,9								2.067,9
K-4			419,2							419,2
K-6				2.303,6						2.303,6
K-5						2.613,5				2.613,5
K-7								6.123,8		6.123,8
K-8									368,0	368,0
Eindtotaal		2.067,9	3.142,9	2.303,6	2.080,0	2.613,5	2.221,0	7.602,4	7.832,3	29.864
cumulatieve uitgegeven oppervlakte			5.210,83	7.514,46	9.594,46	12.207,93	14.428,93	22.031,37	29.863,67	
			17%	25%	32%	41%	48%	74%	100%	
Opbrengsten nominaal		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totaal
opbrengst per m2 bedrijventerrein	€ 130,00									
Jabo Beheer BV		€ -	€ 354.081,73	€ -	€ 270.400,00	€ -	€ 288.730,00	€ 192.225,63	€ 962.309,95	€ 2.067.747,31
W.H.M.H. Gevers		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.050,54	€ 8.050,54
Gemeente Schijndel		€ 268.824,40	€ 54.501,36	€ 299.471,90	€ -	€ 339.751,10	€ -	€ 796.092,12	€ 47.838,90	€ 1.806.479,79
totale opbrengsten		€ 268.824,40	€ 408.583,09	€ 299.471,90	€ 270.400,00	€ 339.751,10	€ 288.730,00	€ 988.317,75	€ 1.018.199,40	€ 3.882.277,64
		6,92%	10,52%	7,71%	6,96%	8,75%	7,44%	25,46%	26,23%	100,00%
geïndexeerde opbrengsten		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totaal
prijsspeil opbrengsten	1-jan-14									
opbrengststijging per jaar/indexeringsfactor	0%	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
termijn in jaren		1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	
Jabo Beheer BV		€ -	€ 354.081,73	€ -	€ 270.400,00	€ -	€ 288.730,00	€ 192.225,63	€ 962.309,95	€ 2.067.747,31
W.H.M.H. Gevers		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.050,54	€ 8.050,54
Gemeente Schijndel		€ 268.824,40	€ 54.501,36	€ 299.471,90	€ -	€ 339.751,10	€ -	€ 796.092,12	€ 47.838,90	€ 1.806.479,79
totale geïndexeerde opbrengsten		€ 268.824,40	€ 408.583,09	€ 299.471,90	€ 270.400,00	€ 339.751,10	€ 288.730,00	€ 988.317,75	€ 1.018.199,40	€ 3.882.277,64
contante waarde opbrengsten		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totaal
rentepercentage discontering	5%									
termijn in jaren		1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	
factor contante waarde 1 januari 2014		1,076	1,130	1,186	1,246	1,308	1,373	1,442	1,514	
Jabo Beheer BV		€ -	€ 313.422,57	€ -	€ 217.097,51	€ -	€ 210.262,33	€ 133.318,85	€ 635.632,27	€ 1.509.733,52
W.H.M.H. Gevers		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.317,61	€ 5.317,61
Gemeente Schijndel		€ 249.853,10	€ 48.242,98	€ 252.460,55	€ -	€ 259.788,38	€ -	€ 552.132,85	€ 31.598,92	€ 1.394.076,77
totale geïndexeerde opbrengsten		€ 249.853,10	€ 361.665,55	€ 252.460,55	€ 217.097,51	€ 259.788,38	€ 210.262,33	€ 685.451,69	€ 672.548,79	€ 2.909.127,90
contante gewogen eenheden		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	totaal
factor weging eenheden		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
factor opbrengststijging		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
rentepercentage discontering	5%									
factor contante waarde 1 januari 2014		1,076	1,130	1,186	1,246	1,308	1,373	1,442	1,514	
Jabo Beheer BV		-	2.410,9	-	1.670,0	-	1.617,4	1.025,5	4.889,5	11.613,3
W.H.M.H. Gevers		-	-	-	-	-	-	-	40,9	40,9
Gemeente Schijndel		1.921,9	371,1	1.942,0	-	1.998,4	-	4.247,2	243,1	10.723,7
totale contante gewogen eenheden per	1-jan-14	1.921,9	2.782,0	1.942,0	1.670,0	1.998,4	1.617,4	5.272,7	5.173,5	22.377,9

BIJLAGE 17 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

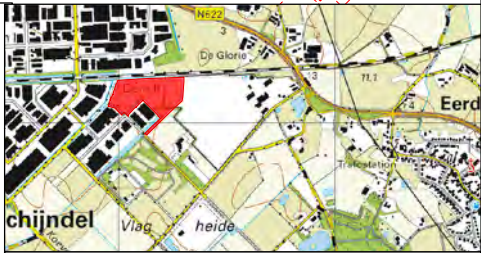
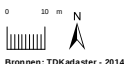
Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2014	te betalen bijdrage	oppervlakte uitgeefbaar	inbreng-waarde /m2 uitgeefbaar terrein	inbreng-waarde opstallen	te corrigeren inbrengwaarde uitgeefbaar terrein	te betalen	door gemeente aan te kopen ondergrond openbare ruimte	saldo voor eigenaar
1	Jabo Onroerend Goed B.V.	26.847	11.613	€ 130,00	€ 1.509.734	15.906	€ 30,00	€ -	€ 477.171	€ 1.032.563	€ 328.242	€ 704.320
2	W.H.M.H. Gevers	2.452	41	€ 130,00	€ 5.318	62	€ 30,00	€ -	€ 1.858	€ 3.460	€ 71.696	€ -68.237
3	Gemeente Schijndel	18.481	10.724	€ 130,00	€ 1.394.077	13.896	€ 30,00	€ -	€ 416.880	€ 977.197	€ 137.551	€ 839.646
	Totaal	47.780	22.378		€ 2.909.128	29.864		€ -	€ 895.909	€ 2.013.219	€ 537.489	€ 1.475.730

BIJLAGE 18 VERKAVELINGSPLAN



Verklaring:

- Grens exploitatiegebied
- Uitgeefbaar terrein
- (K-1) Kavel
- kadastrale grens
- kadastrale sectiegrens
- - - - - gebouwcontour



Gemeente Schijndel
Exploitatieplan Duin-Vlagheide,
deelgebied I



Bijlage 18: Verkavelingsplan



Schaal: 1: 2 000

Formaat: A4

Datum: 18 april 2014

Projectnr. 730.12433

Tek./versie nr. 12.433.01