

HERZIENING EXPLOITATIEPLAN "FOODPARK VEGHEL 2018"

4 DECEMBER 2018

Contactpersoon

KEES SWINKELS

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

INHOUDSOPGAVE

DEEL A: TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN	4
1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	7
1.3 Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.3.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	8
1.4 Herziening 2018	8
1.5 Procedure	9
1.6 Leeswijzer	9
2 TOELICHTING OP OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	11
2.1 Algemeen	11
3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS	12
3.1 Algemeen	12
3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen	12
3.3 Toelichting op artikel 2: fasering en koppelingen	12
3.3.1 Fasering	12
3.3.2 Koppeling	12
3.4 Toelichting op artikel 3: eisen aan werken en werkzaamheden	13
3.5 Toelichting op artikel 4: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	13
3.5.1 Toelichting op artikel 4.1: bestekken	13
3.5.2 Toelichting op artikel 4.2: aanbesteding	13
3.5.3 Toelichting op artikel 4.3: inspecties	14
3.6 Toelichting op artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen	15
3.7 Toelichting op artikel 6: slotbepaling	15
4 DE EXPLOITATIEOPZET	17
4.1 Algemeen	17
4.2 De reken technische uitgangspunten	17
4.3 Het ruimtegebruik	18

4.4	Het programma	18
4.5	Raming van de inbrengwaarde van de gronden	18
4.5.1	De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)	18
4.5.2	Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)	19
4.6	Raming van de andere kosten	19
4.6.1	Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)	19
4.6.2	Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)	20
4.6.3	Kosten aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)	20
4.6.4	Kosten aanleg infrastructuur binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)	20
4.6.5	Kosten ronden buiten exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)	21
4.6.6	Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)	21
4.6.7	Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)	21
4.6.8	Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)	21
4.6.9	Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)	21
4.6.10	Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)	21
4.7	Raming van de opbrengsten	22
4.8	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	22
4.9	De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar	23
4.9.1	Stappen berekening exploitatiebijdrage	23
4.9.2	De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar	24
4.9.3	Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning	25
4.9.4	Betalingstermijn exploitatiebijdrage	25
4.10	Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	25
5	ALGEMENE BEPALINGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN	26
5.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	26
5.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	26
5.3	Ruimtegebruik	26
5.4	Programma	26
5.5	Te verwerven gronden	26
5.6	Citeertitel	26
6	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	27
6.1	Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	27
6.2	Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	27
6.3	Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	27
6.3.1	Het bouwrijp maken van de openbare ruimte	27
6.3.2	Het woonrijp maken van de openbare ruimte	27

7	EISEN EN REGELS WERKEN WERKZAAMHEDEN	28
7.1	Artikel 1: Begrippen	28
7.2	Artikel 2: Fasering en koppeling	29
7.2.1	Fasering en tijdvakken	29
7.2.2	Koppelingen	29
7.3	Artikel 3: Eisen aan werken en werkzaamheden	29
7.4	Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	29
7.4.1	Artikel 4.1: Bestekken	29
7.4.2	Artikel 4.2: Aanbesteding	29
7.4.3	Artikel 4.3: Inspecties	30
7.5	Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen	30
7.5.1	Artikel 5.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan	30
7.5.2	Artikel 5.2: Regels inzake afwijking	30
7.5.3	Artikel 5.3: Strafbaar feit	30
7.6	Artikel 6: Slotbepaling	30
8	BIJLAGEN	31
COLOFON		52

Deel A: toelichting op het exploitatieplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Meierijstad (hierna: Gemeente) is voornemens het bedrijventerrein Foodpark Veghel te ontwikkelen. Dit bedrijventerrein ligt ten zuid-westen van het bestaande bedrijventerrein Doornhoek. Van 2007 tot begin 2010 heeft de planontwikkeling van Foodpark Veghel, toen bekend als bedrijventerrein De Kempkens vooral in het teken gestaan van de uitbreiding van het Veghelse bedrijvenareaal. De gedachte ging uit naar de ontwikkeling van een traditioneel gemengd, regionaal bedrijventerrein. Veghel biedt hiervoor een uitstekend vestigingsklimaat mede door de gunstige ligging en een multimodale ontsluiting. In 2010 is het plan voor het ontwikkelen van bedrijventerrein De Kempkens omgezet in de planvorming voor een Foodpark. Binnen de regio Noordoost-Brabant is het Foodpark één van de toplocaties waar vernieuwingen op het gebied van food, health en pharma zich gaan concentreren. Foodpark Veghel richt zich in belangrijke mate op het aantrekken van nieuwe bedrijven die in de agrofoodketen opereren, zoals distributiecentra, transportbedrijven, en biedt daarnaast uitbreidingsruimte voor bedrijven uit de gemeente. Met de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein sluit de gemeente aan bij het bedrijvenbeleid van de landelijke overheid, dat de agrofoodsector als een van de topsectoren van de Nederlandse economie heeft aangewezen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Het plan voor het Foodpark Veghel zal gefaseerd worden aangelegd. Het plangebied van fase 1 is op 22 september 2016 bestemd als bedrijventerrein. Het overige deel van het plangebied (fase 2) zal in een latere fase worden ontwikkeld. Dit deel van het plangebied is daarom conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Dit wil zeggen dat de huidige situatie wordt vastgelegd voor zover dit niet conflicterend is met de ontwikkeling van de eerste fase van Foodpark Veghel.

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch/juridische regeling voor het te realiseren bedrijventerrein Foodpark Veghel fase 1 en het conserverend bestemmen van het zuidelijk deel van het plangebied.

De gronden binnen het onherroepelijk deel van het (voorgaande) bestemmingsplan "landelijk gebied" waarop volgens de "Staat van niet-agrarische bedrijven/functies" nog bouw mogelijkheden zijn voorzien vallen voor het conserverende deel van het bestemmingsplan onder de werking van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro en zijn om die reden niet opgenomen in het exploitatieplan. Deze gronden hadden op grond van het geldende bestemmingsplan al een directe bouwtitel en krijgen in het ontwerp bestemmingsplan "bedrijventerrein Foodpark" geen ruimere of verbeterde bouwmogelijkheid. Deze gronden vallen buiten het exploitatiegebied.

1.2 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016". Het bestemmingsplan is bij besluit van de gemeenteraad op 22 september 2016 vastgesteld en bij uitspraak van de RvS op 19 juli 2017 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplangebied is aangegeven op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan, die als bijlage K ("Kaart bestemmingsplan") bij dit exploitatieplan is gevoegd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, te bebouwen met (bedrijfs)gebouwen volgens een ruimtelijke opzet.

1.3 Doel en functie van het exploitatieplan

De gemeente moet op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is.

Het exploitatieplan gaat uit van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige exploitant van het gehele gebied en alle kosten door de gemeente worden gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan dient er onder meer toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een

exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (posterieure overeenkomst).

Daarnaast kan een exploitatieplan er toe dienen om:

1. Vast te leggen hoe het exploitatiegebied wordt gefaseerd en welke koppelingen er worden aangebracht tussen fasering en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
2. Vast te leggen welke overige regels en eisen van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Al deze bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat bij de realisatie specifieke (kwaliteits)eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden en regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ook is het van belang te waarborgen dat de kavels op een zo doelmatig en efficiënt mogelijke manier worden uitgegeven en dat er een goede afstemming ontstaat tussen het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze herziening van het exploitatieplan heeft mede tot doel de ligging van de ontsluitingsweg binnen het exploitatiegebied dwingendrechtelijk vast te leggen. Tot slot is het van belang dat de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door de gemeente gestelde kwaliteitseisen.

1.3.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, wat kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende kaarten. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van de exploitatiebijdragen die via de omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herrekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeenten het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor het bouwen of aan diens rechtsopvolger.

1.4 Herziening 2018

De "herziening 2018" is na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan de eerste herziening. Er is sprake van een herziening die (mede) structurele onderdelen betreft. Hiervoor geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van het exploitatieplan, namelijk de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

In deze paragraaf wordt een opsomming gegeven van de aangebrachte wijzigingen:

- a. De kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd naar prijspeil 2018. De opbrengstenstijging van de te verkopen kavels is bepaald op 2% voor de restant looptijd.
- b. Op basis van voortschrijdend inzicht zijn de kosten inzake bouw- en woonrijp maken geactualiseerd op basis van een aanneemsom voor het bouwrijp maken en een bestekraming voor het woonrijp maken.
- c. Het taxatierapport "inbrengwaarde gronden" is in augustus 2018 herzien naar de peildatum 1 juni 2018. Een gedeelte van kadastrale percelen 1317 en 1512 (De Kempkens 2) zijn grond en bedrijfsopstallen opgenomen op basis van onteigening. De ligging van interne ontsluitingsweg aan "De Kempkens 2" wordt in het exploitatieplan nu definitief en dwingend rechtelijk vastgelegd. Aangezien met de eigenaar niet tot minnelijke overeenstemming is gekomen over de aankoop van de gronden benodigd voor de aanleg van de interne ontsluitingsweg en realisatie van het plan is besloten de gronden en bedrijfsopstallen op

onteigeningsbasis op te nemen in de inbrengwaarde. Naar huidige inzichten is de verwachting dat de gemeenteraad van de gemeente hiertoe op korte termijn een besluit zal nemen.

- d. Ter bepaling van de maximale plankosten is de op 30 januari 2017 bij ministeriële regeling van toepassing verklaarde zogenaamde plankostenscan toegepast.
- e. De boekwaarde en bepaling van de rentekosten is aangepast op basis van werkelijke cijfers. Hierin is ook de toegekende en ontvangen subsidie voor de realisatie van de groene rand rondom het plangebied naar rato van de het uitgeefbaar gebied toebedeeld aan fase 1.
- f. De rente is verlaagd naar 2,17%, zijnde de huidige gemeentelijke omslagrente.
- g. Het kaartmateriaal is aangepast op basis van de huidige inzichten en gerealiseerde grondtransactie. Het gewijzigde kaartmateriaal is opgenomen in de relevantie bijlagen.
- h. Het geactualiseerde Inkoop- en aanbestedingsbeleid van 3 februari 2017 is van toepassing.
- i. Op basis van huidige inzichten is de verwachting dat de resterende uitgeefbare gronden in 4 jaar uitgegeven kunnen worden. Gemiddeld circa 6 hectare per jaar.

1.5 Procedure

Het ontwerp exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016" hebben de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) doorlopen.

Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente heeft het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn door belanghebbenden geen zienswijze ingediend bij de gemeenteraad betreffende het ontwerp exploitatieplan. Hierna zijn het exploitatieplan en bestemmingsplan, met beantwoording van de zienswijze door de gemeenteraad vastgesteld.

Voorafgaande aan de ter inzage legging is deze aangekondigd in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze (artikel 6.14 lid 1 Wro).

Daarnaast zijn de eigenaren van de percelen en opstallen in het te ontwikkelen gebied, als vermeld in het kadaster, binnen 4 weken nadat het exploitatieplan is vastgesteld schriftelijk op de hoogte gebracht van het feit dat er een exploitatieplan is vastgesteld (artikel 6.14 lid 2 Wro).

Om de eerste fase van de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld, welk plan op 22 september 2016 door de raad is vastgesteld en op 19 juli 2017 onherroepelijk is geworden.

Het plan voor het Foodpark Veghel zal gefaseerd worden aangelegd.

Het plangebied van fase 1 is bestemd als bedrijventerrein. Dit deel is momenteel in uitvoering. Het overige deel van het plangebied (fase 2) zal in een latere fase worden ontwikkeld. Dit deel van het plangebied is daarom conserverend opgenomen in het eerder aangehaalde bestemmingsplan.

Dit wil zeggen dat de huidige situatie wordt vastgelegd voor zover dit niet conflicterend is met de ontwikkeling van de eerste fase van Foodpark Veghel. Momenteel wordt een eerste 8 hectare van fase 2 in ontwikkeling genomen. De procedure om hiervoor tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen loopt. Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch/juridische regeling voor het te realiseren bedrijventerrein Foodpark Veghel fase 1 en het conserverend bestemmen van het zuidelijk deel van het plangebied.

De gronden binnen het onherroepelijk deel van het (voorgaande) bestemmingsplan "landelijk gebied" waarop volgens de "Staat van niet-agrarische bedrijven/functies" nog bouw mogelijkheden zijn voorzien vallen voor het conserverende deel van het bestemmingsplan onder de werking van artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro en zijn om die reden niet opgenomen in het exploitatieplan. Deze gronden hadden op grond van het geldende bestemmingsplan al een directe bouwtitel en hebben in het bestemmingsplan geen ruimere of verbeterde bouw mogelijkheden gekregen. Deze gronden vallen buiten het exploitatiegebied.

1.6 Leeswijzer

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B) met bijlagen, dat juridisch bindend is.

Deel A, de toelichting op het exploitatieplan, is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 geeft informatie over:
 - de aanleiding;
 - het doel en de functie van het exploitatieplan;
 - de te volgen procedure.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de omschrijving van de werken en werkzaamheden.
- Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eisen en regels.

Deel B - het eigenlijke exploitatieplan - heeft een vergelijkbare opzet.

- Hoofdstuk 4 bevat de exploitatieopzet.
- Hoofdstuk 5 bevat de algemene bepalingen.
- Hoofdstuk 6 bevat een omschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen.
- Hoofdstuk 7 bevat de eisen en regels voor werken, werkzaamheden en bouwwerken c.a. Hierin wordt nu de ligging van de interne ontsluitingsweg dwingend rechtelijk vastgelegd.

In het exploitatieplan wordt verwezen naar een aantal bijlagen. Deze bijlagen (hoofdstuk 8) maken onderdeel uit van het exploitatieplan (juridisch bindend).

De bijlagen zijn:

- a. Kaart van het exploitatiegebied
- b. Kaart ruimtegebruik (inrichtingsplan fase 1)
- c. Kaart eigendommen
- d. Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd
- e. Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan
- f. Kaart uitgiftecategorieën
- g. Kaart ruimtegebruik per eigenaar
- h. Kaart uitgiftecategorie per eigenaar
- i. Taxatierapport inbrengwaarde per eigenaar
- j. Planschaderisicoanalyse
- k. Kaart bestemmingsplan
- l. Stedenbouwkundigplan & beeldkwaliteitsplan
- m. Advies gronduitgifteprijsen Foodpark Meierijstad
- n. Inge vulde plankosten scan
- o. Kaart profielen
- p. Onderbouwing andere kosten grondexploitatie
- q. Nota inkoopbeleid van de gemeente
- r. Kaart bestaande situatie
- s. Marktperspectief Foodpark Veghel.
- t. Civieltechnisch masterplan realisatie bedrijventerrein Foodpark Veghel.

2 TOELICHTING OP OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 Algemeen

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (artikel 6.13 lid 1 sub b Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Voor wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden maken wij onderscheid in 3 hoofdgroepen:

- a. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.
- b. Aanleg van nutsvoorzieningen.
- c. Inrichting van de openbare ruimte.

De hoofdgroep "Inrichting van de openbare ruimte" is onderverdeeld in:

1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.
2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.

In hoofdstuk 6 van het herziene exploitatieplan "Foodpark Veghel 2018" is per aangegeven hoofdgroep een beschrijving gegeven van welke werken en werkzaamheden er worden uitgevoerd.

De koppeling tussen werken en werkzaamheden en de fasering en de te stellen eisen en regels aan werken en werkzaamheden zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van het herziene exploitatieplan "Foodpark Veghel 2018".

3 TOELICHTING OP DE EISEN EN REGELS

3.1 Algemeen

De realisatie van het exploitatieplangebied "Foodpark Veghel" omvat vele werkzaamheden die verricht moeten worden, waarbij de volgorde van uitvoering verbonden is aan verschillende factoren.

De duur van de ontwikkeling, de fasering, de diversiteit en onderlinge afhankelijkheid van de werkzaamheden, de eigendomsverhoudingen en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen om in het exploitatieplan eisen en regels op te nemen. De eisen en regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente handhavend kan optreden als in strijd met de eisen en regels wordt gehandeld.

De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan. In dit hoofdstuk is voor eenzelfde paragraaf indeling gekozen als in hoofdstuk 7.

3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016". Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het herziene exploitatieplan "Foodpark Veghel 2018".

3.3 Toelichting op artikel 2: fasering en koppelingen

3.3.1 Fasering

Op basis van het stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan Foodpark Veghel (5 april 2016, V7) is er voor het exploitatiegebied een globaal inrichtingsplan gemaakt (bijlage B: Kaart ruimtegebruik). Het globale inrichtingsplan wordt in het kader van deze herziening definitief gemaakt. Gezien de voortgang van het project (ontsluitingsweg is grotendeels aangelegd) en de uitgifte van gronden is het noodzakelijk de locatie van de interne ontsluitingsweg nu definitief en dwingend rechtelijk vast te leggen in het exploitatieplan. De definitieve vastlegging dient ook als basis voor de mogelijke onteigening van een gedeelte van de percelen van "De Kempkens 2".

Het stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan Foodpark Veghel is als bijlage L opgenomen in dit ontwerp exploitatieplan.

Voor het exploitatiegebied is het niet nodig een fasering voor te schrijven gezien de gronden waarvan het kostenverhaal "anderszins" verzekerd is (bijlage D: Kaart kostenverhaal "anderszins" verzekerd).

De fasering is op basis van huidige inzichten en het verwachte uitgifte tempo bepaald. Voor de nog uit te geven gronden wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte van circa 6 hectare bedrijventerrein per jaar.

In bijlage E de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel D de uitgifte per eigenaar in de tijd opgenomen gebaseerd op de kaart "Ruimtegebruik per eigenaar".

3.3.2 Koppeling

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in een deelgebied wordt eerst verleend nadat het bouwrijp maken van de openbare ruimte benodigd voor de uitgeefbare kavel is gerealiseerd.

In het kader van het bouwrijp maken van de een kavel dient eerst een (bouw) weg aangelegd te worden welke aansluit op de hoofd of interne wegenstructuur. Als hoofd wegenstructuur wordt ook de bestaande Corridor en Corsica aangemerkt. Een omgevingsvergunning kan pas worden afgegeven op het moment dat het perceel aan één zijde van de hoofd of interne wegenstructuur bereikbaar is.

3.4 Toelichting op artikel 3: eisen aan werken en werkzaamheden

De werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de in het stedenbouwkundige plan & beeldkwaliteitsplan (bijlage L) opgenomen uitgangspunten. Hierin zijn onder meer aangegeven:

- Profiel van de hoofdweg, interne weg, fietspad en voetpad.
- Referenties ten aanzien van straatmeubilair, kunstwerken en openbare verlichting.
- Beeldkwaliteit uitteefbare terrein.

De werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan het civieltechnisch masterplan. Hierin zijn de uitgangspunten, technische eisen en procesafspraken opgenomen van de waarin de eisen, technische specificaties en procesafspraken voor de werken en werkzaamheden als bedoeld in hoofdstuk 6 opgenomen. Het civieltechnisch masterplan is als bijlage T toegevoegd aan het exploitatieplan.

3.5 Toelichting op artikel 4: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met de bestekken is ingestemd kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet. In kader van het bouwrijp maken en de inrichting van de zone langs de Corsica en de Biezendijk heeft dit reeds plaatsgevonden.

Na gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dit stadium is het nodig om te controleren (inspecteren) of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

3.5.1 Toelichting op artikel 4.1: bestekken

Om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt is het van belang dat er voorafgaande toetsing van het bestek door de gemeente plaatsvindt.

Een bestek wordt getoetst aan beeldkwaliteitsplan en het civieltechnisch masterplan.

De eisen van het bestek dienen te voldoen aan de RAW standaard 2010 en zijn opgenomen in het civieltechnische masterplan. RAW staat voor Rationalisatie en Automatisering in de Grond-, Water- en Wegenbouw.

Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt duidelijk, dat aan de eisen wordt voldaan. In geval de gemeente zelf het bestek opstelt is een expliciet instemmingsbesluit niet vereist. De gemeente dient wel conform de regels verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden te handelen.

3.5.2 Toelichting op artikel 4.2: aanbesteding

Op de gunning van opdrachten voor de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
2. Aanbestedingswet per 1 april 2013.
3. Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Meierijstad, 3 februari 2017, die als bijlage Q onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.
4. Op 3 februari 2017 is in de Staatscourant onder nummer 18012 de geactualiseerde nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Meierijstad gepubliceerd.

In dit artikel is vastgelegd welke regels en procesafspraken er gelden voor het uitvoeren en aanbesteden van werken en werkzaamheden.

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2018 vastgesteld op:

- Voor werken: € 5.548.000,--
- Voor leveringen en diensten: € 221.000,--

Uit het aanbestedingsbeleid van de gemeente volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht de volgende bedragen:

Voor werken:

- Nationaal openbaar aanbesteden: van € 1.500.000,-- tot € 5.548.000,--
- Meervoudig onderhands aanbesteden: van € 50.000,-- tot € 1.500.000,--
- Enkelvoudige uitnodiging: tot € 50.000,--

Voor leveringen en diensten:

- Nationaal openbaar aanbesteden: van € 100.000,-- tot € 221.000,--
- Meervoudig onderhands aanbesteden: van € 30.000,-- tot € 100.000,--
- Enkelvoudige uitnodiging: tot € 30.000,--

Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

Indien na vaststelling van het exploitatieplan de voorgenoemde bedragen of regels voor aanbesteding door het respectievelijke bevoegd gezag worden gewijzigd zijn die nieuwe bedragen of regels van toepassing.

Om te waarborgen dat de aanbestedingen conform deze regels en dit beleid wordt uitgevoerd bevat het exploitatieplan de regel dat eerst een aanbestedingsprotocol ter beoordeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.

Na instemming met dit protocol door burgemeester en wethouders van de gemeente kan de aanbestedingsprocedure worden gestart. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningsbesluit voor instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente te worden voorgelegd.

Een expliciet instemmingsbesluit is ingeval de gemeente zelf de werken uitvoert niet vereist, wel is en blijft vanzelfsprekend de eis, dat voldaan wordt aan de aanbestedingsregels van toepassing.

3.5.3 Toelichting op artikel 4.3: inspecties

Als particuliere eigenaren zelf op eigen terrein werken en werkzaamheden zouden kunnen en willen realiseren moeten deze werken en werkzaamheden qua uitvoering, vorm en kwaliteit voldoen aan de regels in dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is voorafgaande inspectie nodig door de gemeente. Voor sommige werken en werkzaamheden kan gelden dat tussentijdse inspectie nodig is (ondergrondse voorzieningen). De aanvang van de werken en werkzaamheden dient tijdig aan de gemeente gemeld te worden. Dit is opgenomen in de procesafspraken van het civieltechnisch masterplan.

Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak. In artikel 4.3.2 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied. Hun inspectie bevoegdheid is hiermee niet beperkt tot de het (toekomstig) openbaar gebied, maar heeft ook betrekking op het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.

Indien uit de inspecties blijkt dat voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan wordt hiervan een verklaring opgesteld.

Indien uit de inspecties blijkt dat niet voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijk worden gehandhaafd.

3.6 Toelichting op artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbodsbepalingen opgenomen in artikel 5.1.1 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor het mogelijk is om bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uit dien hoofde strafbaar is.

Daarnaast zijn er op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro regels opgenomen waarbij bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het exploitatieplan (zie artikel 5.2).

3.7 Toelichting op artikel 6: slotbepaling

De eisen en regels van hoofdstuk 7 kunnen worden aangehaald als "eisen en regels herziene exploitatieplan Foodpark Veghel 2018".

Deel B: Juridisch bindend deel exploitatieplan

4 DE EXPLOITATIEOPZET

4.1 Algemeen

Het opstellen van een exploitatieopzet behoort tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan.

De exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente het plan uitvoert en dient als basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

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

1. De reken technische uitgangspunten.
2. Het ruimtegebruik.
3. Het programma.
4. Raming van de inbrengwaarde van de gronden.
5. Raming van de andere kosten.
6. Raming van de opbrengsten.
7. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten.
8. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar.
9. Het percentage van al gerealiseerde kosten.

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn bedragen exclusief omzetbelasting.

In bijlage E van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitatiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Ter verduidelijking wordt waar mogelijk een verband gelegd met de tabellen vanuit bijlage E: de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan of eventueel overige relevante bijlagen.

4.2 De reken technische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de reken technische uitgangspunten opgenomen:

Reken technische u	
Startdatum exploitatie	1 januari 2016
Einddatum Exploitatie	1 januari 2022
Rente per jaar	2,17%
Kostenstijging per jaar	2,00%
Opbrengstenstijging per jaar	2,00%

Tabel 1 Reken technische uitgangspunten

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum (1 januari 2018) tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle kosten en opbrengsten 'in de tijd weg te zetten' en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden heeft in 2016 plaatsgevonden en de huidige verwachting is dat de werkzaamheden eind 2021 worden afgerond.

Het rentepercentage is bepaald op basis van de interne rekenrente van de gemeente op grondbedrijf activiteiten. Voor de begroting 2018 wordt een percentage gehanteerd van 2,17%.

Voor de bepaling van de kostenstijging is gekeken naar de gemiddelde ontwikkeling van de BDB-index grond, weg en waterbouw (GWW) over de afgelopen 10 jaar. Het gemiddeld percentage is bepaald op 2,0%.

Voor de bepaling van de opbrengstenstijging is aangesloten bij het advies gronduitgifteprijsen Foodpark Veghel (bijlage M). Voor de middellange termijn (eerste 5 jaar) wordt een opbrengstenstijging voorzien van 1,0% en voor de jaren daarna wordt uitgegaan van een stijging van 2,0% tot aan einde looptijd exploitatie. Gezien de ontwikkelingen in de markt, wordt de opbrengstenstijging, conform de andere gemeentelijke grondexploitaties voor de gehele looptijd op 2,0% gesteld.

4.3 Het ruimtegebruik

Op de "Kaart ruimtegebruik" (inrichtingsplan) opgenomen als bijlage B is het ruimtegebruik per onderscheiden functie bepaald. Dit is de basis voor de grondexploitatie.

In bijlage E de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is het beoogde ruimtegebruik per eigenaar in beeld gebracht waarbij onderscheid wordt gemaakt in m2 uitgeefbare grond en m2 openbare ruimte.

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik opgenomen.

Omschrijving	%	m2
Exploitatiegebied	100%	388.086 m2
<i>Uitgeefbaar (exclusief overbouwing water)</i>	72,1%	278.961 m2
<i>Verharding (openbaar)</i>	2,9%	11.269 m2
<i>Groen (openbaar)</i>	17,0%	66.924 m2
<i>Water (openbaar)</i>	8,0%	30.932 m2

Tabel2 Ruimtegebruik

4.4 Het programma

Op basis van bijlage F "Kaart uitgiftecategorieën" is het programma per m2 van de te onderscheiden categorieën bepaald. De uitgiftecategorieën zijn bepaald op basis van het advies gronduitgifte prijzen Foodpark Veghel opgesteld door Stec Groep op 31 maart 2016.

Omschrijving	m2 uitgeefbaar
01 Entreezone en hoofdontsluiting	200.012 m2
02 Ontsluiting aan zijweg	78.949 m2
03 Overbouwing water	4.000 m2

Tabel 3 Programma

In bijlage E "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" is in tabel D het programma in de tijd uitgezet per eigenaar.

4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden

4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)

De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV als onafhankelijke taxateur. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b tot en met 40f onteigeningswet. De peildatum van de taxaties was 1 april 2016.

Er is een herzien taxatierapport gemaakt wat is toegevoegd in bijlage I aan het oorspronkelijke taxatierapport. De peildatum van de taxaties is nu 1 juni 2018.

Met uitzondering van de kadastrale objecten P195, P1317, P1512, P1513 en gedeelte van P206 en P1200 is het kostenverhaal voor alle percelen "anderszins verzekerd". Zie hiervoor bijlage C "kaart eigendommen" en bijlage D Kaart kostenverhaal "anderszins verzekerd".

Op basis van referentie transacties was de ruwe bouwgrondprijs bepaald op € 20,-- per m2. Op basis van huidige inzichten ligt de ruwe bouwgrondprijs iets hoger en is deze bepaald op € 22,50 per m2. Voor de onderbouwing van de bebouwde en gesloopte percelen wordt verwezen naar het taxatierapport.

De huidige verwachting is dat gezien de onderhandelingen perceel P1512 niet minnelijk kan worden verworven. Deze grond is tegen onteigeningswaarde opgenomen in het taxatierapport. De verwachting is dat de gemeenteraad op korte termijn voor deze grond een onteigeningsbesluit zal nemen. Het overblijvende gedeelte van de percelen "De Kempkens 2" wordt ingepast in de bedrijfsterreinontwikkeling. Dit brengt met zich mee dat de bedrijfsopstallen geen onderdeel zijn van de inbrengwaarde (volgens artikel 6.2.3 letter b Bro).

De raming van de inbrengwaarde is opgenomen in bijlage E "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel "inbreng grond" en "opstal op eigen terrein".

4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)

De al gemaakte sloopkosten zijn opgenomen conform werkelijke kosten. De nog te maken sloopkosten van de bestaande opstallen zijn geraamd op basis van een bedrag per m2 bvo. Hierbij is onderscheid gemaakt in:

- woning met bijgebouwen;
- stallen;
- bijgebouwen;
- sloop bestaande wegen.

Ook de verwijderde en nog te verwijderen verharding is in de sloopkosten meegenomen.

De raming van de sloopkosten is opgenomen in bijlage E "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel "sloop op eigen terrein". De specificatie van de sloopkosten is opgenomen in bijlage P "onderbouwing andere kosten grondexploitatie".

4.6 Raming van de andere kosten

In bijlage E "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" zijn in tabel G de andere kosten met betrekking tot de grondexploitatie opgenomen. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de diverse kostensoorten. In bijlage P "Onderbouwing andere kosten grondexploitatie" is een nadere onderbouwing van de kosten aangegeven.

4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden en dient nog aanvullend onderzoek inzake archeologie uitgevoerd te worden.

Aanvullend onderzoek kan er toe leiden dat er extra kosten opgenomen dienen te worden in de exploitatieopzet bij de herziening van het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is een overzicht van de gemaakte kosten betreffende onderzoeken en de raming van de nog te maken kosten voor onderzoeken:

Omschrijving	Bedrag
Gemaakte kosten	
Distributie planologisch onderzoek	€ 43.350,--
Verkeerskundig onderzoek	€ 47.988,--
Flora en fauna onderzoek	€ 28.818,--
Kadastraal onderzoek	€ 1.645,--
Bodemonderzoek	€ 320.328,--
Overige onderzoeken fase 1	€ 267.113,--
Explosieven onderzoek	€ 31.377,--
Subsidieonderzoek	€ 29.553,--
totaal gemaakte kosten	€ 770.172,--
Nog te maken kosten	
Archeologisch onderzoek aanvullend	€ 5.000,--
Totale onderzoekskosten fase 1	€ 775.172,--

Tabel 4 Specificatie onderzoekskosten per 1 januari 2018

In het exploitatiegebied bevinden zich gronden met een middelhoge archeologische waarden. Hiervoor dient nog een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. In de exploitatieopzet zijn naar huidige inzichten dan ook geen specifieke kosten betreffende archeologie opgenomen.

4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)

Op basis van tot nu toe uitgevoerd bodemonderzoek zijn de kosten van de onderzochte locaties inzichtelijk gemaakt en opgenomen in de grondexploitatie. Er dient nog aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden bij de uitgifte van de kavel. Hierdoor kunnen de kosten in de toekomst nog aangepast worden.

4.6.3 Kosten aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)

De kosten van aanleg van nutsvoorzieningen worden door de nutsbedrijven verhaald via de gebruikstarieven. Naar verwachting is er sprake van onrendabele investeringen in het kader van nutsvoorzieningen zodat er sprake is van verhaalbare kosten. Binnen het exploitatiegebied moeten een aantal kabels en leidingen verlegd worden. De kosten voor onrendabele nuts en verleggen kabels en leidingen zijn naar huidige inzichten nog niet goed te onderbouwen en daarom nog niet opgenomen in de grondexploitatie. De verwachting is dat bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan deze kosten inzichtelijk zijn en worden opgenomen in het exploitatieplan.

4.6.4 Kosten aanleg infrastructuur binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)

Binnen het plangebied wordt voor de aansluiting van de bedrijfskavels riolering aangelegd. Voor de ontsluiting van het gebied worden hoofdwegen, interne hoofdwegen (bedrijvenstraat), fietspaden en voetpaden aangelegd. Daarnaast worden voor de te realiseren waterberging waterpartijen met taluds gegraven. Het overige gebied wordt ingericht met groen met bomen. Ter afronding van het gebied fase 1 wordt waar nodig een groenzone aangelegd.

4.6.5 Kosten ronden buiten exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

De bestaande hoofdwegen Corridor en Corsica, gelegen buiten het exploitatiegebied worden opgewaardeerd. De bestaande rotonde buiten het exploitatiegebied dient aangepast te worden. Naar de daadwerkelijke maatregelen en kosten dient nader onderzoek verricht te worden, vandaar dat hiervoor nu nog geen kosten zijn opgenomen in het exploitatieplan.

De genoemde kosten van werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied zijn op basis van verhouding aantal m² uitgeefbare grond voor fase 1 en 2 toegerekend aan beide exploitaties. Voor fase 2 is op basis van de beschreven varianten in het milieueffectrapport vanuit voorzichtigheid gekozen voor alternatief 2 (variant 2C) waarbij het aantal hectares uitgeefbaar is geschat op 30 hectares.

In het bedrijventerrein Doornhoek is ten behoeve van meerdere deelgebieden een persleiding en gemaal aangelegd. Op basis van benodigde m³ zijn de kosten verdeeld naar de verschillende deelgebieden en ook naar Foodpark fase 1 en 2.

Een nadere toelichting en onderbouwing is opgenomen in bijlage P "Onderbouwing andere kosten grondexploitatie".

4.6.6 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)

In fase 1 is ook ten behoeve van een gedeelte van fase 2 waterberging aangelegd. Deze kosten worden (inclusief grondkosten) toegerekend aan fase 2 en in de exploitatieopzet is hiervoor een bijdrage opgenomen vanuit fase 2. Zodra de waterberging voor fase 2 is aangelegd zal de bijdrage vanuit fase 2 ingebracht worden.

4.6.7 Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)

Naar huidige inzichten worden geen kosten in kader van milieu en archeologische voorzieningen geraamd. Volgens huidige inzichten dient er circa 3,5 hectare natuur gecompenseerd te worden. Hoe hieraan invulling gegeven wordt is nog niet bekend. Vandaar dat er ook nog geen kosten zijn opgenomen in het exploitatieplan. Zodra dit bekend is wordt dit met de eerst volgende herziening van het exploitatieplan meegenomen.

4.6.8 Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)

Begin 2017 is de ministeriële regeling met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan in werking getreden. Bij de herziening van het exploitatieplan is gebruik gemaakt van deze regeling.

De berekening is als bijlage N "Ingevulde plankostenscan" opgenomen. De kosten zijn nominale bedragen welke niet in de tijd geïndexeerd worden. Bij wijzigingen van het plan en de geraamde (civiele en cultuurtechnische) kosten worden de nominale bedragen aangepast.

4.6.9 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)

Het betreft naast gemaakte kosten voor het tijdelijk beheren van gronden en opstallen ook nog te maken kosten voor het beheer en onderhoud aan wegen en groen gedurende het moment van aanleg en de overdracht aan de gemeente als openbaar gebied. Vanaf het moment van overdracht komen de kosten voor rekening van de gemeente.

4.6.10 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)

Door middel van een risicoanalyse planschade zijn de mogelijke kosten betreffende planschade in beeld gebracht en opgenomen in de exploitatieopzet. De planschade (risico)analyse met bijbehorende taxaties van de mogelijke schade is als bijlage J "Planschade risicoanalyse" toegevoegd aan het exploitatieplan.

4.7 Raming van de opbrengsten

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten.

De grondopbrengsten zijn bepaald naar aanleiding van het "advies gronduitgifteprijsen Foodpark Veghel" opgesteld door Stec Groep op 31 maart 2016. Er is geen noodzaak het rapport te actualiseren omdat marktomstandigheden niet zijn gewijzigd. De opbrengsten zijn geïndexeerd naar 2018.

In het advies zijn op basis van het stedenbouwkundigplan & beeldkwaliteitsplan een drietal opbrengst categorieën met een bandbreedte van de grondprijs bepaald. In het exploitatieplan is de gemiddelde grondprijs per uitgifte categorie opgenomen. Door de mogelijkheid tot overbouwing van het water wordt ook een gedeelte van het water als uitgeefbaar beschouwd. Door de hoge bouwkosten is de verwachting dat de grondprijs hiervoor nihil is. De overbouwing van het water is niet verplicht.

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen per uitgiftecategorie opgenomen:

Omschrijving	Grondprijs per m2
01 Entreezone en hoofdontsluiting	€ 158,12
02 Ontsluiting aan zijweg	€ 142,81
03 Overbouwing water	€ -

Tabel 5 grondopbrengsten

In bijlage E de grondexploitatie behorende bij het exploitatieplan zijn in tabel E de grondopbrengsten van de verschillende categorieën per eigenaar geïnventariseerd.

Het uitgebrachte advies inzake het marktperspectief Foodpark Veghel in 2011 (Marktperspectief Foodpark Veghel 2011) en de actualisatie in 2013 is op 29 maart 2016 opnieuw geactualiseerd. Hieruit wordt geconcludeerd dat er voor de eerste fase van Foodpark Veghel (circa 28 hectare) voldoende marktperspectief is, ook in combinatie met het aanbod op locaties Laarakker en Vorstengrafdonk.

In bijlage 18 is het geactualiseerde rapport van Buck Consultants International van 29 maart 2016 opgenomen. Ook de eerdere rapporten liggen bij de stukken ter inzage. Er is geen noodzaak het rapport te actualiseren omdat marktomstandigheden niet zijn gewijzigd.

4.8 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de in bijlage E opgenomen exploitatieopzet volgt de volgende tabel.

Omschrijving	Bedrag in €
Te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2018)	
Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro)	€ 26.777.251,--
Andere kosten i.v.m. de exploitatie (artikel 6.2.4 Bro)	€ 8.881.484,--
-/- Bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 592.943,--
-/- subsidies	€ 299.838,--
Maximaal te verhalen	€ 34.765.954,--
Opbrengsten (netto contante waarde per 1 januari 2018)	€ 43.215.802,--

Tabel 6 Bepaling niveau van de verhaalbare kosten

Conclusie:

De grondopbrengsten **zijn hoger** dan de te verhalen kosten. Dit betekent dat alle kosten opgenomen in het exploitatieplan kunnen worden verhaald.

4.9 De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar

4.9.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens 5 stappen doorlopen te worden.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1).

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2).

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3).

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4).

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

De omslag methode wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

De uitgiftecategorieën in de exploitatieopzet zijn gebaseerd op advies gronduitgifte prijzen Foodpark Veghel. We onderscheiden de onderstaande uitgifte categorieën:

1. entreezone en hoofdontsluiting;
2. ontsluiting aan zijweg;
3. overbouwing water.

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbaar "ontsluiting aan zijweg" gehanteerd.

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. De gewichtsfactoren zijn afgeleid van de uitgifteprijs voor "ontsluiting aan.

In onderstaande tabel wordt dit weergegeven:

Uitgifte categorie	Basis eenheid	uitgifteprijs per eenheid	Gewichtsfactor
01 Entreezone en hoofdontsluiting	m2	€ 158,12	1,11
02 Ontsluiting aan zijweg	m2	€ 142,81	1,00
03 Overbouwing water	m2	€ -	0,00

Tabel 4 Berekening gewichtsfactoren

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met bijbehorende gewichtsfactoren, rekening houdende met de fasering in de tijd.

Het aantal gewogen eenheden per 1 januari 2018 komt uit op 301.366 eenheden.

In bijlage E "Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan" is in tabel F onder de grondopbrengsten de specificatie van de berekening opgenomen.

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule:

Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde 1 januari 2018) gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden (netto contante waarde 1 januari 2018).

In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Omschrijving	aantal/ bedrag
Totaal gewogen eenheden (netto contante waarde per 1 januari 2018)	303.079
Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde per 1 januari 2018)	€ 34.765.954,--
Verhaalbare kosten per eenheid (netto contante waarde per 1 januari 2018)	€ 114,71

Tabel 5 Berekening kostenverhaal per eenheid

4.9.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgifte categorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Bijlage G: ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgifte categorie.

In bijlage E: exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel I per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend conform de hiervoor in artikel 6.19 lid 1 Wro opgenomen systematiek. Deze systematiek houdt rekening met de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de verhaalbare kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt. Ter verduidelijking onderstaand fictief voorbeeld.

Perceel eigenaar 1 (kavelomvang 7.000 m2)	Omgevingsvergunning	Medio 2016
Verhaalbare kosten per gewogen eenheid (A) entreezone	€ 155,--	
Oppervlakte uitgeefbare grond (B)	4900 m2	
Gewichtsfactor eenheid (c)	1,11	
Totaal aantal gewogen eenheden	5.439	
Totaal aantal gewogen eenheden NCW 1 Jan 2016	5.359	
Bruto exploitatiebijdrage (A X B X C)		€ 830.677,--
af: inbrengwaarde uitgeefbare grond		€ 500.000,--
af: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€ -
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 1 jan 2016)		€ 330.677,--

4.9.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

De te betalen exploitatiebijdrage is de netto contante waarde per 1 januari 2018 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bedrag dient met op de datum van de verstrekking van de omgevingsvergunning verhoogd te worden met rente (2,17%).

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor de gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning anderszins verzekerd is.

4.9.4 Betalingstermijn exploitatiebijdrage

Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen in de omgevingsvergunning bepalen wanneer de exploitatiebijdrage moet worden betaald.

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor die gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag anderszins verzekerd is.

4.10 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2018 een bedrag ad € 6.210.275,-- van de geraamde kosten zijn gerealiseerd. Deze kosten zijn in onderstaande tabel als volgt opgebouwd.

Omschrijving	Bedrag	%
Sloopkosten	€ 1.027.183,=	10,2 %
Bodemsanering	€ 458.145,=	4,6 %
Onderzoekskosten	€ 770.172,=	7,7 %
Bovenplanse kosten (Doornhoek)	€ 128.891,=	1,3 %
Plankosten (plankostenscan)	€ 3.691.738,=	37,1 %
Rentekosten	€ 134.146,=	1,6 %
Totaal gerealiseerde kosten	€ 6.210.275	62,5%

Tabel 6 Specificatie gerealiseerde kosten per 1 januari 2018

In totaal is hiermede circa 62,5 % van de kosten al gerealiseerd. De inbrengwaarde van de gronden (exclusief sloopkosten) is niet meegenomen in de gerealiseerde kosten.

5 ALGEMENE BEPALINGEN VAN HET EXPLOITATIEPLAN

5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij bestemmingsplan "Bedrijventerrein Foodpark Veghel 2016".

5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding 'Exploitatiegebied' zoals opgenomen op de Kaart exploitatiegebied die als bijlage A onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. In het kader van de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt het exploitatiegebied als één ruimtelijk en functioneel relevant gebied gezien. In het conserverende deel van het bestemmingsplan is het overgangsrecht (artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro) van toepassing. Dit betekent dat bestaande onbenutte op basis van het bestaande bestemmingsplan worden gerespecteerd en hiervoor geen sprake is van kostenverhaal. Er worden geen extra bouwmogelijkheden toegestaan.

5.3 Ruimtegebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft de volgende functies:

- "Uitgeefbaar"
- "Water"
- "Groen"
- "Verharding"
- "Openbaar gebied met overkluizing water"

Op de "Kaart Ruimtegebruik (inrichtingsplan)" die als bijlage B onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan wordt dit weergegeven.

5.4 Programma

In het bestemmingsplan worden de volgende functies binnen het exploitatiegebied mogelijk gemaakt:

- Circa 28 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein.

5.5 Te verwerven gronden

Een groot deel van de gronden is in eigendom van de gemeente. Daarnaast zijn er met een drietal eigenaren zogenaamde anterieure overeenkomsten gesloten in het kader van het kostenverhaal. Voor al deze gronden is het kostenverhaal veiliggesteld (bijlage D: Kaart kostenverhaal "anderszins verzekerd").

De gemeente beoogt de overig voor de ontwikkeling benodigde gronden te verwerven gronden zoals opgenomen op de "eigendommenkaart" die als bijlage C onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Een uitzondering hierop zijn de kadastrale percelen P1317, P1512 (geheel) en P1512 (gedeeltelijk).

5.6 Citeertitel

Onderhavig exploitatieplan wordt aangehaald als 'herziening exploitatieplan Foodpark Veghel 2018'.

6 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

6.1 Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied voorzien:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels.
- Het ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Het graven of dempen van sloten, watergangen en kanalen.
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Het aanbrengen van de aansluiting op de riolering.
- Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

6.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- Het aanleggen van openbare nutsleidingen, kabels en bijbehorende voorzieningen.
- Het verleggen van kabels en leidingen.

6.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

6.3.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

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

- Het aanleggen van (bouw) wegen van de kavel naar (interne) hoofdweg.
- Het aanbrengen van riolering van de kavel naar het aansluitpunt van de riolering bij de hoofdontsluiting binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van wadi's.
- Het aanleggen van nieuwe watergangen en waterpartijen en andere waterhuishoudkundige werken inclusief waterbergingsvoorzieningen.
- Het uitvoeren van drainage.
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van (bouw)wegen en riolering.
- Het verwijderen van zich in de bodem bevindende resten, puinverharding, funderingen en andere obstakels, alsmede het kappen van bomen.

6.3.2 Het woonrijp maken van de openbare ruimte

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

- Het aanleggen van de definitieve verharding van (interne) hoofdwegen.
- Het aanleggen van (vrij liggende) fietspaden, voetpaden en bijbehorende afwerking van de bermen.
- Het aanleggen van de verdere riolering en/of drainage binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van openbare verlichting.
- Het aanleggen van duikers, stuwen en gemalen.
- Het aanleggen van kunstwerken.
- Het aanleggen van groenvoorzieningen.
- Het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning.
- Het aanbrengen van inrichtingselementen zoals straatmeubilair, afvalbakken, straatnaamborden.
- Het aanleggen van blusvoorzieningen en voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten.

7 EISEN EN REGELS WERKEN WERKZAAMHEDEN

7.1 Artikel 1: Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan "bedrijventerrein Foodpark Veghel 2016". Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het exploitatieplan "bedrijventerrein Foodpark".

Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.2.

Anterieure overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, gesloten voor vaststelling van het exploitatieplan.

Bouwrijp maken van het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.1.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen van de gemeente.

Eigenaar: Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen eigendom.

Eigendom: Een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied, van dezelfde eigenaar.

Exploitatiegebied: Het gebied waar het exploitatieplan "bedrijventerrein Foodpark" betrekking op heeft en zoals dat is aangeduid op bij dit exploitatieplan behorende Kaart van het Exploitatiegebied (bijlage A).

Exploitatiegrens: De begrenzing van het exploitatiegebied, één en ander zoals aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage A).

Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.3.

Kaart eigendommen: De kaart waarop de eigendommen zijn aangegeven. Voor de gronden van derden is het kostenverhaal nog niet veiliggesteld en het dus nodig een exploitatieplan op te stellen. De situatie is per maart 2016 (bijlage C).

Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd: De kaart waarop de gronden in eigendom van de gemeente zijn aangegeven en de grond waarvoor middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal is veiliggesteld. De situatie is per maart 2016 (bijlage D).

Netto contante waarde: De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.

Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, welke tezamen de openbare ruimte vormen.

Aanbestedingsprotocol: Hierin beschrijft de exploitant, als sprake is van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hoe voldaan wordt aan de aanbestedingsregels en procesafspraken zoals opgenomen in de toelichting op artikel 4.2: aanbesteding en civieltechnisch masterplan in hoofdstuk 7.

Bestek: De omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden conform de RAW standaard 2010.

Civieltechnisch masterplan: Een document waarin de uitgangspunten, technische eisen en procesafspraken zijn opgenomen van de in hoofdstuk 6 omschreven werken en werkzaamheden.

7.2 Artikel 2: Fasering en koppeling

7.2.1 Fasering en tijdvakken

De fasering is als basis voor de grondexploitatie opgenomen.

7.2.2 Koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel in een deelgebied mag niet worden verleend voordat:

- a. Nadat de aanleg van de ontsluiting van de betreffende kavel aan een zijde zodanig is gevorderd dat deze bruikbaar is om te dienen als bouwweg.
- b. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het aanbestedingsprotocol, voor zover openbare ruimte wordt aangelegd door eigenaar.
- c. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte van de betreffende kavel is voltooid en de inspectie als bedoeld in artikel 4.3 heeft plaats gevonden met als resultaat een verklaring, dat voldaan is aan de eisen en regels in het exploitatieplan.

7.3 Artikel 3: Eisen aan werken en werkzaamheden

De in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de eisen opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, het civieltechnisch masterplan en overeenkomstig het in artikel 4.1.1 bedoelde bestek waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

7.4 Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

7.4.1 Artikel 4.1: Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en civieltechnisch masterplan.
2. Het is verboden te starten met de werken en werkzaamheden voordat de in lid 1 bedoelde instemming heeft plaatsgevonden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen expliciete instemming vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en civieltechnisch masterplan.
4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 4.1.1 genoemde bestek of met het bestek wordt ingestemd.

7.4.2 Artikel 4.2: Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbende op de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende leveringen en diensten, zijn de Europese en nationale regels (Aanbestedingswet) omtrent aanbesteding van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze niet van toepassing zijn is het gemeentelijk inkoopbeleid van toepassing.
2. Voorafgaande aan de start van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan het college van burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd.
3. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in lid 1.
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente beslissen binnen 4 weken na ontvangst omtrent de instemming van het in lid 2 bedoelde aanbestedingsprotocol.

5. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaande aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente voorgelegd. In het aanbestedingsverslag wordt in ieder geval vastgelegd op welke wijze de aanbesteding is doorlopen.
6. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het bepaalde in lid 1 en 2.
7. Burgemeester en wethouders van de gemeente beslissen binnen 4 weken na ontvangst van het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning.
8. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 voordat burgemeester en wethouders van de gemeente hebben ingestemd met het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning.
9. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 8 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het aanbestedingsprotocol en het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, lid 3 en lid 6 van overeenkomstige toepassing is ingeval de gemeente geldt als opdrachtgever van de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden voor het aanbestedingsprotocol, aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning.

7.4.3 Artikel 4.3: Inspecties

1. Om te voldoen aan de regels van dit exploitatieplan voor wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte vinden inspecties plaats met betrekking tot de aanleg van onder- en bovengrondse werken.
2. De inspecteurs van de gemeente hebben in het kader van hun controlerende taak te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.
3. De procesafspraken opgenomen in het civieltechnisch masterplan zijn van toepassing.
4. Direct voorafgaande aan de overdracht in beheer en eigendom van de openbare ruimte aan de gemeente vindt een eindinspectie plaats waarbij getoetst wordt of de voorzieningen van openbaar nut voldoen aan de regels en eisen gesteld in dit exploitatieplan.

7.5 Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen

7.5.1 Artikel 5.1: Handeling in strijd met het exploitatieplan

Het is verboden de werken en werkzaamheden benoemd in hoofdstuk 6 uit te voeren in strijd met:

- a. De in artikel 2 genoemde koppelingsregels.
- b. De in artikel 3 genoemde eisen aan werken en werkzaamheden.
- c. De in artikel 4 genoemde regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden.

7.5.2 Artikel 5.2: Regels inzake afwijking

Burgemeester en wethouders van de gemeente zijn bevoegd bij de omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in het exploitatieplan mits de afwijking past binnen een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van de afdeling 3.4 Awb, ter inzake is gelegd. Vanzelfsprekend dient de afwijking te passen binnen het geldende bestemmingsplan.

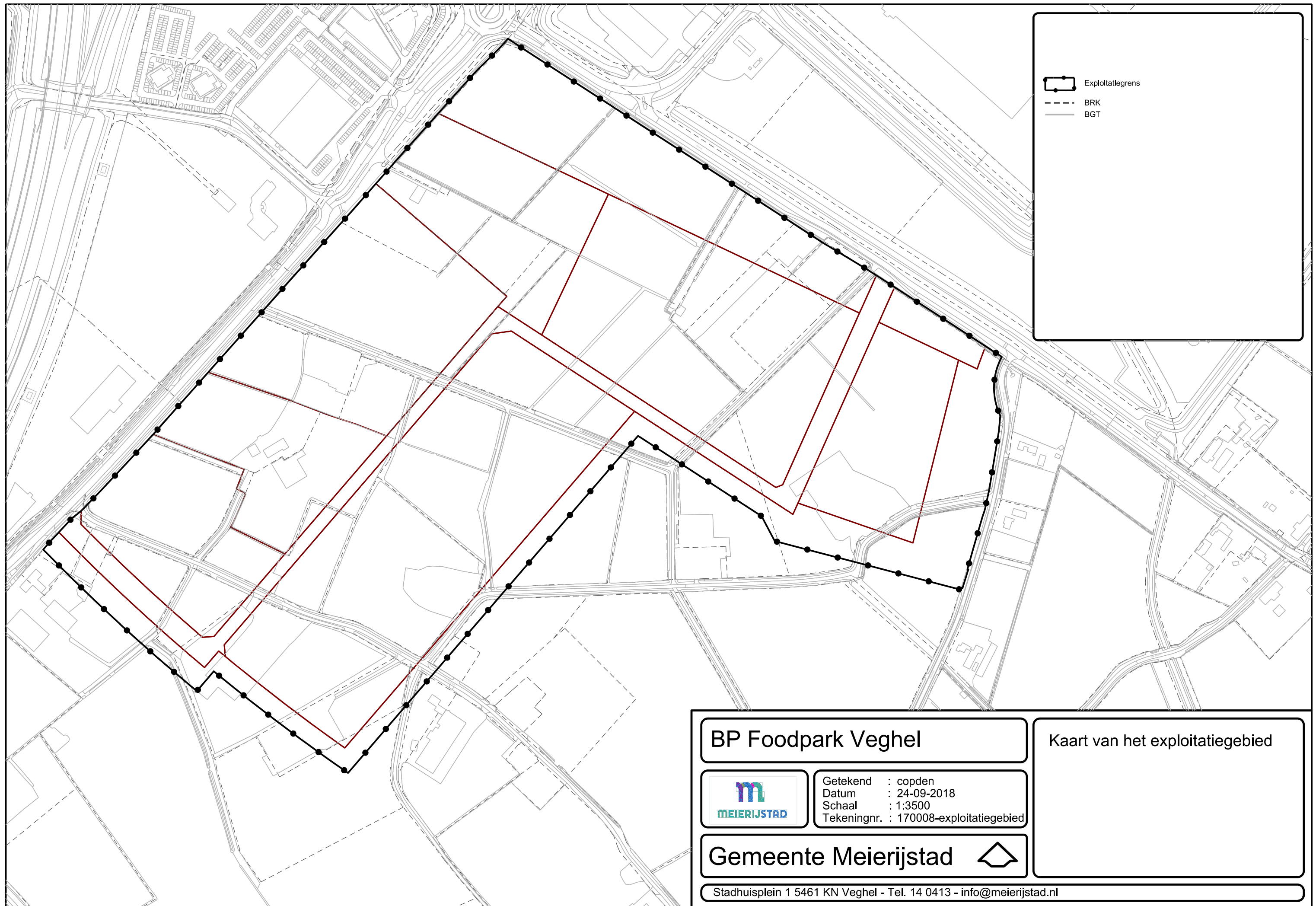
7.5.3 Artikel 5.3: Strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in de regels van dit hoofdstuk is een strafbaar feit.

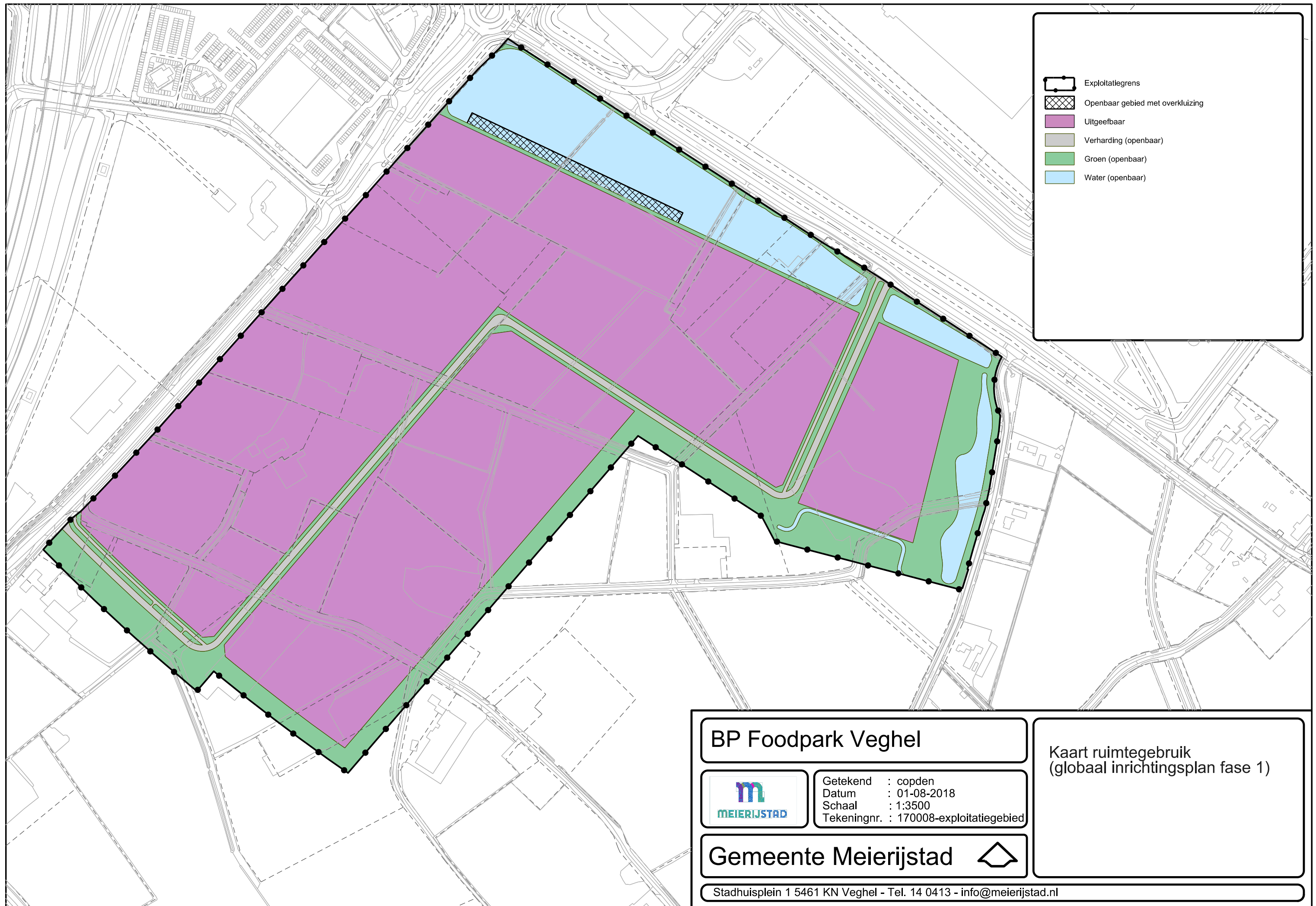
7.6 Artikel 6: Slotbepaling

De regels kunnen worden aangehaald als "eisen en regels herziening exploitatieplan Foodpark Veghel 2018".

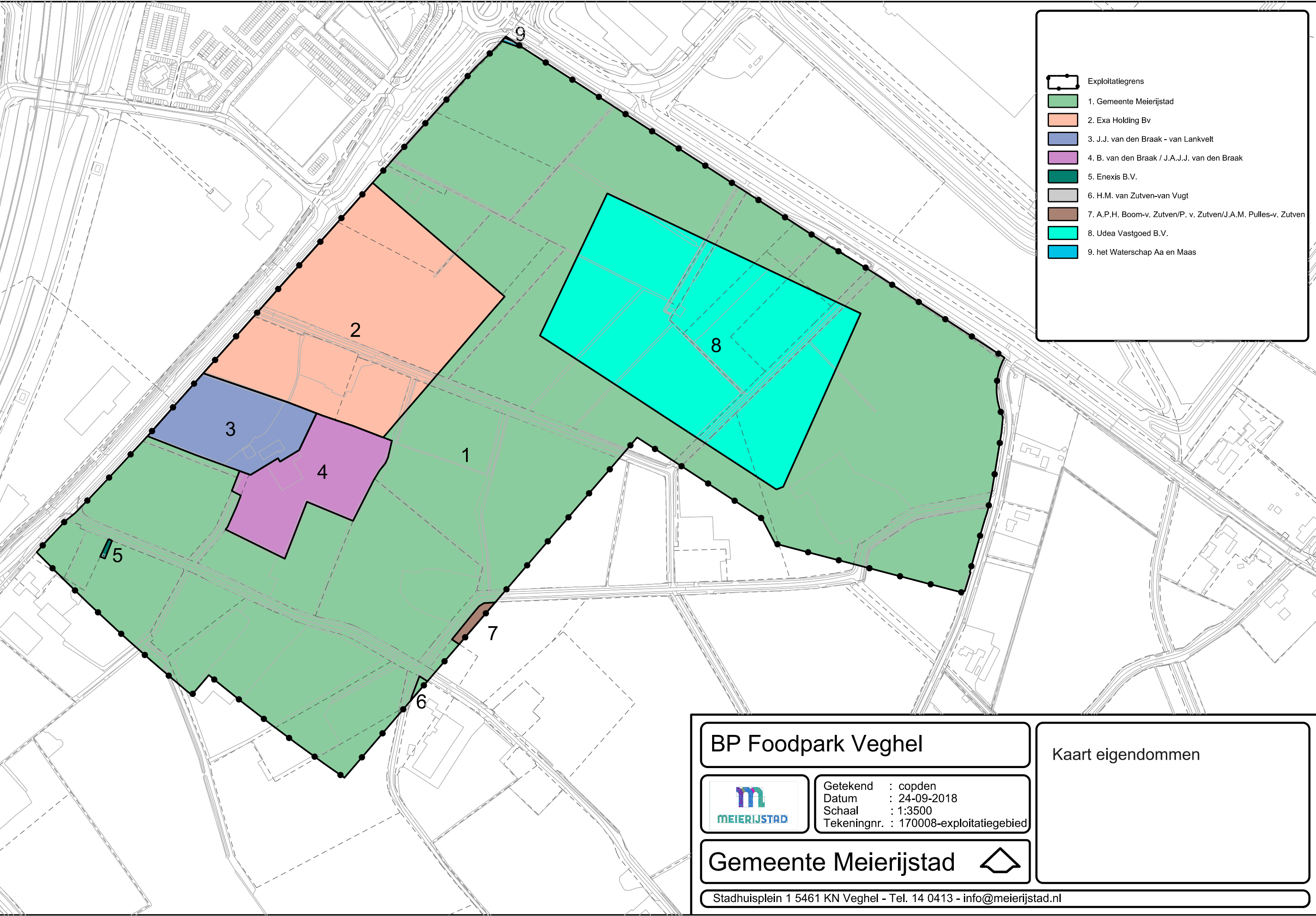
8 BIJLAGEN



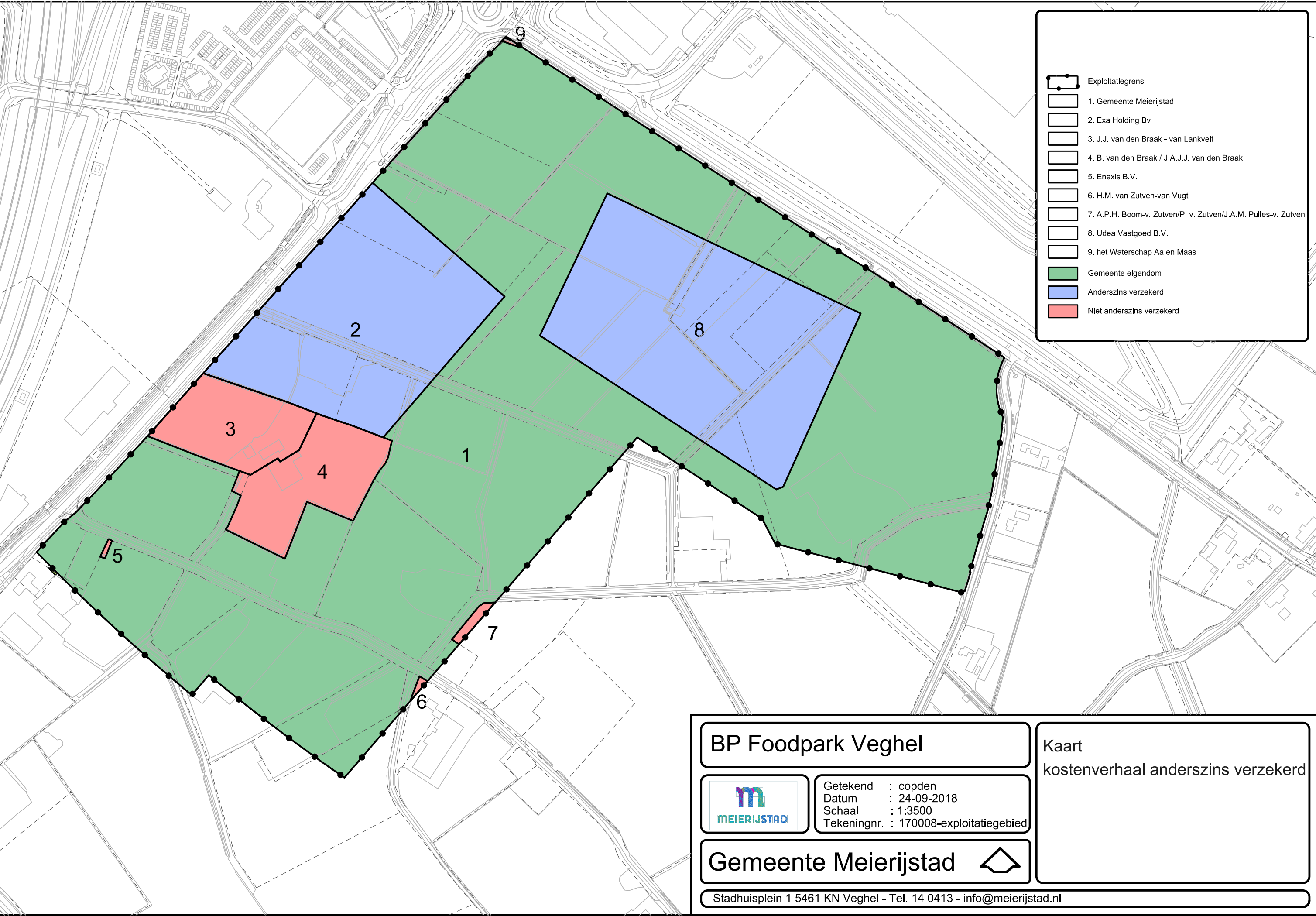
BIJLAGE B KAART RUIMTEGEBRUIK (GLOBAAL INRICHTINGSPLAN FASE 1)



BIJLAGE C KAART EIGENDOMMEN



BIJLAGE D KAART KOSTENVERHAAL “ANDERSZINS VERZEKERD”



BIJLAGE E EXPLOITATIEOPZET BEHORENDE BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens

<i>omschrijving</i>	<i>gegevens</i>	<i>toelichting</i>
naam bestemmingsplan	Bedrijventerrein Foodpark	
naam exploitatieplan	Herziening 2018	
datum berekening	1 december 2018	
gemeente	Veghel	
kaart van het exploitatiegebied		dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRO
kaart met eigenaren		
kaart ruimtegebruik		
kaart uitgiftecategorieën		
kaart profielen		
kaart bestaande situatie		
status	Herziening 2018	

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)

prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2018	de inbrengwaarden en bijdrage bovenwijks zijn gefaseerd op 1 januari 2016
rentevoet per jaar	2,17%	
kostenstijging per jaar in %	2,00%	
opbrengststijging per jaar in %	2,00%	
faserings: in enig jaar	1 juli	

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

1. Gemeente				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	77.576 m²	77.576 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	78.949 m²	78.949 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	106.544 m²	0 m²	106.544 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	263.069 m²	156.525 m²	106.544 m²	59,5%
2. Waterschap AA en Maas				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	69 m²	0 m²	69 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	69 m²	0 m²	69 m²	0,0%
3. J.A.J.J. van den Braak c.s.				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	11.566 m²	11.566 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	864 m²	864 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	955 m²	0 m²	955 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	13.385 m²	12.430 m²	955 m²	92,9%
4. Udea Vastgoed BV				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	56.141 m²	56.141 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	0 m²	0 m²	0 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	56.141 m²	56.141 m²	0 m²	100,0%
5. Enexis BV				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	84 m²	84 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	16 m²	0 m²	16 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	100 m²	84 m²	16 m²	84,0%
6. Exa Holding BV				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	43.525 m²	43.525 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	5 m²	0 m²	5 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	43.530 m²	43.525 m²	5 m²	100,0%
7. JJ v Lankvelt				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	11.120 m²	11.120 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²	0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	0 m²	0 m²	0 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	11.120 m²	11.120 m²	0 m²	100,0%
8. J.A.M. van Zutven c.s.				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	534 m²	0 m²	534 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	534 m²	0 m²	534 m²	0,0%
9. HM v Vugt				
<i>programma</i>	<i>totaal</i>	<i>uitgeefbaar</i>	<i>openbare ruimte</i>	<i>% uitgeefbaar</i>
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)		0 m²	0 m²	
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)		0 m²	0 m²	
- Verharding / groen / water	138 m²	0 m²	138 m²	
Totaal (exclusief overkluizing openbaar gebied)	138 m²	0 m²	138 m²	0,0%

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd

	aantal	boekwaarde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1. Gemeente														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	77.576 m²			25.600 m²	51.976 m²									
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	78.949 m²			78.949 m²										
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	4.000 m²				4.000 m²									
2. Waterschap AA en Maas														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²													
3. J.A.J.J. van den Braak c.s.														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	11.566 m²				11.566 m²									
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	864 m²				864 m²									
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²													
4. Udea Vastgoed BV														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	56.141 m²		56.141 m²											
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²													
5. Enexis BV														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	84 m²			84 m²										
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²													
6. Exa Holding BV														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	43.525 m²	43.525 m²												
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²													
7. JJ v Lankvelt														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	11.120 m²					11.120 m²								
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²													
8. J.A.M. van Zutven c.s.														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²													
9. HM v Vugt														
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	0 m²													
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	0 m²													
TOTAAL	283.825 m²	43.525 m²	56.141 m²	104.633 m²	68.406 m²	11.120 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	200.012 m²	43.525 m²	56.141 m²	25.684 m²	63.542 m²	11.120 m²								
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	79.813 m²			78.949 m²	864 m²									
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	4.000 m²				4.000 m²									

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving	uitgifteprijs ex BTW	eenheid	factor	volume	aantal gewogen eenheden	totaal in €
1. Gemeente				160.525 m²	164.837	€ 23.540.991
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	77.576 m²	85.888	€ 12.265.968
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	78.949 m²	78.949	€ 11.275.022
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	4.000 m²	-	€ -
2. Waterschap AA en Maas				0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
3. J.A.J.J. van den Braak c.s.				12.430 m²	13.669	€ 1.952.155
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	11.566 m²	12.805	€ 1.828.764
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	864 m²	864	€ 123.391
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
4. Udea Vastgoed BV				56.141 m²	62.156	€ 8.876.762
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	56.141 m²	62.156	€ 8.876.762
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
5. Enexis BV				84 m²	93	€ 13.282
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
6. Exa Holding BV				43.525 m²	48.188	€ 6.813.839
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 156,55	per m²	1,11	43.525 m²	48.188	€ 6.813.839
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 141,40	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
7. JJ v Lankvelt				11.120 m²	12.311	€ 1.758.244
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	11.120 m²	12.311	€ 1.758.244
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
8. J.A.M. van Zutven c.s.				0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
9. HM v Vugt				0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	0 m²	-	€ -
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	0 m²	-	€ -
TOTAAL				283.825 m²	301.255	€ 42.955.273
- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€ 158,12	per m²	1,11	156.487 m²	173.253	€ 31.556.859
- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	€ 142,81	per m²	1,00	79.813 m²	79.813	€ 11.398.414
- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	€ -	per m²	0,00	4.000 m²	-	€ -

Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten en gewogen eenheden

					nominaal	contant	boekwaarde	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		1 januari 2018	1 januari 2018	1 juli 2018	1 juli 2019	1 juli 2020	1 juli 2021	1 juli 2022	1 juli 2023	1 juli 2024	1 juli 2025	1 juli 2026	1 juli 2027	1 juli 2028	1 juli 2029																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	Totaal	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	€	31.556.859	€	31.732.895	€	6.813.839	€	9.054.298	€	4.225.118	€	10.661.917	€	1.903.180																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

					nominaal	contant	boekwaarde	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose
Wro	Bro	Bro	Partij	Omschrijving		1 januari 2018	1 januari 2018	1 juli 2018	1 juli 2019	1 juli 2020	1 juli 2021	1 juli 2022	1 juli 2023	1 juli 2024	1 juli 2025	1 juli 2026	1 juli 2027	1 juli 2028	1 juli 2029
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	1. Gemeente	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	85.888	86.429	-	-	29.488	61.067	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	78.949	79.536	-	-	82.139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		164.837	165.965	-	-	111.627	61.067	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	2. Waterschap AA en Maas	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	3. J.A.J.J. van den Braak c.s.	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	12.805	12.879	-	-	-	13.589	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	864	869	-	-	-	917	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		13.669	13.748	-	-	-	14.506	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	4. Udea Vastgoed BV	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	62.156	62.722	-	63.399	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		62.156	62.722	-	63.399	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	5. Enexis BV	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	93	94	-	-	97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		93	94	-	-	97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	6. Exa Holding BV	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	48.188	48.188	48.188	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		48.188	48.188	48.188	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	7. JJ v Lankvelt	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	12.311	12.362	-	-	-	-	13.326	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		12.311	12.362	-	-	-	-	13.326	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	8. J.A.M. van Zutven c.s.	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	9. HM v Vugt	- Uitgeefbaar (Entreezone en hoofdontsluiting)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Ontsluiting aan zijweg)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
				- Uitgeefbaar (Overbouwing water) (dubbel grondgebruik)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Subtotaal		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Totaal		301.255	303.079	48.188	63.399	111.723	75.573	13.326	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabel G: het inventariseren van de kosten

raming van de inbreng waarden					nominaal	contant 1 januari 2018	inbreng 1 januari 2018	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
Wro	Bro	Bro	eigenaren	omschrijving															
6.13.1.c.1	6.2.3.a		1. Gemeente	Inbrengwaarde	€ -	€ 17.138.089	€ 17.138.089												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ -	€ 1.027.183	€ 1.027.183												
			Subtotaal		€ -	€ 18.165.272	€ 18.165.272												
6.13.1.c.1	6.2.3.a		2. Waterschap AA en Maas	Inbrengwaarde	€ -	€ 1.553	€ 1.553												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
			Subtotaal		€ -	€ 1.553	€ 1.553												
6.13.1.c.1	6.2.3.a		3. J.A.J.J. van den Braak c.s.	Inbrengwaarde	€ -	€ 1.422.305	€ 1.422.305												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
			Subtotaal		€ -	€ 1.422.305	€ 1.422.305												
6.13.1.c.1	6.2.3.a		4. Udea Vastgoed BV	Inbrengwaarde	€ -	€ 3.972.381	€ 3.972.381												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
			Subtotaal		€ -	€ 3.972.381	€ 3.972.381												
6.13.1.c.1	6.2.3.a		5. Enexis BV	Inbrengwaarde	€ -	€ 2.250	€ 2.250												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
			Subtotaal		€ -	€ 2.250	€ 2.250												
6.13.1.c.1	6.2.3.a		6. Exa Holding BV	Inbrengwaarde	€ -	€ 2.242.940	€ 2.242.940												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
			Subtotaal		€ -	€ 2.242.940	€ 2.242.940												
6.13.1.c.1	6.2.3.a		7. JJ v Lankvelt	Inbrengwaarde	€ -	€ 916.450	€ 916.450												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ 23.055	€ 21.386	€ -				€ 23.055								
			Subtotaal		€ 23.055	€ 937.836	€ 916.450				€ 23.055								
6.13.1.c.1	6.2.3.a		8. J.A.M. van Zutven c.s.	Inbrengwaarde	€ -	€ 12.015	€ 12.015												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
			Subtotaal		€ -	€ 12.015	€ 12.015												
6.13.1.c.1	6.2.3.a		9. HM v Vugt	Inbrengwaarde	€ -	€ 20.700	€ 20.700												
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop opstellen op eigen terrein	€ -	€ -	€ -												
			Subtotaal		€ -	€ 20.700	€ 20.700												
			Totaal van de Inbrengwaarden		€ 23.055	€ 26.777.251	€ 26.755.865				€ 23.055								

raming van de andere kosten					nominaal	contant 1 januari 2018	boekwaarde 1 januari 2018	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
Wro	Bro	Bro	omschrijving	omschrijving															
6.13.1.c.2	6.2.4.a		onderzoekskosten		€ 775.172	€ 775.168	€ 770.172	€ 5.050											
6.13.1.c.2	6.2.4.b		bodemsanering, grondwerken		€ 2.097.353	€ 2.095.238	€ 458.145	€ 1.247.210	€ 367.214	€ 50.247									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	voorzieningen binnen exploitatiegebied	nutsvoorzieningen	€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	voorzieningen binnen exploitatiegebied	riolering met toebehoren	€ 115.697	€ 115.313	€ -		€ 59.593	€ 60.785									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	voorzieningen binnen exploitatiegebied	verbandhoudende werken (wegen Openbaar)	€ 403.773	€ 402.431	€ -		€ 207.973	€ 212.133									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	voorzieningen binnen exploitatiegebied	groenvoorzieningen	€ 140.683	€ 140.215	€ -		€ 72.462	€ 73.911									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	voorzieningen binnen exploitatiegebied	openbare verlichting en brandkranen	€ 193.257	€ 192.615	€ -		€ 99.542	€ 101.533									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.i	voorzieningen binnen exploitatiegebied	milieu, archeologie voorzieningen	€ 50.000	€ 49.875	€ -		€ 51.507										
6.13.1.c.2	6.2.4.j		plankosten (gemeentelijke apparaatkosten)		€ 3.691.738	€ 3.691.738	€ -												
6.13.1.c.2	6.2.4.k		tijdelijk beheer		€ -	€ -	€ -												
6.13.1.c.2	6.2.4.l		raming van planschade		€ 125.000	€ 124.585	€ -	€ 31.561	€ 32.192	€ 32.836	€ 33.493								
			bovenwijkse kosten		€ 1.163.139	€ 1.160.161	€ 128.891	€ 232.360	€ 441.723	€ 294.561	€ 101.870								
			rentekosten		€ 134.146	€ 134.146	€ 134.146												
			Totaal van de overige kosten:		€ 8.889.959	€ 8.881.484	€ 1.491.354	€ 1.516.180	€ 1.332.208	€ 826.005	€ 135.363								

			Totaal alle kosten			€ 35.658.735	€ 28.247.219	€ 1.516.180	€ 1.332.208	€ 826.005	€ 158.418								
--	--	--	---------------------------	--	--	--------------	--------------	-------------	-------------	-----------	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

raming van de andere kosten					hoeveelheid	eenheidsprijs	boekwaarde 1 januari 2018	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020	prognose 1 juli 2021	prognose 1 juli 2022	prognose 1 juli 2023	prognose 1 juli 2024	prognose 1 juli 2025	prognose 1 juli 2026	prognose 1 juli 2027	prognose 1 juli 2028	prognose 1 juli 2029
Wro	Bro	Bro	omschrijving	omschrijving															
6.13.1.c.2	6.2.4.a		onderzoekskosten		1	€ 775.172	99,4%	0,6%											
6.13.1.c.2	6.2.4.b		bodemsanering, grondwerken		1	€ 2.097.353	21,8%	58,9%	17,0%	2,3%									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	voorzieningen binnen exploitatiegebied	nutsvoorzieningen	1	€ -	100,0%												
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	voorzieningen binnen exploitatiegebied	riolering met toebehoren	1	€ 115.697			50,0%	50,0%									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	voorzieningen binnen exploitatiegebied	verbandhoudende werken (wegen Openbaar)	1	€ 403.773			50,0%	50,0%									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	voorzieningen binnen exploitatiegebied	groenvoorzieningen	1	€ 140.683			50,0%	50,0%									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	voorzieningen binnen exploitatiegebied	openbare verlichting en brandkranen	1	€ 193.257			50,0%	50,0%									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	voorzieningen binnen exploitatiegebied	milieu, archeologie voorzieningen	1	€ 50.000			100,0%										
6.13.1.c.2	6.2.4.j		plankosten (gemeentelijke apparaatkosten)		1	€ 3.691.738	100,0%												
6.13.1.c.2	6.2.4.k		tijdelijk beheer		1	€ -	100,0%												
6.13.1.c.2	6.2.4.l		raming van planschade		1	€ 125.000		25,0%	25,0%	25,0%	25,0%								
			bovenwijkse kosten		1	€ 1.163.139	11,1%	19,8%	36,9%	24,1%	8,2%								

Tabel H de aftopping van de kosten

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:

Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

	NCW 1 januari 2018	
de kosten zijn	€ 35.658.735	zie tabel G
Bijdrage en subsidie gemeente	€ 299.838	zie tabel F
andere opbrengsten (pacht)	€ -	zie tabel F
bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ 592.943	zie tabel F
maximaal te verhalen	€ 34.765.954	
de grondopbrengsten zijn	€ 43.215.802	zie tabel F

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn hoger dan het maximaal te verhalen bedrag en dus kan alles verhaald worden

tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage

ten hoogste is te verhalen	€ 34.765.954	NCW per 1 januari 2018							-/- ZELF-	
aantal gewogen eenheden	303.079	NCW per 1 januari 2018							AANGEBRACHTE	
bedrag per gewogen eenheid	€ 114,71	NCW per 1 januari 2018		BRUTO BIJDRAGE	BR/NET	INBRENG grond	VOORZIENINGEN		NETTO BIJDRAGE	
1. Gemeente	165.965	dit is	54,76%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 19.037.748	59,5%	€ 10.197.094	€ 1.027.183	€ 7.813.471	per 1 januari 2016
2. Waterschap AA en Maas	-	dit is	0,00%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ -	0,0%	€ -	€ -	€ -	per 1 januari 2016
3. J.A.J.J. van den Braak c.s.	13.748	dit is	4,54%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.577.009	92,9%	€ 1.320.826	€ -	€ 256.184	per 1 januari 2016
4. Udea Vastgoed BV	62.722	dit is	20,70%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 7.194.838	100,0%	€ 3.972.381	€ -	€ 3.222.456	per 1 januari 2016
5. Enexis BV	94	dit is	0,03%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 10.747	84,0%	€ 1.890	€ -	€ 8.857	per 1 januari 2016
6. Exa Holding BV	48.188	dit is	15,90%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 5.527.613	100,0%	€ 2.242.682	€ -	€ 3.284.931	per 1 januari 2016
7. JJ v Lankvelt	12.362	dit is	4,08%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ 1.417.999	100,0%	€ 916.450	€ 21.511	€ 480.038	per 1 januari 2016
8. J.A.M. van Zutven c.s.	-	dit is	0,00%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ -	0,0%	€ -	€ -	€ -	per 1 januari 2016
9. HM v Vugt	-	dit is	0,00%	v.h. aantal gewogen ehdn	€ -	0,0%	€ -	€ -	€ -	per 1 januari 2016
totaal	303.079		100,00%		€ 34.765.954			€ 1.048.694		

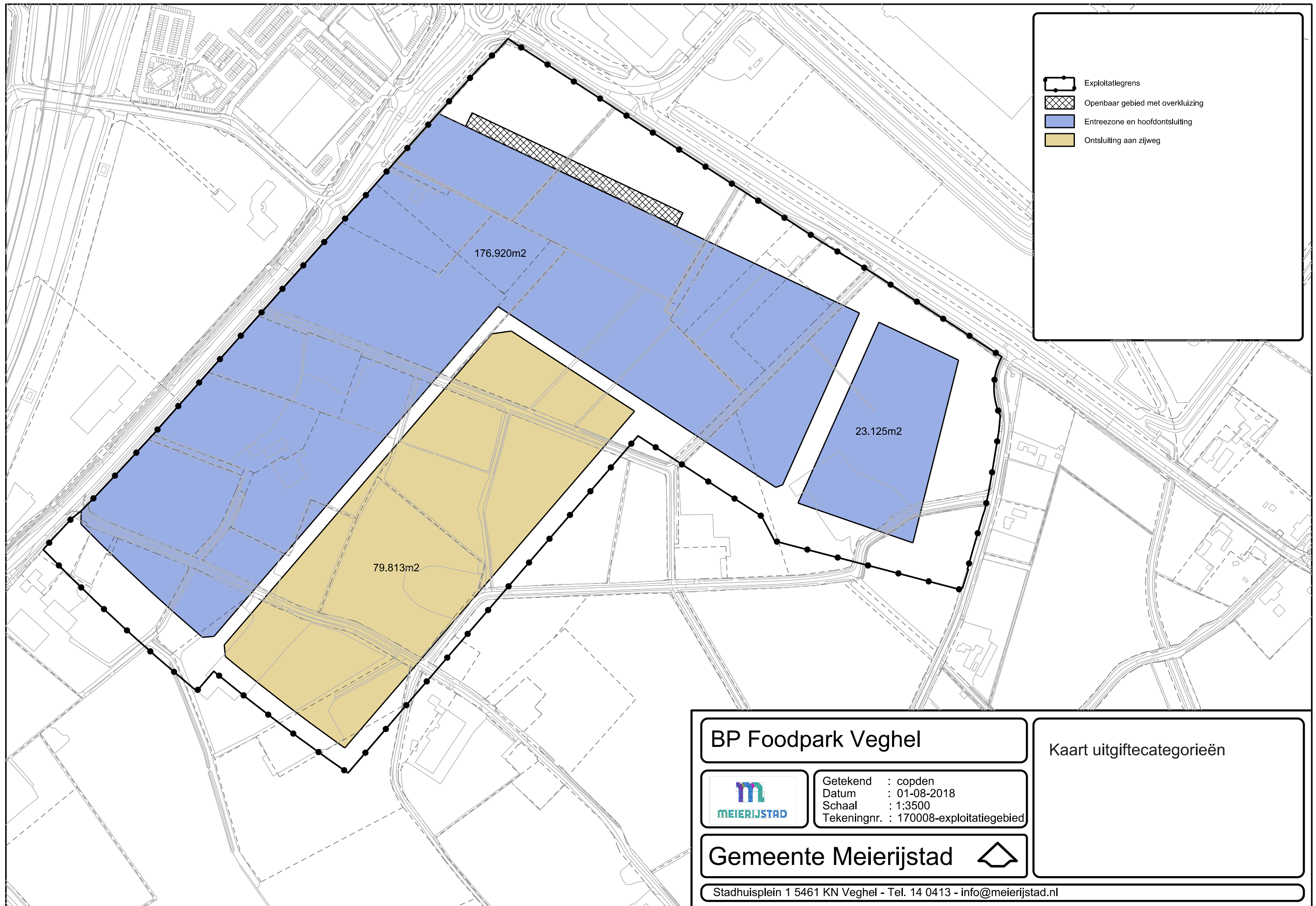
€ 16.114.631

Tabel J de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

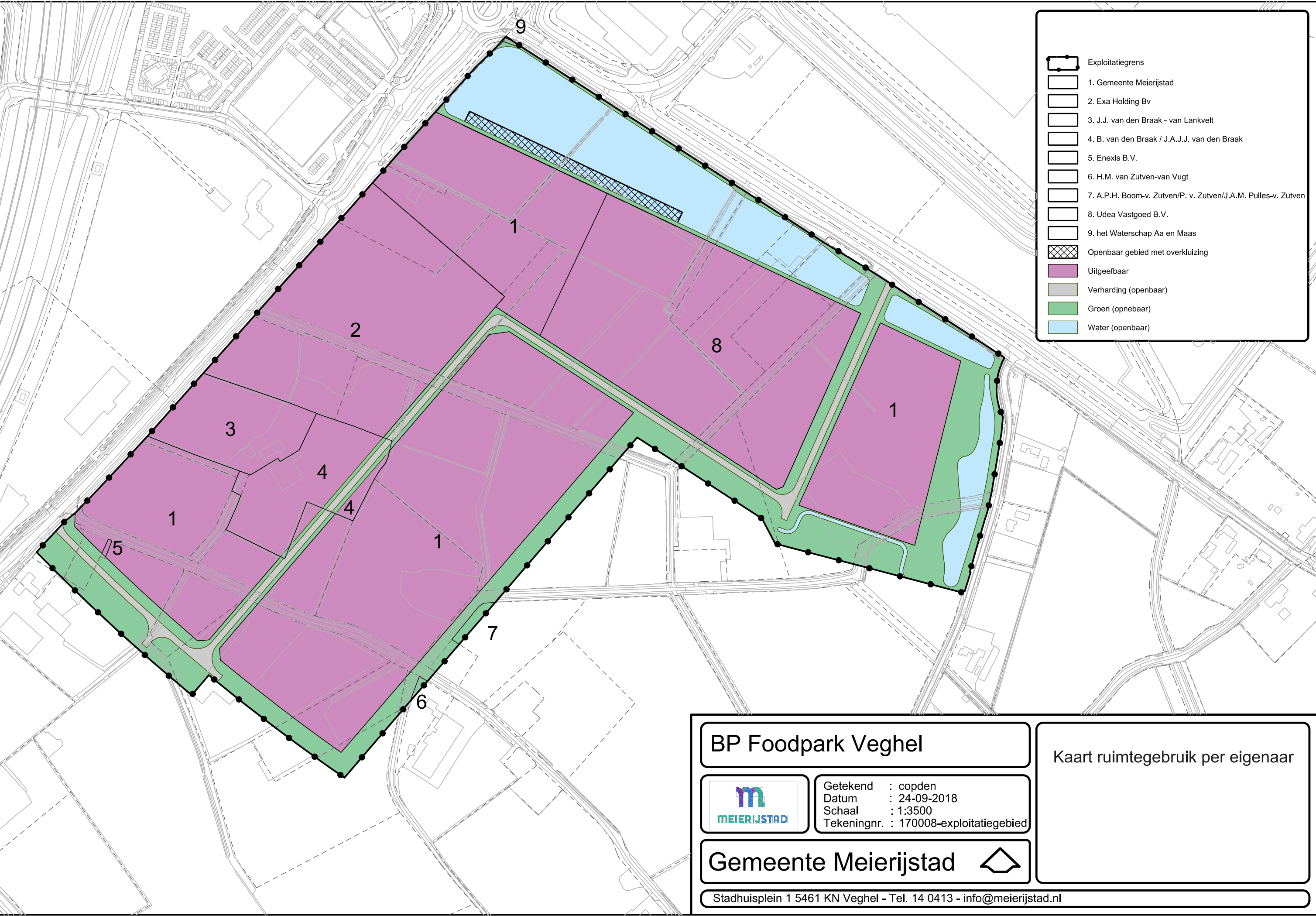
De totale kosten zijn:		€	9.930.053	zie tabel G
De al gedane uitgaven zijn:	* zie ook onderstaande NB.	€	6.210.275	zie tabel G
Percentage gerealiseerd			62,54%	

NB. De kosten voor inbrengwaarde zijn hierin niet meegenomen

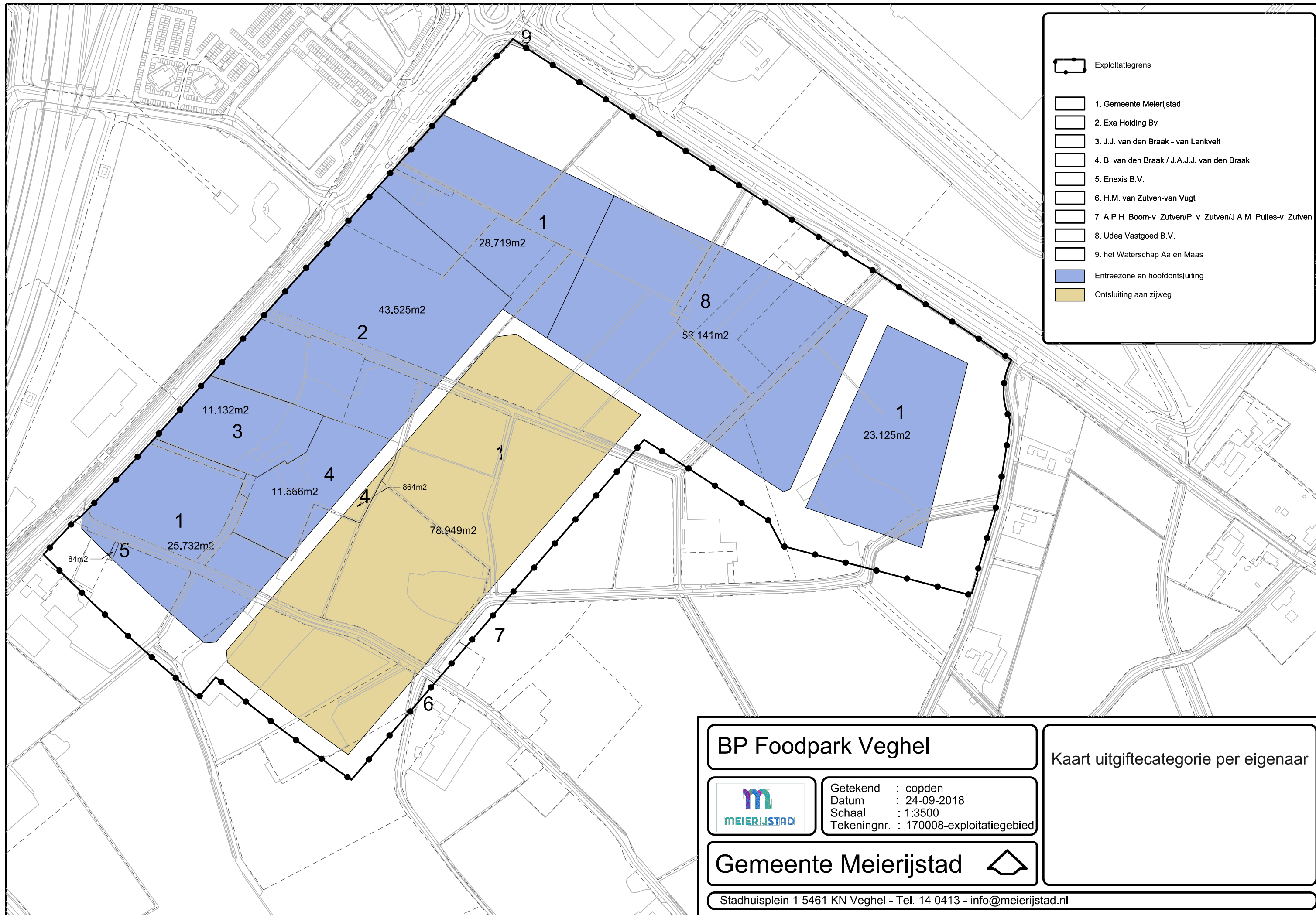
BIJLAGE F KAART UITGIFTECATEGORIEËN



BIJLAGE G KAART RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR



BIJLAGE H KAART UITGIFTE CATEGORIE PER EIGENAAR



 Exploitatiegrens

1. Gemeente Meierijstad

2. Exa Holding Bv

3. J.J. van den Braak - van Lankvelt

4. B. van den Braak / J.A.J.J. van den Braak

5. Enexis B.V.

6. H.M. van Zutven-van Vugt

7. A.P.H. Boom-v. Zutven/P. v. Zutven/J.A.M. Pulles-v. Zutven

8. Udea Vastgoed B.V.

9. het Waterschap Aa en Maas

Entreezone en hoofdontsluiting

Ontsluiting aan zijweg

BP Foodpark Veghel



Getekend : copden
Datum : 24-09-2018
Schaal : 1:3500
Tekeningnr. : 170008-exploitatiegebied

Gemeente Meierijstad

Kaart uitgiftecategorie per eigenaar

Stadhuisplein 1 5461 KN Veghel - Tel. 14 0413 - info@meierijstad.nl

BIJLAGE I TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde t.b.v. Exploitatieplan Foodpark 2016,
herziening 2018

Veenendaal, augustus 2018

Inhoud

1.	Opdracht.....	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Taxateur	3
1.3	Onafhankelijkheid	3
1.4	Object	4
1.5	Belang	4
1.6	Taxatiebasis	4
1.7	Taxatiemethode	4
1.8	Doel van de taxatie	4
1.9	Opname	4
1.10	Taxatiedatum en toestandsdatum.....	4
1.11	Concepten.....	5
1.12	Aansprakelijkheid	5
1.13	Conformiteit	5
1.14	Publicatie	5
1.15	Algemene voorwaarden	5
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	6
2.1	Algemene uitgangspunten.....	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten	7
3.	Beschrijving	8
3.1	Kadastrale aanduiding	8
3.2	Eigendom en zakelijke rechten.....	9
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen	10
3.4	Overigen	10
3.5	Bestemming.....	10
3.6	Ligging.....	11
3.7	Beschrijving	12
3.8	Gebruik	18
4.	Overwegingen	19
4.1	Inleiding.....	19
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	19
4.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	20
4.4	Onteigeningswaarde	22
4.5	Waardering ongebouwde onroerende zaken	22
4.6	Waardering bestaande openbare ruimte.....	26
4.7	Waardering van gesloopte onroerende zaken.....	26
4.8	Waardering van gebouwde onroerende zaken	33
5.	Waardering	35
5.1	Ongebouwde percelen.....	35
5.2	Gebouwde percelen	36
5.3	Gesloopte percelen	37
5.4	Totaal.....	44

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 3 mei 2018 is door de gemeente Meierijstad, zetelend te Veghel, kantoorhoudende aldaar aan het Stadhuisplein 1, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is deze taxatie verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT. De professionele kwalificaties van de taxateur zijn:

- beëdigd rentmeester, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- professional member, Royal Institution of Chartered Surveyors te Voorburg;
- registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed/bedrijfsmatig vastgoed-grootzakelijk vastgoed, registratienummer RT671346927, Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam;
- registered valuer, registratienummer VRS1287065, Royal Institution of Chartered Surveyors te Voorburg;
- geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

De collegiale toetsing (peer review) is verricht door de heer ing. J.C. Eertink RT. De professionele kwalificaties van de taxateur zijn:

- beëdigd rentmeester, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- registertaxateur wonen, landelijk en agrarisch vastgoed en bedrijfsmatig vastgoed, registratienummer RT795504409, Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam;
- geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

De taxateurs verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

De taxateur is met de opdrachtgever een vaste honorering overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur noch Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de ontwikkeling Foodpark Veghel.

De taxateur verklaart eerder betrokken geweest te zijn bij de taxatie van de inbrengwaarde van onroerende zaken in het onderhavige plangebied (taxatierapporten inbrengwaarde exploitatieplan Foodpark Veghel van 6 september 2013 en 12 april 2016).

1.4 Object

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan Foodpark Veghel.

1.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.6 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.7 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van diverse waarderingmethoden waaronder de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

1.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met herziening van exploitatieplan Foodpark Veghel.

1.9 Opname

Het plangebied is laatstelijk op 9 mei 2018 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen. Inpandige opnamen hebben derhalve niet plaatsgevonden.

1.10 Taxatiedatum en toestandsdatum

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van herziening van het exploitatieplan benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar

een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het taxatierapport, derhalve naar prijspeil 1 juni 2018.

De inbrengwaarde taxatie is verricht naar de fysieke toestand op de datum van vaststelling van het exploitatieplan. Dit betreft 22 september 2016. Voor wat betreft de gebouwde onroerende zaken die in verband met de realisatie van het bestemmingsplan voor de toestanddatum zijn verworven en gesloopt wordt als toestanddatum aangehouden de datum van verwerving.

1.11 Concepten

Op 20 juni 2018 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking besteld. Opdrachtgever heeft op 23 juli 2018 schriftelijk gereageerd. Met de reactie is de oppervlakte van het plangebied aangepast van 37.72.03 ha in de conceptfase naar 38.80.86 ha in onderhavig rapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de gerapporteerde waarde).

1.12 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.13 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een zogenaamde wettelijke taxatie. De taxatie is verricht overeenkomstig wettelijke en jurisprudentiële vereisten. Deze vereisten kunnen afwijken van de waarderingsstandaarden voor marktwaardetaxaties zoals neergelegd in de regels van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

1.14 Publicatie

Publicatie van dit taxatierapport is toegestaan.

1.15 Algemene voorwaarden

Met opdrachtgever is overeengekomen dat de Algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten gemeente Meierijstad 2017 van toepassing zijn op de onderhavige opdracht.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.7 Omzetbelasting

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

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing

3. Beschrijving

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Gemeten maat	Getaxeerd
Veghel	P	133	715 m2	713 m2	geheel
Veghel	P	134	11.955 m2	11.946 m2	geheel
Veghel	P	135	9.025 m2	9.107 m2	geheel
Veghel	P	137	18.815 m2	18.707 m2	geheel
Veghel	P	141 ged.	1.315 m2	324 m2	324 m2
Veghel	P	147 ged.	12.015 m2	7.097 m2	7.097 m2
Veghel	P	170 ged.	8.805 m2	3.692 m2	3.692 m2
Veghel	P	193	1.775 m2	1.655 m2	geheel
Veghel	P	194	1.440 m2	1.438 m2	geheel
Veghel	P	195	100 m2	99 m2	geheel
Veghel	P	200 ged.	21.340 m2	16.788 m2	16.788 m2
Veghel	P	201 ged.	8.380 m2	6.397 m2	6.397 m2
Veghel	P	202 ged.	20.105 m2	1.782 m2	1.782 m2
Veghel	P	205 ged.	3.185 m2	431 m2	431 m2
Veghel	P	206 ged.	2.400 m2	138 m2	138 m2
Veghel	P	266 ged.	10.635 m2	5.305 m2	5.305 m2
Veghel	P	1011	345 m2	344 m2	geheel
Veghel	P	1017	4.405 m2	4.405 m2	geheel
Veghel	P	1200 ged.	8.072 m2	534 m2	534 m2
Veghel	P	1231	472 m2	472 m2	geheel
Veghel	P	1317	255 m2	252 m2	geheel
Veghel	P	1318	930 m2	931 m2	geheel
Veghel	P	1373	1.595 m2	1.594 m2	geheel
Veghel	P	1429	7.650 m2	7.649 m2	geheel
Veghel	P	1446	9.905 m2	9.899 m2	geheel
Veghel	P	1448 ged.	4.800 m2	2.815 m2	2.815 m2
Veghel	P	1449	2.530 m2	2.530 m2	geheel
Veghel	P	1450	4.285 m2	4.280 m2	4.285 m2
Veghel	P	1451	110 m2	111 m2	geheel
Veghel	P	1452 ged.	37.445 m2	29.716 m2	29.716 m2
Veghel	P	1453	470 m2	471 m2	geheel
Veghel	P	1455	21.500 m2	21.503 m2	geheel
Veghel	P	1468 ged.	4.713 m2	4.473 m2	4.473 m2
Veghel	P	1469 ged.	3.169 m2	2.817 m2	2.817 m2
Veghel	P	1481	9.570 m2	9.569 m2	geheel
Veghel	P	1482	4.818 m2	4.811 m2	geheel
Veghel	P	1483	4.840 m2	4.843 m2	geheel
Veghel	P	1512	13.130 m2	13.144 m2	geheel
Veghel	P	1513	11.120 m2	11.132 m2	geheel
Veghel	P	1529 ged.	55 m2	9 m2	9 m2
Veghel	P	1530	256 m2	259 m2	geheel
Veghel	P	1531 ged.	49 m2	32 m2	32 m2

Veghel	P	1532	13.328 m2	13.239 m2	geheel
Veghel	P	1533	37 m2	37 m2	geheel
Veghel	P	1550	370 m2	324 m2	geheel
Veghel	P	1551	490 m2	490 m2	geheel
Veghel	P	1552	2.015 m2	2.015 m2	geheel
Veghel	P	1553	2.718 m2	2.668 m2	geheel
Veghel	P	1554	87 m2	87 m2	geheel
Veghel	P	1555	36.309 m2	35.787 m2	geheel
Veghel	P	1556	27.506 m2	27.506 m2	geheel
Veghel	P	1557	107 m2	107 m2	geheel
Veghel	P	1558	4.958 m2	4.956 m2	geheel
Veghel	P	1559	5.923 m2	5.923 m2	geheel
Veghel	P	1560	462 m2	462 m2	geheel
Veghel	P	1561 ged.	46.598 m2	45.056 m2	45.056 m2
Veghel	P	1562	10.152 m2	10.152 m2	geheel
Veghel	P	1563	669 m2	670 m2	geheel
Veghel	P	1564	791 m2	792 m2	geheel
Veghel	P	1565	1.473 m2	1.473 m2	geheel
Veghel	P	1566 ged.	11.087 m2	3.237 m2	3.237 m2
Veghel	P	1567	3.236 m2	3.237 m2	geheel
Veghel	P	1568	3.259 m2	3.260 m2	geheel
				totaal	388.086 m2

* volgens opgave van opdrachtgever

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

3.2.1 Eigendom

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 133, 134, 135, 137, 141 ged., 147 ged., 170 ged., 193, 194, 200 ged., 201 ged., 202 ged., 205 ged., 266 ged., 1011, 1017, 1200 ged., 1231, 1318, 1373, 1429, 1448 ged., 1451, 1452 ged., 1468 ged., 1469 ged., 1481, 1482, 1529 ged., 1530, 1532, 1550, 1551, 1553, 1555, 1557, 1560, 1561, 1563 en 1566 ged. bij **gemeente Meierijstad**, gevestigd te Veghel.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1552, 1554, 1556, 1558, 1559, 1562, 1564, 1565 en 1567 bij **Udea Vastgoed BV**, gevestigd te Veghel.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1446, 1449, 1450, 1453, 1455 en 1483 bij **Exa Holding BV**, gevestigd te Veghel.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 195 bij bij **Enexis Netbeheer BV**, gevestigd te 's-Hertogenbosch.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 206 ged. bij mevrouw H.M. van Vugt, wonende te Veghel.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1317 en 1512 bij mevrouw B.F.P.T. van den Braak, wonende te Schijndel, en de heer J.A.J.J. van den Braak, wonende te Veghel. Beiden zijn voor de onverdeelde helft gerechtigd tot de eigendom.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 1200 ged. bij mevrouw J.A.M. van Zutven, wonende te Veghel, mevrouw A.P.H. van Zutven, wonende te Schijndel, de heer P.E.W. van Zutven, wonende te Uden. Genoemde personen zijn voor éénderde onverdeeld deel gerechtigd tot de eigendom.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 1513 bij mevrouw J.J. van Lankvelt, wonende te Veghel.

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1531 ged. en 1533 bij Waterschap Aa en Maas, zetelend te 's-Hertogenbosch.

3.2.2 Zakelijke rechten

Voor een nadere omschrijving van de zakelijke rechten wordt verwezen naar de bijgevoegde kadastrale uittreksels.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Voor een nadere omschrijving van de publiekrechtelijke beperkingen wordt verwezen naar de bijgevoegde kadastrale uittreksels.

3.4 Overigen

Blijkens bijgevoegde kadastrale uittreksels (toestandsdatum 8 juni 2018) zijn gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 133 en 134 belast met een kwalitatieve verplichting ten gunste van Stichting Het Noordbrabants Landschap, gevestigd te Haaren, inhoudende een instandhoudingsverplichting voor landschapselementen op gedeelten van voornoemde percelen.

3.5 Bestemming

3.5.1 Oude bestemming

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van de volgende bestemmingsplannen:

1. Landelijk gebied, vastgesteld door de raad van gemeente Veghel op 12 maart 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2002;
2. Landelijk gebied, aanvulling, vastgesteld door de raad van gemeente Veghel op 28 april 2004 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 3 augustus 2004; en
3. Landelijk Gebied, 19de wijzigingsplan, vastgesteld door burgemeester en wethouders van gemeente Veghel op 27 juli 2010.

3.5.2 Structuurvisie

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van structuurvisie 'De Kempkens e.o.' welke op 8 oktober 2009 door de raad van gemeente Veghel is vastgesteld. In de structuurvisie beschrijft de gemeente in drie modellen verschillende mogelijkheden voor ontwikkeling van het gebied. Alle varianten voorzien in de realisatie van een nieuw bedrijfsterrein ten oosten van rijksweg A50 en ter aanvulling en uitbreiding van de reeds bestaande bedrijventerreinen Doornhoek en De Dubbelen/Poort van Veghel. Met de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein De Kempkens wordt beoogd ruimte te bieden aan bedrijven in milieucategorie 3 t/m 5. De oppervlakte van het bedrijventerrein bedraagt circa 100 bruto en 60 tot 75 ha netto uitgeefbaar, zulks afhankelijk van de uitwerking van de tweede fase.

3.5.3 Vigerende bestemming

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van bestemmingsplan "Bedrijventerrein Foodpark 2016. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Veghel op 22 september 2016. Het bestemmingsplan heeft onherroepelijk rechtskracht verkregen na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 juli 2017 met nummer 201608966/1/R2. Dit bestemmingsplan richt zich op het aantrekken van bedrijven die in de agrofoodketen opereren, zoals distributiecentra, transportbedrijven en de maakindustrie. Foodpark Veghel zal gefaseerd worden aangelegd. Het plangebied van fase 1 is bestemd als bedrijventerrein en beslaat circa 28 ha uitgeefbaar gebied. Het overige deel van het plangebied zal in een latere fase worden ontwikkeld. Dit deel van het plangebied wordt derhalve conserverend opgenomen in het bestemmingsplan. Naar verwachting zal het totale bedrijventerrein in maximaal tien jaar (gemiddeld 3 ha per jaar) worden gerealiseerd.

Voor genoemd bestemmingsplan is voorafgegaan aan het gelijknamige bestemmingsplan dat op 13 februari 2014 is vastgesteld door de raad van gemeente Veghel en op 29 april 2015 is vernietigd door Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 juli 2017 (uitspraak nummer 201403875/1/R3).

3.6 Ligging

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Veghel en ten oosten van rijksweg A50. Fase 1 van de ontwikkeling wordt globaal begrensd door de openbare weg Corsica aan de noordoostzijde, de openbare weg Biezendijk aan de oostzijde, de openbare weg De Kempkens aan de zuidzijde en de openbare weg

Corridor aan de westzijde. De belendingen bestaan uit bedrijventerrein Doornhoek aan de noordoostzijde en bedrijventerrein Poort van Veghel aan de noordwestzijde. De zuid- en oostzijde van het plangebied grenzen aan bestaand landelijk gebied.

3.7 Beschrijving

Op de peildatum van dit taxatierapport (1 juni 2018) was in het plangebied sprake van diverse ongebouwde en gebouwde onroerende zaken. De ongebouwde onroerende zaken kunnen onderverdeeld worden in percelen uitgegeven bedrijfsterrein, landbouwgrond, infrastructuur (wegen, bermen en waterlopen) en erven. Per de toestandsdatum (22 september 2016) was van percelen uitgegeven bedrijfsterrein nog geen sprake. Per de toestandsdatum waren alle erven door de gemeente Veghel verworven in verband met toekomstige aanwending als bedrijfsterrein. De voorheen op deze erven aanwezige bebouwing was per de toestandsdatum al gesloopt en derhalve op de toestands- en peildatum van het taxatierapport niet meer aanwezig. De enige nog aanwezige gebouwde onroerende zaak omvat het object plaatselijk bekend De Kempkens 2. De omschrijvingen van de gebouwde en inmiddels gesloopte onroerende zaken zijn ontleend aan door opdrachtgever ter beschikking gestelde verwervingsdossiers.

3.7.1 Ongebouwde onroerende zaken

Percelen landbouwgrond

Per de toestandsdatum waren de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 133, 134, 1017, 1200 ged., 1231, 1429, 1449, 1455, 1468 ged., 1469 ged., 1481, 1532, 1555, 1556, 1563 en 1564 als landbouwgrond in gebruik.

Infrastructuur

Per de toestandsdatum waren (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 170 ged., 195, 205 ged., 266 ged., 1011, 1318, 1448 ged., 1529 ged., 1530, 1531 ged., 1533, 1550, 1551 en 1552 als bestaande wegen, wegbermen en waterlopen in gebruik.

3.7.2 Gebouwde onroerende zaken

De Kempkens 2

Het object De Kempkens 2 omvat twee gedeelten: het bedrijfsgedeelte en het woongedeelte. Het bedrijfsgedeelte omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 1317 en 1512. Het woongedeelte omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 1513. Genoemde percelen omvatten een bedrijfslocatie (autosloperij/garagebedrijf) met woning, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- | | | |
|---|------------------|-----------------------|
| - | bouwkavel woning | 2.000 m ² |
| - | bedrijfsterrein | 15.012 m ² |
| - | cultuurgrond | 7.493 m ² |
| - | woning | 1.000 m ³ |

- hondenhok 20 m²
- kippenhok 35 m²
- garage/paardenstal 60 m²
- bedrijfshal 715 m²
- kantoor/keuken/kantine 95 m²
- olieopslag 40 m²

De taxateur merkt op dat dit object gedeeltelijk wordt ingepast in de bedrijfsterreinontwikkeling waarbij de bestaande opstallen worden gehandhaafd.

De Kempkens 6a

Het object De Kempkens 6a omvat een gedeelte van het de perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 206, ter grootte van 0.24.00 ha, waarvan 0.01.38 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is eigendom van mevrouw H.M. van Vugt. Het object betreft een bedrijfswoning met ondergrond, erf en tuin:

- bouwkaavel 2.400 m²
- woning 530 m³
- tussenruimte 250 m³

De in het exploitatieplan begrepen gronden betreffen een gedeelte van de tuin van deze woning.

3.7.3 Gesloopte onroerende zaken

Biezendijk 14a

Het inmiddels gesloopte object Biezendijk 14a omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 147, ter grootte van 1.20.15 ha, waarvan 0.70.97 ha ligt binnen het exploitatieplangebied. Het object is op 12 oktober 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer L.A. van Zutven. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende kwekerij met bedrijfswoning, bijgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok 8.015 m²
- cultuurgrond 4.000 m²
- woning 1.000 m²
- loods 300 m²
- schuur 100 m²
- tunnelkas

Corridor 12

Het inmiddels gesloopte object Corridor 12 omvat (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1482 en 1483 (oud 1115 en 1232), ter grootte van 0.58.58 ha. Het object is op 5 juli 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer C.A.J.J. de Jong. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende woonboerderij met ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok 5.858 m²
- woning/opslagruimte 1.900 m²

Corridor 12a

Het inmiddels gesloopte object Corridor 12a omvat (een gedeelte van) het percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1483 (oud 1115 en 1231), ter grootte van 0.42.72 ha. Het object is op 21 december 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer J.A.G.M. de Leijer. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende loodsen/schuren met ondergrond, erf, en cultuurgrond:

- bouwblok 2.272 m²
- cultuurgrond 2.000 m²
- twee stallen
- halfopen schuur

Corridor 14

Het inmiddels gesloopte object Corridor 14 omvat (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1446, 1450 en 1451 (oud 131), ter grootte van 1.43.00 ha. Het object is op 26 juni 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer A.L.H. Vissers c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende voormalige landbouwbedrijf met woning met bijgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok 7.000 m²
- cultuurgrond 7.300 m²
- woning 1.000 m³
- stal 1973 453 m²
- stal 2002 133 m²

Corridor 16

Het inmiddels gesloopte object Corridor 16 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 193, ter grootte van 0.17.55 ha, waarvan 0.16.55 ha ligt binnen het exploitatieplangebied. Het object is op 3 september 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer J.P. Tabor c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende restaurant (De Kempkens Hoeve) met bedrijfswoning, bijgebouwen, ondergrond, erf en cultuurgrond:

- bouwkaavel 1.755 m²
- bedrijfswoning 632 m²
- restaurant 236 m²
- schuur 64 m²

Corsica ong.

Het inmiddels gesloopte object Corsica ongenummerd omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 128, ter grootte van 0.64.95 ha. Het object is op 23 september 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer M.W.A.A. van Dinter c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object een perceel cultuurgrond met kleine schuur/dierenverblijf ter grootte van 28 m².

Corsica 2

Het inmiddels gesloopte object Corsica 2 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 130, 1157, 1373 en 1374, ter grootte van 1.61.89 ha, waarvan 1.58.00 ha ligt binnen het

exploitatieplangebied. Het object is op 26 juli 2011 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer G.A. van Zutven c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende vleeskuikenbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok	16.189 m ²
- woning	650 m ³
- garage	392 m ²
- houten kantine	60 m ²
- vleeskuikenstal 2003	1.897 m ²
- kantoor	37 m ²
- technische ruimte	42 m ²
- vleeskuikenstal 1994	1.500 m ²
- tussenruimte	38 m ²
- vleeskuikenstal 1986	1.500 m ²
- erfverharding	1.200 m ²

De Kempkens 1

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 1 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 194, ter grootte van 0.14.40 ha. Het object is op 10 april 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer A.C. Diemers c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende woning met bijgebouwen, ondergrond, erf en tuin:

- bouwkwavel	1.440 m ²
- woning	550 m ³
- garage/schuur	

De Kempkens 3

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 3 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 200, ter grootte van 2.13.40 ha, waarvan 1.67.89 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 31 juli 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer C.J. van Heeswijk c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende pluimveebedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkwavel woning	1.150 m ²
- bouwblok	10.000 m ²
- cultuurgrond	10.190 m ²
- woning	725 m ³
- garage	34 m ²
- kippenschuur	2.056 m ²
- schapenstal	32 m ²
- erfverharding	1.200 m ²

De Kempkens 3a

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 3a omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 201 en 202, ter grootte van 2.84.85 ha, waarvan 0.81.78 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 28 januari 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer B.J.C.W. van de Meerakker c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel

omvatte het object het navolgende varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwblok	15.000 m ²
- cultuurgrond	13.4850 m ²
- stal 1986-2005	937 m ²
- stal 1987-2006	1.110 m ²
- sleufsilos	550 m ²
- erfverharding	1.575 m ²

De Kempkens 5

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 5 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 135, ter grootte van 0.90.25 ha. Het object is op 5 augustus 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer M.C.M. van Heeswijk c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende pluimveehouderijbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel	1.857 m ²
- bouwblok	5.008 m ²
- cultuurgrond	2.160 m ²
- woning	560 m ³
- kippenhuur	2.000 m ²
- machineloods	105 m ²
- erfverharding	800 m ²

De Kempkens 7

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 7 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 141, ter grootte van 0.13.15 ha, waarvan 0.03.24 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 9 mei 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer J.M. van Zutphen c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende woning met bijgebouw, ondergrond, erf en tuin:

- bouwkaavel	1.315 m ²
- woning	600 m ³
- garage/werkplaats	140 m ²

De Kempkens 8

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 8 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 137, ter grootte van 1.88.15 ha. Het object is op 15 juni 2010 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer L.N. van Zutphen c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object de navolgende twee woningen met bijgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel	1.815 m ²
- cultuurgrond	17.000 m ²
- woning 1	475 m ³
- bedrijfsruimte	240 m ²
- woning 2	450 m ³
- schuur	450 m ²

De Kempkens 9

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 9 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 1452 (oud 136), ter grootte van 3.79.15 ha, waarvan circa 29.716 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 31 juli 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer H.J.M. van der Sanden. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende voormalige veehouderijbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel woning 2.000 m²
- bouwblok 3.000 m²
- cultuurgrond 32.915 m²
- woning 450 m³
- aanbouw 170 m³
- deel 137 m²
- ligboxenstal 300 m²
- varkensstal 505 m²
- veldschuur/jongveestal 176 m²
- erfverharding 1.360 m²

De Kempkens 10

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 10 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 140, 163 en 165, ter grootte van 2.09.90 ha, waarvan circa 0.47.10 ha (van perceel 140) ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 6 februari 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer Th.A.J.J. van de Ven c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende veehouderijbedrijf bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel woning 1.800 m²
- bouwblok 3.000 m²
- cultuurgrond 16.190 m²
- woning 500 m³
- achterhuis 160 m²
- stierenstal 1 410 m²
- stierenstal 2 272 m²
- erfverharding 350 m²
- kuilplaat 240 m²

De Kempkens 11

Het inmiddels gesloopte object De Kempkens 11 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 1010, ter grootte van 5.67.50 ha, waarvan circa 5.52.07 ha ligt binnen het exploitatieplangebied. Het object is op 15 oktober 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer A.Th.E. van de Ven c.s. Ten tijde van verkrijging van de eigendom door gemeente Veghel omvatte het object het navolgende varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, landbouwbedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond:

- bouwkaavel/bouwblok 20.000 m²
- cultuurgrond 36.750 m²
- woning 825 m³

-	oude boerderij	285 m ²
-	corridor	93 m ²
-	kraamstal 1986	219 m ²
-	kraamstal 1994	301 m ²
-	biggenstal 1997/2007	473 m ²
-	zeugenstal 1992	484 m ²
-	zeugenstal 2006	432 m ²
-	garage/ziekenstal	94 m ²
-	quarantainestal	211 m ²
-	voorm. inpandige woning	117 m ²
-	erfverharding	850 m ²

3.8 Gebruik

Ondergetekende is niet bekend met gebruik door derden. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt derhalve dat de onderhavige onroerende zaken in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

4. Overwegingen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Foodpark Veghel. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- 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 onderhavige taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a en (zover van toepassing) lid b en c Bro.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld 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.

Met uitzondering van de objecten plaatselijk bekend De Kempkens 2 en (een gedeelte van de tuin van) De Kempkens 6a zijn alle gebouwde objecten in het exploitatiegebied door gemeente Veghel verworven. De objecten Corridor 12 en 12a zijn tegen werkelijke waarde verworven. De overige gebouwde objecten zijn verworven tegen betaling van een volledige schadeloosstelling. Uit bestudering van de verwervingsdossiers is gebleken dat alle voornoemde onroerende zaken zijn verworven met het oog op spoedige ontwikkeling van het gebied tot bedrijfsterrein door de gemeente. Niet aannemelijk is dat de gemeente erin zou zijn geslaagd om voornoemde onroerende zaken op basis van een andere waarderingsgrondslag dan onteigeningswaarde te verwerven. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat een eigenaar van een onroerende zaak die bestemd is voor bewoning en/of uitoefening van een bedrijf gewoonlijk niet bereid is om in het belang van een ruimtelijke ontwikkeling te verkopen aan een overheid tegen een andere waarde dan de onteigeningswaarde. Een dergelijke eigenaar wacht gewoonlijk onteigening tegen volledige schadeloosstelling, dan wel een minnelijk verwervingstraject ter voorkoming daarvan, af. Met inachtneming van het vorenstaande is de verwerving van voornoemde onroerende zaken door ondergetekende in verband met de onderhavige ontwikkeling als noodzakelijk en urgent beoordeeld waardoor de inbrengwaarde van voornoemde onroerende zaken begroot op basis van de onteigeningswaarde.

Uitgaande van een gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat de objecten De Kempkens 2 en (de gedeelte tuin van) De Kempkens 6a in verband met de realisatie van het bedrijfsterrein door de gemeente worden verworven.

Opdrachtgever is voornemens om een gedeelte van circa 1.418 m² het object De Kempkens 2 aan te wenden voor de realisatie van een ontsluitingsweg en circa 868 m² voor de vorming van een uitgeefbare bedrijfskavel. De ontsluitingsweg is door middel van een functieaanduiding bij de bestemming Bedrijventerrein voorzien in het bestemmingsplan. De ontsluitingsweg zal in het nieuwe exploitatieplan tevens dwingendrechtelijk worden opgenomen. Opdrachtgever heeft aangegeven dat deze voornemens is om (direct) na de herziening van het exploitatieplan een verzoekbesluit te nemen waarbij aan de Kroon wordt verzocht voor gedeelten van de onroerende zaak ter onteigening aan te wijzen. Nu sprake is van een stellig en reëel voornemen om percelen ter onteigening aan te wijzen dient naar het oordeel van de taxateur voor wat betreft deze perceelsgedeelten uitgegaan te worden van de taxatiebasis onteigeningswaarde. Voor de resterende percelen die thans nog niet op basis van een volledige schadeloosstelling door de gemeente zijn verworven en niet ter onteigening is aangewezen is thans onbekend of, en zo ja op welke termijn en in welke omvang, de objecten worden verworven, ter onteigening worden aangewezen en in het uiterste geval worden onteigend is op dit moment onduidelijk. Voorzichtigheidshalve gaat ondergetekende voor de waardering van de inbrengwaarde van deze objecten derhalve thans uit van de werkelijke waarde. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat de gemeente kan besluiten het exploitatieplan te herzien nadat de onroerende zaak ter onteigening is aangewezen, is onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde is verworven.

4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

4.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk

waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. De beoogde realisatie van het bedrijfsterrein Foodpark Veghel kwalificeert zich naar oordeel van ondergetekende niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan Foodpark Veghel.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

4.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

4.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Omdat gemeente Meerijstad ervoor kiest om de onderhavige ontwikkeling te verdelen in twee of meer fasen, waarbij geldt dat voor iedere fase een afzonderlijke bestemmingsplan- en exploitatieplanprocedure wordt gevolgd, dat de toekomstige invulling van fase 2 nog niet bekend is, voor beide fasen een afzonderlijke grondexploitatie wordt vastgesteld en dat beide fasen een eigen planning volgen, meent ondergetekende fase 1 en fase 2 als afzonderlijke complexen te kunnen beschouwen.

4.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

4.5 Waardering ongebouwde onroerende zaken

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

4.5.1 Vergelijkende methode

In het onderhavige plangebied zijn de volgende vergelijkingstransacties beschikbaar:

1. verkoop en levering op achtereenvolgens 6 februari 2007 en 31 mei 2007 van 2.28.45 ha cultuurgrond gelegen aan openbare weg De Corridor/Corsica door L.T.L. Investment BV aan Square Projectontwikkeling BV voor een koopsom van € 2.227.387,50 (= gemiddeld € 97,50 per m²). Uit de akte van levering blijkt dat partijen een gesplitste betaling zijn overeengekomen, zijnde gemiddeld € 60 per m² bij levering en gemiddeld € 37,50 per m² binnen 30 dagen na 'het definitief worden van het bestemmingsplan op grond waarvan de beoogde vestiging van bedrijven mogelijk wordt';
2. verkoop en levering op achtereenvolgens 16 februari 2007 en 3 juli 2007 van 6.38.15 ha cultuurgrond gelegen aan de openbare weg Corsica door B.J.M. van der Sanden c.s. aan Vosakker Project BV voor een koopsom van € 2.189.450 (= gemiddeld € 34,31 per m²). Partijen maken koopsom onderscheid

tussen een gedeelte ter grootte van 2.75.00 ha voor een koopsom van gemiddeld € 40 per m² en een gedeelte ter grootte van 3.63.15 ha voor een koopsom van gemiddeld € 30 per m². Ter zake van laatstgenoemd gedeelte zijn partijen een nabetaling van gemiddeld € 10 per m² ingeval de bestemming onherroepelijk wordt gewijzigd voor bedrijfsbebouwing. Deze nabetalingsverplichting is op 16 maart 2013 komen te vervallen;

3. verkoop en levering op achtereenvolgens 28 januari 2008 en 31 juli 2008 van de woning met landbouwbedrijfsgebouwen, erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Kempkens 9, groot 3.79.15 ha, door H.J.M. van der Sanden aan gemeente Veghel voor een schadeloosstelling van € 1.715.000. Uit de onderliggende taxatie maakt ondergetekende op dat de taxateur van gemeente Veghel uitgaat van een oppervlakte cultuurgrond van circa 3.29.15 ha en daaraan een waarde toekent van gemiddeld € 18 per m²;
4. verkoop en levering op achtereenvolgens 21 mei 2008 en 31 juli 2008 van de woning met landbouwbedrijfsgebouwen, erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Kempkens 3, groot 3.02.55 ha, door C.J. van Heeswijk c.s. aan gemeente Veghel voor een schadeloosstelling van € 1.700.000. Uit de onderliggende taxatie maakt ondergetekende op dat de taxateur van gemeente Veghel uitgaat van een oppervlakte cultuurgrond van circa 1.01.90 ha en daaraan een waarde toekent van gemiddeld € 18 per m²;
5. verkoop en levering op achtereenvolgens 19 december 2008 en 28 januari 2009 van de landbouwbedrijfsgebouwen met erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Kempkens 3a, groot 2.84.85 ha, door B.J.C.W. van de Meerakker c.s. aan gemeente Veghel voor een schadeloosstelling van € 1.950.000. Uit de onderliggende taxatie maakt ondergetekende op dat de taxateur van gemeente Veghel uitgaat van een oppervlakte cultuurgrond van circa 1.34.85 ha en daaraan een waarde toekent van gemiddeld € 20 per m²;
6. verkoop en levering op achtereenvolgens 19 mei 2010 en 15 juni 2010 van de woning met erf, ondergrond en cultuurgrond, plaatselijk bekend Kempkens 8, groot 1.88.15 ha, door L.N. van Zutphen aan gemeente Veghel voor een schadeloosstelling van € 1.515.000. Uit de onderliggende taxatie maakt ondergetekende op dat de taxateur van gemeente Veghel uitgaat van een oppervlakte cultuurgrond van circa 1.70.00 ha en daaraan een waarde toekent van gemiddeld € 20 per m²;
7. verkoop en levering op achtereenvolgens 27 maart 2013 en 24 april 2013 van 2.88.00 ha cultuurgrond door S.T.C. Vissers c.s. aan EXA Holding BV voor een koopsom van € 662.400 (= gemiddeld € 23 per m²). Ondergetekende is ermee bekend dat ter zake van voornoemd perceel op 15 maart 2013 een deskundigenadvies in de zin van artikel 13, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeenten is uitgebracht waarbij deskundigen de werkelijke waarde vaststellen op € 576.000 (= gemiddeld € 20 per m²). Koper EXA Holding BV betreft de eigenaar van het aanpalende bedrijfscomplex plaatselijk bekend Mac Arthurweg 2 te Veghel;
8. overeenkomst van ruiling, onderdeel van een meeromvattende anterieure overeenkomst, aangegaan op 12 februari 2014, tussen gemeente Veghel en EXA Holding BV, betreffende percelen ter grootte van 0.72.87 ha voor een verrekenprijs van € 20 per m²;
9. overeenkomst van ruiling, onderdeel van een meeromvattende anterieure overeenkomst, aangegaan op 13 februari 2014, tussen gemeente Veghel en Vosakkers Desc I BV, betreffende percelen ter grootte van 1.32.77 ha en 1.00.00 ha voor een verrekenprijs van € 23 per m²;

10. verkoop en levering op achtereenvolgens 17 december 2012 (aangevuld op 6 mei 2014) en 7 oktober 2014 van 2.03.20 ha landbouwgrond door de heer H.J.M. van de Laar aan gemeente Veghel voor een koopsom van gemiddeld € 20 per m²;
11. verkoop en levering op 15 december 2016 van 6.38.15 ha landbouwgrond door Vosakker Project BV aan gemeente Veghel voor een koopsom van gemiddeld € 47 per m²;
12. verkoop en levering op 16 januari 2017 van 1.95.73 ha landbouwgrond door Vosakker DeSC I BV aan gemeente Meierijstad voor een koopsom van gemiddeld € 66 per m².

De hoge transacties uit 2007 worden niet bruikbaar geacht omdat deze naar oordeel van ondergetekende een hoog speculatief karakter hebben en tot stand gekomen zijn ruim voordat de gevolgen, duur en diepte van de opvolgende economische crises voor de vastgoedmarkt in het algemeen, en de markt voor ruwe bouwgrond in het bijzonder, kenbaar waren. Voorts konden partijen in 2007 geen rekening houden met de mogelijkheden van verbeterd kostenverhaal op grond van de per 1 juli 2008 in werking getreden afdeling 6.4 Wro, waren zij niet bekend met de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan en exploitatieplan en waren zij niet bekend met de omvang van de exploitatiebijdrage. Van begin 2008 tot half 2010 is gemeente Veghel bij de verantwoording van diverse transacties in het plangebied uitgegaan van prijzen van gemiddeld € 18 tot € 20 per m². Het prijsniveau van gemiddeld € 20 per m² is bevestigd in het deskundigenadvies ex artikel 13, lid 4 Wet voorkeursrecht gemeenten van 13 maart 2013 (Rechtbank 's-Hertogenbosch, zaaknummer 235604/EX RK 11-152). De nadien door EXA Holding BV betaalde koopsom van gemiddeld € 23 per m² laat zich naar oordeel van ondergetekende verklaren door het bijzondere kopersbelang dat de vennootschap heeft bij verkrijging van een grondpositie tegenover het eigen bedrijfsterrein. De ruilingen die zijn vervat in de meeromvattende anterieure overeenkomsten tussen gemeente Veghel en EXA Holding BV alsmede gemeente Veghel en Vosakkers Desc I BV van respectievelijk € 20 en € 23 per m² zijn onderdeel van een stelsel van meeromvattende afspraken omtrent de afname van bouwgrond, overdracht van openbare ruimte, bouwrijpmaken, enzovoorts. De koopsommen die 2016 en 2017 door de gemeente aan Vosakker Project BV en Vosakker DeSC I BV zijn betaald zijn omvatten naar het oordeel van de taxateur mede een afkoop van ontwikkelrechten en/of ontwikkelingswinst die de verkoper (op termijn) had kunnen realiseren indien deze de vastgoedontwikkeling zelf ter hand zou hebben genomen. De overeengekomen koopsom ziet derhalve niet slechts op de grondexploitatie en is om genoemde redenen niet bruikbaar als referentietransactie.

Naast de hiervoor omschreven transacties van ongebouwde onroerende zaken heeft ondergetekende onderzoek gedaan naar vergelijkingstransacties en -taxaties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de regio. Uit dit onderzoek volgt het volgende prijsbeeld:

1. in het plangebied van bedrijfsterrein Trade Poort Noord te Venlo is de inbrengwaarde voor ruwe bouwgrond in 2017 door Steenhuijs Grondzaken BV getaxeerd op gemiddeld € 22,50 per m² (fase planontwikkeling; onherroepelijk bestemmingsplan);
2. in het plangebied van bedrijfsterrein Kampershoek Noord te Weert is de inbrengwaarde voor ruwe bouwgrond in 2017 door Steenhuijs Grondzaken BV getaxeerd op gemiddeld € 25 per m² (fase planontwikkeling; onherroepelijk bestemmingsplan);

Uit voornoemd overzicht blijkt dat het aantal beschikbare referentietransacties voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de regio West-Brabant zich thans begeeft tussen € 18 en € 25 per m². Rekening

houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status en risico's, excessieve verwervingskosten, verschillen qua typologie (hoogwaardig versus logistiek), uitgifteprijzen, percentage uitgeefbaar, planhorizon, (bekendheid met) omvang exploitatiebijdragen, enzovoorts, meent ondergetekende in het plangebied Foodpark Veghel uit te kunnen gaan van een waarde van ruwe bouwgrond van thans **gemiddeld € 22,50 per m²**. Deze prijs ligt gering hoger dan de in 2016 getaxeerde waarde van gemiddeld € 20 per m². De belangrijkste reden hiervoor zijn de actuele economische omstandigheden en de toegenomen vraag naar bouwgrond.

4.5.2 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Uit de door opdrachtgever overgelegde grondexploitatie kan een residuele grondwaarde worden herleid die hoger is dan de hiervoor begrote waarde van gemiddeld € 20 per m². Ondergetekende heeft vastgesteld dat de gemeente, anders dan een redelijk handelend koper en verkoper dat naar oordeel van ondergetekende zouden doen, geen rekening houdt met risico- en winstopslagen en uitgaat van wettelijk gemaximeerde bedragen welke kunnen afwijken van feitelijke kosten.

Met inachtneming van het vorenstaande, rekening houdend met de omstandigheid dat kan worden beschikt over voldoende binnenplanse referentietransacties, rekening houdend met de omstandigheid dat de binnenplanse referentietransacties in grote lijnen worden bevestigd door regionale referentietransacties en rekening houdend met de omstandigheid dat onderhavige plangebied bestaat uit onderling weinig vergelijkbare onroerende zaken komt de residuele grondwaardemethode ondergetekende in dezen als weinig bruikbaar voor.

4.5.3 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt via interne en in het kader van het bestemmingsplan gerealiseerde ontsluitingswegen. Deze ligging brengt derhalve niet met zich dat voor

deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen kan leiden tot hogere uitgifteprijsen is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden zijn thans nog niet als bedrijventerrein bestemd en worden niet als zodanig gebruikt, waardoor geldt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Pas het nieuwe bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het bedrijventerrein de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt.

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter plaatse van diverse gesloopte percelen bodemverontreiniging aangetroffen welke is gesaneerd. De aangetroffen bodemverontreiniging leidt naar oordeel van taxatie niet tot neerwaartse bijstelling van de (gebruiks)waarden van de inmiddels gesloopte objecten omdat de noodzaak van sanering samenhangt met de herontwikkeling tot bedrijfsterrein.

Conclusie

Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

4.6 Waardering bestaande openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt gebruikelijk een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. In dezen is van te handhaven openbare ruimte geen sprake.

4.7 Waardering van gesloopte onroerende zaken

Zoals hiervoor in paragraaf 3.7 is aangegeven is een groot aantal gebouwde objecten op de peildatum gesloopt. Ondergetekende loopt hier tegen de complicatie aan dat op de peildatum niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd van de fysieke toestand van de onroerende zaken en voor zover de onroerende zaken in verband met de beoogde ontwikkeling in het verleden tegen onteigeningswaarde zijn aangekocht en niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd over de feiten en omstandigheden die een rol spelen bij het begroten van de schadeloosstelling. Omdat er geen Afdelingsjurisprudentie

beschikbaar is waarin deze problematiek expliciet aan de orde is gesteld wordt aan de hand van onderstaande wetsgeschiedenis en literatuur een beeld gevormd over wijze van waarden op de peildatum van inmiddels gesloopte onroerende zaken die in het verleden zijn verworven, al dan niet tegen volledige schadeloosstelling. De relevant geachte passages zijn door ondergetekende onderstreept.

Wet ruimtelijke ordening

In de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 30 218, nr. 3) is inzake de inbrengwaarde het volgende vermeld:

"3. Inhoud van het wetsvoorstel

(...)

3.3.c Publiekrechtelijk: kostenverhaal

(...)

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied dient objectief te worden vastgesteld. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt van de werkelijk betaalde prijzen. Het ligt voor de hand uit te gaan van de verkeerswaarde van de grond. Omdat bij de grondexploitatie wordt uitgegaan van vrijwillige exploitatie door particuliere eigenaren, is aangesloten bij de grondwaarde die men bij de Wvg hanteert. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of die op onteigeningsbasis zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.".

(...)

6. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

(...)

artikel 6.13 (inhoud exploitatieplan)

(...)

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. Er bestaan verschillende berekeningsmethoden voor die grote verschillen kunnen opleveren. Het wordt wenselijk geoordeeld dat het wetsvoorstel op dit punt duidelijkheid verschaft. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat er vanuit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in het vierde lid artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.".

Uit de memorie van toelichting volgt derhalve de instructie aan de taxateur om de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied objectief, derhalve los van de werkelijke bepaalde prijzen, vast te stellen.

Ingeval percelen onteigend zijn of op grondslag van onteigeningswaarde zijn verworven dient aangesloten te worden bij de onteigeningswaarde.

Besluit ruimtelijke ordening

In de nota van toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening is omtrent de taxatie van inbrengwaarden het volgende vermeld:

Artikel 6.2.3

In artikel 6.2.3 is het begrip inbrengwaarde uit artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Grondexploitatiewet nader uitgewerkt. Artikel 6.13, zevende lid, van de wet, bepaalt dat bij amvb hierover nadere regels worden gesteld.

Bij de uitwerking van dit begrip is aangesloten is bij de omschrijving van de inbrengwaarde die is opgenomen in eerdergenoemd voorstel van VNG en Neprom.

De inbrengwaarde werkt door in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Het is daarom noodzakelijk de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen om te voorkomen dat de gemeente de regels met betrekking tot staatssteun overtreedt. Voor de taxatie wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen, welke bepaald wordt aan de hand van de systematiek van de onteigeningswet. Met deze wijze van taxeren bestaat reeds veel ervaring.

Indien er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde ligt het voor de hand dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt.

Bij de grondexploitatie speelt de inbrengwaarde van de grond een dubbele rol. In de eerste plaats beïnvloedt het de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied wordt bij elkaar opgeteld en samen met alle andere kosten omgeslagen over alle percelen. Over het algemeen zullen eigenaren streven naar een hoge inbrengwaarde voor hun eigen percelen en lage voor overige percelen. Er zullen met name problemen ontstaan indien voor het ene perceel een relatief hoge inbrengwaarde wordt vastgesteld en voor het andere een relatief lage. Niet alleen kan degene met een lage inbrengwaarde een lager bedrag aftrekken van de exploitatiebijdrage, maar ook valt deze exploitatiebijdrage voor hem hoger uit, omdat de inbrengwaarde van het andere perceel wel hoog is en gedeeltelijk wordt omgeslagen over zijn eigen perceel. Om deze reden verdient het aanbeveling alle percelen te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen, zo mogelijk dezelfde taxateurs.

Omdat de inbrengwaarde een kostenpost is heeft het in de tweede plaats invloed op de totale haalbaarheid van een project. Bij een te hoge raming kan de financiële uitvoerbaarheid van een plan voor de gemeente in gevaar komen. Een te lage raming van de inbrengwaarden betekent voor de eigenaren dat het kostenverhaal lager uitpakt. Dat kan ten nadele van de eigenaren die zelf realiseren uitpakken, indien door die lage raming de exploitatie van het eigen perceel onrendabel wordt."

Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010

In de bijlage bij toelichting van de "Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010" is hieromtrent het volgende vermeld:

"vraag 15: wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

Hier moeten de geraamde of verwezenlijkte kosten die in het exploitatieplan voor sloop opgenomen zijn, opgevoerd worden, inclusief asbestsanering en exclusief BTW. Dit zijn de kosten, bedoeld in artikel 6.2.3, onderdeel d, Bro. Besteed hierbij aandacht aan de historische kosten. Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn

gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend."

Uit het vorenstaande volgt de instructie aan de taxateur om de sloop van de onroerende zaak te negeren en de onroerende zaak te taxeren als ware de opstallen, die ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn aangekocht en gesloopt, nog aanwezig.

Literatuur

In het publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan", gedateerd 1 september 2014 en opgesteld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door de heer J.W. Santing MSc RE MRICS van Deloitte Real Estate wordt dit onderwerp verder uitgediept.

"5.2 Toestandsdatum en reeds gesloopte opstallen

Naast de peildatum is de toestandsdatum ook relevant, met name voor reeds aangekochte percelen met opstallen is dit element van belang. In dat soort gevallen kan het zo zijn dat vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan en exploitatieplan de opstallen zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde treft de taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren.

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het in beginsel niet ter zake of de opstallen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen. Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd. Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop kan het erg nuttig zijn gebruik te maken van de taxatierapporten die ten grondslag hebben gelegen aan de aankoop. Hierbij valt te denken aan fotomateriaal, gegevens over de maatvoering en verhuursituatie ten tijde van de aankoop.

Hierbij moet een inschatting worden gemaakt van (mogelijke en fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering en de fysieke toestand van de opstal tussen de sloop en de peildatum van de inbrengwaarde. Er moet antwoord worden gegeven op de vraag hoe het bedrijf/de bedrijfsvoering, zich zou hebben ontwikkeld er van uitgaande dat het bedrijf enkele jaren geleden niet zou zijn gesloopt.

Alternatief is dat er geen ontwikkeling van het bedrijf wordt verondersteld tussen het moment van aankoop/sloop en de peildatum. Dan kan de waarde worden bepaald naar het moment van aankoop/sloop met een actualisatie van deze waarde naar de peildatum."

(...)

8 Inbrengwaarde: van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bij de inbrengwaarde vervangen van geraamde kosten door gerealiseerde kosten.

De Wro schrijft voor dat alle geraamde kosten moeten worden vervangen door gerealiseerde kosten. Dit geldt dus ook voor de kostenpost inbrengwaarde. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan door de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Zolang de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken niet zijn uitgevoerd worden de geraamde kosten jaarlijks geïndexeerd. Deze methode is dezelfde als bij een reguliere grondexploitatie.

De Wro gaat verder uit van een betaling van een voorcalculatorisch bepaalde exploitatiebijdrage en eindafrekening op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. De eindafrekening wordt vastgesteld binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen (voetnoot: Artikel 6.20 lid 1 Wro).

Voor de inbrengwaarde geldt dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen (voetnoot: Kamerstukken II 2004/05, 30 218 nr. 3, p. 26). Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5 over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde. In artikel 6.13 lid 1 sub c1 is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten. In de Wro is niet expliciet benoemd of de inbrengwaarde 'verschieft' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten en op welk moment dat het geval is. Daarnaast is niet expliciet benoemd wat dan heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde.

Het is relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd en vanaf welk moment dit het geval is. Het is namelijk van invloed op de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde. Het raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplannen wordt verevend. Als de inbrengwaarde in de exploitatieopzet als gerealiseerde kosten moet worden aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat het aanpassen van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is.

Uit de Wro en parlementaire geschiedenis kan niet eenduidig worden afgeleid of en wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van de inbrengwaarde mogelijk is:

"Na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, functioneren de inbrengwaarden slechts als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat." (voetnoot: Kamerstukken I, 2006/07, 30218 D p. 23-24).

In de Wro (artikel 6.15) wordt onderscheid gemaakt in structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. De drempel om een herziening van het exploitatieplan aan te merken als een structurele herziening ligt vrij laag. Het lijkt niet zo te zijn dat elke structurele herziening van het exploitatieplan ook aanleiding geeft tot het herzien van de inbrengwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beperkte aanpassing van de fasering. Een programmatische wijziging (binnen de grenzen van het bestemmingsplan) kan mogelijk wel aanleiding geven tot een herziening van de inbrengwaarde. In dit citaat is toegelicht dat de inbrengwaarde fungeert als verdeelsleutel voor de kosteneenheden en dat het wijzigen van kosteneenheden in de kostentoerekening in een exploitatieplan geldt als een structurele wijziging. Indien de kostentoerekening wijzigt door middel van een structurele wijziging heeft dit tot gevolg heeft dat daarmee de verdeelsleutel wordt aangepast. Dat maakt niet dat daarmee de inbrengwaarde zelf ook kan worden herzien.

In de Wro lijkt voor twee situaties een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde te zijn:

- De aanpassing van de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro);
- De herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro).

8.1 Wijziging waarderingsgrondslag

Interessant is of inbrengen tegen de werkelijke waarde bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan in een later stadium dan nog wel gewijzigd kan worden naar een schadeloosstelling. In de loop van de jaren kan een perceel onteigend worden terwijl hierbij de eerste vaststelling geen rekening mee is gehouden.

In artikel 6.13 lid 5 Wro is er rekening mee gehouden dat er gronden 'worden verworven' op onteigeningsbasis. Dit is als volgt toegelicht:

Nu kan het voorkomen dat niet alleen voor maar ook na vaststelling van het exploitatieplan op deze basis gronden worden verworven. Het wetsvoorstel hield daar ten onrechte geen rekening mee. Deze omissie is thans hersteld. (voetnoot: Kamerstukken II 2005/06, 30 218 nr.7, p. 5-6).

De waarderingsgrondslag 'volledige schadeloosstelling' is expliciet geclausuleerd door de wetgever (voetnoot: De omstandigheden waaronder dit als grondslag kan gelden zijn inmiddels door de jurisprudentie nader vorm gegeven. Meer hierover in paragraaf 3.7) Dit leidt er automatisch toe dat de wetgever hier een wettelijke basis heeft gelegd van een verplichte herziening van de inbrengwaarde. Deze herziening heeft twee mogelijke gevolgen. Een aanpassing van de inbrengwaarde als:

- uitgegaan is van werkelijke waarde maar er toch wordt onteigend of er wordt minnelijk op onteigeningsbasis verworven en
- als uitgegaan is van onteigening maar er wordt niet tot onteigening overgegaan of er wordt tegen de werkelijke waarde minnelijk aangekocht.

De wijziging van de waarderingsgrondslag betekent dat de kostenpost inbrengwaarde voor het betreffende perceel opnieuw vastgesteld moet worden door een onafhankelijke taxateur. Hierbij moet tegelijkertijd worden nagegaan in hoeverre er aanleiding is de inbrengwaarde van de overige percelen te herzien. Als slechts van één perceel de inbrengwaarde wordt herzien, heeft dit invloed op de omvang van het kostenverhaal voor de eigenaren in het exploitatiegebied en beïnvloedt het de binnenplanse verevening.

Door de volledige schadeloosstelling op te nemen in het exploitatieplan wordt de exploitatieopzet na de herziening van het exploitatieplan belast met een hogere inbrengwaarde. De kostenpost inbrengwaarde wordt in de exploitatieopzet opgehoogd door de wijziging van de inbrengwaarde bij één perceel van de werkelijke waarde naar een volledige schadeloosstelling. Hierna wordt jaarlijks rente bijgeschreven over de volledige schadeloosstelling.

Dat een perceel is onteigend door de gemeente laat onverlet dat volgens de regels van artikel 6.19 Wro een exploitatiebijdrage voor het perceel moet worden berekend. Voor het perceel dat is onteigend, betekent dit dat de aftrekpost inbrengwaarde hoger wordt waardoor de netto-exploitatiebijdrage lager wordt. De extra kosten worden omgeslagen over de overige percelen met een bouwplan. Voor deze percelen gaat derhalve een hogere exploitatiebijdrage gelden.

Het uitgangspunt dat geobjectiveerd moet worden van de werkelijke betaalde prijzen is, ondanks dat onteigend is, onverkort van kracht. In hoeverre er, na een onteigeningsprocedure, nog enige aanleiding is om af te wijken van de door de onteigeningsrechter vastgestelde schadeloosstelling valt te bezien. Er is immers door drie onafhankelijke onteigeningsdeskundigen een volledige schadeloosstelling geraamd. Momenteel is er echter nog geen jurisprudentie voor handen waaruit blijkt of de door de onteigeningsrechter bepaalde schadeloosstelling ook als inbrengwaarde kan gelden. De hier beschreven situatie kan zich alleen voordoen bij een herziening van een exploitatieplan.

(...).

In de publicatie "Leidraad inbrengwaarde, 2e druk", gedateerd januari 2015 van drs.ing. F.H. de Bruijne en ir. T.A. te Winkel, is het volgende vermeld:

"6.4 Peildatum bij aankoop in het verleden

In dit kader komt de vraag op, hoe moet worden omgegaan met aankopen, die de gemeente reeds in het verleden heeft gedaan. Indien deze aangekochte objecten op het moment van de taxatie leegstaan of zijn gesloopt, kan in beginsel per

peildatum alleen de feitelijke situatie worden getaxeerd. Dit strookt echter niet met het doel van de Wro, namelijk het voorkomen dat de gemeente blijft zitten met niet verhaalbare kosten. Hoe dient in deze situatie de inbrengwaarde per peildatum te worden bepaald?

Een mogelijkheid is, de aankoop van de gemeente weg te denken en fictief te taxeren wat de schadeloosstelling zou zijn geweest, als de gemeente het object op de peildatum nog niet zou hebben aangekocht en/of het object nog niet zou zijn gesloopt. Probleem daarbij is echter, dat zich in de tijd tussen de aankoop en de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde allerlei ontwikkelingen voorgedaan hebben en zich hadden kunnen voordoen, die het moeilijk maken om te bepalen, hoe het object er per peildatum uit zou hebben gezien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan agrarische bedrijven, waarvan er in de loop van de tijd groei doormaken, maar daarentegen ook veel van deze bedrijven genoodzaakt zijn om te stoppen. Bovendien is er sprake van diverse wettelijke eisen waar het ene agrarische bedrijf eerder aan voldoet, dan het andere bedrijf. Deze fictieve benaderingswijze is dus speculatief.

Gezien het bovenstaande hebben wij overwogen om uit te gaan van de fictie, dat de onroerende zaak er per peildatum van de inbrengwaarde op dezelfde wijze voor zou hebben gestaan, als op de datum van de aankoop door de gemeente en het gebruik van de onroerende zaak niet is gewijzigd. Indien de onroerende zaak een onderneming betreft, zou tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat de ondernemer de noodzakelijke investeringen zou hebben uitgevoerd en de omvang van de onderneming gelijk zou zijn gebleven.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde zou dan het prijspeil moeten worden geactualiseerd naar het niveau van de peildatum van de taxatie, aangezien er tussen de datum van de aankoop en de peildatum waardeontwikkelingen kunnen zijn opgetreden. Bij het bepalen van de inbrengwaarde gaat het immers om de waarde van alle onroerende zaken per peildatum van de taxatie. Met andere woorden, als een object bijvoorbeeld in 2008 op onteigeningsbasis is aangekocht, wordt het object beoordeeld in de staat waarin het zich in 2008 bevond, maar wordt voor het niveau van de waarden en bijkomende schaden het prijsniveau per peildatum (nu 2015) aangehouden. Zoals reeds aangegeven, zou daarbij naar onze mening tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat het gebruik en de omvang van het object gelijk zijn gebleven en dat de noodzakelijke investeringen hebben plaatsgevonden.

Ook bij deze actualisatie - het bepalen van de inbrengwaarde van de onroerende zaken die in het verleden zijn aangekocht naar peildatum - is een speculatief element aanwezig. Er moet namelijk een inschatting worden gemaakt hoe het bedrijf er, mogelijk jaren na de feitelijke aankoop, zou hebben uitgezien. Dit speculatief element wordt ondervangen op grond van artikel 6.2.4 sub f van het Bro. Op grond van dit artikel kunnen zowel de in artikel 6.2.3 Bro als de onder artikel 6.2.4. sub a tot en met d Bro bedoelde kosten worden opgenomen in de raming van de 'andere kosten' in verband met de exploitatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten tweede van de Wro), voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden in de nabije toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Dit maakt het mogelijk om de noodzakelijk gemaakte bijkomende kosten voor de aankoop van gronden in het exploitatiegebied op te nemen in de raming van de 'andere exploitatiekosten' (voetnoot: Er wordt hier uitgegaan van de fictie dat sprake is van noodzaak en urgentie om de bijkomende kosten te vergoeden).

In de literatuur (voetnoot: J.W. Santing, Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan, ...) wordt voorgesteld om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen in de fysieke toestand direct voor het slopen of op het moment van aankoop te reconstrueren. Bepaald zou moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij worden de aankoop en de sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Wij denken dat de methode om de opstallen net voor de sloop te taxeren een aantal nadelen heeft. Ten eerste is de fysieke kwaliteit ten tijde van de sloop veelal slechter dan ten tijde van aankoop door de gemeente, doordat er na aankoop niet of nauwelijks onderhoud plaatsvindt en de opstallen veelal tijdelijk in gebruik worden gegeven of verhuurd aan derden. Het gevolg van deze verslechtering van de fysieke kwaliteit is dat de opstal veelal minder waard zullen worden. Indien de taxatie van de waarde van de opstallen op basis van de fysieke kwaliteit ten tijde van sloop plaatsvindt, betekent dit dat de gemeente de opstallen in het verleden duurder heeft aangekocht en dus met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Indien de opstallen door de gemeente enkele jaren eerder noodzakelijkerwijs zijn aangekocht om het plan te realiseren, betekent dit

dat de gemeente alsnog met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Dit is strijdig met het doel van de wet, om de gemeente haar kosten volledig te laten verhalen.

Ten tweede kan de sloop van de opstallen de waarde van de grond beïnvloeden. Hiervoor zijn we daar in paragraaf 4.5 op ingegaan. In het kader van de inschatting van de optimale aanwending van een onroerende zaak zoals deze bij iedere taxatie gemaakt moet worden, de zogenaamde best and highest use, kan het door de sloop zijn dat de optimale aanwending van de grond en daarmee de grondwaarde verandert. Dit kan positief zijn als de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw hoger is dan die van een agrarische bouwkaavel, maar ook negatief indien de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein lager is dan de ondergrond van een voormalige woning. Ook op deze wijze, kan het gebeuren dat de gemeente met niet verhaalbare kosten blijft zitten of in een enkel geval meer kosten raamt, dan zij maakt. Ook dit laatste is uit oogpunt van zorgvuldigheid niet wenselijk. Daarnaast zal de gemeente deze teveel berekende kosten uiteindelijk aan de eigenaren moeten terugbetalen bij de afrekening op grond van artikel 6.20 Wro.

Op grond van het bovenstaande adviseren wij om na het verrichten van een aankoop, deze kosten als gemaakte kosten als bedoeld in artikel 6.2.8 Bro op te nemen in de exploitatieopzet, mits deze redelijk zijn en onderbouwd met een deugdelijke taxatie. Deze kosten van aangekochte zaken gaan dan als gemaakte kosten mee in de exploitatieopzet en behoeven niet meer te worden getaxeerd. De aangekochte onroerende zaken blijven dan buiten de raming van de inbrengwaarde. Raming van de inbrengwaarde is immers niet meer nodig, omdat de kostenpost inmiddels is gerealiseerd."

Ondergetekende wijst de door de heer De Bruijne en Te Winkel voorgestane werkwijze af omdat deze - hoewel zeer praktisch - in strijd is met het wettelijke instructie als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste en artikel 6.13 lid 5 van de Wro.

Jurisprudentie

Tot slot wijst ondergetekende erop dat Afdelingsjurisprudentie omtrent dit onderwerp aan ondergetekende niet bekend is. Een verklaring hiervoor is dat belanghebbenden in de regel uitsluitend beroepsgronden aanvoeren tegen waardering van inbrengwaarde van eigen onroerende zaken en niet tegen die welke door de gemeente zijn verworven in verband met de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Al het vorenstaande in overweging nemende zal ondergetekende de inbrengwaarde van de inmiddels verworven en gesloopte onroerende zaken vaststellen, waarbij wordt uitgegaan van de fictie dat de fysieke toestand alsook de persoonlijke omstandigheden van de ondernemer op de peildatum van de inbrengwaarde identiek zijn aan die ten tijde van de verwerving. Van die omstandigheden heeft ondergetekende zich een beeld gevormd aan de hand van door opdrachtgever ter beschikking gestelde verwervingsdossiers en taxatierapporten. Ondergetekende wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een groot aantal ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie. Bovendien kan deze werkwijze ertoe leiden dat de naar peildatum getaxeerde inbrengwaarde afwijkt van daadwerkelijke betaalde schadeloosstelling. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum lager is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling blijft de gemeente met niet verhaalbare kosten zitten. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum hoger is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling worden hogere dan de werkelijk betaalde kosten ten laste van de grondexploitatie gebracht.

4.8 Waardering van gebouwde onroerende zaken

Zoals hiervoor in paragraaf 4.2 is aangegeven wordt bij waardering van gebouwde onroerende zaken onderscheid gemaakt tussen onroerende zaken welke niet en wel tegen volledige schadeloosstelling zijn

verworven. De gebouwde onroerende zaken welke niet tegen volledige schadeloosstelling zijn verworven betreffen de objecten De Kempkens 2 en een gedeelte van de tuin van het object De Kempkens 6a. Beide objecten ontleen de hoogste waarde op basis van het feitelijke gebruik en de thans geldende bestemming.

5. Waardering

5.1 Ongebouwde percelen

De ongebouwde percelen zijn als volgt gewaardeerd:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd	Werkelijke waarde
Veghel	P	133	715 m2	715 m2	€ 16.088
Veghel	P	134	11.955 m2	11.955 m2	€ 268.988
Veghel	P	170 ged.	8.805 m2	3.692 m2	€ 83.070
Veghel	P	195	100 m2	100 m2	€ 2.250
Veghel	P	205 ged.	3.185 m2	431 m2	€ 9.698
Veghel	P	266 ged.	10.635 m2	5.305 m2	€ 119.363
Veghel	P	1011	345 m2	345 m2	€ 7.763
Veghel	P	1017	4.405 m2	4.405 m2	€ 99.113
Veghel	P	1200 ged.	8.072 m2	534 m2	€ 12.015
Veghel	P	1231	472 m2	472 m2	€ 10.620
Veghel	P	1318	930 m2	930 m2	€ 20.925
Veghel	P	1429	7.650 m2	7.650 m2	€ 172.125
Veghel	P	1448 ged.	4.800 m2	2.815 m2	€ 63.338
Veghel	P	1449	2.530 m2	2.530 m2	€ 56.925
Veghel	P	1455	21.500 m2	21.500 m2	€ 483.750
Veghel	P	1468 ged.	4.713 m2	4.473 m2	€ 100.643
Veghel	P	1469 ged.	3.169 m2	2.817 m2	€ 63.383
Veghel	P	1481	9.570 m2	9.570 m2	€ 215.325
Veghel	P	1529 ged.	55 m2	9 m2	€ 203
Veghel	P	1530	256 m2	256 m2	€ 5.760
Veghel	P	1531 ged.	49 m2	32 m2	€ 720
Veghel	P	1532	13.328 m2	13.328 m2	€ 299.880
Veghel	P	1533	37 m2	37 m2	€ 833
Veghel	P	1550	370 m2	370 m2	€ 8.325
Veghel	P	1551	490 m2	490 m2	€ 11.025
Veghel	P	1552	2.015 m2	2.015 m2	€ 45.338
Veghel	P	1555	36.309 m2	36.309 m2	€ 816.953
Veghel	P	1556	27.506 m2	27.506 m2	€ 618.885
Veghel	P	1563	669 m2	669 m2	€ 15.053
Veghel	P	1564	791 m2	791 m2	€ 17.798

€ 3.646.148

5.2 Gebouwde percelen

De Kempkens 2

Het object De Kempkens 2 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1317, 1512 en 1513.

Het perceel met nummer 1513 betreft de woning met opstal, ondergrond, erf, tuin en cultuurgrond annex ruwe bouwgrond ter grootte van 11.120 m².

De percelen met nummers 1317 en 1512 betreffen de percelen bedrijfsterrein met opstallen, ondergrond en erf. Van deze percelen wordt circa 2.286 m² ter onteigening aangewezen. Het overblijvende gedeelte van deze percelen wordt ingepast in de bedrijfsterreinontwikkeling. Dit brengt met zich mee dat de bedrijfsopstallen geen onderdeel zijn van de inbrengwaarde (vgl. artikel 6.2.3 letter b Bro).

het object als volgt gewaardeerd:

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de werkelijke waarde van het perceel met nummer 1513 wordt als volgt begroot:

- woning	€ 450.000
- ondergrond woning c.a. 1.500 m ²	€ 250.000
- ruwe bouwgrond 9.620 m ²	€ 216.450 +
totaal	€ 916.450

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de onteigeningswaarde van het gedeelte ter grootte van 2.286 m² van de percelen met nummers 1317 en 1512 als volgt begroot:

- werkelijke waarde 2.286 m ² bedrijfsterrein	€ 285.750
- inkomensschade	€ 0
- bijkomende schade	€ 10.000 +
totaal	€ 295.750

Bij de waardering van de werkelijke waarde van het te onteigenen gedeelte onbebouwd bedrijfsterrein geschat op gemiddeld € 125 per m². De ontneming van dit gedeelte noopt naar het oordeel van de taxateur niet tot reconstructie. De taxateur verwacht niet tot de ontneming tot nadelen in de inkomenssfeer leidt. Wat rest is een vergoeding voor kosten die samenhangen met herinrichting van het terrein ter plaatse van de nieuwe perceelgrenzen. De taxateur schat deze kosten op € 10.000.

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de werkelijke waarde van het overblijvende gedeelte van de percelen met nummers 1317 en 1512 als volgt begroot:

- werkelijke waarde 2.268 m ² bebouwd bedrijfsterrein	€ 22.680
- werkelijke waarde 8.831 m ² onbebouwd bedrijfsterrein	€ 1.103.875 +
	€ 1.126.555

Bij de waardering van het aan de gebouwen toe te rekenen bedrijfsterrein is uitgegaan van 3 x de voetprint van de bestaande bebouwing. Aan deze grond is een waarde toegedacht van € 100 per m². Aan de resterende oppervlakte onbebouwde grond is een waarde toegedacht van € 125 per m². Het verschil tussen beide waarden wordt veroorzaakt door de omstandigheid dat de onbebouwde gronden naar eigen inzicht van de koper kunnen worden bebouwd.

Bij de waardering van voornoemd object heeft ondergetekende gebruik gemaakt van (onderdelen van) het concepttaxatierapport gedateerd maart 2015 van taxateurs ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT van Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV te Strijen en P.J.M. Stienen MRE RT/RMT. Voornoemd taxatierapport is uitgebracht in het kader van een (niet bindende) adviesprocedure in het kader van omtrent de verwerving van het object door gemeente Veghel tegen volledige schadeloosstelling. Door omstandigheden heeft deze procedure niet geleid tot minnelijke overeenstemming.

De Kempkens 6a

Het object De Kempkens 6a omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 206 en 207, ter grootte van 1.38.40 ha, waarvan 0.01.38 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is eigendom van mevrouw H.M. van Vugt (perceel P 206) en de heer F.J.J. van Zutven (perceel P 207). De inbrengwaarde is zoals hiervoor is overwogen gelijk aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. De werkelijke waarde van het object is als volgt begroot:

- voortuin	138 m ² x € 150	€ 20.700
------------	----------------------------	----------

5.3 Gesloopte percelen

De gebouwde percelen zijn als volgt gewaardeerd:

Biezendijk 14a

Het object Biezendijk 14a is op 12 oktober 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer L.A. van Zutven. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.475.000. Van dit bedrag is € 1.200.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 275.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als kwekerij met opstallen, bedrijfswoning, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op € 1.200.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten.

Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op € 275.000.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(7.097 \text{ m}^2 / 12.015 \text{ m}^2 \times € 1.475.000 =) € 871.251$.

Corridor 12

Het object Corridor 12 is op 5 juli 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer C.A.J.J. de Jong. Het object is verworven op basis van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet voor € 520.000. De werkelijke waarde van het object op de peildatum 1 juni 2018 wordt op basis van NVM-woningmarktindices begroot op $(260 / 284 \times € 520.000 =)$ afgerond € 476.000.

Corridor 12a

Het object Corridor 12a omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1115 en 1231, ter grootte van 0.42.72 ha. Het object is op 21 december 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer J.A.G.M. de Leijer. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 462.500. Van dit bedrag is € 242.500 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 220.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als een perceel grond met landbouwschuren (zonder woning). Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 april 2016. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op € 242.500. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op € 220.000. De inbrengwaarde bedraagt derhalve € 462.500.

Corridor 14

Het object Corridor 14 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1446, 1450 en 1451, ter grootte van 1.43.00 ha. Het object is op 26 juni 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer A.L.H. Vissers c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.270.000. Dit bedrag dient gecorrigeerd te worden voor 2.595 m² ruwe bouwgrond in fase 2 (2.595 m² x € 20 = € 51.900). Van het resterende bedrag van € 1.218.100 is € 1.084.100 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 134.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als landbouwbedrijf met opstallen, bedrijfswoning, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 april 2016. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.084.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op € 134.000. De inbrengwaarde bedraagt derhalve € 1.218.000. Voornoemd bedrag is naar rato van de oppervlakte verdeeld over de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1446, 1450 en 1451.

Corridor 16

Het object Corridor 16 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 193, ter grootte van 0.17.55 ha. Het object is op 3 september 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer J.P. Tabor c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.260.000. Van dit bedrag is € 902.350 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 357.650 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als restaurant met bedrijfswoning, erf en ondergrond. Omdat geen indices van horecabedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 900.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 360.000.

Corsica ong.

Het object Corsica ongenummerd omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 128, ter grootte van 0.64.95 ha. Het object is op 23 september 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer M.W.A.A. van Dinter c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 160.000. Van dit bedrag is € 141.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 19.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als hobbyweide met opstallen. Omdat geen indices van dergelijke objecten worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 141.000. De persoonlijke schade van € 19.000 wordt eveneens als actueel op de peildatum 1 juni 2018 beoordeeld. De inbrengwaarde van het object wordt derhalve begroot op € 160.000. De inbrengwaarde is naar rato toegerekend aan de perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1567 en 1568 ged.

Corsica 2

Het object Corsica 2 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1373 ged., 1553 ged., 1554, 1557, 1558, 1559 en 1560. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 3.505.000. Van dit bedrag is € 2.330.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 1.175.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als vleeskuikenbedrijf met bedrijfswoning, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 2.330.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 1.175.000. De inbrengwaarde wordt derhalve begroot op € 3.505.000.

De inbrengwaarde is naar rato toegerekend aan de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummers 1373 ged., 1553 ged., 1554, 1557, 1558, 1559 en 1560.

De Kempkens 1

Het object De Kempkens 1 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 194, ter grootte van 0.14.40 ha. Het object is op 10 april 2007 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer A.C. Diemers c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 465.000. Van dit bedrag is € 445.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 20.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als woning, erf en ondergrond. De werkelijke waarde van het object op de peildatum 1 april wordt op basis van NVM-woningmarkindices begroot op $(260 / 284 \times € 445.000 =)$ afgerond € 407.000. De post bijkomende schade wordt naar thans begroot op € 20.000. De inbrengwaarde bedraagt derhalve thans € 427.000.

De Kempkens 3

Het object De Kempkens 3 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 200, ter grootte van 2.13.40 ha, waarvan 1.67.88 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 31 juli 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer C.J. van Heeswijk c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.700.000. Dit bedrag dient gecorrigeerd te worden voor 0.89.15 ha buitenplans gelegen cultuurgrond met een werkelijke waarde van € 51.000. Van het resterende bedrag van € 1.649.000 is € 1.233.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 416.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als pluimveebedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.233.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 416.000.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(16.785 \text{ m}^2 / 21.340 \text{ m}^2 \times € 1.649.000 =)$ € 1.297.032.

De Kempkens 3a

Het object De Kempkens 3a omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 201 en 202, ter grootte van 2.84.85 ha, waarvan 0.81.76 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 28 januari 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer B.J.C.W. van de Meerakker c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.950.000. Van dit bedrag is € 1.331.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 619.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de

peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.331.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 619.000.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(8.176 \text{ m}^2 / 28.485 \text{ m}^2 \times € 1.950.000 =) € 559.705$. De inbrengwaarde is naar rato toegerekend aan de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 201 en 202.

De Kempkens 5

Het object De Kempkens 5 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 135, ter grootte van 0.90.25 ha. Het object is op 5 augustus 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer M.C.M. van Heeswijk c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.747.500. In dit bedrag zit de verwerving van 1 ha buitenplans gelegen grond van € 57.500, waardoor aan schadeloosstelling resteert een bedrag van € 1.690.000. Hiervan is € 1.100.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 590.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als pluimveebedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.100.000. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 590.000. De inbrengwaarde wordt derhalve begroot op € 1.690.000.

De Kempkens 7

Het object De Kempkens 7 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 141, ter grootte van 0.13.15 ha, waarvan 0.03.24 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 9 mei 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer J.M. van Zutphen c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 900.000. Van dit bedrag is € 670.000 te rekenen tot de werkelijke waarde en € 230.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als woning, erf en ondergrond. De werkelijke waarde van het object op de peildatum 1 april wordt op basis van NVM-woningmarktindices begroot op $(260 / 283 \times € 670.000 =) € 615.000$. De post bijkomende schade wordt als gevolg van lagere woningprijzen en een lager overdrachtsbelastingtarief thans begroot op € 165.000. De inbrengwaarde bedraagt derhalve thans € 780.000.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(324 \text{ m}^2 / 1.315 \text{ m}^2 \times € 780.000 =) € 192.182$.

De Kempkens 8

Het object De Kempkens 8 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 137, ter grootte van 1.88.15 ha. Het object is op 15 juni 2010 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer L.N. van Zutphen c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.515.000. Dit bedrag is inclusief de verwerving van 1.70.00 ha ruwe bouwgrond met een werkelijke waarde van € 340.000. De schadeloosstelling van de woning met bedrijfsruimte bedraagt derhalve € 1.175.000. Van dit bedrag is € 980.000 te rekenen tot de werkelijke waarde van erf en opstallen en € 195.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als woning met bedrijfsruimte, erf en ondergrond. De werkelijke waarde van het object op de peildatum 1 juni 2018 wordt op basis van NVM-woningmarkindices begroot op $(260 / 262 \times € 980.000 =)$ afgerond € 970.000. De werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond blijft ongewijzigd. De post bijkomende schade wordt als gevolg lager overdrachtsbelastingtarief thans begroot op € 175.000. De werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond bedraagt thans € 382.500. De inbrengwaarde bedraagt derhalve thans $(€ 970.000 + € 175.000 + € 382.500 =)$ € 1.527.500.

De Kempkens 9

Het object De Kempkens 9 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel sectie P nummer 1452 en 1453, ter grootte van 3.79.15 ha, waarvan circa 3.01.86 ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 31 juli 2008 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer H.J.M. van der Sanden. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Onteigeningswet van € 1.775.000. Van dit bedrag is € 1.015.500 te rekenen tot de werkelijke waarde van erf en opstallen, € 592.500 tot de werkelijke waarde van 3.29.15 ha ruwe bouwgrond en € 144.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als melkvee-annex varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.115.000. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond thans op € 740.588. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 144.000. Ondergetekende begroot de inbrengwaarde derhalve thans op $(€ 1.115.000 + € 740.588 + € 144.000 =)$ € 1.999.588.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van $(30.186 \text{ m}^2 / 37.915 \text{ m}^2 \times € 1.999.588 =)$ € 1.591.971. De inbrengwaarde is naar rato toegerekend aan de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 1452 en 1453.

De Kempkens 10

Het object De Kempkens 10 omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummers 140, 163 en 165, ter grootte van 2.09.90 ha, waarvan circa 0.47.10 ha (van perceel 140) ha ligt in het exploitatieplangebied. Het object is op 6 februari 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer Th.A.J.J. van de Ven c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als

bedoeld in artikel 40 e.v. van de Ontheffingswet van € 1.590.000. Van dit bedrag is € 1.139.200 te rekenen tot de werkelijke waarde van erf en opstallen, € 323.800 tot de werkelijke waarde van betreft 1.79.90 ha ruwe bouwgrond en € 127.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als vleesveebedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.139.000. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond thans op € 404.775. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 127.000. Ondergetekende begroot de inbrengwaarde derhalve thans op ($€ 1.139.000 + € 404.775 + € 127.000 =$) afgerond € 1.670.775.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van ($4.710 \text{ m}^2 / 20.990 \text{ m}^2 \times € 1.670.775 =$) € 374.909. De inbrengwaarde is naar rato van de oppervlakte toegerekend aan beide percelen.

De Kempkens 11

Het object De Kempkens 11 omvat het perceel kadastraal bekend gemeente Veghel, sectie P, nummer 1010, ter grootte van 5.67.50 ha, waarvan circa 5.52.04 ha ligt binnen het exploitatieplangebied. Het object is op 15 oktober 2009 door gemeente Veghel in eigendom verkregen van de heer A.Th.E. van de Ven c.s. Het object is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 e.v. van de Ontheffingswet van € 3.600.000. Van dit bedrag is € 1.980.000 te rekenen tot de werkelijke waarde van erf en opstallen, € 729.000 tot de werkelijke waarde van 3.64.50 ha ruwe bouwgrond en € 891.000 tot de persoonlijke schade.

Het object ontleent de hoogste waarde aan het ten tijde van de aankoop gebezigde gebruik als varkenshouderijbedrijf met bedrijfswoning, opstallen, erf en ondergrond. Omdat geen indices van landbouwbedrijven worden bijgehouden heeft ondergetekende het aan de verwerving ten grondslag liggende taxatierapport beoordeeld. Ondergetekende beoordeelt de ten tijde van de verwerving gehanteerde eenheidsprijzen voor grond, opstallen, werken en voorzieningen als actueel voor de peildatum 1 juni 2018. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van het object derhalve op afgerond € 1.980.000. Ondergetekende begroot de werkelijke waarde van de ruwe bouwgrond thans op € 820.125. Ten aanzien van de persoonlijke schade rekent ondergetekende met een lagere financieringsrente en hogere stichtingskosten. Ondergetekende acht beide correcties met elkaar in evenwicht waardoor de persoonlijke schade wordt begroot op afgerond € 891.000. Ondergetekende begroot de inbrengwaarde derhalve thans op € 3.691.125.

Toerekening naar rato van oppervlakte resulteert in een inbrengwaarde van ($55.207 \text{ m}^2 / 56.750 \text{ m}^2 \times € 3.691.125 =$) € 3.590.765. De inbrengwaarde is naar rato van de oppervlakte toegerekend aan beide percelen.

5.4 Totaal

Met inachtneming van het vorenstaande is de inbrengwaarde van de onroerende zaken gelegen in het plangebied van exploitatieplan Foodpark Veghel 2016 als volgt getaxeerd:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd	Inbrengwaarde
Veghel	P	133	715 m2	715 m2	€ 16.088
Veghel	P	134	11.955 m2	11.955 m2	€ 268.988
Veghel	P	135	9.025 m2	9.025 m2	€ 1.690.000
Veghel	P	137	18.815 m2	18.815 m2	€ 1.527.500
Veghel	P	141 ged.	1.315 m2	324 m2	€ 192.182
Veghel	P	147 ged.	12.015 m2	7.097 m2	€ 871.251
Veghel	P	170 ged.	8.805 m2	3.692 m2	€ 83.070
Veghel	P	193	1.775 m2	1.775 m2	€ 1.260.000
Veghel	P	194	1.440 m2	1.440 m2	€ 427.000
Veghel	P	195	100 m2	100 m2	€ 2.250
Veghel	P	200 ged.	21.340 m2	16.788 m2	€ 1.297.023
Veghel	P	201 ged.	8.380 m2	6.397 m2	€ 437.920
Veghel	P	202 ged.	20.105 m2	1.782 m2	€ 121.990
Veghel	P	205 ged.	3.185 m2	431 m2	€ 9.698
Veghel	P	206 ged.	2.400 m2	138 m2	€ 20.700
Veghel	P	266 ged.	10.635 m2	5.305 m2	€ 119.363
Veghel	P	1011	345 m2	345 m2	€ 7.763
Veghel	P	1017	4.405 m2	4.405 m2	€ 99.113
Veghel	P	1200 ged.	8.072 m2	534 m2	€ 12.015
Veghel	P	1231	472 m2	472 m2	€ 10.620
Veghel	P	1317	255 m2	255 m2	zie 1512
Veghel	P	1318	930 m2	930 m2	€ 20.925
Veghel	P	1373	1.595 m2	1.595 m2	€ 353.828
Veghel	P	1429	7.650 m2	7.650 m2	€ 172.125
Veghel	P	1446	9.905 m2	9.905 m2	€ 843.657
Veghel	P	1448 ged.	4.800 m2	2.815 m2	€ 63.338
Veghel	P	1449	2.530 m2	2.530 m2	€ 56.925
Veghel	P	1450	4.285 m2	4.285 m2	€ 364.974
Veghel	P	1451	110 m2	110 m2	€ 9.369
Veghel	P	1452 ged.	37.445 m2	29.716 m2	€ 1.968.454
Veghel	P	1453	470 m2	470 m2	€ 31.134
Veghel	P	1455	21.500 m2	21.500 m2	€ 483.750
Veghel	P	1468 ged.	4.713 m2	4.473 m2	€ 100.643
Veghel	P	1469 ged.	3.169 m2	2.817 m2	€ 63.383
Veghel	P	1481	9.570 m2	9.570 m2	€ 215.325
Veghel	P	1482	4.818 m2	4.818 m2	€ 476.000
Veghel	P	1483	4.840 m2	4.840 m2	€ 462.500
Veghel	P	1512	13.130 m2	13.130 m2	€ 1.422.305
Veghel	P	1513	11.120 m2	11.120 m2	€ 916.450
Veghel	P	1529 ged.	55 m2	9 m2	€ 203
Veghel	P	1530	256 m2	256 m2	€ 5.760
Veghel	P	1531 ged.	49 m2	32 m2	€ 720
Veghel	P	1532	13.328 m2	13.328 m2	€ 299.880

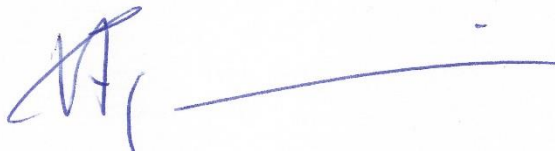
Veghel	P	1533	37 m2	37 m2	€ 833
Veghel	P	1550	370 m2	370 m2	€ 8.325
Veghel	P	1551	490 m2	490 m2	€ 11.025
Veghel	P	1552	2.015 m2	2.015 m2	€ 45.338
Veghel	P	1553	2.718 m2	2.718 m2	€ 602.949
Veghel	P	1554	87 m2	87 m2	€ 19.300
Veghel	P	1555	36.309 m2	36.309 m2	€ 816.953
Veghel	P	1556	27.506 m2	27.506 m2	€ 618.885
Veghel	P	1557	107 m2	107 m2	€ 23.736
Veghel	P	1558	4.958 m2	4.958 m2	€ 1.099.860
Veghel	P	1559	5.923 m2	5.923 m2	€ 1.313.931
Veghel	P	1560	462 m2	462 m2	€ 102.488
Veghel	P	1561	46.598 m2	46.598 m2	€ 3.030.820
Veghel	P	1562	10.152 m2	10.152 m2	€ 660.305
Veghel	P	1563	669 m2	669 m2	€ 15.053
Veghel	P	1564	791 m2	791 m2	€ 17.798
Veghel	P	1565	1.473 m2	1.473 m2	€ 117.249
Veghel	P	1566 ged.	11.087 m2	3.237 m2	€ 257.660
Veghel	P	1567	3.236 m2	3.236 m2	€ 79.717
Veghel	P	1568 ged.	3.259 m2	<u>3.259 m2</u>	<u>€ 80.283</u>
					388.086 m2 € 25.728.682

(zegge: vijfentwintigmiljoenzevenhonderdachtentwintigduizendzeshonderdtweëntachtig euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 30 augustus 2018

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV


(A. van Gellicum)


(J.C. Eertink)

BIJLAGE J PLANSCHADERISICOANALYSE

RISICO-ANALYSE PLANSCHADE

BESTEMMINGSPLAN "FOODPARK VEGHEL"

Gemeente Veghel

30 MAART 2016

Contactpersonen

ROEL PENNINGS
Rentmeester/Register-Taxateur

T 088-4261761
M 06-50736362
E roel.pennings@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 Doel van de opdracht	5
1.2 Opdrachtgever	5
1.3 Gegevens	5
1.4 Bezichtiging	5
2 WETTELIJKE GRONDSLAG	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Grondslagen planschade	6
2.3 Normale maatschappelijke risico	7
2.4 Voorzien en/of beperken en voorkomen van schade	7
2.5 Belanghebbenden	7
3 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED EN DE VOORGENOMEN PLANNEN	9
3.1 Objecten gelegen binnen de invloedssfeer	10
4 VIGERENDE PLANOLOGIE	12
4.1 Vigerende bestemmingen	13
4.1.1 Bosgebied	13
4.1.1.1 Gebruiksmogelijkheden	13
4.1.1.2 Bebouwingsmogelijkheden	14
4.1.2 Agrarisch	14
4.1.2.1 Gebruiksmogelijkheden	14
4.1.2.2 Bebouwingsmogelijkheden	14
4.1.3 Agrarisch met natuurwaarden	14
4.1.3.1 Gebruiksmogelijkheden	14
4.1.3.2 Bebouwingsmogelijkheden	14
4.1.4 Agrarische bedrijven	15
4.1.4.1 Gebruiksmogelijkheden	15
4.1.4.2 Bebouwingsmogelijkheden	15
4.1.5 Niet-agrarische bedrijven/functies	16

4.1.5.1 Gebruiksmogelijkheden	16
4.1.5.2 Bebouwingsmogelijkheden	17
4.1.6 Woningen	18
4.1.6.1 Gebruiksmogelijkheden	18
4.1.6.2 Bebouwingsmogelijkheden	18
5 NIEUWE PLANOLOGIE	20
5.1 Bestemmingen	20
5.1.1 Bedrijventerrein	21
5.1.1.1 Gebruiksmogelijkheden	21
5.1.1.2 Bebouwingsmogelijkheden	21
5.1.2 Groen	21
5.1.3 Water	22
5.2 Conserverende deel van het bestemmingsplan (fase 2)	22
6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	23
6.1 Uitgangspunten	23
6.2 Planologische vergelijking	23
6.2.1 Bouwmogelijkheden	23
6.2.2 Gebruiksmogelijkheden	24
7 GEVOLGEN VOOR OBJECTEN BINNEN DE INVLOEDSFEER EN SCHADEBEOORDELING	25

1 INLEIDING

De gemeente Veghel heeft het voornemen in het gebied De Kempkens, ten zuiden van de bestaande bedrijventerreinen de Dubbelen en Doornhoek een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen onder de naam Foodpark Veghel.

Foodpark Veghel richt zich op het aantrekken van nieuwe bedrijven die in de agrofoodketen opereren, zoals distributiecentra, transportbedrijven en de maakindustrie maar kan ook ruimte bieden aan andersoortige bedrijven zoals de plaatsing van lokale bedrijven uit Veghel.

De gemeente wil Foodpark Veghel gefaseerd ontwikkelen (fase 1 en fase 2), De ontwikkeling van fase 1 is vastgelegd in het bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016". Wanneer fase 2 tot ontwikkeling komt is nog onzeker.

1.1 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is het analyseren of de voorgenomen planologische maatregel voor de ontwikkeling van het Foodpark Veghel een planologisch nadeliger situatie oplevert voor de eigenaren van objecten gelegen binnen de invloedssfeer van dit plan en, wanneer dit aan de orde is, het ramen van de eventuele totale tegemoetkomingen in de schade voor die betreffende eigenaren van de omliggende objecten.

1.2 Opdrachtgever

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel
Contactpersoon: de heer R. Kinderdijk, Projectleider Ruimte
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel.

1.3 Gegevens

Voor het opstellen van dit advies hebben wij gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

- Bestemmingsplan "Landelijk gebied", vastgesteld op 12 maart 2002 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 23 oktober 2002.
- Bestemmingsplan "Landelijk gebied, 19^e wijzigingsplan", vastgesteld op 27 juli 2010 door de gemeenteraad.
- Concept ontwerp bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016", toelichting, planregels en verbeelding d.d. 6 april 2016.

1.4 Bezichtiging

In het kader van deze risicoanalyse is het plangebied en de directe omgeving van het plangebied op 23 maart 2016 bezocht. Er is niet gesproken met eventuele belanghebbenden.

2 WETTELIJKE GRONDSLAG

2.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan degene die schade lijdt door bijvoorbeeld een bepaling van een bestemmingsplan of een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, maar ook van een bepaling van een wijziging of van een uitwerking op grond van artikel 6.1 en verder Wro een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade indienen bij burgemeester en wethouders van die gemeente, waarvan de gemeenteraad het bestemmingsplan of het projectbesluit heeft vastgesteld. Burgemeester en wethouders kennen op aanvraag een tegemoetkoming in de schade 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. De schade, waar burgemeester en wethouders een tegemoetkoming voor toekennen, duiden wij hierna aan als planschade.

Een aanvraag moet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, of het besluit waarop de aanvraag betrekking heeft, worden ingediend. De aanvraag moet een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming bevatten. Daarnaast dient de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 6.1.2.2 Besluit ruimtelijke ordening.

Degene die verzoekt om een tegemoetkoming in de schade moet als gevolg van een planologische wijziging in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, wil hij voor een tegemoetkoming in schade in aanmerking kunnen komen. Om te bepalen of dat het geval is, dient de maximale invulling op grond van de oude planologie te worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. De feitelijke situatie is niet maatgevend.

2.2 Grondslagen planschade

De grondslagen voor tegemoetkoming in schade zijn met inwerkingtreding van de Wro gewijzigd ten opzichte van de grondslagen zoals bepaald in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO (oud)). De WRO (oud) noemde als grondslagen onder meer het bestemmingsplan en de vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud). Een vrijstelling ex artikel 15 WRO (oud) vormde geen aparte ingang voor planschade.

De (nieuwe) Wro noemt behalve het bestemmingsplan de afwijking ex artikel 3.6 lid 1 sub c Wro. Deze afwijking is in de plaats gekomen van de vrijstelling ex artikel 15 WRO (oud); deze afwijking is in de Wro een aparte grondslag voor planschade geworden.

Zoals wij hiervoor vermeldde, moet de maximale invulling op grond van de oude planologie worden vergeleken met de maximale mogelijkheden die de nieuwe planologische maatregel biedt. Bij de beoordeling van aanvragen om schadevergoeding op grond van ex artikel 49 WRO (oud) moesten bij de vergelijking de mogelijkheden op grond van de vrijstellingen ex artikel 15 WRO (oud) meegenomen worden. De nieuwe Wro noemt de afwijkingen ex artikel 3.6 lid 1 Wro als aparte ingang voor planschade. Wij gaan ervan uit dat dit betekent dat bij het bepalen van de mogelijkheden onder de oude en nieuwe planologie de mogelijkheden op grond van de binnenplanse vrijstellingen/ontheffingen buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Voor zover er onder de "oude" planologie sprake zou zijn van nader uit te werken plandelen, betrekken wij in de maximalisering de redelijke verwachting van de invulling van de te verwachten bestemming.

Daarnaast is van belang dat bij de maximalisering van de planologische kaders en het vergelijken daarvan, tevens sprake kan zijn van saldering indien het nieuwe planologische regime ook planologische voordelen heeft ten opzichte van binnen de invloedssfeer liggende onroerende zaken.

2.3 Normale maatschappelijke risico

Artikel 6.2 lid 1 Wro bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt duidelijk dat aan dit lid een zelfstandige betekenis toekomt. In de jurisprudentie komt steeds de vraag naar voren of de planologische maatregel moet worden beschouwd als een normale maatschappelijke ontwikkeling waar de benadeelde rekening mee kon houden, ongeacht de vraag of concreet zicht bestond op de omvang waarin de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. Daarbij is tevens aan de orde de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past en binnen het gevoerde planologische beleid.

Artikel 6.2 lid 2 Wro bepaalt dat voor rekening van de aanvrager blijft in ieder geval schade in de vorm van inkomensderving die overeenkomt met 2% van het inkomen, en schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak die overeenkomt met 2% van de waarde van de onroerende zaak. Een uitzondering geldt als de vermindering een gevolg is van de wijziging van de bestemming en de regels betreffende de onroerende zaak van de aanvrager zelf. Het normale maatschappelijke risico wordt ook wel aangeduid als de eigen risico regeling.

In deze analyse hebben wij bij het ramen van de indirecte planschade van omliggende objecten uitsluitend rekening gehouden met de wettelijk bepaalde 2% eigen risico regeling. Het is niet uitgesloten dat bij een uit te brengen advies door een deskundige naar aanleiding van een verzoek tot tegemoetkoming van geleden schade er redenen zijn af te wijken van deze minimale 2% drempel.

2.4 Voorzien en/of beperken en voorkomen van schade

Artikel 6.3 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval rekening houden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In deze risicoanalyse planschade bezien wij niet of de eventueel optredende schade voorzienbaar is of dat er mogelijkheden zijn om de schade te voorkomen of te beperken, tenzij anders vermeld.

2.5 Belanghebbenden

Op grond van artikel 6.4a Wro mogen burgemeester en wethouders een overeenkomst sluiten met een initiatiefnemer die een planologische maatregel heeft verzocht, op grond van welke overeenkomst de tegemoetkoming in de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de initiatiefnemer komt. Deze initiatiefnemer is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

Voorts kunnen burgemeester en wethouders op grond van afdeling 6.4 Wro een zogenaamde grondexploitatieovereenkomst met een ontwikkelaar c.q. eigenaar sluiten. Ook deze ontwikkelaar c.q. eigenaar is belanghebbende bij een aanvraag om tegemoetkoming in de schade.

3 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED EN DE VOORGENOMEN PLANNEN

3.1 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Veghel. Ten noorden en ten noordoosten grenst het plangebied aan de bedrijventerreinen "De Dubbelen" en "Doornhoek". In het westen wordt het plangebied begrenst door de Corridor en de A50, in het noorden door de weg "Corsica" en in het oosten door de weg "Biezendijk". De grillig gevormde zuidelijke grens volgt de bestaande perceelgrenzen.



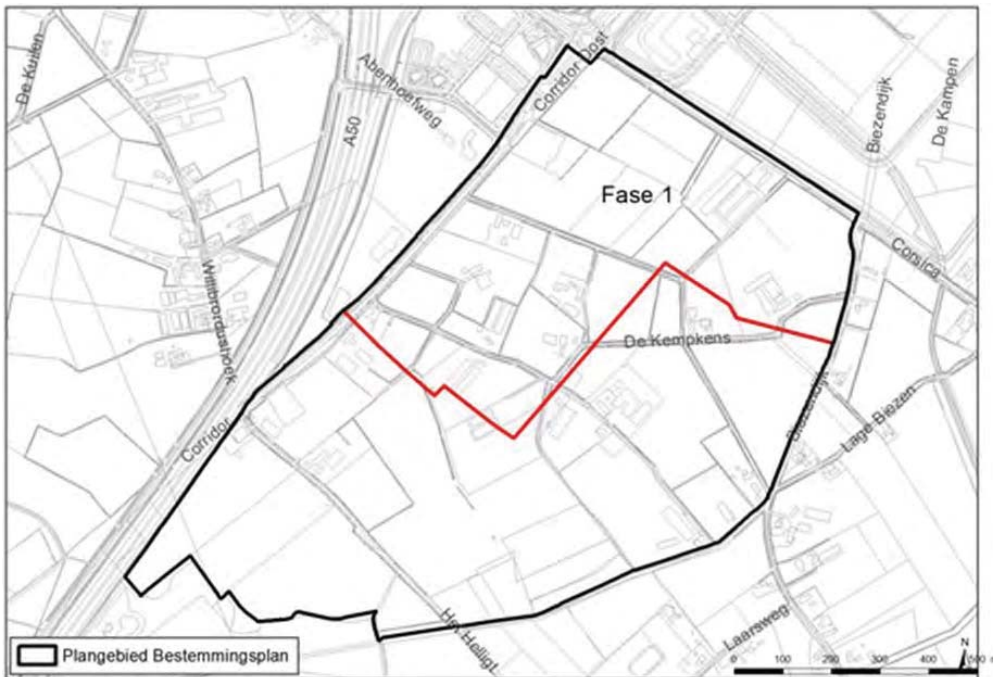
Het plangebied is vrijwel volledig in gebruik voor agrarische doeleinden en omvat een twintigtal boerenerven, schuren en/of woningen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 100 ha. Ten tijde van de opname was een groot deel van de opstallen reeds gesloopt.

3.2 Voorgenomen plannen

Het plangebied wordt in twee fases ontwikkeld. Het noordelijke gedeelte van het plangebied (fase 1) wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als bedrijventerrein. Het zuidelijke gedeelte van het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en bestemdigt voor een groot deel de bestaande agrarische bestemmingen.

Het plangebied is ruim 40 ha groot waarvan ongeveer 30 ha hectare wordt ingevuld als bedrijventerrein

Fase 1 is op deze wijze begrensd zodat kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur en daarnaast is gekeken naar de mogelijke uitgifte van de bedrijfskavels. Voor fase 1 hoeven in eerste instantie geen extra voorzieningen aangelegd te worden. Het verkeer kan afgewikkeld worden op de bestaande infrastructuur. Het overige deel van het plangebied zal in een latere fase worden ontwikkeld. Dit deel van het plangebied is derhalve conserverend opgenomen in dit bestemmingsplan.



3.3 Objecten gelegen binnen de invloedssfeer

Zowel binnen als buiten de begrenzing van het plangebied zijn objecten gelegen die binnen de invloedssfeer van de planologische wijziging liggen. Na overleg met de gemeente Veghel hanteren wij het standpunt dat alle objecten die gelegen zijn binnen de nieuwe bestemmingsplangrens, en dan zowel binnen fase 1 als fase 2 het uitgangspunt wordt gehanteerd dat al deze objecten door de gemeente worden aangekocht ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Deze objecten worden dan ook niet meegenomen in deze risicoanalyse. Dit maakt dat de volgende objecten binnen de invloedssfeer van het bestemmingsplan Food Park Veghel vallen.

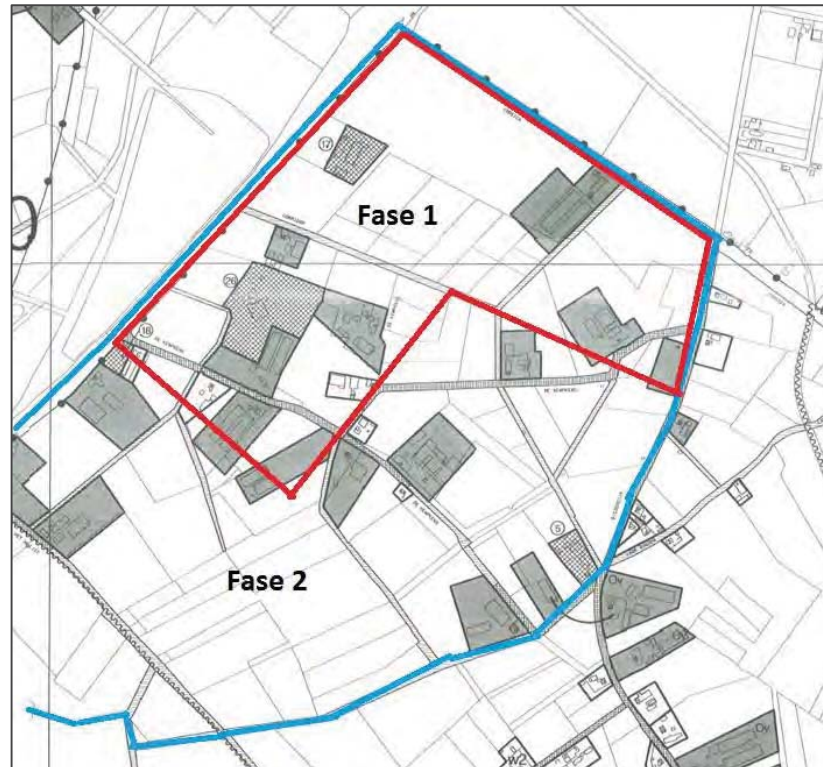
Adres	Omschrijving	Ligging tov plangebied
Biezendijk 13	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 1
Biezendijk 14	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 1
Biezendijk 15	Agrarisch bedrijf	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 1
Biezendijk 16	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 2
Biezendijk 17	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied, op circa 20 meter van bestemmingsplangrens fase 2
Biezendijk 19	Agrarisch bedrijf	Ten oosten van plangebied, op circa 80 meter afstand van bestemmingsplangrens fase 2
Biezendijk 20	Agrarisch bedrijf	Ten oosten van plangebied, op circa 125 meter afstand van bestemmingsplangrens fase 2
Biezendijk 21	Burgerwoning	Ten oosten van plangebied op circa 120 meter afstand van bestemmingsplangrens fase 2

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het plangebied is volledig gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" van de gemeente Veghel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 maart 2002 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 23 oktober 2002.

Het overgrote deel van het plangebied heeft een agrarische bestemming, deels met natuurwaarden. De aanwezige bospercelen binnen het gebied zijn bestemd als bosgebied. In het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven gelegen.

Een uitsnede van de detailplankaart is hiernaast weergegeven waarbij de blauwe lijn de begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan aangeeft en de rode lijn de begrenzing van fase 1 (bedrijventerrein).



LEGENDA PLANKAART 2 DETAILBESTEMMINGEN (A3-kaartjes schaal 1:5.000)

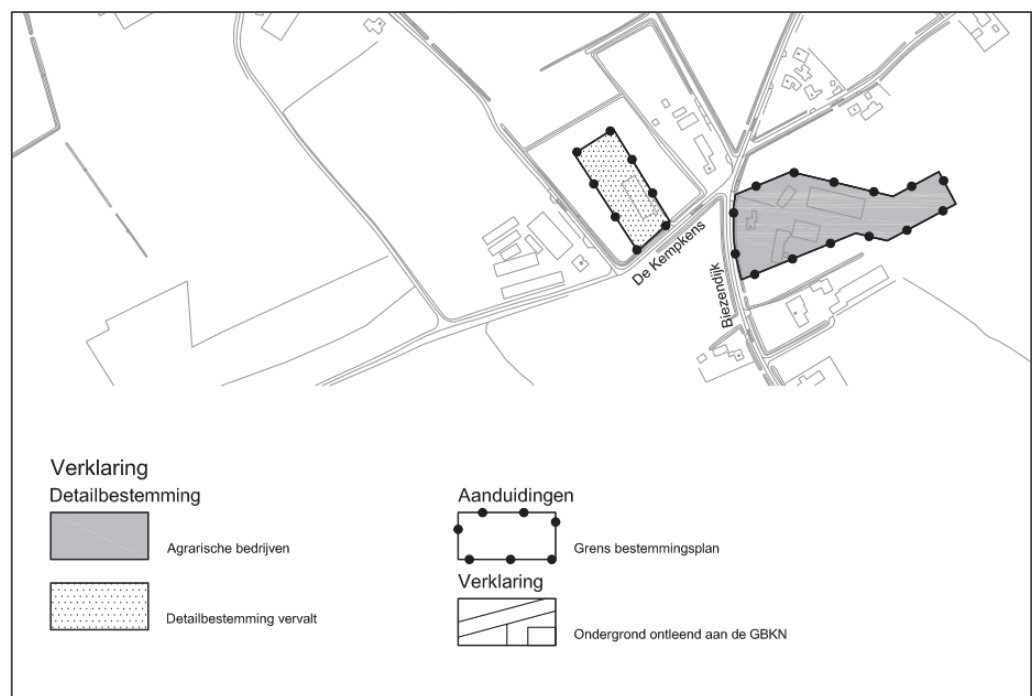
detailbestemmingen

-  agrarische bedrijven
-  niet-agrarische bedrijvenfuncties
-  woningen
-  bos- /landschapselementen
-  waterlopen
-  wegen
-  hoofdvaarweg
-  spoorweg
-  recreatiewoningen
-  cultuurhistorisch waardevolle elementen (cultuurhistorische bestemming)

aanduidingen

-  glastuinbouw-bedrijf
 -  koppeltaken: één (1) bestemmingsvlak
 -  omschakelings-verbod of -regeling van toepassing
 -  geen bedrijfswoningen toegestaan
 -  volgnummer van niet-agrarische bedrijvenfuncties opgenomen in bijlage-staat artikel 14 en 15
 -  bebouwingsvlak
 -  woningen met bos
 -  maximaal aantal aangebouwde woningen
 -  waterlopen met natuurovers
 -  interlokale verbindingen
 -  verharde wegen
 -  onverharde wegen
 -  fietspaden
 -  met landschapswaarden
 -  rijksmonument
 -  gemeentelijk monument (bebouwing / natuurobject)
 -  cultuurhistorisch waardevol object (bebouwing / natuur- landschapsobject)
-  **GOEDGEKEURD ONTHOUDEN**
- algemeen**
-  plangebied
 -  grens van het bestemmingsplan
 -  kadastrale en topografische gegevens (maart 2002)

Voor één locatie binnen het plangebied is het bestemmingsplan “wijzigingsplan “Landelijk gebied, 19^e herziening” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juli 2010. In dit bestemmingsplan is planologisch vorm gegeven aan de gefaseerde beëindiging van de intensieve veehouderijtak die was gevestigd op de gekoppelde bouwvlakken De Hemel 11-12 en de Biezendijk 18a-19. Een gedeelte van deze bouwblokken is geheel komen te vervallen en voor het overige is er sprake van een verkleining en een vormaanpassing van de bouwblokken. Het deel van de plankaart dat relevant is voor onderhavige analyse is hieronder opgenomen.



4.1 Vigerende bestemmingen

Binnen het plangebied komen meerdere bestemmingen voor. De bestemmingen die van belang zijn van dit advies zijn hieronder beschreven.

4.1.1 Bosgebied

De bestaande bossen in het zuidoostelijke deel van het plangebied zijn bestemd als bosgebied. Deze bosstructuur is gelegen binnen het leefgebied voor amfibieën en is tevens aangewezen als “historische groenstructuur”.

4.1.1.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden die bestemd zijn als “bosgebied, zijn bestemd voor het in stand houden van het bos ten behoeve van de volgende doeleinden:

- Instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van het bos met daarop afgestemde bosbouw.
- Instandhouding van in het bos aanwezige onverharde wegen.
- Het behoud van de aldaar voorkomende abiotische, natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden (en dan specifiek het leefgebied van amfibieën).
- Extensief dagrecreatief medegebruik.

4.1.1.2 Bebouwingsmogelijkheden

Op de gronden mag in beginsel niet worden gebouwd.

4.1.2 Agrarisch

Een groot deel van de onbebouwde gronden binnen het bestemmingsplan heeft de bestemming "agrarisch".

4.1.2.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor:

- Een agrarische bedrijfsuitoefening.
- Instandhouding van natuurlijke en abiotische waarden, in combinatie met agrarische bedrijfsuitoefening.
- Extensief dagrecreatief medegebruik.

4.1.2.2 Bebouwingsmogelijkheden

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden. Hieronder vallen in ieder geval bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de extensieve dagrecreatie, zoals bijvoorbeeld banken en informatiepanelen.

- De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.
- De maximale hoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter.

4.1.3 Agrarisch met natuurwaarden

De zuidelijk gelegen onbebouwde gronden binnen plangebied zijn eveneens agrarisch bestemd met specifieke natuurwaarden. Op de waardenkaart behorende bij het bestemmingsplan zijn deze gronden aangeduid als "levensgemeenschap van amfibieën".

4.1.3.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- Een agrarische bedrijfsuitoefening.
- Instandhouding van natuurlijke en abiotische waarden, in combinatie met agrarische bedrijfsuitoefening.
- Extensief dagrecreatief medegebruik.

4.1.3.2 Bebouwingsmogelijkheden

Op de gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden. Hieronder vallen in ieder geval bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de extensieve dagrecreatie, zoals bijvoorbeeld banken en informatiepanelen. Terreinafscheidingen zijn ook toegestaan.

- De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.
- De maximale hoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 meter.

4.1.4 Agrarische bedrijven

De bestaande agrarische bedrijven gelegen binnen het plangebied zijn bestemd als agrarisch bedrijf. Het betreft in totaal 15 agrarische bouwblokken. Aan geen van deze bedrijven is de aanduiding "glastuinbouwbedrijven" toegekend.

4.1.4.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden die zijn aangewezen als "Agrarische bedrijven" en gelegen zijn binnen het plangebied, zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- Voor agrarische bedrijfsdoeleinden, ten behoeve van de uitoefening van niet meer dan één agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, per bestemmingsvlak.
- Tot agrarische doeleinden wordt tevens gerekend agrarische verbreding in navolgende vormen als ondergeschikte nevenfunctie(s) of neventak(ken), uitsluitend in combinatie met een functionerend agrarisch bedrijf : kleinschalig kamperen;
- Woondoeleinden in bedrijfswoningen.
- Aan huis gebonden beroepen/bedrijven als ondergeschikte functie.
- Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van een erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.
- Voor het behoud en/of herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden voor zover tevens bestemd als 'cultuurhistorisch waardevolle elementen (dubbelbestemming).

4.1.4.2 Bebouwingsmogelijkheden

Ten aanzien van bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, anders dan terreinafscheidingen:

Voor silo's en warmtebuffers:

- | | |
|---|-----------|
| • maximum hoogte: | 15 meter; |
| • minimum afstand tot perceelgrenzen: | 5 meter; |
| • minimum afstand tot bestemming 'wegen': | |
| bij interlokale verbindingswegen: | 15 meter; |
| • bij overige wegen: | 10 meter; |

Voor overige gebouwen, overkappingen, windturbines en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| • maximum hoogte/ashoogte: | 10 meter; |
| • maximum goothoogte: | 5,5 meter; |
| • minimum afstand tot perceelgrenzen: | 5 meter; |
| • bij interlokale verbindingswegen: | 15 meter; |
| • bij overige wegen: | 10 meter; |

Voor bedrijfswoningen met bijbehorende aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen:

- maximum aantal woningen: bestaande aantal;
- maximum inhoud: 750 m³ of, tenzij sprake is van de navolgende uitzonderingen
- indien de bestaande inhoud al groter is, niet meer dan die bestaande inhoud of,
- indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een bestaande boerderij, niet meer dan de inhoud van de bestaande boerderij. Indien de vorige zin van toepassing is mag de bedrijfswoning met maximaal 20 m² worden uitgebreid met een maximale inhoudsmaat van 90 m³.
- indien de bedrijfswoning deel uit maakt van een bestaande boerderij, niet meer dan de inhoud van de bestaande boerderijbouwmasa, welke niet verder mag worden vergroot;

- maximum hoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 5,5 meter
- minimum afstand tot perceelgrenzen: 5 meter;
- minimum afstand tot bestemming 'wegen',
bij interlokale verbindingswegen: 15 meter;
- bij overige wegen: 10 meter.

Voor vrijstaande bijgebouwen en/of aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen:

- maximum oppervlakte per bedrijfswoning: 75 m²;
- maximum hoogte: 4,5 meter;
- maximum goothoogte: 3 meter;
- minimum afstand tot bedrijfswoning met aanbouw: 3 meter;
- minimum afstand achter voorgevelrooilijn: 3 meter;
- minimum afstand tot perceelgrenzen: 3 meter;
- maximum afstand tot de bedrijfswoning: 30 meter;

Ten aanzien van terreinafscheidingen:

maximum hoogte:

- voor de voorgevelrooilijn: 1 meter;
- achter de voorgevelrooilijn: 2 meter.

4.1.5 Niet-agrarische bedrijven/functies

Binnen het plangebied zijn 4 niet-agrarische bedrijven opgenomen. Het betreft de volgende 4 bedrijven:

Volgnummer	Adres	Soort bedrijf	Max. oppervlakte bedrijfsbebouwing in m ²
5	Biezendijk 18	Stucadoorsbedrijf	230
17	Corridor 12	Veewegerij	1.024
18	Corridor 16	Restaurant	276
26	De Kempkens 2	Autosloperij/garagebedrijf (vrachtauto's)	1.280

4.1.5.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden die bestemd zijn voor niet-agrarische bedrijven/functies zijn bestemd voor:

- De uitoefening van niet-agrarische bedrijven of functies, zoals opgenomen in bovenstaande tabel, waarbij per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf of functionele eenheid aanwezig mag zijn.
- Woondoeleinden in bestaande bedrijfswoningen.
- Aan huis gebonden beroepen/bedrijven als ondergeschikte functie in bestaande bedrijfswoningen.
- Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting met een visueel afschermende of maskerende functie naar het omliggende gebied.
- Voor het behoud en/of herstel van aanwezige cultuurhistorische waarden voor zover tevens bestemd als 'cultuurhistorisch waardevolle elementen (dubbelbestemming).

4.1.5.2 Bebouwingsmogelijkheden

De maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is in bovenstaande tabel weer-gegeven. Voor de afmetingen van bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

Ten aanzien van bedrijfsgebouwen, overkapping en andere bouwwerken geen bebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, anders dan terrein-afscheidings:

- maximum hoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 5,5 meter;
- minimum afstand tot perceelsgrens: 5 meter;
- minimum afstand tot bestemming 'wegen',
bij interlokale verbindingswegen: 15 meter;
- bij overige wegen: 10 meter;

Ten aanzien van bedrijfswoningen met bijbehorende aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen:

- maximum aantal woningen: bestaand aantal (zoals aangegeven in de 'staat van niet-agrarische bedrijven en/of functies bij dit artikel);
- maximum inhoud: 600 m³ of, tenzij sprake is van de navolgende uitzonderingen
 - indien de bestaande inhoud al groter is, niet meer dan die bestaande inhoud of;
 - indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een bestaande boerderij, niet meer dan de inhoud van de bestaande boerderij. Indien de vorige zin van toepassing is mag de bedrijfswoning met maximaal 20 m² worden uitgebreid met een maximale inhoudsmaat van 90 m³;
 - indien de bedrijfswoning deel uit maakt van een bestaande boerderij, niet meer dan de inhoud van de bestaande boerderij, welke niet verder mag worden vergroot;
- maximum hoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 5,5 meter;
- minimum afstand perceelgrenzen: 5 meter;
- minimum afstand tot bestemming wegen:
 - bij interlokale verbindingswegen 15 meter;
 - bij overige wegen 10 meter;

Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen en/of aangebouwde bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen:

- maximum oppervlakte per bedrijfswoning: 75 m²;
- maximum hoogte: 4,5 meter;
- maximum goothoogte: 3 meter;
- minimum afstand tot bedrijfswoning met aanbouw: 3 meter;
- minimum afstand achter voorgevelrooilijn: 3 meter;
- minimum afstand tot perceelgrenzen: 3 meter;
- maximum afstand tot de bedrijfswoning: 30 meter;

Ten aanzien van terreinafscheidingen:

- maximum hoogte:
- - voor de voorgevelrooilijn: 1 meter;
- - achter de voorgevelrooilijn: 2 meter.

4.1.6 Woningen

Binnen het plangebied zijn 5 burgerwoningen gelegen en deze zijn ook als zodanig bestemd.

4.1.6.1 Gebruiksmogelijkheden

De gronden die zijn aangewezen voor 'Woningen' en gelegen binnen het plangebied zijn bestemd voor:

- Woondoeleinden.
- Aan huis gebonden beroepen/bedrijven als ondergeschikte functie.
- Een goede landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplantingen met een visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied.

4.1.6.2 Bebouwingsmogelijkheden

Ten aanzien van woningen en aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen:

- maximum aantal en type per bestemmingsvlak:
- niet meer dan 1 vrijstaande woning.
- situering: uitsluitend ter plaatse van de bestaande woning(en) met aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen, of binnen het nader op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- maximum inhoud: de inhoud van de bestaande woning met aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen mag worden vergroot met maximaal 10% tot maximaal 600 m³, tenzij sprake is van navolgende uitzonderingen;
 - indien de inhoud van de bestaande woning met aanbouwen en/of aangebouwde bijgebouwen met vergroting met 10% kleiner is dan 450 m³ mag de inhoud verder worden vergroot tot maximaal 450 m³;
 - indien de inhoud van de bestaande woning met aanbouwen groter is dan 600 m³, geldt die bestaande inhoud als maximum, zonder verdere vergroting;
 - indien de bestaande woning deel uit maakt van een bestaande boerderij, die al groter is dan 600 m³, mag de woning in de boerderij worden vergroot tot maximaal de inhoud van de bestaande boerderij die geldt als maximum inhoud, zonder verdere vergroting en zonder dat boerderijsplitsing daarbij is toegestaan;
- maximum hoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 5,5 meter;
- minimum afstand tot perceelgrenzen: 5 meter;
- minimum afstand tot bestemming wegen:
 - bij interlokale verbindingswegen: 15 meter;
 - bij overige wegen: 10 meter;

Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

- maximum oppervlakte per woning: 75 m²;
- maximum hoogte: 6 meter;
- maximum goothoogte: 3 meter;
- minimum afstand tot perceelsgrenzen: 3 meter;
- minimum afstand tot de woning:
 - met aanbouw en/of aangebouwde bijgebouwen: 3 meter;
 - minimum afstand achter voorgevelrooilijn: 3 meter;

de maximale afstand tot de woning 30 meter;

Ten aanzien van terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- maximum hoogte terreinafscheidingen:
 - voor de voorgevelrooilijn 1 meter;
 - achter de voorgevelrooilijn 2 meter;
 - maximum hoogte overige bouwwerken : 3 meter.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Aangezien in dit stadium van de planvorming nog geen vastgesteld bestemmingsplan voor handen is, baseren wij ons op het ontwerpbestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016". Het plan is deels conserverend van karakter en deels maakt het de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk. Een uitsnede van de plankaart is hieronder weergegeven.



In het noordelijke deel van het plangebied is de realisatie van het bedrijventerrein voorzien. De gronden in het zuiden van het plangebied behouden hun huidige landelijke karakter. Dit houdt in overwegend agrarische gronden, al dan niet met landschappelijke waarden, enkele agrarische bedrijven en een gedeelte natuur/bos.

Een deel van de bestaande agrarische bedrijven binnen fase 2 is echter ook wegbestemd. Binnen fase 2 worden twee agrarische bouwblokken, een bedrijfslocatie en een burgerwoning positief bestemd. De overige locaties (bouwblokken) komen niet meer terug. Het betreft die objecten die ook reeds door de gemeente in eigendom zijn verworven en veelal ook al gesloopt zijn.

5.1 Bestemmingen

Aan de gronden gelegen binnen het plangebied zijn naast de conserverende bestemmingen ("agrarisch", "agrarisch met waarden", "agrarisch bedrijf", "bedrijf" en "natuur"), ook de nieuwe bestemming "bedrijventerrein" toegedacht. De verschillende bestemmingen zijn hieronder beschreven.

5.1.1 Bedrijventerrein

De gronden die gelegen zijn in het noordelijke deel van het plangebied worden bestemd als "bedrijventerrein". Binnen het aangegeven bestemmingsvlak zijn meerdere zoneringen opgenomen. Afhankelijk van deze zonering zijn hier bepaalde vormen van bedrijvigheid toegestaan. Er is sprake van een zogenaamde inwaartse zonering, wat kort gezegd inhoudt, dat de bedrijven uit lagere milieucategorieën toegestaan zijn aan de rand van het bedrijventerrein en de zwaardere categorieën uitsluitend in het centrum van het bedrijventerrein zijn toegestaan.

5.1.1.1 Gebruiksmogelijkheden

Op de gronden die bestemd zijn als "bedrijventerrein" zijn toegestaan:

- Afhankelijk van de situering binnen het plangebied is de vestiging van een bedrijf toegestaan uit de categorieën 1 tot en met 4.2 uit de "Lijst van bedrijfsactiviteiten".
- Tuinen, erven en terreinen.
- Parkeervoorzieningen.
- Groenvoorzieningen.
- Voorzieningen van algemeen nut.
- Wegen, straten en paden.
- Waterlopen en waterpartijen.
- Waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verharding ten behoeve van paden (waaronder brandgangen) in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

5.1.1.2 Bebouwingsmogelijkheden

Het oprichten van bedrijfswoningen is niet toegestaan.

Voor wat betreft (hoofd)gebouwen:

- Het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt minimaal 10% en de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen.
- Maximale bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding (15 of 20 meter).
- Gebouwen mogen aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Voor wat betreft bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 meter bedragen.
- De hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel van het gebouw en het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 meter bedragen.
- De hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen.
- De hoogte van bruggen en viaducten mag niet meer dan 8 meter bedragen.
- De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte van de gebouwen zoals is aangegeven.
- De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

5.1.2 Groen

Het noordelijke deel van het bestemmingsplan (bedrijventerrein) en het zuidelijke deel (fase 2) worden van elkaar gescheiden door een groenstrook. Deze strook heeft in het bestemmingsplan de bestemming "groen" gekregen.

Binnen deze bestemming is het volgende mogelijk:

- Groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van fase 1 van het bedrijventerrein.
- Gazons, bermen en beplanting.
- Paden.
- Waterlopen en waterpartijen.
- Waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen van algemeen nut.

In beperkte mate zijn gebouwen en bouwwerken toegestaan tot een maximum van 15 m² en 3,5 meter hoog.

5.1.3 Water

De noordoostelijke hoek van het bedrijventerrein is bestemd als "water". Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen en waterberging met dien verstande dat er minimaal 1.8 ha ten behoeve van de waterberging wordt gerealiseerd. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan tot een maximale hoogte van 3 meter. De maximale hoogte van bruggen en viaducten bedraagt 8 meter.

Daar waar op de verbeelding de specifieke bouwaanduiding "overbouw" is aangegeven, is het toegestaan het water te overbouwen. De overbouwing is toegestaan vanaf de tweede verdieping en de maximale bouwhoogte mag niet meer zijn dan de bouwhoogte van de aangrenzende bebouwing.

5.2 Conserverende deel (fase 2)

Voor de gronden die niet zijn bestemd als bedrijventerrein wordt de bestaande planologische situatie grotendeels gehandhaafd. Gronden welke onder de oude planologie een agrarische bestemming vallen, krijgen ook een agrarische bestemming binnen het nieuwe bestemmingsplan. Wel is het zo dat een aantal agrarische bouwvlakken én woningen aan De Kempkens binnen het bestemmingsplan "Foodpark Veghel 2016" zijn wegbestemd. Voor deze specifieke locaties geldt dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden hier afnemen.

Andere kleine wijzigingen (actualisaties) worden in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen maar zijn niet of nauwelijks van invloed op de directe omgeving van de locatie Foodpark Veghel.

In het bestemmingsplan Foodpark Veghel is niet de mogelijkheid meegenomen om binnen het gedeelte dat valt onder fase 2 bedrijfsgebouwen en dergelijke op te richten. Om deze reden blijft een vergelijking van het zuidelijke deel van het bestemmingsplan verder buiten beschouwing.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

In dit hoofdstuk beschrijven wij de “oude” en de “nieuwe” planologie en vergelijken we deze vervolgens met elkaar.

6.1 Uitgangspunten

In deze planschaderisicoanalyse hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De wetgeving zoals neergelegd in de Wro.
2. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Landelijk gebied” en “Landelijk gebied 19^e wijziging”, beide van de gemeente Veghel.
3. Er zijn geen andere vrijstellingen ex artikel 19 WRO, ontheffingen artikel 3.6 Wro verleend of projectbesluiten dan wel omgevingsvergunningen verleend voor de locatie anders dan expliciet genoemd in dit advies.
4. De feitelijk aangetroffen situatie past binnen de mogelijkheden van de vigerende planologie, er is geen sprake van bebouwing of gebruik welke afwijkt van de vigerende planologie.
5. Voor het plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Er is een concept van dit bestemmingsplan opgesteld door “Arcadis Nederland B.V”. Dit concept hanteren wij als uitgangspunt voor de nieuwe planologie.
6. Als peildatum hanteren wij, nu het plan nog niet is vastgesteld, de datum van opname ter plaatse.
7. Wij analyseren of de voorgenomen planologische maatregel voor het plangebied voor de omliggende onroerende zaken een planologisch nadeliger situatie oplevert. Wij bezien niet of de eigenaren en gebruikers van onroerende zaken binnen het plangebied het plangebied door de voorgenomen wijzigingen in de planologie in een nadeliger situatie komen te verkeren.

6.2 Planologische vergelijking

Hieronder vergelijken wij de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de “oude” planologie en de “nieuwe” planologie. Daarbij richten wij ons op het noordelijke gedeelte van het plangebied daar waar fase 1 is gepland, inclusief de groene omzoming daarvan.

6.2.1 Bouwmogelijkheden

In de “oude” planologie kunnen binnen de begrenzing van het deelgebied waar de ontwikkeling van het bedrijventerrein is voorzien 8 agrarische bedrijven, 3 burgerwoningen en 3 niet-agrarische bedrijven worden opgericht. Het maximaal aantal woningen (burger en bedrijfswoningen) komt daarmee op 14.

Binnen de op de bestemmingsplankaart aangegeven bouwvlakken mogen bouwwerken en gebouwen worden opgericht ten behoeve van deze bestemmingen. De maximale hoogte van woningen en bedrijfsgebouwen bedraagt 10 meter (de maximale hoogte van silo's bij agrarische bedrijven bedraagt 15 meter).

Aan de gronden waar geen bouwvlak is toegekend is een agrarische bestemming toegekend. Deze gronden mogen slechts zeer beperkt bebouwd worden. Het gebruik is beperkt tot agrarische bedrijfsvoering en extensieve dag recreatief medegebruik.

In de nieuwe planologie zijn bedrijfswoningen niet toegestaan. Er mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 15 meter respectievelijk 20 meter (afhankelijk van de locatie op het bedrijventerrein). Nagenoeg alle gronden binnen het bestemmingsplan fase 1 kennen de bestemming bedrijven-terrein. Er is dan ook sprake van een toename in bouwhoogte en een substantiële toename in de maximale oppervlakte te bebouwen gronden omdat in de oude planologie de gebouwen gerealiseerd moeten worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Op de gronden gelegen tussen deze bouwvlakken is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

6.2.2 Gebruiksmogelijkheden

In de oude planologie was het gebruik van de locatie voor het overgrote beperkt tot agrarisch gebruik, een enkele burgerwoning en een drietal niet-agrarische bedrijven. In de nieuwe situatie wordt het plangebied bestemd als bedrijventerrein waarbij bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 3.1 tot en met 4.2. De maximale gebruiksmogelijkheden zijn daarmee fors toegenomen. Deze wijziging zal dan ook een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied tot gevolg hebben. Het gebruik van het plangebied zal gedurende de dag en wellicht ook de nacht intensiveren wat zich kan uiten in een toename in lichtuitstraling, geluid, geur en trillingen. Bovendien verandert het karakter van de fors. Daar waar omwonenden eerst een vrij uitzicht hadden op een karakteristiek landelijk buitengebied, wordt dit uitzicht straks gedomineerd door een intensief bebouwd bedrijventerrein met daarop bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 20 meter. Dit negatieve effect zal op termijn deels teniet worden gedaan door de groenstrook die rondom het bedrijventerrein wordt aangelegd maar zekerheden kunnen er niet aan worden ontleend nu vanuit het bestemmingsplan geen verplichtingen bestaan om deze groenstrook zodanig te beplanten/in te richten dat het uitzicht op het bedrijventerrein volledig wordt ontnomen.

Waar onder de oude planologie rekening diende te worden gehouden met een overwegend agrarisch gebruik, enkele burgerwoningen en een aantal niet-agrarische bedrijven dient in de nieuwe situatie rekening te worden gehouden met enerzijds een veel intensiever gebruikt als bedrijventerrein en anderzijds een forse toename van de bouw mogelijkheden in zowel oppervlakte als bouwhoogte. Deze veranderende bouw- en gebruiksmogelijkheden hebben invloed op de in de directe omgeving gelegen objecten.

7 GEVOLGEN VOOR OBJECTEN BINNEN DE INVLOEDSFEER EN SCHADEBEOORDELING

Bij de beoordeling of de planologische wijziging voor de locatie Foodpark Veghel invloed heeft op de marktwaarde van omliggende onroerende zaken spelen de volgende omstandigheden in het algemeen een rol:

- De courantheid van de onroerende zaken
- De situering van de onroerende zaken ten opzichte van bijvoorbeeld bedrijven, groen (snel)wegen en water
- De bereikbaarheid
- De gebruiks- en bouw mogelijkheden
- De bezonningstoestand (inclusief daglichttoetreding)
- Het uitzicht
- De mate van privacy (inkijk)
- Karakter van de bebouwing en de directe omgeving
- Verkeer aantrekkende werking
- Milieuaspecten zoals luchtkwaliteit (stof), geluidsniveau en geur.

Deze aspecten zijn meegenomen in de afwegingen of binnen de invloedssfeer liggende woningen in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. De meest relevante aspecten worden hierna genoemd.

De toename in gebruiksmogelijkheden kan zich uiten in een toename in geluid, geur, licht en een toegenomen verkeer aantrekkende werking. Door de forse toename in de bouw mogelijkheden zal het uitzicht in negatieve zin wijzigen.

Voor de eigenaren van de woningen gelegen binnen de invloedssfeer van dit plan geldt dan ook dat zij in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Dit nadeel levert een schade op die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat. In de indicatie van de totale tegemoetkoming in schade wordt rekening gehouden met het wettelijk bepaalde forfait in artikel 6.2 lid 2 Wro (de 2% eigen risico regeling bij indirecte schade).

De totale schade welke het normale maatschappelijke risico te boven gaat bedraagt naar globale indicatieve schatting € 125.000,-- (zegge: éénhonderd vijftigduizend euro).

In dit bedrag zijn niet meegenomen de ambtelijke kosten van behandeling van aanvragen om tegemoetkoming van de geleden schade. Evenmin zijn de kosten meegenomen van de in te schakelen deskundigencommissie voor het uitbrengen van een advies bij een ingediende aanvraag.

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland
+31 (0)88 4261 261

www.arcadis.com

Projectnummer: C05058.000158
Onze referentie: 078905767 0.3

BIJLAGE K KAART BESTEMMINGSPLAN

Plangebied
Plangebied Bedrijventerein Foodpark

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- AW Agrarisch met waarden
- BT Bedrijf
- BT Bedrijventerein
- G Groen
- N Natuur
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

- vrijwaringszone - overlegzone weg
- vrijwaringszone - raster
- vrijwaringszone - weg

Functieaanduidingen

- agrarisch bedrijf
- bedrijf van categorie 3.1
- bedrijf van categorie 3.2
- bedrijf van categorie 4.1
- bedrijf van categorie 4.2
- bedrijfswooning
- specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgestoten
- specifieke vorm van bedrijf - stucadoorsbedrijf
- specifieke vorm van verkeer - ontstappingsweg

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - extra hoogte middels afwijking
- specifieke bouwaanduiding - geen bebouwingspercentage-eis
- specifieke bouwaanduiding - overbouw

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

Gemeente Veghel

Bestemmingsplan
Foodpark Veghel 2016



Indiengave - Gratie		
Stelsel - Vrijgesteld		
Datum - april 2016	Vrijgesteld -	Datum -
Sheet - 12004		
Projectleider - B van der Bregt	Vrijstelling -	Vrijstelling -
W1 -		
W2 -		
W3 -		
W4 -		
Projectnummer -	Overname -	
C15558.000158	NL.IMRO.0860.VE16ad010000BP2016-0001	

BIJLAGE L STEDENBOUWKUNDIGPLAN & BEELDKWALITEITSPLAN



GEMEENTE VEGHEL
5 april 2016 | v7

stedebouwkundig plan & beeldkwaliteitsplan



Titel: Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteitplan Foodpark Veghel



Gemeente Veghel
contactpersoon
Richard Kinderdijk
Gemeente Veghel
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Uitgave:
definitief versie 7

Datum:
05 april 2016

foodpark | Veghel
**stedenbouwkundig plan
& beeldkwaliteitsplan**

1 Inleiding

2 Stedenbouwkundige uitwerking

- 2.1 De opgave
- 2.2 Ruimtelijk en landschappelijk kader
- 2.3 Stedenbouwkundig concept voor het bedrijventerrein

3 Beeldkwaliteit openbaar domein

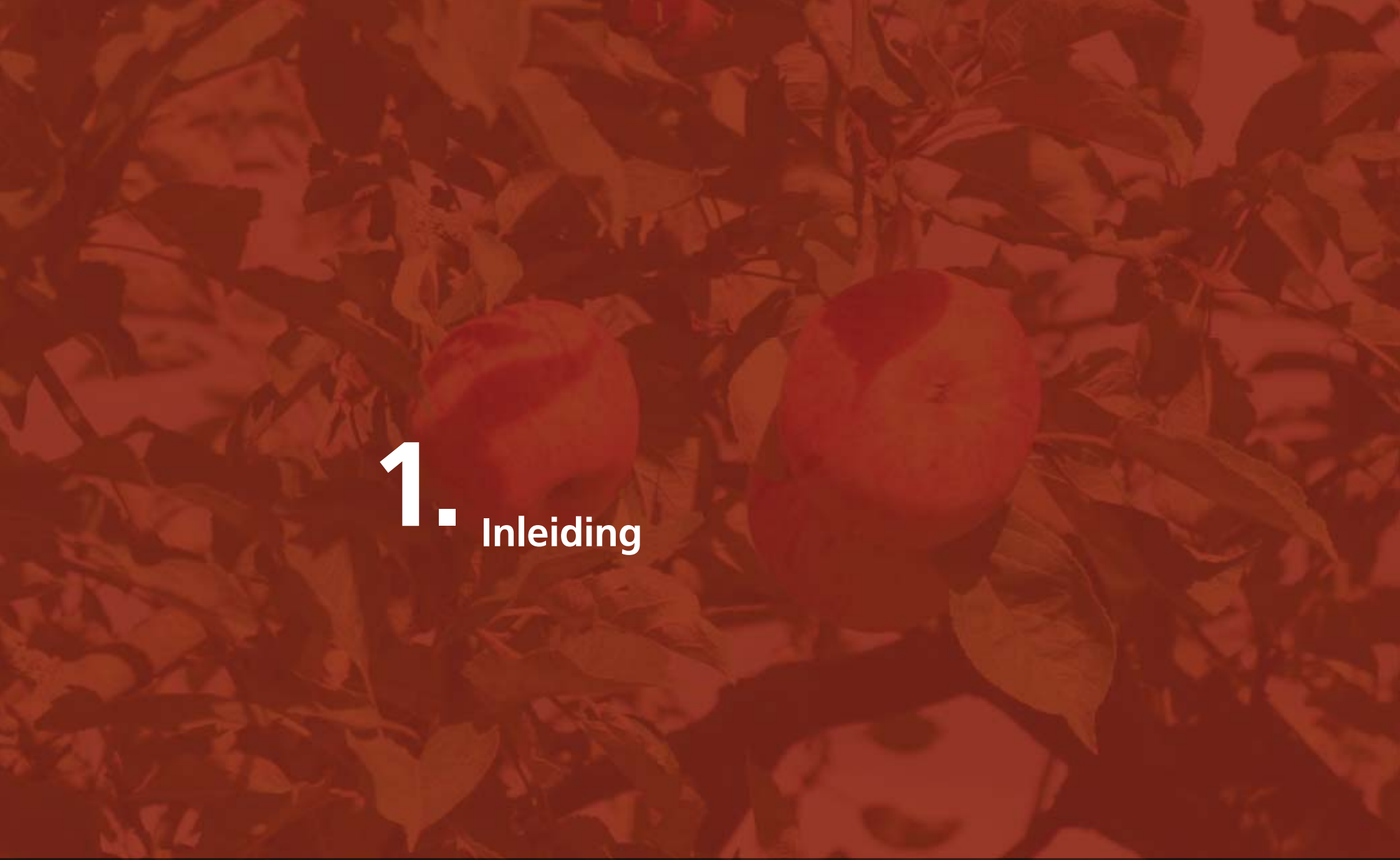
- 3.1 Groenblauw casco
- 3.2 Ontsluitingsstructuur
- 3.3 Inrichtingselementen
- 3.4 Profielen

4 Beeldkwaliteit uitgeefbaar terrein

- 4.1 Beeldkwaliteit uitgeefbaar terrein
- 4.2 Vertrekpunt
- 4.3 Basisregels
- 4.4 Zonering en Orientatie
- 4.6 Bebouwing
- 4.7 Terreininrichting
- 4.8 Architectuur
- 4.9 Duurzaamheidsmaatregelen gebouwen

5 Beheer / parkmanagement





1. Inleiding

plangebied

Plangebied

0m 100m 200m

1.1 Doel en status

Dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan geldt als een leidraad en inspiratiebron voor de verdere uitwerking van het bedrijventerrein Foodpark Veghel. Het stedenbouwkundig plan beschrijft het ontwerp van het terrein. Dit ontwerp heeft het detailniveau van een Schets Ontwerp (SO). Het stedenbouwkundig plan geeft inzicht in de structuur van het terrein en de opzet van de openbare ruimte. In het beeldkwaliteitsplan is zowel de kwaliteit en daarmee het ambitieniveau van de openbare ruimte als van het uitgeefbaar terrein aangegeven. Het Schets Ontwerp dient als basis voor de exploitatie en het bestemmingsplan.

De ontwikkeling van Foodpark Veghel zal in meerdere fases plaatsvinden. Het stedenbouwkundigplan vormt samen met beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan het kader waarbinnen de eerste fase van het bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het plan stelt daarbij randvoorwaarden om de beoogde kwaliteit van het gebied te bereiken. Al geldt het beeldkwaliteitsplan vooralsnog alleen voor de eerste fase, het kan ook gebruikt worden voor een eventuele volgende tweede fase.

Hierdoor kan zo goed mogelijk op toekomstige ontwikkelingen geanticipeerd worden, om voor de langere termijn tot een goede samenhangende kwaliteit te komen.

De uitgangspunten voor ontwerp en inrichting, zoals beschreven in dit beeldkwaliteitsplan, ontleen hun bindend karakter aan het feit dat het plan door middel van een raadsbesluit als beleidsnota wordt vastgesteld en als zodanig maakt het onderdeel uit van het toetsingskader van het gemeentelijk welstandsbeleid.

verbeelding bestemmingsplan

Plangebied
Plangebied Bedrijventerrein Foodpark

Enkelbestemmingen

- A Agrarisch
- AW Agrarisch met waarden
- B Bedrijf
- BT Bedrijventerrein
- G Groen
- N Natuur
- V Verkeer
- WA Water
- W Wonen

Dubbelbestemmingen

- Leiding - Gas
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Waarde - Archeologie

Gebiedsaanduidingen

- vrijwingszone - overlegzone weg
- vrijwingszone - radar
- vrijwingszone - weg

Funcieaanduidingen

- agricarisch bedrijf
- bedrijf van categorie 3.1
- bedrijf van categorie 3.2
- bedrijf van categorie 4.1
- bedrijf van categorie 4.2

- bedrijfswooning
- specifieke vorm van agrarisch - veehouderij uitgesloten
- specifieke vorm van bedrijf - stucadoorsbedrijf
- specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsweg
- water

Bouwaanduidingen

- specifieke bouwaanduiding - overbouw
- specifieke bouwaanduiding - geen bebouwingspercentage-els

Bouwvlakken

- bouwvlak

Maatvoeringen

- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goethoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- hartlijn leiding - gas
- hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding



De insteek van dit beeldkwaliteitsplan is dat het als praktische gebruikershandleiding kan worden gehanteerd bij de inrichting- en de uitgifte van de bedrijfskavels. Voor de gemeente is het een handvat bij de inrichting en beheer van de openbare ruimte op het Foodpark. Voor de ondernemers biedt het inspiratie en houvast voor de invulling van hun kavel waarop de gemeente het door hun ingediende plan toetst. Na realisatie speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol in de kwaliteitsbewaking van het gebied in relatie tot het beheer en onderhoud en de naleving van de randvoorwaarden met betrekking tot het gebruik van de individuele bedrijfskavel.

1.2 Filosofie

De basis van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan is kracht door samenhang. Het bedrijventerrein wordt als een functionele werkomgeving die zorgvuldig op haar omgeving moet zijn aangesloten, een visitekaartje is voor ondernemend Veghel en een aangename duurzame werkomgeving voor de werknemers.

1.3 Leeswijzer en definities

In het stedenbouwkundig plan wordt eerst een beschrijving van het plangebied gegeven en wordt de algehele visie op het gebied verwoord, waarna het stedenbouwkundig concept en haar onderdelen worden toegelicht. De beeldkwaliteit van de openbare ruimte en het uitgeefbaar terrein worden vervolgens in aparte hoofdstukken beschreven. Voor het uitgeefbare terrein wordt zowel de gewenste beeldkwaliteit geschetst van de gebouwen als van de private buitenruimte door middel van eisen, spelregels, principes en referentiekader. Openbare ruimte en uitgeefbaar terrein (alle bedrijfskavels), vormen samen het bedrijventerrein. Een bedrijfskavel bestaat uit bedrijfsgebouw(en) en private buitenruimte.





2. stedenbouwkundig plan

omgeving foodpark veghel

JUMBO
supermarkten

agrifirm

MUSON VAN DER DREE
LANDSCAP

Freelance/Commissie

Mars

VEGHEL

Sligro

Van Den Kerkhof

Hutten

EERDE

fase 01

ZIJTAART

A50

zuid willems vaart

2.1 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Veghel kent aan de zuidwestzijde een uitgestrekt gebied van aaneengesloten bedrijventerreinen. De A50 vormt de grens van deze bedrijvigheid in het westen. In aansluiting op het bedrijventerrein Doornhoek wordt ten zuiden van de weg Corsica het Foodpark Veghel gerealiseerd.

In de twintigste eeuw ontstond in Veghel een enorme bedrijvigheid rondom het thema voedsel. De Zuid-Willemsvaart en de haven maakten de toegang tot Veghel mogelijk via het water. De aanleg van doorgaande rijkswegen zorgden voor goede bereikbaarheid over de weg. Toen de Noord-Brabantse Christelijke Boerenbond zich vestigde in Veghel zorgde dit voor een enorme bloei van het havengebied. Veghelse familieondernemers startten bedrijven die nu van (inter)nationale betekenis zijn. De uitstekende multimodale verbindingen via weg, water en spoor, de nabijheid van een vliegveld, het actieve ondernemerschap van de Veghelse families en de coöperatieve gedachte van de Boerenbond pasten wonderwel bij de voedselproductie die hier van oudsher al plaatsvond.

Zo is Veghel gegroeid tot een centrum van productie en distributie van voedsel. Grote namen als Jumbo Supermarkten, Royal Friesland Campina, Mars Nederland, Sligro Food Group, Maison van den Boer, Hutten Catering, Agrifirm en Vanderlande Industries hebben hun plek al gevonden in Veghel. Samen met een groot netwerk aan toeleveranciers, nichespelers en specialisten bedienen zij maar liefst een kwart van de Nederlandse consumenten. Alle kennis, ervaring, faciliteiten en bestuurlijk commitment zijn dus al aanwezig. De voordelen van ondernemen in Veghel:

- De helft van de Brabantse foodbedrijven met een jaaromzet van meer dan 1 miljard euro is gevestigd in Veghel. Er is een groot netwerk aanwezig van foodbedrijven en toeleveranciers met kennis en ervaring.
- Uitstekend (inter)nationaal netwerk. Veghel is met 28.000 banen één van de twee gemeenten in Noord-Brabant met de hoogste werkgelegenheidscijfers. En dit aantal groeit nog steeds.
- De ambitie bestaat om in Veghel een innovatiecentrum te openen, waar

de voeding van morgen samen met producenten en mkb kan worden onderzocht en ontwikkeld. Ook zijn er plannen voor 'Foodworld', een plek waar alles draait om de beleving van voeding en de mening en het gedrag van de consument.

- Veghel staat bekend om haar uitstekende ondernemersklimaat. Het Foodpark wil dit ook uitstralen, ook als het gaat om een flexibele verkaveling, het stimuleren van duurzaamheid en het gunstig implementeren van de geldende regelgeving voor (food)bedrijven.

2.2 Gebiedsvisie

2.2.1 vertrekpunt

Een stedenbouwkundige studie voor het bedrijventerrein is opgesteld in 2009 met het doel om stedenbouwkundige voorwaarden en ruimtelijk-functionele kwaliteitseisen te benoemen. Daarnaast om inzicht te geven in de kwalitatieve en kwantitatieve potenties voor toekomstige bedrijven ten behoeve van het bedrijfenschap. Deze zijn in dit document uitgewerkt tot een Schets Ontwerp.

2.2.1 een terrein dat werkt!

Een bedrijventerrein is in de eerste plaats een functionele werkomgeving. Het moet ten dienste staan van de ondernemer. De maatvoering van kavels moet daarbij relevant zijn voor verschillende soorten ondernemers. Het vele vrachtverkeer vraagt een ruime en veilige ontsluitingsstructuur. Voor de werknemers dient het een aangename werkomgeving te zijn. Ondernemers en hun werknemers moeten trots kunnen zijn, dat hun bedrijf op Foodpark Veghel is gevestigd.

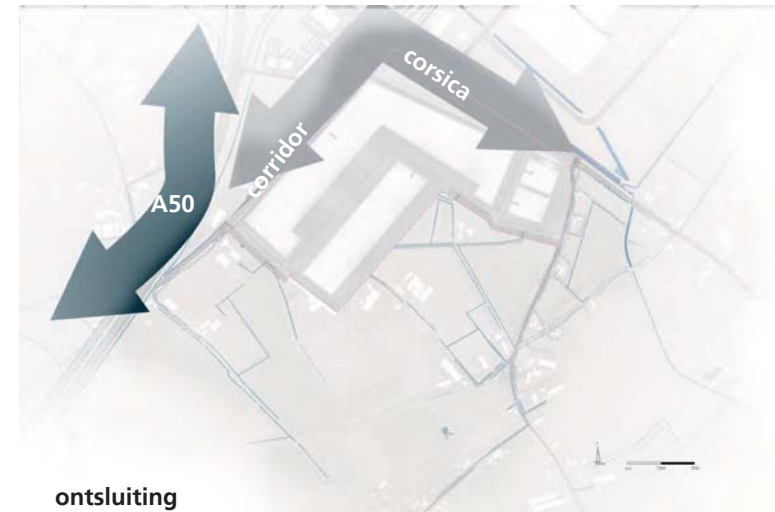
2.2.2 inpassing en kwaliteit

Het Foodpark ligt direct aan de A50 en de zuidelijke entreeweg van Veghel. Op de overgang van stad en landschap grenst Foodpark zowel aan de bestaande bedrijventerreinen De Dubbelen, Doornhoek en de Poort van Veghel als het omliggende kleinschalige zandlandschap. Dit landschapstype kenmerkt zich door houtwallen, singels, lanen en bosjes. In het huidige landschap is dit nog wel herkenbaar, maar niet meer zo gaaf.

De oostelijke grens wordt daarbij gevormd door de Biezendijk. Aan de zuidwestzijde is dit in de toekomst de omgelegde N279. Met de komst van de N279 wordt straks Foodpark geheel omgeven door infrastructuur, met aanvullend aan de noordzijde de weg Corsica (tevens de toegangsweg naar Zijtaart) en aan de westzijde de A50 en de (verlengde) Corridor. Ten westen van de Corridor ligt het bedrijventerrein Doornhoek. Mede als entree van Veghel is Foodpark erg zichtbaar. Dit vraagt een zorgvuldige en representatieve of hoogwaardige uitstraling.

2.2.3 duurzaamheid

Elke nieuwe gebiedsontwikkeling dient een duurzame ontwikkeling te zijn. Dit geldt ook voor Foodpark. In de stedenbouwkundige structuur wordt daarom ook veel aandacht besteed aan onder andere water en groen.



ontsluiting

2.2.4 fasering

De ontwikkeling van Foodpark kent verschillende fasen. Het stedenbouwkundig plan geeft de opzet weer voor het complete terrein. De eerste fase van Foodpark Veghel beslaat circa dertig hectare uitgeefbaar gebied. De eerste kavel zal in 2016 uitgegeven worden. Naar verwachting zal het zeventig hectare tellende park in tien jaar worden gerealiseerd. Elke fase moet een logisch en volledig afgeronde eenheid vormen.

2.3 Stedenbouwkundig concept

Een heldere interne structuur (infrastructuur en groenstructuur) gekoppeld aan robuuste randen (infra, groen of water) vormt de basis voor het stedenbouwkundige plan. Het Foodpark zal de start van Veghel aankondigen. Een baken aan de Westzijde vormt de entree van Veghel. De monumentale as (Corridor) zal hier eindigen. Aan de Zuidwest zijde zal de overgang naar het landschap belangrijk zijn. Aan de Noordzijde zal de grote waterpartij een overgang vormen naar het bedrijventerrein Doornhoek en de Corsica. De ruimtelijke structuur van het Foodpark wordt naast een 'op maat gesneden' nieuw ontsluitingssysteem

in belangrijke mate bepaald door aanwezige overgangen naar het landschap. Hier is het de opgave om de overgang tussen het stedelijk gebied en het open landelijk gebied ruimtelijk zo goed mogelijk vorm te geven.

Samenvattend wordt het stedenbouwkundig concept gevormd door de volgende peilers:

- een herkenbare en functionele ontsluitingsstructuur;
- aansluiting op omliggende structuren;
- een robuust en duurzaam groen/blauw casco;
- elke fase is een afgeronde eenheid.

2.3.1 ontsluitingsstructuur

Foodpark kent 2 entrees aan de Westzijde, Corridor en aan de Noordzijde aan de Corsica. Deze vormen de basis voor de ontsluitingsstructuur. Door deze entrees te koppelen ontstaat een ringstructuur. Aanvullend worden bedrijven binnen het terrein ook ontsloten door bedrijfsstraten. Deze zijn in uitwerking (profielbreedte, uitwerking etc.) van een lagere orde dan de hoofdwegen die de ringstructuur vormen.



ontsluitingsstructuur

De hoofdwegen worden begeleid door fiets/voetpaden. De bedrijfsstraten hebben geen begeleidende fiets- en/of voetpaden. De ervaring leert dat het gebruik op dit niveau minimaal is. Het nut van deze paden is daarom beperkt, terwijl ze wel ruimte kosten en onderhoud zouden vragen.

2.3.2 groen/blauw casco

Een robuust groen/blauw casco vormt het aantrekkelijke en duurzame kader van de bedrijven. Het sluit aan op de hiërarchie van de ontsluitingsstructuur en maakt deze daardoor beter leesbaar. De hoofdroute krijgt daarom een zwaardere uitwerking dan de bedrijfsstraten.

De groenstructuur zorgt voor een duidelijke begrenzing of geleiding van ruimtes en voor een verankering met de omgeving.



groenstructuur

Het watersysteem is zo ontworpen dat regenwater wordt opgevangen, gereinigd en gebufferd in het gebied. Waterkanten met rietkragen vergroten de biodiversiteit in het gebied. Ook het inzaaien met kruidenrijk mengsel en extensief beheer daar waar het kan vergroot de biodiversiteit.

2.3.3. aansluiting op omgeving

Zoals eerder aangegeven kent het terrein verschillende randen, welke daarom ook verschillend zijn uitwerkt. Zo vormt de waterpartij aan de Noordzijde de overgang naar het bedrijventerrein. De oostzijde vormt de overgang naar het landelijk gebied en de randen zullen worden ingepast door het toepassen van rijen populieren die zo als lamellen het zicht op de bedrijven afzwakt. De randen van het plangebied worden aan de zijde van de Biezendijk (zoveel mogelijk) afgeschermd door middel van Populieren. Afscherming van het bedrijventerrein zal zo mogelijk door middel van coulissen worden afgeschermd in het landelijk gebied. Aan de

Westzijde zal de overgang naar de A50 en de afronding van de Corridor het belangrijkste zijn. Hier wordt de bestaande structuur van de Corridor doorgezet.

2.3.4 fasering

Het gebied wordt gefaseerd aangelegd. Binnen de plangrens van fase 1 wordt de infrastructuur en buitenruimte parallel aangelegd met de ontwikkeling. Alleen wat noodzakelijk is voor de ontsluiting van de locatie en de uitgeefbare kavels is voorzien.

In de aankleding van de buitenruimte is wel rekening gehouden met de introductie van een verblijfsklimaat in de omgeving en met de uitstraling van het gebied voor bezoekers en investeerders. In fase 1 wordt bijvoorbeeld de ontsluiting voor vrachtwagens, auto's, fietsers en voetgangers gerealiseerd. Daar waar voldoende draagvlak voor is, wordt de complete groenstructuur aangelegd.

In fase 1 wordt het watersysteem geïntroduceerd en zal in volgende fasen worden uitgebreid en vervolmaakt.

2.3.5 uitstraling

De infrastructurele gebieden krijgen een robuust en stoer, karakter. Dit uit zich door heldere strakke lijnen te maken en door het toepassen van materialen als asfalt en grote groenstructuren. Terwijl het groengebied in het midden meer intimiteit en een verfijndere detaillering hebben gekregen. Het bovenliggende terrein Doornhoek vormt hiervoor een goede referentie. Bovenstaande is verder uitgewerkt in de beeldkwaliteitshoofdstukken.



2.4 Duurzame gebiedsontwikkeling

Foodpark wil ook een duurzaam bedrijventerrein zijn. Op gebiedsniveau wordt daarbij vooral ingezet op:

- efficiënt en meervoudig ruimtegebruik;
- duurzame bereikbaarheid;
- een zorgvuldig watersysteem;
- een robuuste groenstructuur en ecologische meerwaarde;
- een gesloten grondbalans.

In de vervolgfase moet dit verder geconcretiseerd worden en op verschillende schaalniveaus uitgewerkt worden: van regionale inbedding en multimodaliteit tot de vormgeving van waterkanten en de juiste keuze van materialen.

2.4.1 efficiënt en meervoudig ruimtegebruik

Groen- en bedrijfsvlakken zijn zo efficiënt mogelijk opgezet, zodat ze optimaal mogelijk benut kunnen worden. Overhoeken, restruimtes en dergelijke zijn vermeden.

Ook is de ontsluitingsstructuur zo opgezet dat met minimale infrastructuur de bedrijven maximaal ontsloten kunnen worden. In het plan is op een aantal plaatsen de mogelijkheid aangegeven om over groenruimtes te bouwen (overkragingen). Hierdoor kan deze grond dubbel worden benut.

2.4.2 duurzame bereikbaarheid

Op de schaal van de locatie zijn de uitgangspunten van het Foodpark geënt op een duurzame ontwikkeling van de foodsector. Met de integratie van, snelweg, water, in combinatie met hoogwaardig openbaar vervoer langs het gebied en een langzaam verkeerstructuur die direct aansluit op het openbaar vervoer en het omliggende landschap, ontstaat een multi-modaal knooppunt. De hoge ambities ten aanzien van de modal-split auto – OV/fiets hebben hun weerslag gevonden in het inrichtingsplan in de vormgeving van veilige en comfortabele langzaamverkeersverbindingen (fiets –en voet) en toegankelijke bushaltes.

2.4.3 waterhuishouding

Het sluiten van de kringlopen komt tot uiting in het vasthouden, zuiveren en circuleren van gebiedseigen water. De waterstructuur is daarvoor zo opgezet dat het eenvoudig gefaseerd het water van wegen en bedrijfskavel kan afvoeren, bergen en infiltreren. Hiermee wordt ook verdroging van de omgeving tegengegaan. Het is niet de bedoeling om overal zichtbaar water te creëren. Dit past niet in het zandlandschap en zal veel extra (niet duurzame) maatregelen vragen. De mate waarin water zichtbaar is, zal daarom afhangen van de neerslag.

2.4.2 groen en ecologie

De groenstructuur is zo opgezet dat deze onderhoudbaar en toekomstbestendig is. Zo is er bijvoorbeeld in de profielen voldoende doorwortelbare ruimte voor bomen en is er een aparte ruimte (en aanvullende ruimtelijke reservering) voor kabels en leidingen. Toekomstige conflicten worden zo voorkomen. Het plan zet ook in op een toegevoegde waarde voor natuur.



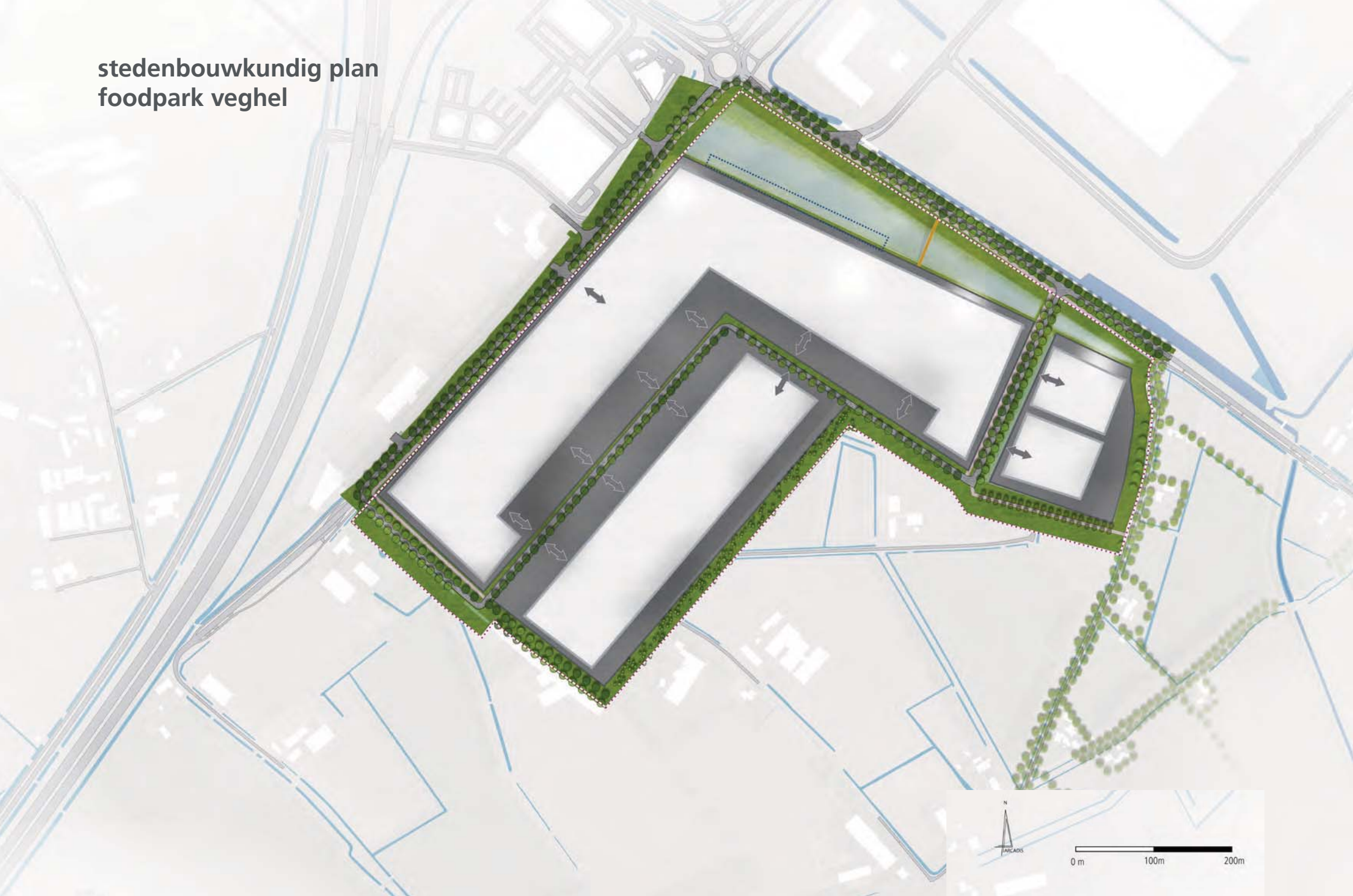
waterhuishouding

Waterkanten met natuuroevers vergroten de biodiversiteit in het gebied. Lijnvormige beplantingselementen als boomstructuren zijn goed voor vleermuizen. Daarnaast wordt ingezet op tijdelijke natuur - voor zover de gronden hiervoor beschikbaar zijn - door het toepassen en inzaaien van kruidenrijke mengsels.

2.4.4 gesloten grondbalans

In het sluiten van de grondbalans op de locatie wordt grond die vrijkomt bij het graven van sloten en tracés van kabels en leidingen in het gebied zelf verwerkt door plaatselijke ophogingen. Belangrijk aandachtspunt is dat de Gemeente Veghel de te verkopen kavels in beginsel op huidig maaiveldniveau wenst te verkopen. De Gemeente draagt dus wel zorg voor de realisatie van de infrastructuur en de aanleg van de (huis)aansluitingen, maar de Gemeente zal geen grond aanvoeren voor ophoging van de te verkopen gronden.

stedenbouwkundig plan
foodpark veghel



legenda stedenbouwkundig plan foodpark veghel



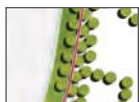
waterretentie



transparante
bosrand
(soort nader te specificeren)



laan/bomenrij
Linde
(*Tilia cordata*)



populieren rijen
(*Populus canescens* 'De
Moffart')



rijbaan



fiets/voetpad



voetgangersgebied



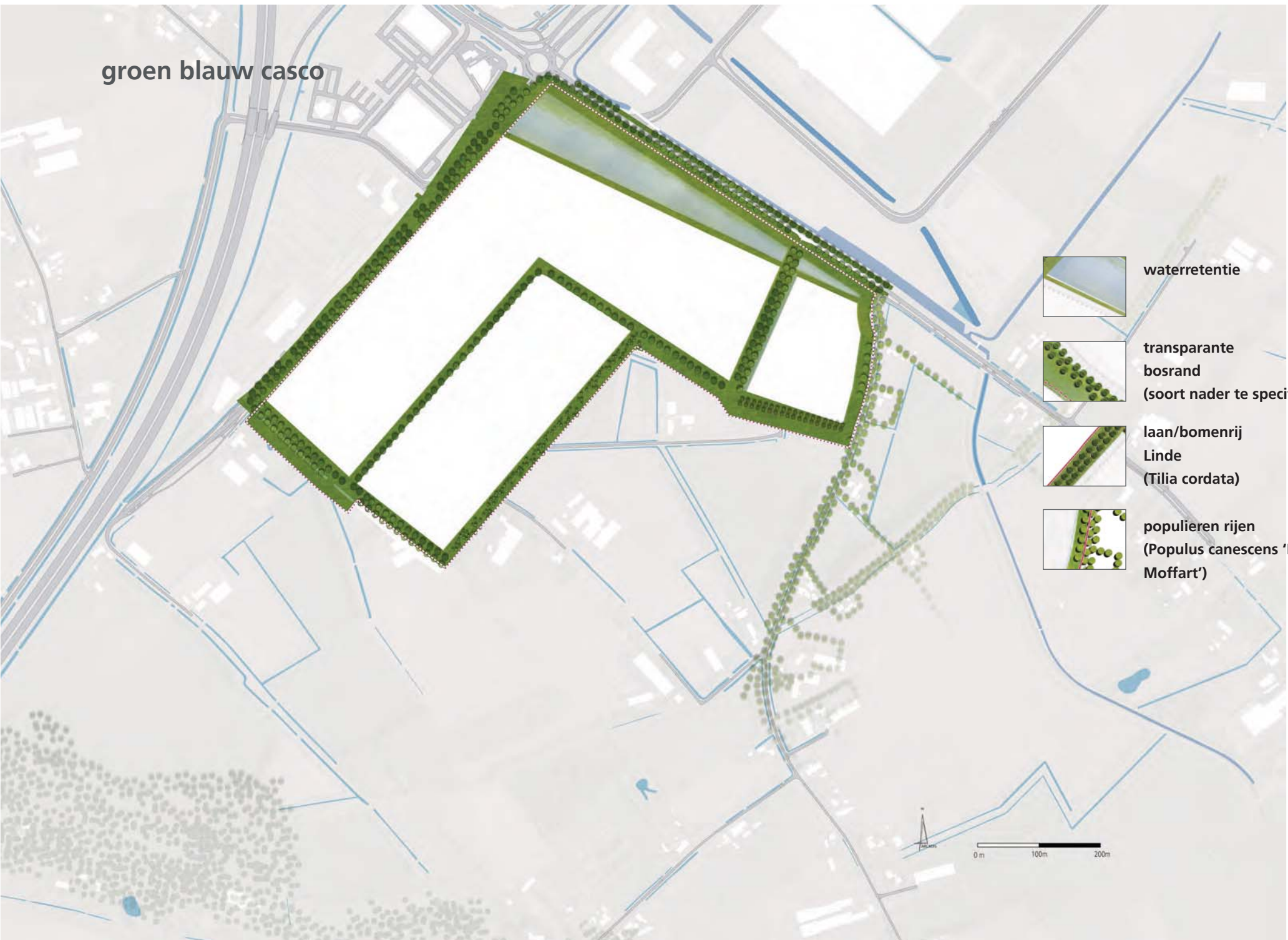
specifieke bouwaanduiding
overbouw





3. Beeldkwaliteit openbare ruimte

groen blauw casco



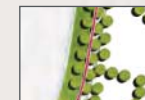
waterretentie



transparante
bosrand
(soort nader te specificeren)



laan/bomenrij
Linde
(*Tilia cordata*)



populieren rijen
(*Populus canescens* 'De
Moffart')



0 m 100m 200m

3.1 Beeldkwaliteit openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt, naast de inrichting van de uitgegeven kavels, de kwaliteit en het imago van het bedrijventerrein. Het openbaar domein vormt de drager van het totale terrein, ze houdt de losse en bedrijfsspecifieke elementen bij elkaar. Hoe sterker en steviger de drager, hoe meer vrijheid voor losse elementen.

De basis voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt gevormd door de in het stedenbouwkundig plan aangegeven onsluitingsstructuur en groen/blauwe casco. De overgang tussen openbaar- en privédomein wordt door middel van de gestelde randvoorwaarden voor de inrichting van het uitgeefbaar terrein gestuurd, zodat het beeld van de bedrijfskavels een bijdrage levert aan het totaalbeeld van het openbaar domein.

3.2 Vertrekpunt

Bij een bedrijventerrein pas een functionele zakelijke robuuste inrichting van het openbaar gebied. Deze inrichting kent meerdere functies:

- ondersteunen bedrijfsprocessen;
- inpassen bedrijventerrein in omgeving, c.q. aansluiten op de context;
- waterberging;
- visitekaartje voor de bedrijven en Veghel;
- een aangename werkomgeving;
- uitwerking van duurzaamheid en biodiversiteit.

De openbare ruimte is vooral geconcentreerd op de plekken waar het er toe moet doen: aan de randen en langs de hoofdwegen. Deze hebben dan ook voldoende maat om tegenwicht te bieden aan de bedrijfsomgeving en goed kwalitatief en robuust uitgewerkt te kunnen worden.

3.2 Groen blauwe casco

3.2.1 groenstructuur

De groenstructuur van het Foodpark is gekoppeld aan de wegenstructuur en het water. Het groen ondersteunt de hiërarchie in wegen. Hoofdwegen kennen een zware dubbele bomenrij en de bedrijfsstraten een enkele. Het groen zorgt zo voor oriëntatie. Daarnaast heeft het groen een positief effect

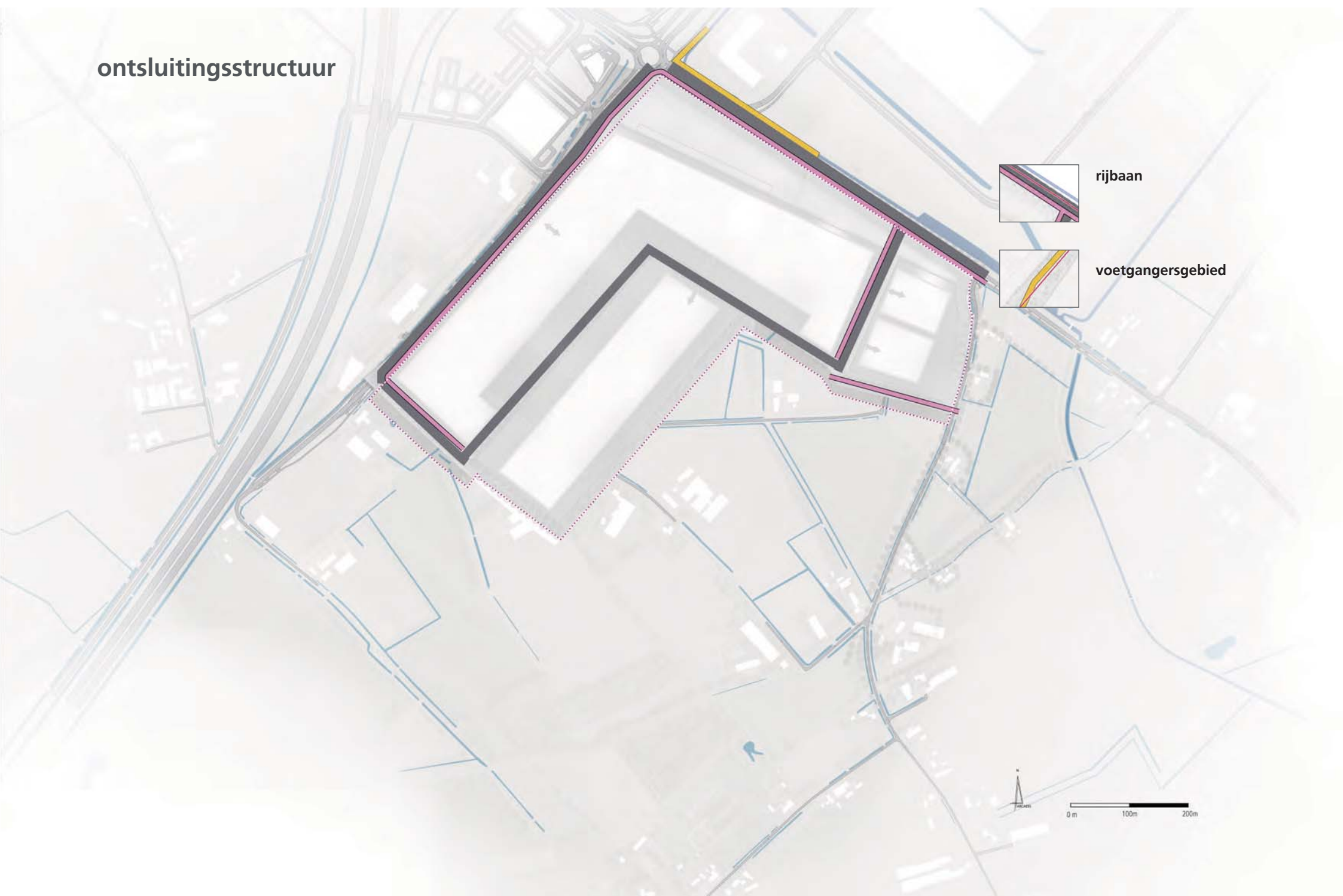
op het klimaat o.a. door luchtfiltering (fijnstof) en temperatuurregulatie.

3.2.2 waterstructuur

Het waterhuishoudingssysteem bestaat uit twee wederzijds afhankelijke zones: de waterberging en de WADI's door het gebied heen. De wadi's fungeren in het watersysteem als verzamel en afvoerkanaal van water dat op de bedrijfskavels en wegen valt. Het water dat in het gebied blijft wordt gezuiverd en vormt de basis voor ecologische ontwikkeling.

De waterstructuur bestaat uit een brede watergang aan de noordrand langs de Corsica. Al het hemelwater (openbaar en privaat terrein) wordt afgevoerd naar en geborgen in deze watergangen. Aan de bedrijfszijde komt een steile oever, waardoor aan de andere zijde (openbare kant langs de wegenstructuur) zoveel mogelijk ruimte ontstaat voor een rietoever. Deze zorgt voor filtering van het water en biedt ruimte aan water- en rietvogels.

ontsluitingsstructuur



3.3 Ontsluitingsstructuur

3.3.1 wegverkeer

Het Foodpark kent twee entrees: één aan de noordzijde vanaf de Corsica en één aan de zuidzijde vanaf de hoofdontsluitingsweg (verlengde Corridor). Voor alle wegen geldt dat er rekening moet worden gehouden met groot transport, wat betekent voldoende wegbreedte en ruime bochtstralen.

Al het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost, zodat het openbaar gebied geheel vrij wordt gehouden van auto's, waardoor een prettig groen beeld, zonder geparkeerde (vracht)auto's, trailers of containers ontstaat.

In principe wordt gestreefd naar één en het zelfde verhardingsmateriaal in zowel de hoofdwegen als de bedrijfsstraten in de vorm van zwart asfalt. De rijbanen krijgen een 20cm brede antracietkleurige verhoogde band die 'wildparkeren' moet beperken.

3.3.2 langzaam verkeer

De fietspadenstructuur sluit aan op het fietsnetwerk van de omgeving. De recreatieve routes tussen Zijtaart en Veghel. Vrijliggende voetpaden bestaan uit afgestrooid geel asfalt (referend aan landelijke halfverharde paden) met antracietkleurige brede banden. De voetpaden sluiten aan op aanliggende gebieden en op de OV-halte. Deze paden kunnen worden gebruikt door bewoners in de buurt of werknemers van het bedrijventerrein om bijvoorbeeld een luchtje te scheppen tijdens lunchwandelingen etcetera.

3.3.3 kabels en leidingen

Binnen het plan wordt rekening gehouden met twee soorten kabel- en leidingtracés: basisvoorzieningen en een duurzaamheidsreserve.

De leidingtracés liggen allen vrij in een groenstrook. Alle leidingen liggen op afstand van de kavelgrens waardoor de kavels tot aan de erfgrans kunnen worden bebouwd zonder in conflict te komen met kabels en leidingen. De ontsluiting van de individuele kavels vindt plaats binnen een hiërarchische opbouw van hoofdontsluiting tot en met de interne hoofdweg.

3.3.4 profielen

De volgende wegen worden onderscheiden:

- doorgaande hoofdweg
- bedrijfsstraat

Deze worden in de volgende paragrafen nader uitgewerkt.



Hoofdweg

De doorgaande hoofdweg vormt de verbinding tussen de Corridor en de Corsica. Hier wordt het profiel van de Corridor niet doorgetrokken. Dit betekent dat na de rotonde de weg zal overgaan in 1 rijbaan met 2 rijstroken. Wel wordt hetzelfde straatmeubilair toegepast en dezelfde laanbomen, en aan 1 zijde een vrij liggend fietspad (twee richtingen). Er worden geen voetpaden/trottoirs aangelegd. Voetgangers kunnen gebruik maken van het fietspad.

De doorgaande hoofdweg wordt ingericht zoals de huidige Corridor langs Doornhoek. Het groenbeeld bestaat uit extensieve, kruidenrijke grasbermen met lindes (*Tilia cordata*). De hoofdweg krijgt zo de 'zwaarste' beplantingsstructuur met een laanstructuur. De rijbaan van de doorgaande hoofdweg is 6,70m breed.



Bedrijfsstraat

De bedrijfsstraat heeft een wegbreedte van 6.70m, zodat er voldoende ruimte is voor draaibewegingen bij in- en uitrijden van inritten. De inritten worden bestraat met betonstraatsteen (heidepaars). Aan één zijde komt een 4 meter brede berm voor de bomen, aan de andere zijde komt een groenstrook van 3,5m wat voor kabels en leidingen is bestemd.

Deze weg is ontworpen als een bomenrij in ruige grasbermen. Deze grasbermen worden ingezaaid met een kruidrijk mengsel. Hier worden geen heesterachtigen ondergeplant.

Net als langs de hoofdweg worden hier bomen van de eerste grootte voorgesteld (linde, *Tilia cordata*). Via de interne hoofdweg worden de bedrijven ontsloten. Dit betekent dat de groenstructuur onderbroken wordt door inritten. Door het aantal inritten te beperken en de inritten van bedrijven zo veel mogelijk te combineren moet voorkomen worden dat de laan te veel versnipperd.

3.4 Inrichtingselementen

De uitstraling van de kwaliteit van de openbare inrichting wordt mede beïnvloed door de inrichtingselementen in het straatbeeld: de lichtmasten, trafohuisjes, verkeersborden, naamborden, straatnaambordjes. Indien de onderdelen op elkaar zijn afgestemd vormen ze een bijdrage aan een rustig, helder en ordelijk straatbeeld. Ze vormen samen met het groen, de bomen en hagen een onderdeel van de drager van de openbare inrichting. Voor de inrichtingselementen wordt uitgegaan van het 'handboek openbare ruimte' voor de gemeente Veghel.

3.4.1 straatmeubilair

De banken zijn eenvoudig en robuust en zullen met name staan in de groenzone. De afvalbakken zijn Veghels antraciet en de bankjes zijn van antraciet staal. De bebording streeft ook naar eenheid en zal zoveel mogelijk in de kleuren blauw of antraciet worden uitgevoerd.



referentiebeeld bankje



referentiebeeld afvalbak

3.4.2 kunstwerken

Er komt een aantrekkelijke verbinding om het bedrijventerrein te voet of per fiets op te gaan, dit kan een brug of een vlonder zijn. Wanneer een inrit op een watergang of wadi komt te liggen wordt hier een duiker geplaatst.

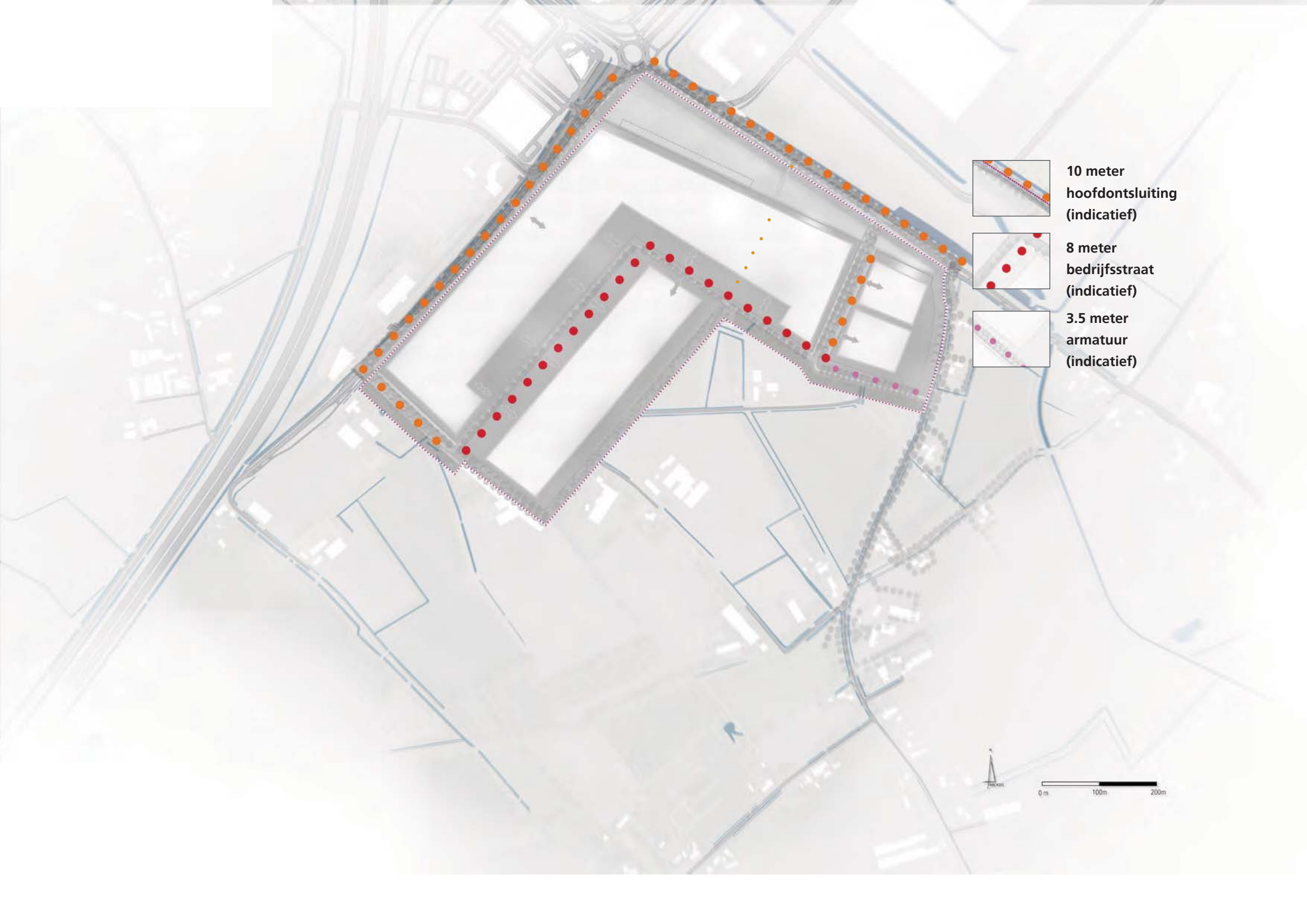
De brug is geschikt voor voetgangers en fietsers. Hij is vlak, laag en veilig, met een goede toegankelijkheid. Hij heeft een geringe doorvaarhoogte. De brug dient een bij het bedrijventerrein passende uitstraling te hebben en gezien zijn ligging ook een visitekaartje voor het gebied. Hierbij zijn vooral de kwaliteit van de zijkant en reling van de brug belangrijk, waarvoor hout en/of staal logische hoogwaardige materialen zijn.



referentiebeeld vlonder



referentiebeeld brug



10 meter
hoofdontsluiting
(indicatief)



8 meter
bedrijfsstraat
(indicatief)



3.5 meter
armatuur
(indicatief)



0 m 100m 200m

3.4.3 verlichting

Om de samenhang tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen terreinen te versterken, wordt dezelfde verlichting als op Doornhoek toegepast. Langs de Corridor, de Corsica en de hoofdstructuur wordt een 10 meter hoge blauwe mast geplaatst. Hierdoor worden de hoofdwegen als hoofdontsluitingsweg als markante lijn in het landschap benadrukt. De voet en fietspaden worden verlicht met een 3.5 meter hoge gebogen mast. De standaard mast en armaturen zijn goed vervangbaar, zodat een zelfde beeld gegarandeerd blijft.

In het kader van duurzaamheid zal er een vleermuisvriendelijke verlichting worden toegepast en zal mede daardoor dynamische LED verlichting worden toegepast. 's Nachts zal het lichtniveau met 50% worden teruggebracht. Mogelijk kan dit gecombineerd worden met sensorsystemen, waardoor het lichtniveau automatisch naar behoefte kan worden geregeld. De exacte locatie van de masten wordt vastgelegd in het verlichtingsplan. De plankaart hiernaast geeft hiervoor de zonering aan.



**10 meter
hoofdontsluiting
(indicatief)**



**8 meter
bedrijfsstraat
(indicatief)**



**3.5 meter
armatuur
(indicatief)**

te gebruiken verlichtingsarmaturen







4. Beeldkwaliteit uitgeefbaar terrein

4. 1 Beeldkwaliteit uitgeefbaar terrein

De inrichting van het uitgeefbaar terrein bepaalt samen met de inrichting van de openbare ruimte en de aanliggende gebieden het beeld voor het Foodpark als geheel. In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden beschreven voor de inrichting van de uit te geven bedrijfskavels en de bijbehorende bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan fungeert daarmee als toetsdocument voor vestigingsaanvragen en bepalingen bij gronduitgifte voor de bedrijven.

Daarnaast vormt het beeldkwaliteitsplan een toetsingskader bij de behandeling van de afzonderlijke bouwaanvragen en vormt de leidraad voor de beoordeling door Welstand. Het beeldkwaliteitsplan formuleert eisen, spelregels en het referentiekader voor de inrichting van de kavel en voor het ontwerp van de bebouwing. **Eisen** moeten altijd door een bedrijf worden nagevolgd. **Spelregels** in de vorm van als dit, dan dat geven wat meer flexibiliteit om in te spelen op specifieke omstandigheden. Een bedrijf kan daarmee de uiteindelijke uitwerking meer naar zijn hand zetten.

Principes geven aan hoe een bepaald aspect uitgewerkt moet worden, maar laat verder aan de ondernemer over hoe het principe wordt uitgewerkt. Een **referentiekader** geeft een globale indruk van wat er van een bedrijf wordt verwacht en kan een toelichting zijn op hoe principes kunnen worden uitgewerkt. Behalve als inspiratie, helpt het de ondernemer een beeld te vormen wat van hem wordt verwacht.

4.2 Vertrekpunt

Het Foodpark moet ruimte kunnen bieden aan een scala van bedrijven, die zich zowel op de korte als de langere termijn aanbieden. Dit vraagt flexibiliteit, maar ook duidelijkheid. Te bedrijfsspecifieke voorwaarden kunnen toekomstige ontwikkelingen frustreren, maar met heldere uitgangspunten is voor nu en in de toekomst zekerheid wat ondernemers van de overheid en van elkaar kunnen verwachten. Dit schept rust door vertrouwen. Vooral door de ruimtelijke samenhang die hierdoor ontstaat wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. De uitgangspunt dienen logisch aan te sluiten op mogelijk te verwachten vormen van bedrijvigheid en de ruimtelijke en logistieke

eisen die voor hen als vestigingsvoorwaarden belangrijk zijn. De indeling van de kavel verschilt per bedrijf en bedrijfstype en is erg afhankelijk van de specifieke bedrijfswensen, de grootte en de aard van het bedrijf. Een transportonderneming stelt andere eisen aan haar bedrijfsomgeving dan een autodealer. Hierbij spelen kavelgrootte en terreingebruik, bebouwingsvorm, hoogte en oriëntatie een belangrijke rol. Logistieke eisen ten aanzien van de ontsluiting van de kavel zijn bepalend voor een op maat gesneden lay-out van een bedrijventerrein. De activiteiten binnen de bedrijfsvoering bepalen de vestigingsvoorwaarden en daarmee de locatie waar het bedrijf voor in aanmerking komt.

Niet alle delen van het terrein kennen eenzelfde beeldkwaliteit. De opzet van het terrein met verschillende randen vraagt dat aan sommige delen meer randvoorwaarden worden gesteld dan aan andere. In zijn algemeenheid geldt dat hoe zichtbaarder, hoe meer randvoorwaarden. De welstand zal juist ook in deze gebieden zwaarder toetsen.

4.3 Basiseisen, -spelregels en -principes

Eisen:

- De volledige bedrijfsvoering vindt plaats op eigen terrein van de onderneming. Dit betekent dat expeditie, laden/lossen en parkeren ten behoeve van werknemers en bezoekers op eigen kavel wordt opgelost en aantoonbaar in het inrichtingsontwerp van de eigen bedrijfskavel verwerkt is. Hierbij dient inzicht te worden gegeven in het huidige gebruik van de bedrijfskavel.
- Zowel voor het bedrijfsgebouw als de buitenruimte dienen ontwerpen te worden gemaakt. Deze dienen minimaal te bestaan uit een plankaart op schaal, relevante doorsnedes, een impressie en een toelichting. Bij de inrichting van de bedrijfskavel dient naast een architect ook een landschapsarchitect en/of landschapsontwerper (minimaal HBO niveau) te worden betrokken. Zij kunnen worden gevraagd het plan toe te lichten onder andere - maar niet uitsluitend - bij de Welstand.

Spelregels:

- Bij een inrichtingsplan dient inzicht te worden gegeven in de te verwachten relevante ontwikkeling van het gebruik van de bedrijfskavel voor de komende jaren. Dit geldt - maar niet uitsluitend - voor de uitbreidingsbehoefte van bijvoorbeeld bebouwing, parkeer- en opslagruimte. Als (nog) geen inzicht in toekomstige ontwikkelingen is, dient minimaal te worden aangegeven hoe het bedrijf met veranderingen wil omgaan en flexibiliteit cq. robuuste oplossingen waarborgt.
- Voor de inrichting van de bedrijfskavel geldt, dat de vrijheid geboden wordt om het bedrijf individueel een identiteit en bedrijfsimago te bieden. Dit mag echter niet zover gaan, dat er meer sprake is van contrasten met dan van samenhang tussen bedrijven betreffende de inrichting van hun bedrijfskavel. Soms kan sprake zijn van een (inter)nationale bedrijfsidentiteit, die afwijkt van de lijn van dit beeldkwaliteitsplan. De onderneming dient dan aan te geven, hoe toch de gewenste samenhang op het terrein wordt gewaarborgd.

Principes:

- Een bedrijfskavel is een functionele, zakelijke omgeving en dient ook als zodanig benaderd te worden, in aansluiting op de werkzaamheden van het bedrijf, met respect voor de naast gelegen bedrijfskavels. De inrichting van de bedrijfskavel mag op geen enkele wijze afbreuk doen aan het openbaar gebied.
- Naast samenhang tussen de bedrijfskavels wordt ook samenhang op de bedrijfskavels nagestreefd. Het bedrijf dient daarbij een herkenbare eenheid te zijn. Een goede organisatie en samenhang geeft orde en rust en zorgt daarmee voor ruimtelijke kwaliteit op de lange termijn. Het gaat hierbij om te komen tot robuuste grotere eenheden, met eventueel (functionele) accenten.
- De bedrijfskavel dient zo duurzaam mogelijk te worden ingericht.

Referentiekader:

Op de volgende pagina's staan referentiebeelden voor de gewenste beeldkwaliteit.





4.4 Zonering en orientatie

De locatie van de kavel binnen het bedrijvengebied bepaalt in belangrijke mate de randvoorwaarden die aan de inrichting van de kavel gesteld worden.

Spelregels:

- Kavels in het zicht vanaf de nieuwe provinciale weg en de Corridor dienen een hoogwaardig representatief uiterlijk te hebben. Ze vormen het visitekaartje voor het Foodpark als geheel. Zij worden het zwaarst getoetst door de Welstand. De gevel dient een representatieve uitstraling te hebben, dat wil zeggen, een tot in detail ontworpen gevel met gevel openingen en eventueel reclameuitingen, met als doel de aard van de bedrijvigheid binnen het bouwvolume kenbaar te maken. Ook de private buitenruimte dient met zorg te zijn ontworpen. De overige als zichtlocatie aangeduide zijdes, dienen eveneens maar in iets mindere mate representatief te worden uitgewerkt. Deze zijdes zullen zwaarder worden getoetst door de Welstand.

De representatieve kant van de bedrijfskavel, - waaronder het gebouw - richt zich altijd naar de kant van de zichtlocatie. Overige zijdes dienen een voldoende beeldkwaliteit te hebben in lijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden die in dit beeldkwaliteitsplan worden gesteld.

- Op de als accenten aangeduide locaties wordt een bijzondere bebouwing nagestreefd. Deze mag meer in contrast staan met zijn omgeving, dan elders. De dient bebouwing architectonisch hoogwaardig van kwaliteit te zijn, wat door de Welstand zal zwaarder zal worden getoetst. Kan door middel van een duidelijke onderbouwing worden aangetoond, dat bebouwing niet mogelijk is, dan dient de kavel op dit punt hoogwaardig en onderscheidend te worden ingericht.
- Bedrijven kunnen geen eisen stellen aan het zichtbaar zijn van hun bedrijf langs groenzones. De beplanting die langs alle randen staat heeft juist als doel het zicht op de bedrijven te beperken. Hier, langs de nieuwe provinciale weg en de

Corsica is echter ook de mogelijkheid om over de groene ruimte heen te bouwen. Deze bebouwing dient vanwege de grote zichtbaarheid een hoge architectonische kwaliteit te hebben. Ook moet met de omliggende bebouwing samenhangen, en daarom - intengesteld tot de eerder genoemde accenten - bijvoorbeeld in materiaal, kleur, gevelconstructie niet te veel van omliggende bebouwing afwijken. Dit type overkragende bebouwing wordt zwaarder door de Welstand beoordeeld.

Principes

- Representatieve bedrijven, bedrijven waarvoor representativiteit belangrijk is, liggen zoveel mogelijk langs de provinciale weg en de Corridor. Overige bedrijven, bedrijven waarvoor representativiteit minder belangrijk is, liggen meer in binnengebied.
- De bedrijven langs de provinciale weg en de Corridor hebben een groene uitstraling. Dat wil zeggen dat hun kavel in belangrijke mate groen is ingericht.

bouwhoogtes en zichten



belangrijke zichten



bebouwingsaccenten



0 m 100m 200m

4.5 kavelopzet

Eisen:

- Conform het bestemmingsplan dient de bedrijfskavel minimaal voor 10% bebouwd te zijn.

Spelregels:

- Het streven is dat de kavel zo intensief mogelijk benut en dus ook bebouwd kan worden. Echter mede in verband met het voorkomen van brandoverslag en bereikbaarheid voor de brandweer, dient de bebouwing minimaal 5 meter uit de perceelgrens te staan. Alleen aan een zijde is het toegestaan om op de perceelgrens te bouwen. Dit zou betekenen dat in voorkomende gevallen, bedrijfsgebouwen niet over perceelgrenzen heen aan elkaar gebouwd kunnen worden, terwijl dit zowel functioneel als ruimtelijk beter kan zijn. In het bestemmingsplan wordt hiervoor wel de ruimte aangegeven, doordat bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning hiervan mag afwijken, mits de noodzaak en voordelen

hiervan kunnen worden onderbouwd. Er mag dan alleen op de achtergrens worden gebouwd als deze grenst aan een andere bedrijfskavel en niet grenst aan de openbare ruimte en/of de omgeving. Dit mag ook alleen als het veilig is, bijvoorbeeld indien gebouwen worden gekoppeld door gebruik te maken van adequate brandscheidende wanden en/of sprinklerinstallaties, waardoor bereikbaarheid voor de brandweer ter plekke niet noodzakelijk is. Ook dienen de brandveiligheidsvoorzieningen volgens het Bouwbesluit en de Modelbouwverondering aantoonbaar te worden opgelost.

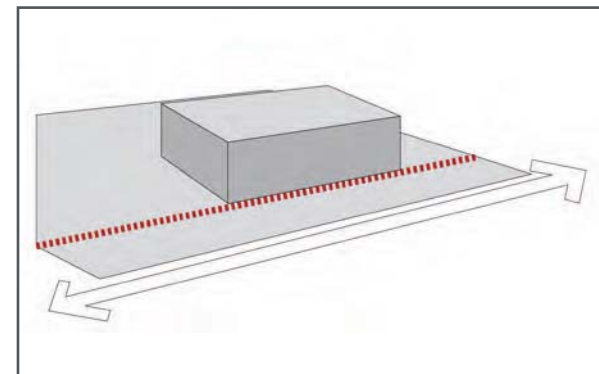
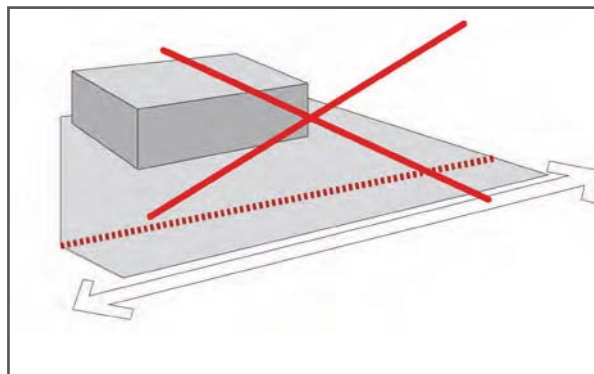
Daarnaast moet het ook stedenbouwkundig verantwoord zijn. Hierbij moet met name gelet worden op de hierna volgende punten wat betreft positionering van bebouwing op de kavel en rooilijnen. Ook wordt dezelfde mogelijkheid geboden voor het op twee zijden bouwen van de zijdelingse perceelsgrens. Dit kan betekenen dat het bedrijfsgebouw over de volle breedte van

de kavel wordt gebouwd. Dit kan gunstig zijn, omdat met een goede rooilijn en positionering op de kavel het achterliggende terrein maximaal wordt afgeschermd. Voor deze optie gelden de zelfde voorwaarden als bij het bouwen op de achtergrens.

- Voor een rustige gevellijn is sprake van een doorgaande rooilijn. Met andere woorden de bedrijfsbebouwing staat op gelijke afstand van de kavelgrens. Dit geldt minimaal voor het grootste deel van de naar de openbare ruimte gerichte gevels. Daar waar op onderbouwde wijze hiervan moet worden afgeweken, dient nagestreefd te worden dat tenminste een deel van de gevel de doorgaande rooilijn volgt. Het volgen van de rooilijn geldt het sterkt in representatieve zones en langs zichtzijdes. Bij de genoemde accenten en bij de overkragingen mag hier juist wel van worden afgeweken.
- De bedrijfsbebouwing staat zoveel mogelijk voor op het terrein. De verhouding moet in



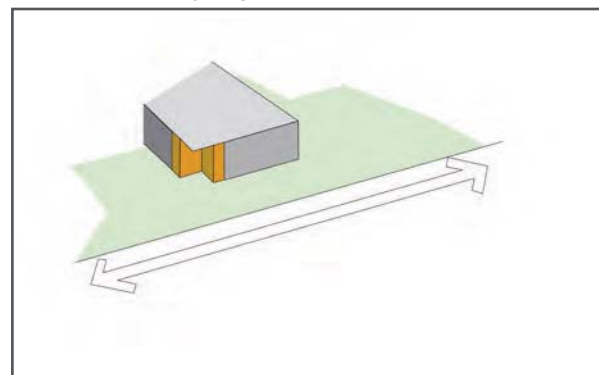
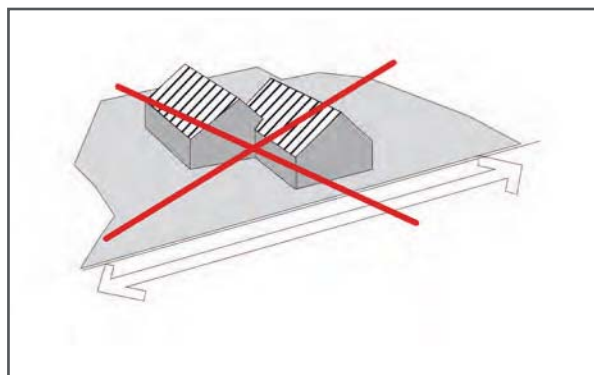
referentiebeeld horizontale belijning



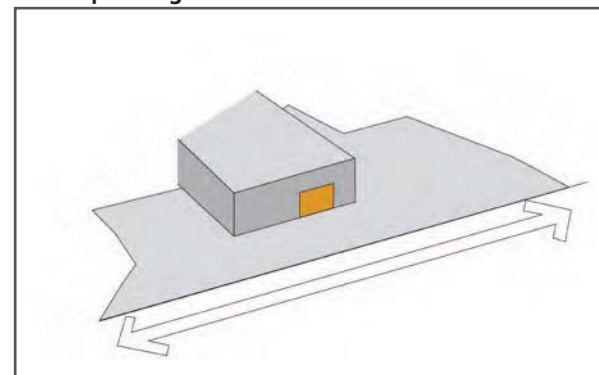
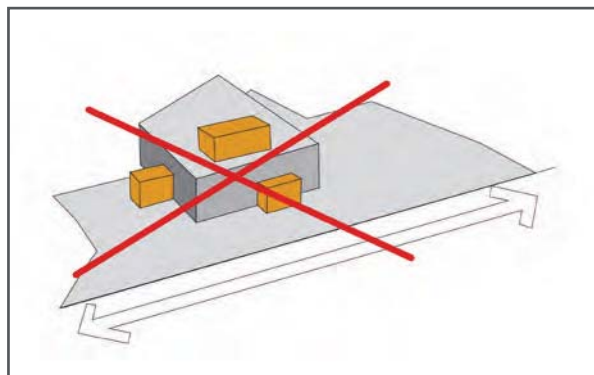
horizontale belijning



referentiebeeld accenten mogelijk



doorlopende gevel

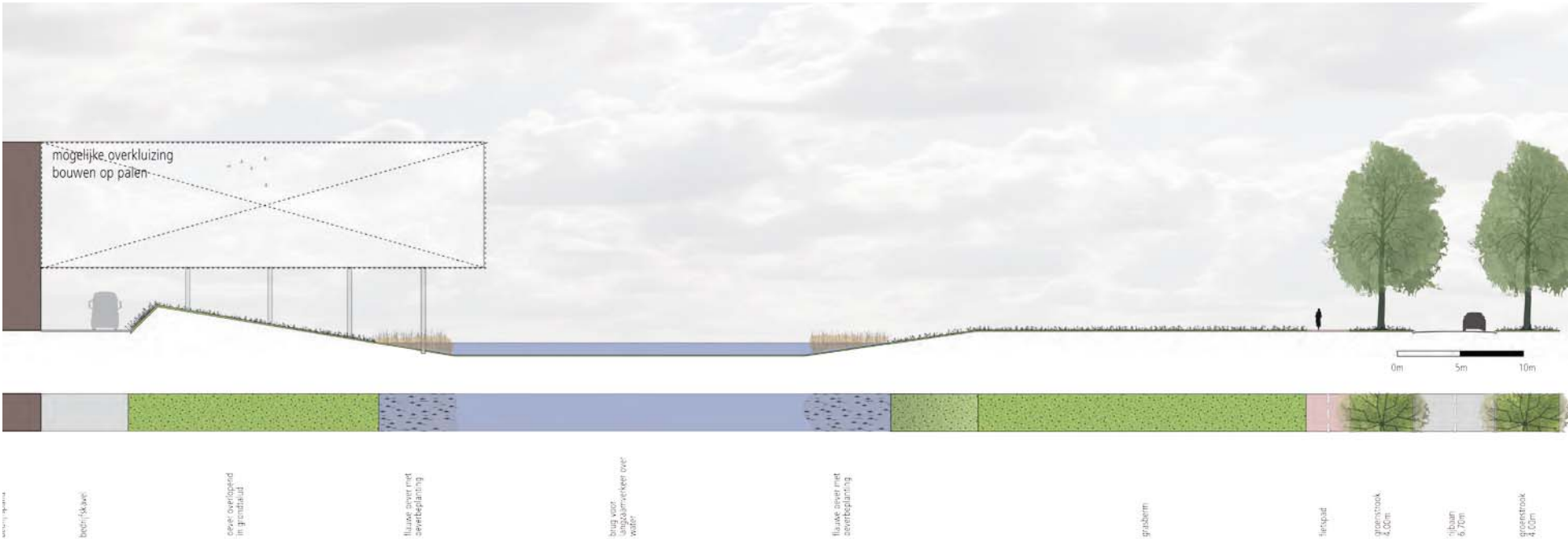


geen uitstulpingen enkel accent mogelijk

elk geval zo zijn dat het grootste deel van de bedrijfsbebouwing voor op het terrein staat en het grootste deel van de private buitenruimte hierachter ligt. Het kan voorkomen dat een bedrijf naar meer kanten aan de openbare ruimte grenst. De zijde waar de hoogste beeldkwaliteit is gewenst is waar een doorlopende rooilijn het meest belangrijk is en daarmee ook waar het grootste deel van het bouwvolume wordt gewenst.



profiel aan de corsica



4.6 Bebouwing

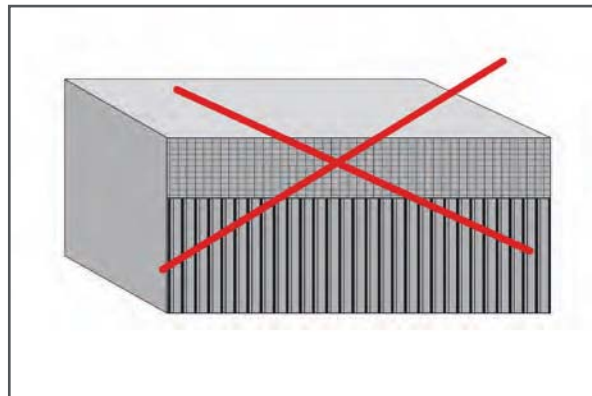
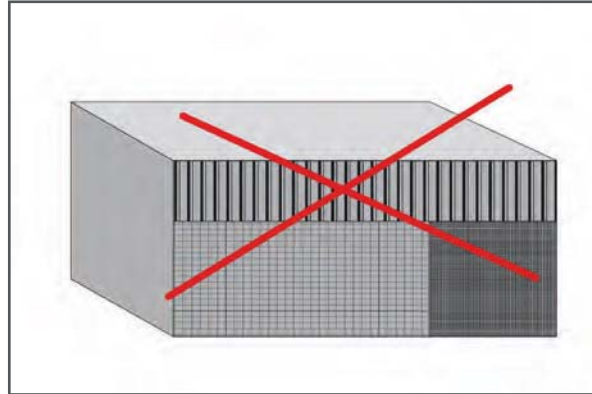
4.6.1 bouwvolume

Eisen:

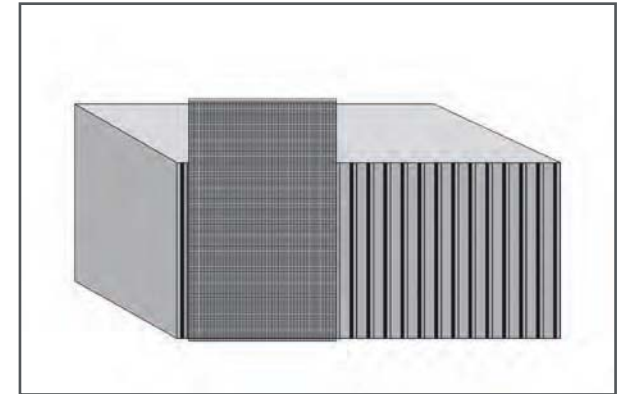
- Voor de eisen betreffende de maximale eisen aan de bouwhoogte wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Spelregels:

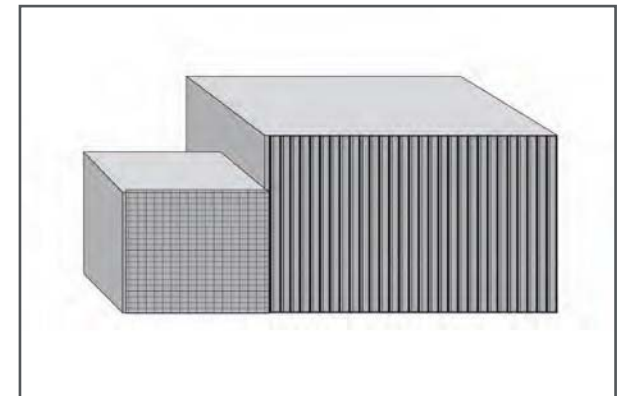
- Voor bouwhoogtes gelden dezelfde spelregels als hiervoor benoemd bij de rooilijn.
- De verschillende functies van het bedrijf: bedrijfsvloer, kantoor, opslag en dergelijke worden in één bouwvolume vormgegeven, dan wel een relatie te vertonen aan de hand van één architectonisch concept. Het losstaande kantoortje, de vrijstaande loods of garage dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Alleen bij aantoonbare noodzaak vanuit de bedrijfsvoering kan hiervan worden afgeweken. Gebouwonderdelen mogen dan afwijken, zolang ze een duidelijke eenheid vormen.
- Bebouwingsvolumes zijn eenvormig en niet veelvormig. Uitstulpingen, verschillende dakvormen etcetera moeten zoveel mogelijk worden vermeden. Insnijdingen zijn daarentegen niet een probleem, zolang ze maar een beperkt deel van de gevel vormen.



referentiebeeld clustering materiaal



eenvoud in materiaal en kleurgebruik, clustering



clustering materiaal



referentiebeeld clustering materiaal

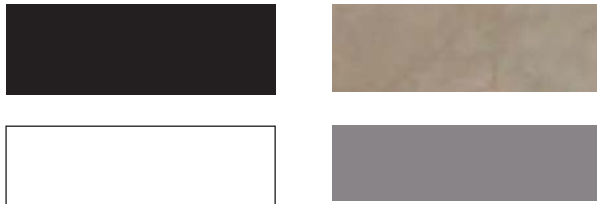
4.6.2 gevels

Eisen:

- De ondernemer dient een onderbouwde motivering te geven over de uitwerking van de gevel ten aanzien toegepast kleur- en materiaal gebruik.

Spelregels:

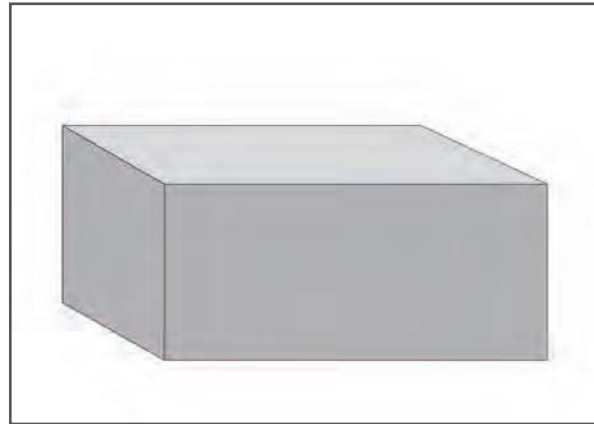
- Uitgegaan dient te worden van een sobere en eenvoudige gevel. Drukke patronen, texturen en vormen dienen te worden vermeden. Materialen en kleurgebruik wordt



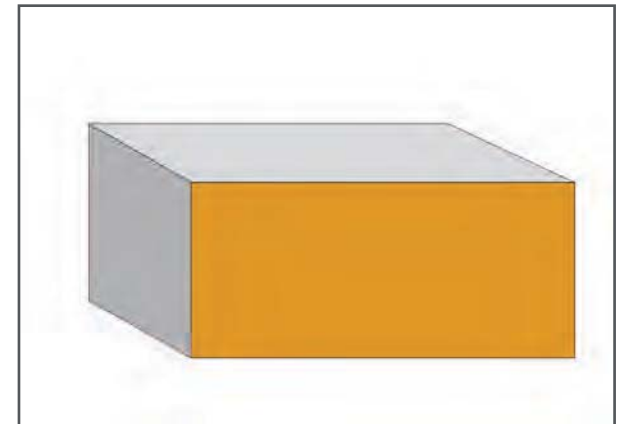
basiskleuren en materiaal
industriële, hygiënische cleane tinten: zwart-zilver-grijs, wit - aluminium, staal, beton.



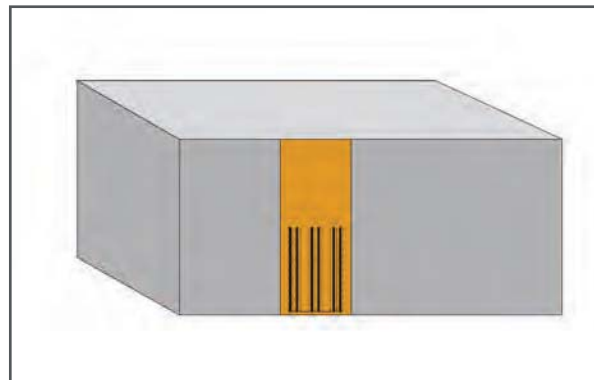
accenten fris en fel



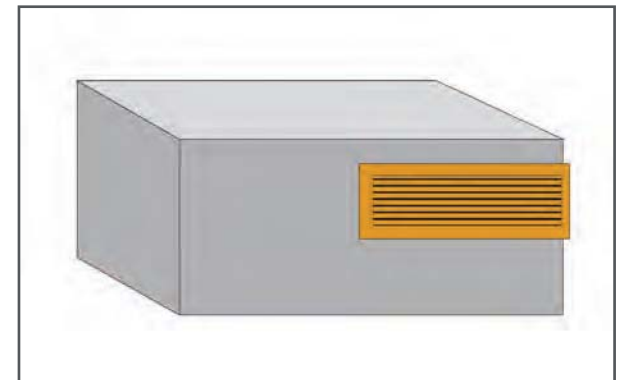
gevel is sober en eenvoudig



eenheid in accenten



accent verticaal



accent horizontaal



referentiebeeld insnijdingen en kleuraccenten

zoveel mogelijk geclusterd toegepast en volgt de structuur van de bebouwing. Wel kan op subtiele wijze met materialen en/of patronen worden gespeeld, door deze de ene keer horizontaal en een andere keer verticaal toe te passen

Accenten hebben zoveel mogelijk een functionele aanleiding.

- De te gebruiken materialen zijn ingetogen en sluiten aan op de expressie van de foodsector: hygienisch en industrieel. Metalen als staal en aluminium passen hier goed bij, maar ook beton. Hout als natuurlijk materiaal kan een expressie zijn naar de natuurlijke herkomst van de producten. Baksteen ligt niet direct voor de hand, maar zwarte baksteen zou in een enkel geval een uitzondering kunnen vormen.
- Het kleurgebruik dient het materiaalgebruik te ondersteunen. Naast de natuurlijke materiaalkleuren zelf zijn hygienische cleane tinten als zwart-zilver-grijs-wit goed toepasbaar. Juist om te voorkomen dat het terrein alleen grijsig wordt, dienen de accenten liefst ook fris en fel te zijn. Hiernaast zijn de accenttinten weergegeven die daarvoor toegepast kunnen worden.

4.7 Kavelinrichting

4.7.1 ontsluiting

Eisen:

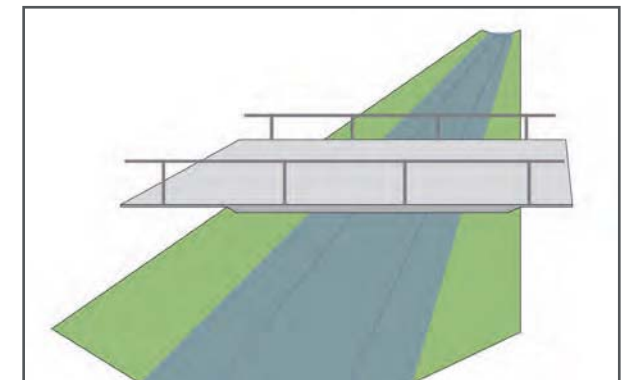
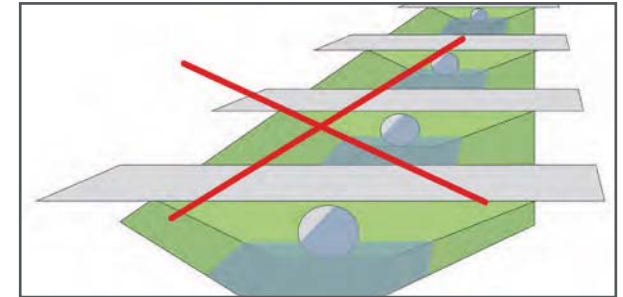
- Het direct op de openbare weg aansluiten van individuele loadingdocks of parkeerplaatsen is niet toegestaan. Dit is niet alleen vanuit de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid onwenselijk.

Spelregels:

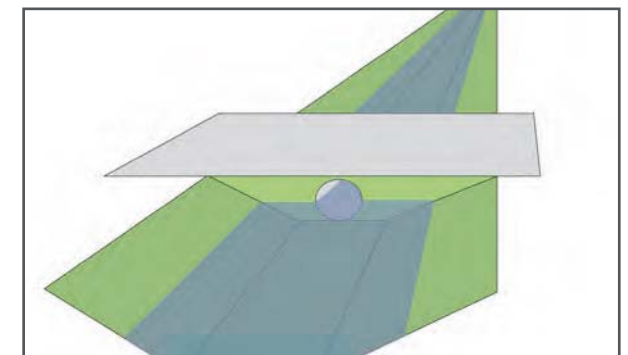
- De hoofdontsluiting dient gekoppeld te zijn aan de meest representatieve zijde. Dit is niet in alle gevallen mogelijk, zoals aan de zijde van de nieuwe provinciale weg. De hoofdontsluiting dient in dat geval aan de eerstvolgende meest representatieve zijde te liggen. Dit moet in elk geval de bezoekersingang zijn. Een personeels of goedereningang kan ook aan andere zijdes liggen.

Principes:

- Het aantal en de maat van de aansluiting op de openbare weg en daarmee doorsnijdingen van de openbare ruimte moet zo beperkt mogelijk worden gehouden. Dit geldt sterker langs de hoofdontsluiting dan langs meer ondergeschikte wegen.



bundelen van inritten voor zowel watergangen als grasbermen



sobere duikers

ontsluiting



gewenste locatie
inritten

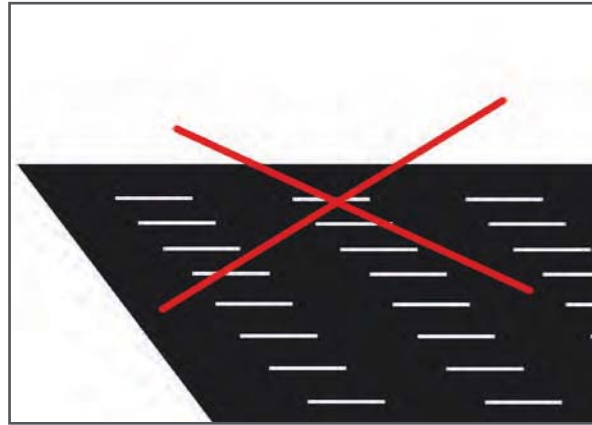


0 m 100m 200m

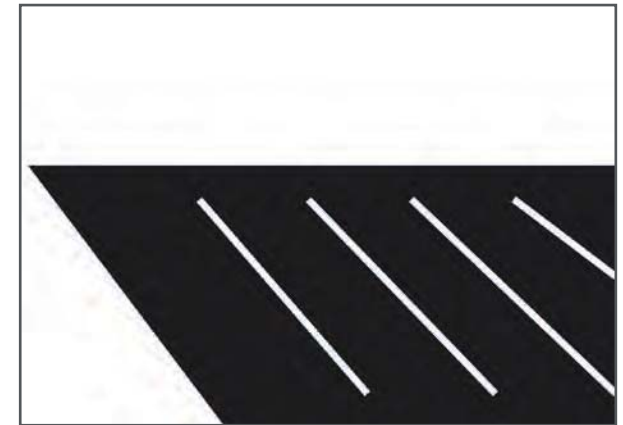
4.7.2 verharding en parkeren

Eisen:

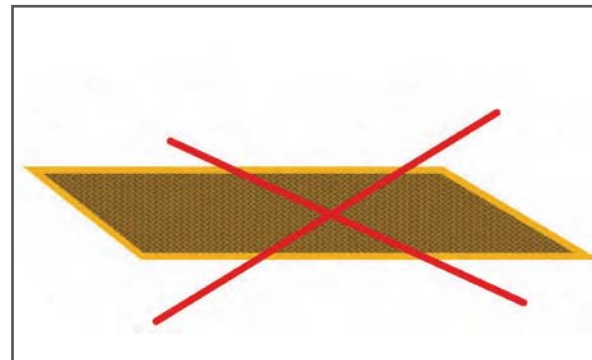
- Al het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De terreininrichting van de uitgegeven kavel zal worden getoetst op de hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen in verhouding tot het te realiseren vloeroppervlak en type bedrijfsactiviteiten. Indien het bedrijf gebruik maakt van loadingdocks betekent dit dat er ruimte moet zijn voor opstelplaatsen voor een of meerdere vrachtauto's met de benodigde manoeuvreerruimte. Voor personenauto's (personeel en bezoekers) moet rekening worden gehouden met ruimtereservering voor de plaatsen zelf en een rijbaan. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke regelgeving gebaseerd op de ASVV (Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen van het CROW). Hoe groter het kantoorandeel, hoe meer ruimte er voor personenauto's nodig is.



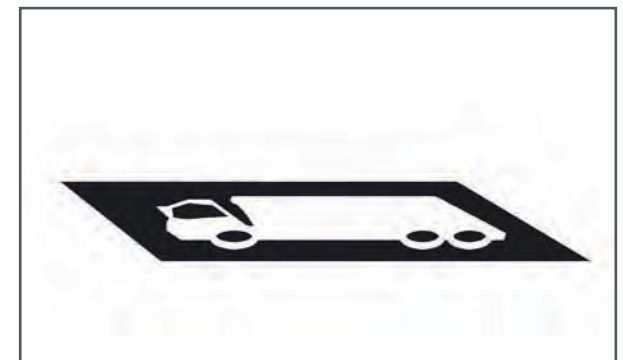
veelheid aan lijnen en patronen in verhardingsvlak



clusteren



veelheid aan kleuren in verhardingsvlak



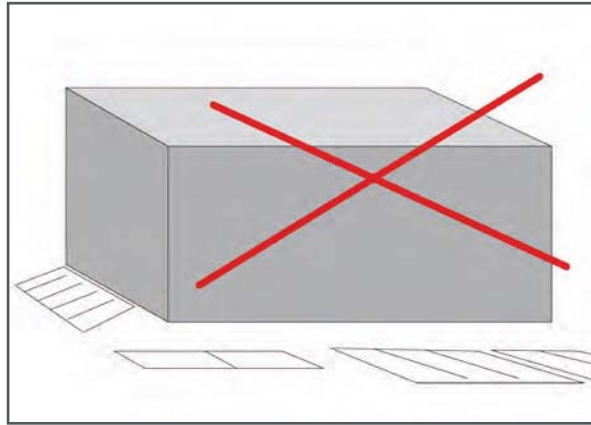
grootschalig eenvoudig stoer



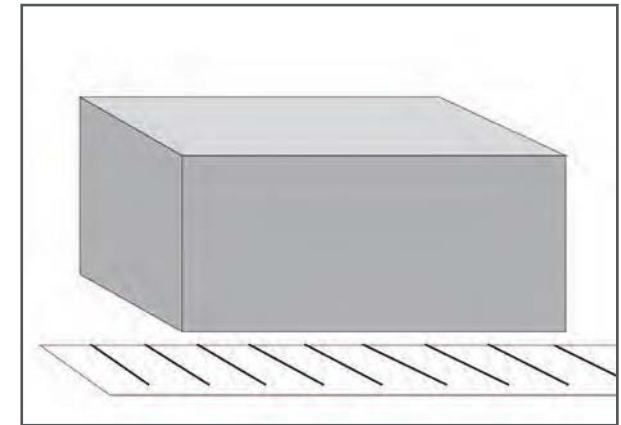
referentiebeeld groot eenvoudig stoer

Principes:

- Zorg voor een eenvoudige stoere uitstraling van de verharding in het algemeen en de parkeerruimte in het bijzonder. Voorkom een veelheid aan patronen in het verhardingsvlak. In principe wordt gestreefd naar één en het zelfde verhardingsmateriaal. De voorkeur gaat uit naar de toepassing van asfalt of beton. Door middel van symbolen en slimme kleur of patroonverschillen kunnen verschillende functies worden aangeduid, bijvoorbeeld voor looppaden naar entrees of bezoekersparkeren.
- Zorg voor aaneengesloten parkeerruimtes en parkeerruimtes die in dezelfde richting zijn georiënteerd. Dit is meestal veel efficiënter, geeft rust op het terrein en voorkomt rommelige overhoekjes.
- Er dient ook voldoende ruimte te zijn voor fietsparkeren, bijvoorbeeld overdekt.



verspreidt parkeren



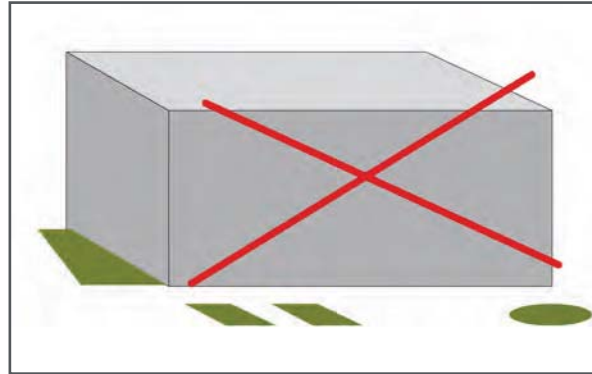
clusteren van parkeren



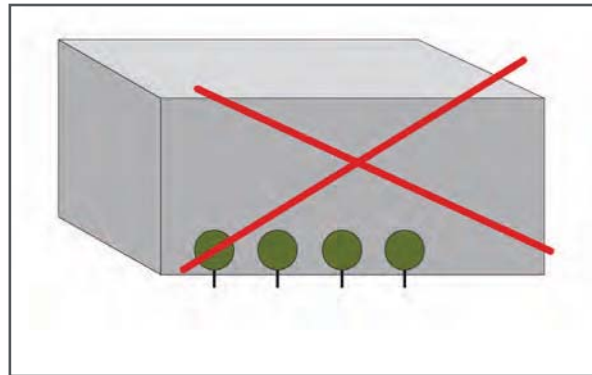
referentiebeeld clusteren parkeren



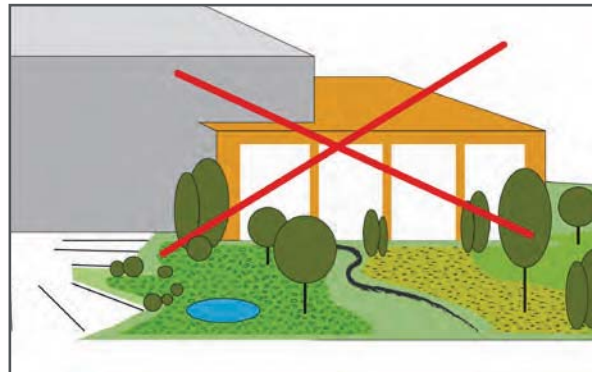
referentiebeeld sobere bedrijfstuin



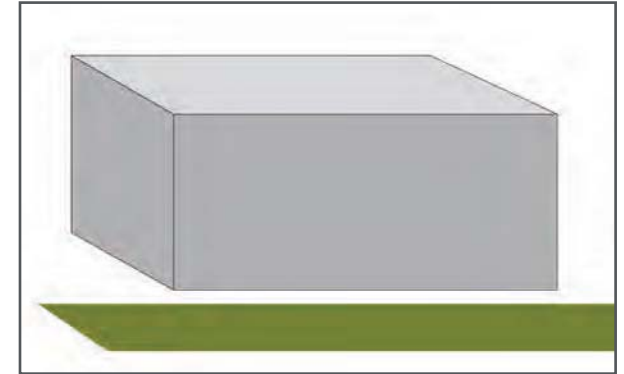
kleinschalig verspreid groen (versnipperd)



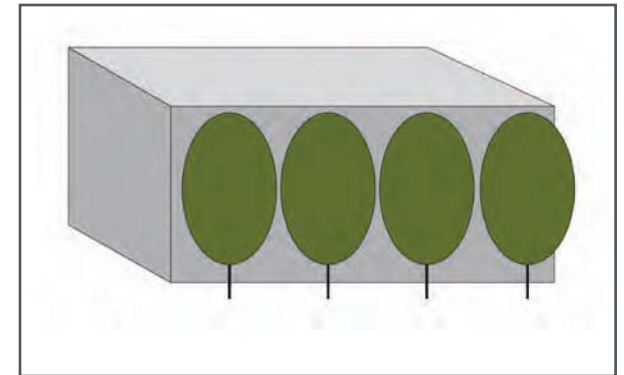
bepanting uit verhouding in maat en schaal



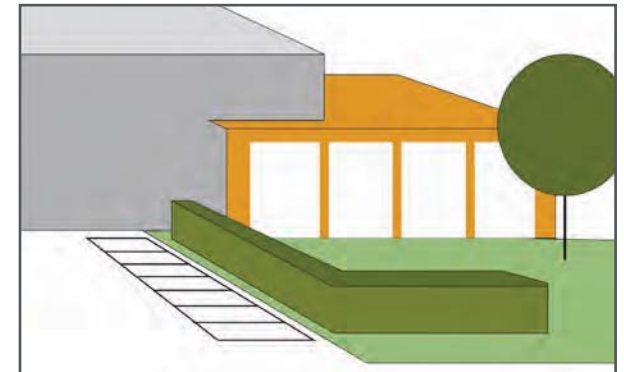
veelheid aan kleine groenelementen (tuin)



clusteren van groen



grootschalig, passend bij maat en schaal



heldere lijnen (zakelijk)

4.7.3 Groen

Principes:

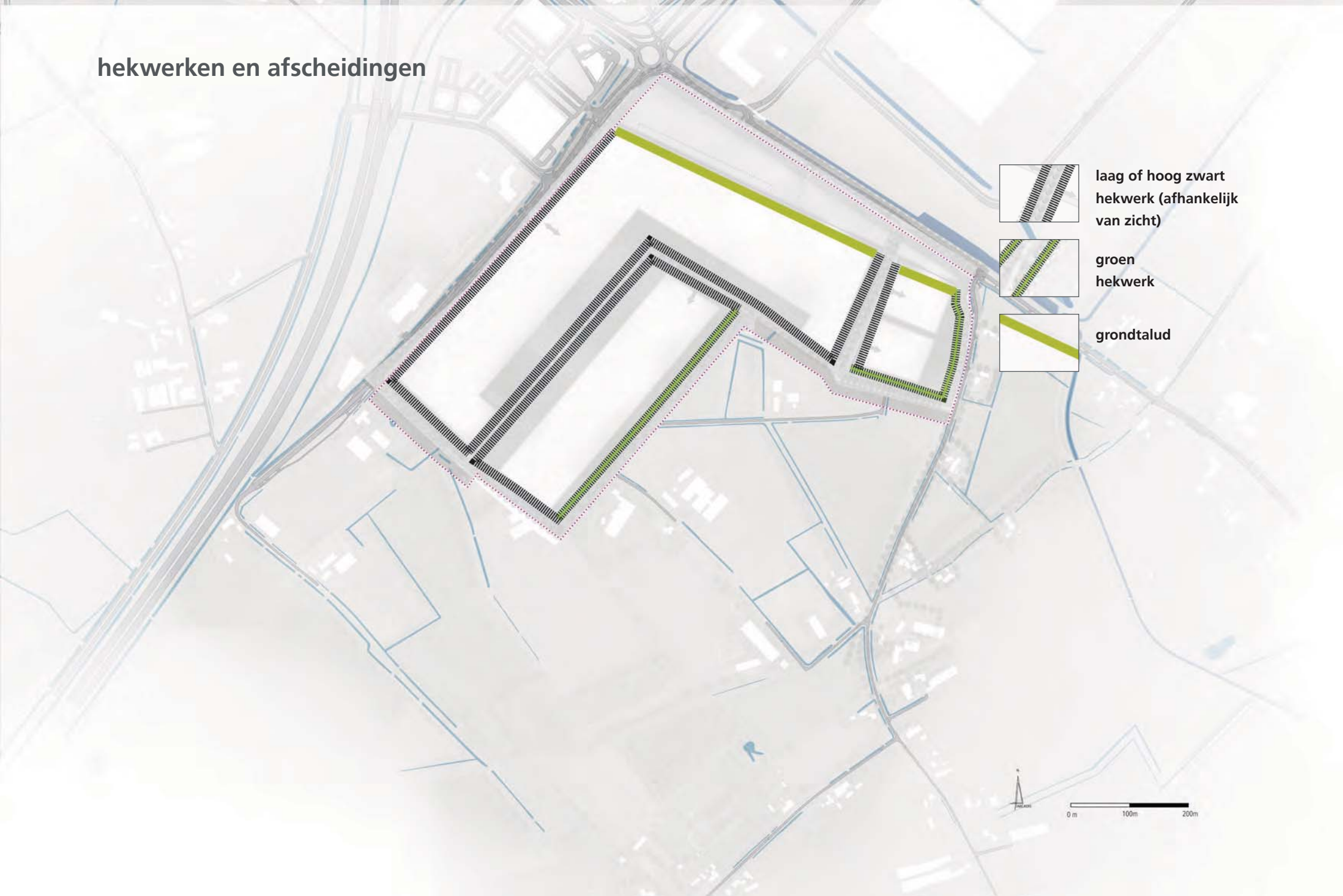
- Het groenontwerp wordt gezien als integraal onderdeel van het totale inrichtingsconcept van de bedrijfskavel.
- Toegepast groen dient wat betreft maat en schaal te passen bij het gebouw en de functie van de bedrijvigheid. Geen veelheid aan kleine tuinelementen wanneer het bedrijf een grote maat en schaal heeft. De tuin valt in maat en schaal in het niet, en zal een rommelig beeld geven. Een heldere zakelijke uitstraling met grote aaneengesloten groenvlakken wordt voorgestaan. Deze opzet zal voor de ondernemer ook veel beter te beheren zijn.
- In geval van bedrijfsverzamelgebouwen kan een gemeenschappelijke groene zone worden gerealiseerd. Hierbij is het vooral van belang dat het groen herkenbaar en representatief is voor het gezamenlijke kavel.
- Gevelgroen en dakgroen wordt altijd als positief gezien.

- Groen dient door de ondernemer adequaat onderhouden te worden. Uiteraard betekent een strakke haag een ander onderhoud dan een met een bloemenmengsel ingezaaide ruimtelijke reservering. Dat is iets anders dan onkruid dat hoog door heesters groeit.

Referentiekader:

- Bomen 1e grootte (eventueel zuilvormig) bossen meestal het beste bij grootschalige bedrijven. Met hagen kan het terrein goed en zakelijk worden ingedeeld. Grotere groenvlakken van gras, bodembedekkende heesters en/of (sier)heesters of robuuste vaste planten van een of enkele soorten past het beste. Met die sierheesters of vaste planten kunnen (op basis van grotere vakken) ook fraaie minder saaie groenbeelden worden gecreerd. Grote meerstammige solitaire heesters als magnolia's kunnen ook extra fraaie groenaccenten geven. Bij zeer grote oppervlaktes kunnen ook ruige bloemrijke weides een goed beeld opleveren.

hekwerken en afscheidingen

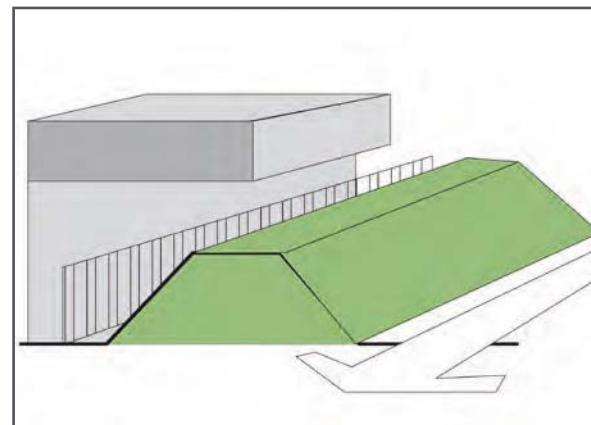
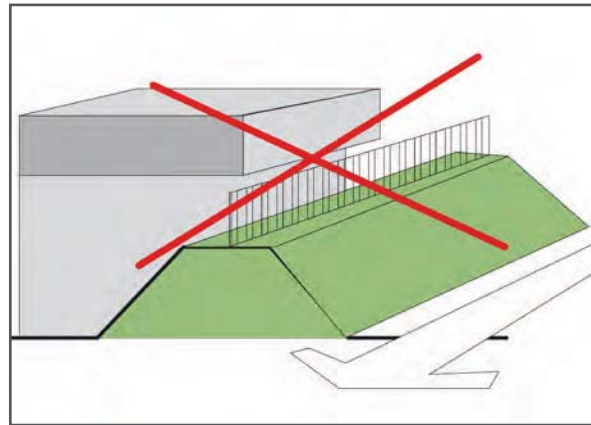


4.7.4 hekwerken en afscheidingen

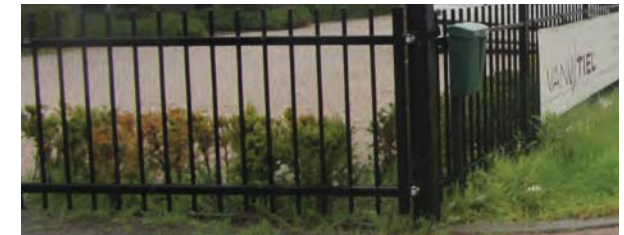
Spelregels:

- Ten behoeve van eenheid en samenhang, moeten de toegepaste hekwerken worden meeontworpen met het gebouw in de voorgeschreven kleur zwart (RAL 9005). In uitzonderingsgevallen kan op basis van zwaarwegende redenen het bevoegd gezag de ondernemer toestaan om van deze eis af te wijken. Het hekwerk dient dan in vorm en type wel aan te sluiten op de standaard op het bedrijventerrein toegepaste hekwerken.
- Hekwerken bevinden zich altijd op de perceelsgrens. Uitzonderingen zijn bij uitkragende gebouwen en bij grondtaluds. In dat laatste geval dient het hekwerk achter het grondtalud te staan.
- Er worden 4 verschillende soorten hekwerken toegepast:
 1. laag zwart spijlenhekwerk (max. 1m)
 2. hoog zwart spijlenhekwerk (2m)
 3. hoog zwart gaashekwerk (2m) met klimop
 4. grondtalud met kering (eventueel met hekwerk er achter)Type 3 en 4 moeten worden toegepast conform het kaartje hekwerken en afscheidingen. Of in de overige situaties type 1 of type 2 van toepassing is hangt

af van de situatie. Alleen aan de zijde van de voorgevel, tot aan de voorgevel zijn hekwerken lager dan 1 meter toegestaan. Achter de voorgevel is sprake van een hoog hekwerk. Elk bedrijf heeft dus of een hekwerk of een grondwal.



geen hekwerk op grondtalud



referentiebeeld laag zwart hekwerk



referentiebeeld hoog zwart hekwerk



referentiebeeld groen hekwerk



referentiebeeld grondtalud

4.7.5 Opslag

Eisen:

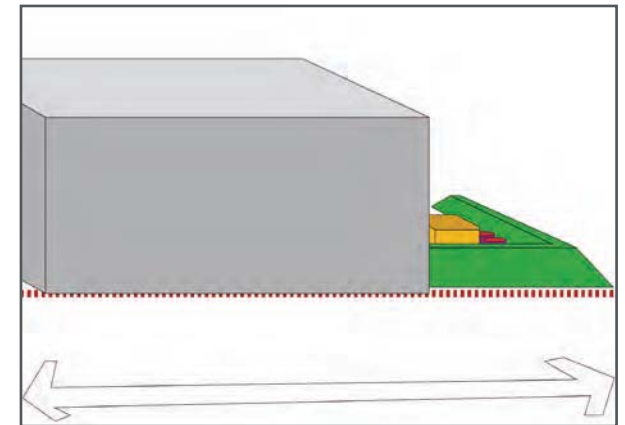
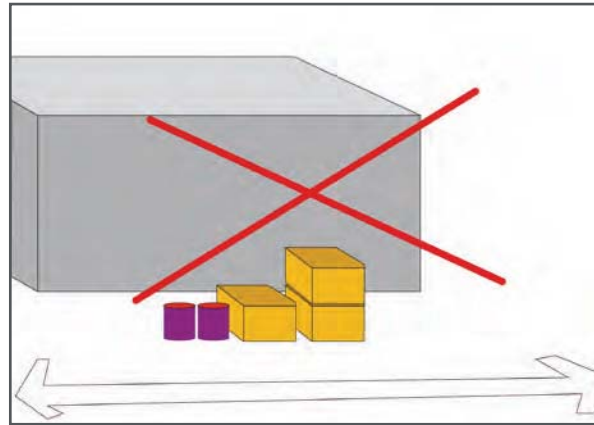
- Buitenopslag en afvalopslag dient alleen plaats te vinden achter het verlengde van de meest naar achter gelegen voorgevel. Langs de provinciale weg en de Corridor evenals op de accentlocaties is buitenopslag niet toegestaan (In deze zones moeten voorzieningen voor afvalopslag ook in het gebouw worden mee ontworpen). Bij de overige zichtlocaties dient de buitenopslag afgeschermd te worden van het zicht vanuit publiek toegankelijk gebied, zowel openbaar als uitgegeven door een voorziening van minimaal 2 meter hoog en in verhouding tot de hoogte en omvang van de opslag.

Principes:

- Door de opslag van goederen en afval ontstaat vaak een onrustig (rommelig) beeld. Deze dient daarom zo min mogelijk zichtbaar te zijn.

Referentiekader:

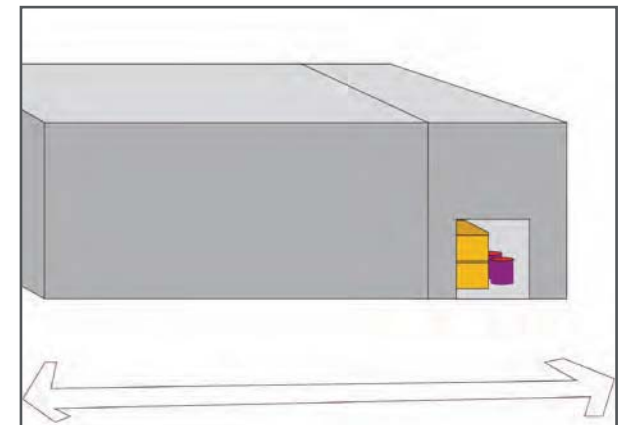
- Voorkeur voor de afscherming gaat uit naar een (groene) afscherming of beter nog een (gras) talud. Gestapelde muren van betonnen legoblokken hebben niet de voorkeur.



clustering en samenhang, afgeschermd van de weg



referentiebeeld afscherming



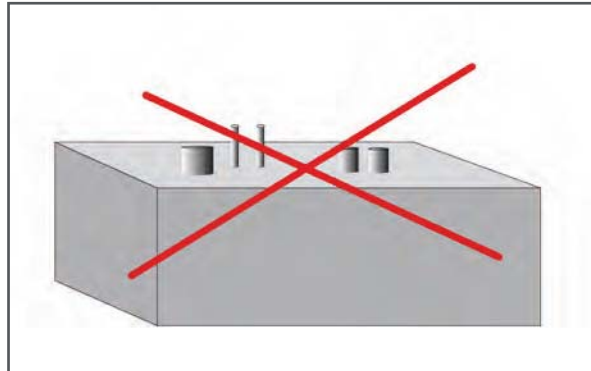
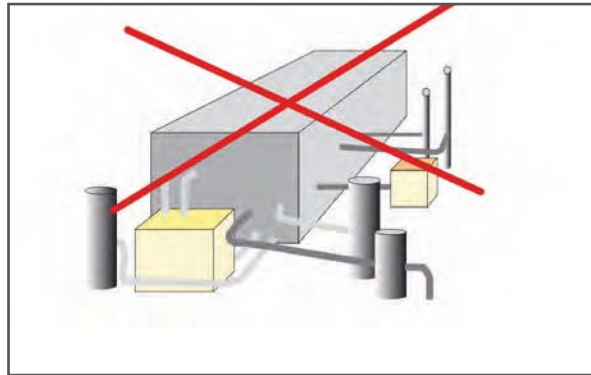
afgeschermd in de architectuur

4.8 Gebouw

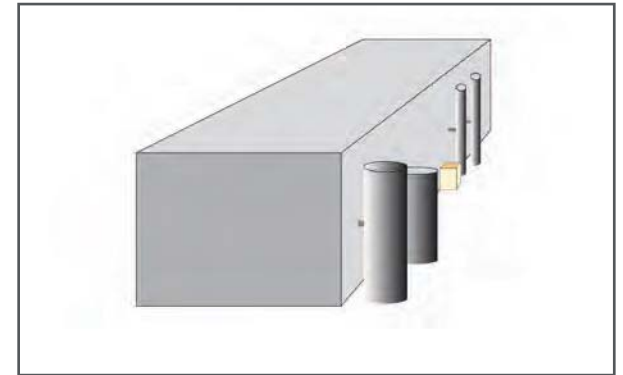
4.8.1 Installaties

Spelregels:

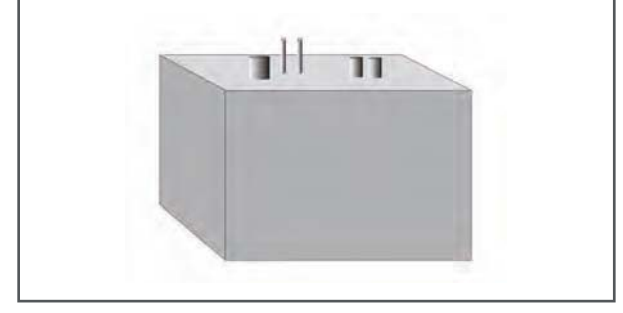
- Installaties zijn noodzakelijk voor bedrijfsprocessen, maar kunnen een intrigerend maar ook rommelig beeld geven. Daar waar vanuit veiligheidsopzicht mogelijk, dienen de de installaties zoveel mogelijk in de architectuur te worden opgelost en niet als een warboel van pijpen en cilinders aan de bebouwing te zijn “vastgeplakt”. Waar mogelijk dienen installaties op het dak door een dakrand te worden afgeschermd. Bij hogere gebouwen of bij grote dakoppervlaktes kan dit eventueel achterwege blijven, mits kan worden aangetoond dat de betreffende installaties vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn. De enige uitzondering van installaties die wel altijd zichtbaar mogen zijn, zijn installaties die een duurzaamheidsconcept van het gebouw uitdragen, zoals zonnepanelen of een mini windturbine.
- Voor installaties geldt wat betreft materiaal en kleurgebruik hetzelfde als voor de bedrijfsbebouwing.



referentiebeeld op het dak afschermen



clustering en samenhang



op het dak afschermen

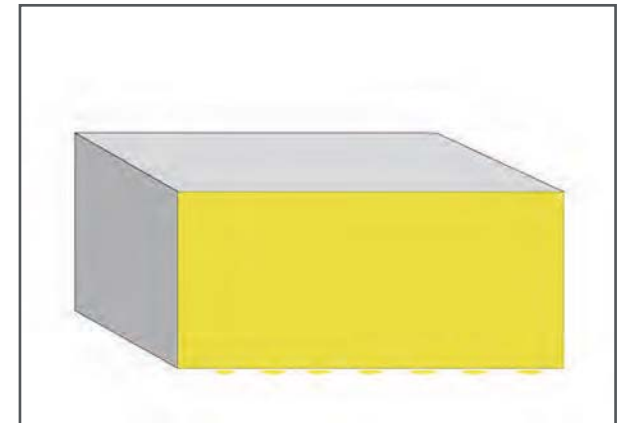
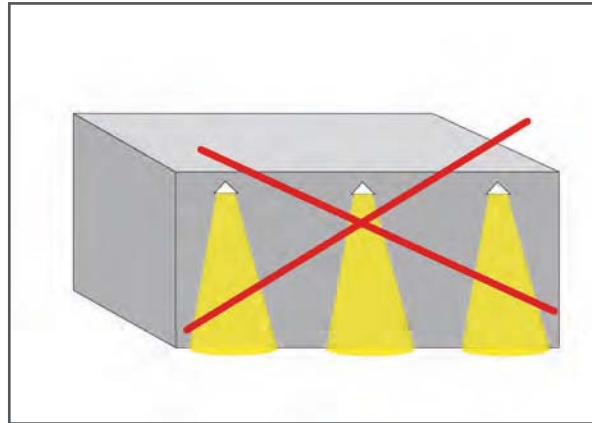
4.8.2 Verlichting

Spelregels:

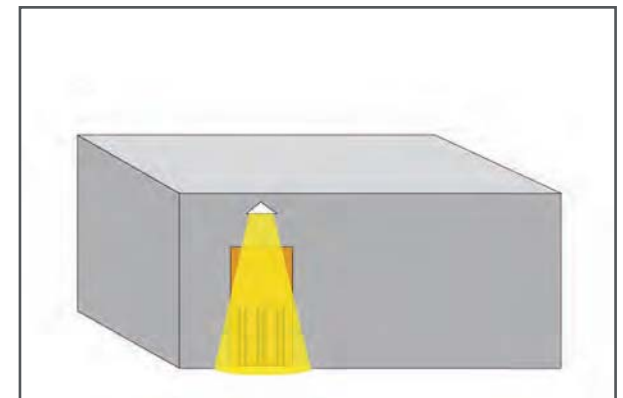
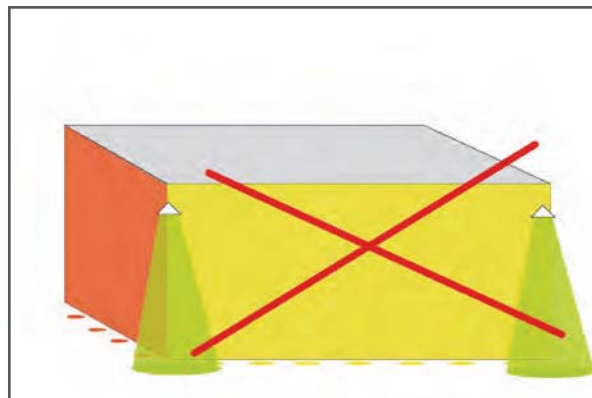
- Terrein en gevelverlichting dient zakelijk en functioneel te zijn. Lichtmasten op het terrein bijvoorbeeld even hoog, of bijvoorbeeld in twee hoogtes als daar een duidelijke functionele aanleiding voor is (vrachtzone ten opzichte van voetgangszone). Gevelverlichting vlakvullend of ter markering van accenten (dit mag ook reclame zijn).
- Terrein en gevelverlichting dient vleermuisvriendelijk te zijn.
- Om een onrustig lichtbeeld te voorkomen dient de kleur van de verlichting bijvoorbeeld overal hetzelfde te zijn, met uitzondering van een eventueel enkel (noodzakelijk) lichtaccent.

Principes:

- Een lichtbron met een hoge kleurweergave draagt bij aan een aantrekkelijker uitstraling en hogere veiligheid van het bedrijfsterrein, omdat in het donker meer onderscheiden kan worden. Oranje verlichting oogt goedkoop en voelt minder veilig en dient daarom te worden vermeden.



verlichting totale gebouw



functioneel verlichten



referentiebeeld verlichting totale gebouw



referentiebeeld verlichting totale gebouw

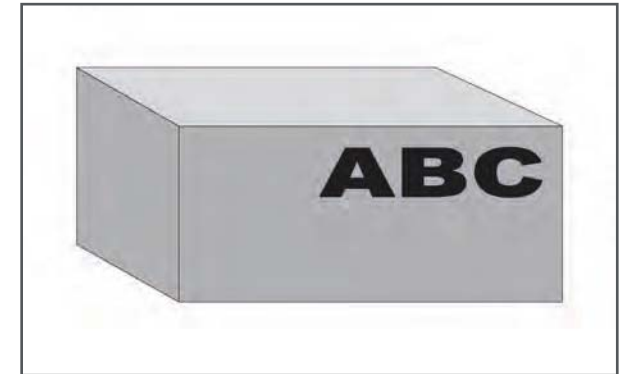
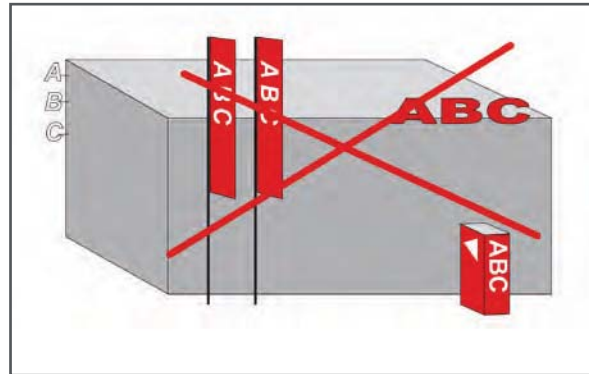
4.8.3 Reclame

Eisen:

- Het gemeentelijk reclamebeleid is hiervoor leidend.

Spelregel:

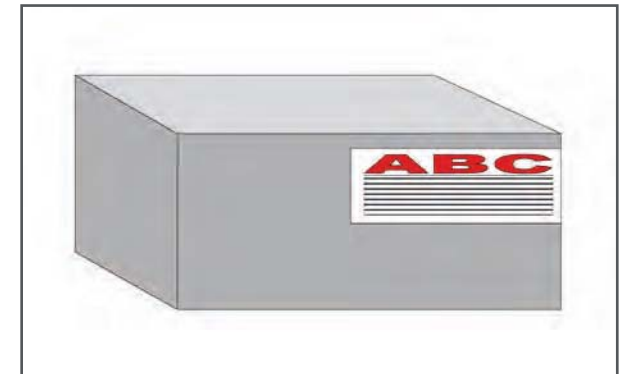
- Een onrustige mengelmoeis van reclameuitingen moet worden voorkomen. Er worden daarom 2 vormen van reclame uitingen toegestaan: tegen de gevel (niet boven de gevel uit) en op het hekwerk. Bij reclame op het hekwerk, dient deze in het hekwerk mee ontworpen te worden, net zoals de reclame tegen de gevel met de gevel mee ontworpen moet zijn. De reclame aanduiding op hekwerken mag bestaan uit staal of hout. Doekmateriaal vastgemaakt aan het hekwerk wordt niet toegestaan. De grootte van de reclameuiting op hekwerk en gevel dient in proportie met de gevel te zijn.



reclame op gevel



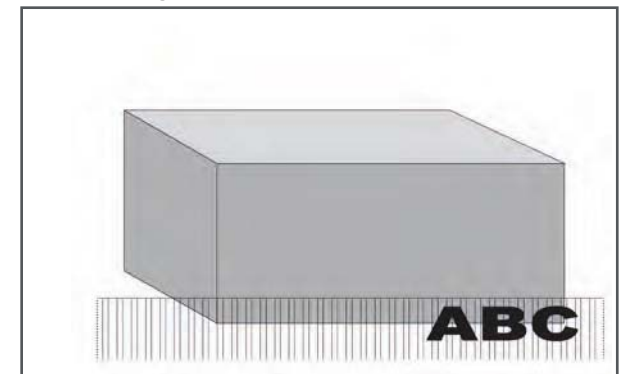
referentiebeeld reclame op gevel



reclame op gevel



referentiebeeld reclame op gevel



reclame op hekwerk

4.9 Duurzaamheidsmaatregelen op de bedrijfskavel

Ter aanbeveling volgt in deze paragraaf een korte beschrijving van duurzaamheidsmaatregelen. Voor meer informatie zie o.a. de menukaart duurzame bedrijventerreinen van de provincie Noord-Brabant.

4.9.1 proces

Het komen tot en benutten van duurzaamheidskansen begint bij het opzetten van een goed duurzaamheidsproces. Bij welke kernaspecten van het bedrijfsproces en bij de kavelinrichting is de meeste winst te halen? Juist hier liggen vaak ook de voordelen voor de ondernemer zelf. Denk hierbij aan de lange termijn. Zo kan een groen dak direct voordelen hebben wat betreft isolatie tegen kou en warmte, maar ook de levensduur van een dak verlengen. Niet alle duurzaamheid moet in een keer worden gerealiseerd. Wel moet duidelijk zijn in welke richting de onderneming wil, of zou willen bewegen. Misschien is het dak volleggen met zonnepanelen nog niet meteen mogelijk, maar kan hier wel voor de toekomst rekening mee worden. Sommige systemen moeten wel al bij de start worden gerealiseerd, zoals warmte-koude opslag. Hou bij dit soort systemen, maar ook bij alle andere duurzaamheidsoplossingen goed

in de gaten in welke mate ze flexibel zijn. Als een bedrijf sterk dynamisch is, zullen de duurzame systemen dat ook moeten zijn. Om te bedenken wat de duurzaamheidswinst voor een bedrijf kan zijn, kunnen verschillende (commerciële) systematieken worden toegepast, zoals GPR, BREEAM en GreenCalc. Deze waarderen elk op hun eigen wijze het duurzaamheidsgehalte van een gebouw.

4.9.2 aspecten en maatregelen

De volgende duurzaamheidsaspecten kunnen worden meegenomen:

- **Energie:** beperken energieverbruik (denk aan verlichting, warmte/koude vraag, natuurlijke beschaduwing etc.), duurzame energie toepassen/opwekken.
- **Water:** hou het schoon/maak het schoner, hou het vast/hergebruik het.
- **Bodem:** hou en schoon en gebruik ter plekke. Hou grondkwaliteiten gescheiden.
- **Grondstoffen en materialen:** denk Cradle to Cradle en hou rekening met beheer en onderhoud.
- **Ruimtelijke opzet:** compact bouwen (ook weinig energieverlies), intensief/meervoudig ruimtegebruik, multifunctionaliteit, meer gebruikswaarde (niet functioneel nuttig oppervlak programma's zoals gang en noodtrappen slim combineren), uitstraling, flexibiliteit.

- **Natuur, landschap en cultuurhistorie:** bewaar cultuurhistorische/landschappelijke/groenelementen, vergroot de natuurwaarde/biodiversiteit. Denk 3D: kavel, gevel, dak.
- **Leefbaarheid en veiligheid:** beperk uitstoot en overlast, zorg voor veilige werkomgeving, probeer werkklimaat zo gezond en aangenaam mogelijk te maken. Groen kan luchtkwaliteit en temperatuur in- en extern verbeteren.
- **Verkeer en vervoer:** beperk vervoerstromen (in- en extern), gebruik schone(re) vormen van vervoer, stimuleer car-poolen, OV- en fietsgebruik (goede fietsenstalling!). Denk aan elektrische oplaadpunten voor auto, fiets, scooter etc.
- **Sociaal cultureel maatschappelijk:** meerwaarde voor omgeving, kunst, MVO-programma, voorlichting/educatie/scholing, voorzieningen voor minder validen.

Sommige maatregelen richten zich op een aspect (bijvoorbeeld energie), maar vaak kan een maatregel gunstig zijn voor meerdere aspecten. Dakramen, solar tubes en dergelijke om zonlicht als natuurlijke lichtbron het gebouw overdag te laten verlichten, blijkt een aantoonbaar positief effect te hebben op de ziekteverzuim, werkbeleving etc.



bijenkasten verwerkt in gevel



windmolens op dak (donqi)



groene daken



nestkasten voor vogels of vleermuizen verwerkt in gevel



zonnecellen verwerkt in dak



groene daken



BIJLAGE M ADVIES GRONDUITGIFTEPRIJZEN FOODPARK VEGHEL



Advies gronduitgifteprijsen Foodpark Veghel

Stec Groep aan gemeente Veghel

Evert-Jan de Kort & Robert Wursten
31 maart 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak.....	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspositie Foodpark Veghel	5
2.1	Marktprofiel en SWOT Foodpark Veghel	5
2.2	Betekenis voor grondprijzen op Foodpark.....	6
3	Onze adviezen	8
3.1	Reken met een gemiddelde grondprijs van € 120 tot € 200 per m ² op Foodpark Veghel.....	8
3.2	Differentieer de grondprijs naar vier deelmilieus op Foodpark Veghel	9
3.3	Communiceer uw prijzen zorgvuldig en heb oog voor het belang van prijs bij locatiekeuze	10
3.4	Reken op een opbrengstenindex tussen 0 tot maximaal 2% in uw grex komende jaren	13
	Bijlage A: De residuele rekenmethodiek	15
	Bijlage B: Markt-conforme parameters	17
	Residuele grondwaarde bedrijventerreinen	17
	Bijlage C: Overzicht van grondprijzen in de regio en andere 'food' locaties	19

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

Foodpark Veghel staat in de startblokken

U staat aan de vooravond van uitgifte van Foodpark Veghel. Met deze locatie wilt u de sterke food- en feedsector in Veghel en regio behouden en nieuw groeiperspectief bieden. Ook moet het terrein helpen om de forse regionale werkgelegenheidsfunctie (28.000 arbeidsplaatsen) van Veghel te verankeren.

U heeft concrete belangstelling van meerdere bedrijven, vooral vanuit logistiek, groothandel en productie

Foodpark Veghel krijgt een omvang van zo'n 65 tot 70 ha netto en u gaat in twee fases ontwikkelen. De eerste fase omvat circa 28 ha en staat gepland voor de periode tot 2024. Streven is circa 50% van het terrein te vullen met de food- en feeddoelgroep. De rest van het terrein is ook voor andere bedrijven. Tot nu toe hebben meerdere bedrijven concrete belangstelling getoond, veelal uit de hoek van logistiek, groothandel en productie.

U rekent op uitgifte van Foodpark tot 2038

Op basis van eerder marktonderzoek gaat u nu uit van een uitgiftetempo van circa 3 ha per jaar. Gunstig is dat de food- en feedsector vrij stabiel is en zelfs nog (licht) groeit in Veghel. Verder zal de bereikbaarheid van het terrein op termijn naar verwachting verbeteren door de opwaardering van de N279. Dit moet de concurrentiepositie en aantrekkelijkheid van het terrein verder vergroten.

Voor het exploitatieplan wilt u nu advies over realistische uitgifteprijsen

U bent op dit moment bezig met het exploitatieplan voor Foodpark fase 1. In dat kader hebt u nu behoefte aan advies over de uitgifteprijsen van de kavels op Foodpark. Onze bevindingen leest u in dit adviesrapport. We verklaren hierbij tevens dat dit advies volledig onafhankelijk tot stand is gekomen.

1.2 Onze aanpak

Onze aanpak bestond uit de volgende drie stappen:

- **Stap 1. Locatieprofiel en positionering Foodpark Veghel**
- **Stap 2. Realistische en marktconforme grondprijzen**
- **Stap 3. Advies en rapportage grondprijzen Foodpark Veghel**

Stap 1. Locatieprofiel en positionering Foodpark Veghel

Op basis van het bezoek en de verschillende beschikbare stukken die u ons toestuurd, stelden we een locatieprofiel op van het Foodpark. Daarbij beoordeelden we de vestigingscondities van Foodpark door de bril van locatiezoekende bedrijven in uw primaire doelgroep food en feed, maar ook voor overige potentiële bedrijfsruimtevragers op de markt van Veghel en de regio. We vertaalden dit alles in een SWOT.

Stap 2. Realistische en marktconforme grondprijzen

In deze stap zoomden we in op de grondprijzen voor Foodpark. We bepaalden de residuele grondprijs, op basis van actuele huurwaarden, het BAR en bouwkosten voor de meest voorkomende typen vastgoed en gebruikers voor Foodpark. Dit beeld vertaalden we naar reële grondprijzen per deelgebied, type vastgoed, gebruiker en ligging (zicht versus niet-zicht) op uw terrein. We keken daarnaast naar de huidige prijsniveaus op (concurrerende) bedrijventerreinen in Veghel en omgeving en de ontwikkeling hierin. Ook keken we naar de grondprijsniveaus op een aantal andere grootschalige terreinen met een 'foodlabel' in Nederland, waaronder in Venlo, Ede, Barneveld en West-Brabant.

Stap 3. Advies en rapportage grondprijzen Foodpark Veghel

Tot slot vertaalden we onze bevindingen in dit adviesrapport.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u de uitgangspositie van Foodpark Veghel. Ons advies over welke grondprijzen wij realistisch achten treft u aan in hoofdstuk 3. In de bijlagen vindt u de ondersteunende informatie:

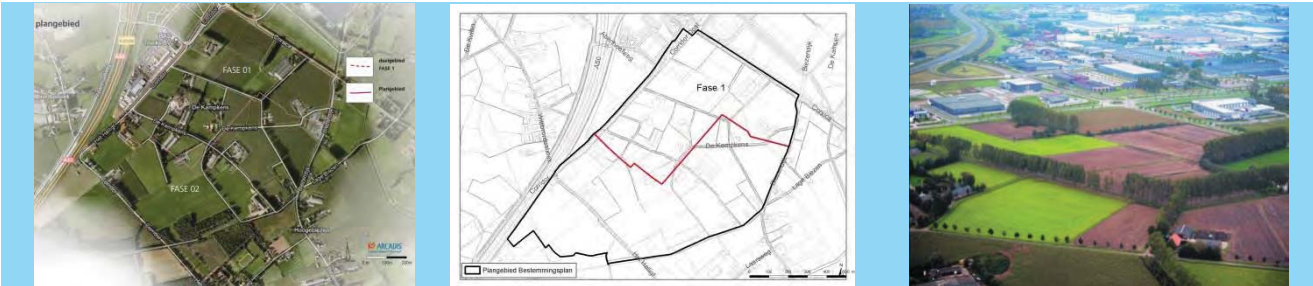
- Bijlage A: de residuele rekenmethodiek.
- Bijlage B: marktconforme parameters.
- Bijlage C: overzicht grondprijzen in de regio en andere 'food' locaties.

2 Uitgangspositie Foodpark Veghel

In dit hoofdstuk leest u de belangrijkste ins & outs over het Foodpark vanuit markttechnisch perspectief.

2.1 Marktprofiel en SWOT Foodpark Veghel

TABEL 1: MARKTPROFIEL FOODPARK VEGHEL

	
Ligging en bereikbaarheid	
Situatie/licging	Het Foodpark Veghel ligt 15 km ten noorden van Eindhoven en zuidwesten van Veghel en grenst aan de bestaande bedrijventerreinen De Dubbelen, Doornhoek en de Poort van Veghel.
Bereikbaarheid Auto	Het Foodpark heeft een directe ligging aan de A50, bij knooppunt Eerde.
Bereikbaarheid OV	- Nabijgelegen zijn 2 busstations (aan de Corridor). - Treinstation 's-Hertogenbosch en station Eindhoven liggen op ongeveer 30 en 20 min afstand. - Inland Terminal Veghel ligt op bedrijventerrein de Dubbelen zo'n 2 km van Foodpark Veghel.
Profiel	
Type terrein	- Regionaal bedrijventerrein. - Veghel is het centrum van productie en distributie van voedsel. Het Foodpark richt zich dan ook voornamelijk op bedrijven in de voedingsindustrie.
Doelgroepen	- Bedrijven binnen de agrofood sector en foodgerelateerde bedrijven. - Binnen de foodsector gericht op innovatie en de maakindustrie in de food.
Locatieontwikkeling	
Omvang locatie	- Het Foodpark heeft naar verwachting een totale omvang van 65 tot 70 ha. - De eerste fase bestaat uit circa 28 ha (uitgeefbaar). - De kavelgrootte ligt zo tussen de 1 en 8 ha. De gemiddelde kavelgrootte is grofweg 2 ha.
Planning/fasering	- De ontwikkeling van Foodpark kent twee fasen. - Fase 1 heeft een omvang van 42 ha bruto en circa 28 ha netto uitgeefbaar.
Kwaliteit/ uitstraling	
Kwaliteit/uitstraling	- Het bedrijventerrein moet vooral een functionele werkomgeving zijn die zorgvuldig op haar omgeving moet zijn aangesloten. - In het kader van duurzame ontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan water en groen.

Bron: Stec Groep, 2016

Hierna hebben we het marktprofiel van Foodpark vertaald in een SWOT.

TABEL 2: SWOT FOODPARK VEGHEL

Sterke punten	Zwakke punten
• ruime uitleglocatie met mogelijkheden tot een hoge milieucategorie, dit biedt bedrijven veel mogelijkheden • centraal gelegen uitleglocatie aan de A50 op traject Oss-Eindhoven • ligging aan de A50 en N279 biedt een goede bereikbaarheid • OV en vervoer over water zijn goed geregeld (mogelijkheden gebruik Inland Terminal). Ook Eindhoven Airport op steenworp afstand • vrije kavelindeling biedt flexibiliteit voor potentiële vestigers • kavel is volledig bruikbaar voor vestiger; zo is geen ruimte nodig voor wateropslag e.d. (vindt centraal plaats) • er is geen maximum bebouwingspercentage. Wel zijn er voorgeschreven afstanden tot perceelsgrenzen. • beeldkwaliteitsplan: goed voor imago, vestigingsklimaat en toekomstwaarde van het terrein • parkmanagement/beheer (locatie komt onder regie van Stichting Vitaal Bedrijvig Veghel) en beoogde voorzieningen op het terrein, o.a. collectieve beveiliging en glasvezel • sterk foodimago Veghel en sterke bedrijvenbasis in food • dedicated website en accountmanager voor verkoop	• het profiel van food is erg specifiek en niet uniek, onvoldoende vraag om alle grond aan 'food' uit te geven • veel doelgroepbedrijven hebben laatste jaren al geïnvesteerd in Veghel en zullen dus niet snel verplaatsen • vervoer over water alleen mogelijk via de Inland Terminal op De Dubbelen en de locatie ligt relatief ver van een grote doorgaande scheepsroute (de Maas voorbij Den Bosch). Biedt overigens wel een kans voor gecombineerd watertransport • beeldkwaliteitseisen op onderdelen niet marktconform en potentieel belemmerd voor vestiging van bedrijven. Voorbeeld zijn de architectonische voorschriften voor type en kleur hekwerk. Regelmatig zijn hier 'in company' eisen voor. Denk aan Aldi dat eist dat alle hekwerk op hun logistieke locaties blauw is. Is dit niet mogelijk, dan valt de locatie bij voorbaat af • relatief beperkte zichtbaarheid van het terrein (weinig echte A-50 zichtlocaties)
Kansen	Bedreigingen
• food is landelijke topsector. Inspanningen hierop kunnen extra (vestigings)dynamiek creëren, ook voor Foodpark • doorontwikkeling naar actieve, structurele en professionele marketing en acquisitie(organisatie) voor de locatie, samen met partners als NFIA, BOM, Stichting Food & Feed en uiteraard key bedrijven in food & feed in Veghel • samenwerking met kennisinstelling in de regio (TU Eindhoven, HAS Hogeschool Den Bosch, Wageningen Universiteit) • samenwerking met ondernemers, foodbedrijven en overheden • verlegging/verbreding N279 biedt kans voor extra ontsluiting aan zuidzijde van het terrein, inclusief nieuwe zichtzones, mits goed ingepast en niet ingepakt achter een bosrand • omlegging, verdieping en verbreding Zuid-Willemsvaart maakt regio en nabijgelegen bedrijventerreinen aantrekkelijker voor bedrijven met veel vervoer over water. • Gunstige lokale belastingtarieven	• mogelijk overaanbod aan terreinen in de regio • toenemende concurrentie vanuit bestaand vastgoed • bedrijven hechten meer belang aan lagere kosten en flexibiliteit bij hun locatiebeslissing, ten koste van (investeringen in) beeldkwaliteit • economie trekt weer enigszins aan, maar is nog geen garantie voor grote uitgifte. Zo hebben veel bedrijven laatste jaren ingeteerd op ruimtegebruik, waardoor zij groei eerst kunnen opvangen binnen huidige pand en kavel. Daarnaast zien we – vooral in de productie/industrie – dat door o.a. automatisering en robotisering groei in productie niet altijd gepaard gaat met groei in ruimtegebruik.

Bron: Stec Groep, 2016

2.2 Betekenis voor grondprijzen op Foodpark

Wat is zo bezien de uitgangssituatie voor de grondprijzen op Foodpark? We concluderen:

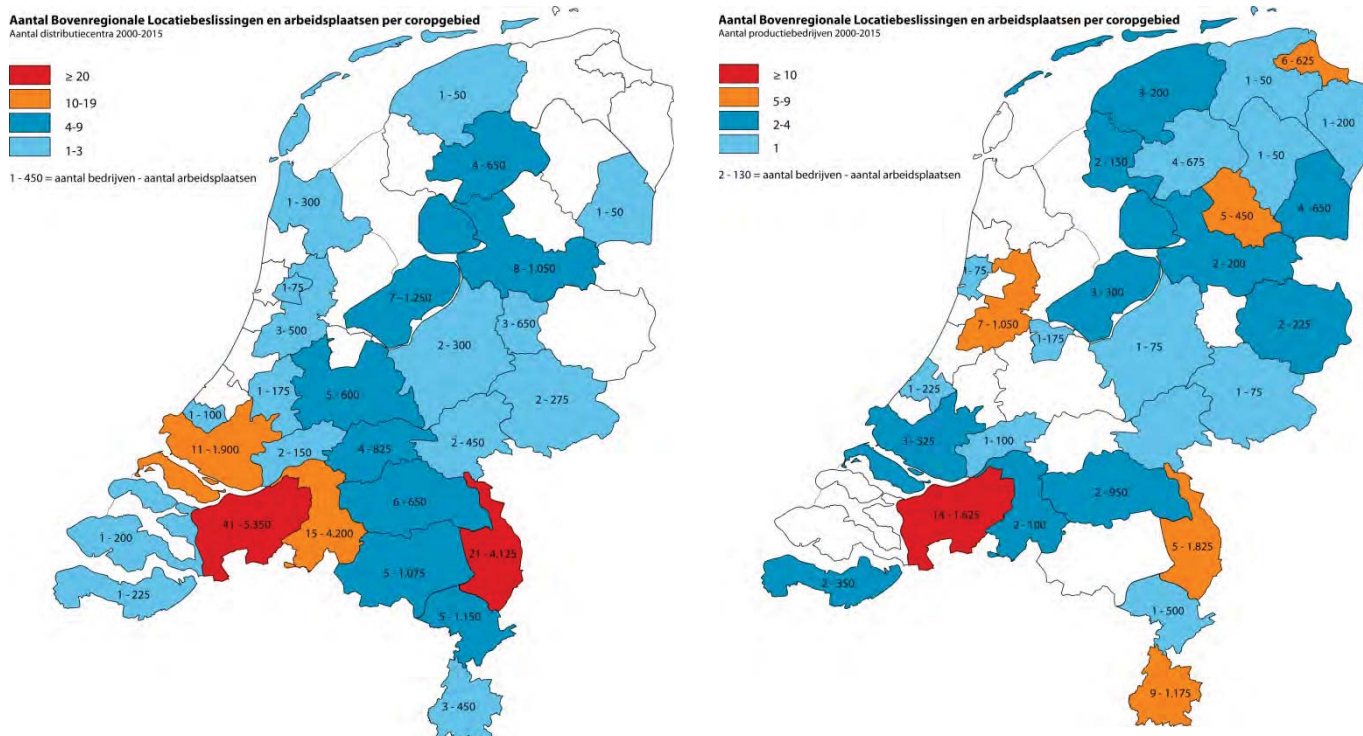
- Foodpark is in de basis een sterke locatie, in het brandpunt van de Nederlandse topsector food & feed.
- De vraag naar nieuwe grond vanuit bedrijven in deze sector is geen vanzelfsprekendheid op dit moment. Veel bedrijven hebben de afgelopen jaren op de huidige locatie investeringen gedaan¹, waardoor een verplaatsing nu niet aan de orde is. Daarnaast zien we nog effect van de recente crisis terug. Zo kunnen bedrijven die willen verplaatsen nog steeds lastig hun huidige pand verkopen of verhuren of hun financiering rond krijgen. Bovendien hebben veel bedrijven laatste jaren ingeteerd op

¹ Bron: marktperspectief Foodpark Veghel, BCI in opdracht van gemeente Veghel (oktober 2011)

hun ruimtegebruik, waardoor de eerste groei plaats kan vinden binnen huidige pand en locatie. Tot slot zien we het dempende effect van o.a. automatisering en robotisering in vooral de industrie op het ruimtegebruik.

- De vraag die op dit moment vooral boven de markt hangt komt vanuit relatief grootschalige bedrijven in logistiek, groothandel en productie, al dan niet in een hoge(re) milieucategorie. Regelmatig komen deze bedrijven van buiten de regio. Het gaat daarbij om circa 9 logistieke en zo'n 6 industriële spelers per jaar². Deze dynamiek is vrij constant, ook in laagconjunctuur, zeker waar het de logistiek betreft. U geeft daarnaast aan toenemende vraag te merken van buitenlandse (food) bedrijven.
- De regio Noordoost-Brabant heeft tot op heden een gemiddeld aandeel in de bovenregionale vraag (zie figuur 1), maar we zien de belangstelling voor de regio toenemen de laatste jaren. Steeds vaker staat de grotere regio rondom Veghel (omgeving Oss/Veghel/Venray/Venlo/Cuijk) in de belangstelling, vooral bij de logistiek, door de strategische ligging ten opzichte van Duitsland, de beschikbare modaliteiten en de sterke productiebasis.
- Om in de aanbiedersmarkt van nu kans te maken op vestiging van deze spelers op Foodpark moeten alle locatiefactoren (in onderlinge verhouding) op orde zijn. Nu al hoort u van bedrijven terug dat o.a. de ligging en (multimodale) bereikbaarheid van het terrein een zeer belangrijke asset is.
- Staat uw locatie hierdoor eenmaal op de shortlist, dan gaat ook de grondprijs (en het uitgiftemodel: koop, erfpacht, etc.) een rol spelen. Hoewel prijs uiteindelijk bijna nooit de reden is waarom bedrijven afhaken – geen top 5 factor, mede omdat investering in grond maar beperkt deel van de kosten is – is prijs wel een belangrijke psychologische factor. De prijs voelt nu eenmaal als belangrijk en onderhandelbaar.
- Binnen deze context is het zoeken naar een prijsstelling die recht doet aan de kwaliteiten en het profiel van Foodpark en uw kansen op succesvolle uitgifte maximaliseert. Om tot deze prijs te komen hebben we een residuele en comparatieve grondprijsanalyse uitgevoerd. Op basis hiervan hebben we onze adviezen geformuleerd. U leest deze in het volgende hoofdstuk.

FIGUUR 1: BOVENREGIONALE LOCATIEDYNAMIEK LOGISTIEK EN PRODUCTIE 2000 T/M 2015



Bron: Stec Groep, 2016

² Bronnen: database bovenregionale locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2000-2014) en vestigingsinformatie andere locaties

3 Onze adviezen

In dit hoofdstuk staan onze adviezen over de grondprijzen op Foodpark Veghel. We geven aan welke prijsniveaus realistisch zijn, verdeeld naar type bedrijven en deelmilieus, en hoe u de kans maximaliseert om de gronden ook daadwerkelijk voor deze prijzen uit te geven. Tot slot geven we aan welke index wij realistisch achten voor uw grex in de komende jaren.

3.1 Reken met een gemiddelde grondprijs van € 120 tot € 200 per m² op Foodpark Veghel

Residuele analyse op basis van actuele parameters toont aan dat dit een realistisch prijsniveau is. In tabel 3 is residueel gerekend aan doelgroepen voor bedrijventerrein Foodpark Veghel, die variëren in type vastgoed, gebruiker en verschijningsvorm. Deze cases sluiten aan bij het type vastgoed dat de beoogde doelgroepen voor uw locatie zoeken: veelal (food- en feedgerelateerde) bedrijven in productie/industrie, logistiek en distributie, groothandel, aangevuld met R&D en dienstverlenende activiteiten. Concrete kandidaten zijn bijvoorbeeld een producent van machines voor pizzabodems, een grote logistieke dienstverlener en een groothandel in voedingsmiddelen.

De berekeningen voor deze cases zijn gebaseerd op actuele transactieprizen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio, op vergelijkbare bedrijventerreinen, op marktconforme parameters voor bouw en bijkomende kosten en op de vormfactor. Bijlage B geeft een overzicht van de actuele parameters. Daarnaast zijn voor de berekeningen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijzen zijn allemaal op prijspeil 2016 vastgesteld, exclusief btw.
- Prijzen worden berekend op basis van floor space index (fsi, ofwel de verhouding tussen kaveloppervlak en meters bvo) van 1³.
- Prijzen zijn per m² uitteefbare kavel. In het geval van een fsi groter dan 1 geldt de prijs per m² bvo.

TABEL 3: INDICATIEVE DIFFERENTIATIE VAN GRONDPRIJZEN NAAR DOELGROEPEN OP BASIS VAN INDICATIEVE RESIDUELE GRONDPRIJSBEREKENING FOODPARK VEGHEL

Locatie	Type bedrijfskavel	Markthuur	Vormfactor	BAR	Bouw- en bijkomende kosten	Grondprijs-advies
Foodpark Veghel/De Kempkens	Reguliere bedrijfsruimte standaard verschijningsvorm	€ 66	0,90	8,3	€ 580	€ 120 - € 130
	Reguliere bedrijfsruimte hoogwaardige verschijningsvorm	€ 70	0,90	8,1	€ 630	€ 140 - € 150
	Kantoorachtig (max. 70% kantoor) met hoogwaardige verschijningsvorm	€ 97	0,88	8,3	€ 830	€ 190 - € 200

Bron: Stec Groep (2016)

³ In de praktijk komt het regelmatig voor dat de fsi wat lager is dan 1. Door te rekenen met een fsi van 1 in uw grondprijs(beleid) stimuleert u echter intensief en zorgvuldig ruimtegebruik. Immers, bedrijven die relatief extensief gebruiken maken van de grond, worden zo niet 'beloond' met een relatief lage grondprijs, terwijl bedrijven met een intensief gebruik van de kavel slechts de kavelprijs uitgaande van een fsi van 1 afrekenen en daarmee een financieel voordeel hebben bij efficiënt ruimtegebruik.

Residuele grondprijzen liggen in lijn met grondprijzen in de regio: tussen € 130 en € 210 per m². De gemiddelde grondprijs op beschikbare locaties in uw regio ligt tussen € 130 en € 210 per m² (IBIS, 2014 en informatie van gemeenten) met een enkele uitschieter voor gronden waarop ook kantoren en kantoorachtige functies, perifere en grootschalige detailhandel en/of kleinschalige bedrijfsruimte kan landen. De bandbreedte is flink. In bijlage C vindt u een overzicht. In de tabel hieronder hebben we de gemiddelde grondprijzen per gemeente samengevat. Veel gemeenten publiceren hun grondprijsbeleid overigens niet of alleen op hoofdlijn, maar ook omdat de kavels op deze terreinen al veelal uitgegeven zijn en er af en toe een restkavel beschikbaar is. De geadviseerde grondprijzen voor reguliere bedrijfsruimte met een standaard verschijningsvorm liggen iets lager dan de gemiddelde prijzen in de regio. De belangrijkste reden hiervoor is dat de grote kavels de huurprijzen per m² enigszins zullen drukken. De residuele grondwaarde valt daardoor iets lager uit. De prijzen voor hoogwaardige bedrijfsruimte vallen binnen deze marge.

TABEL 4: INDICATIE GEMIDDELDE GRONDPRIJZEN IN DE REGIO

Gemeente	Grondprijsrange
Eindhoven	€ 140 - € 235
Geldrop	€ 135 - € 200
Helmond	€ 144 - € 174
Nuenen	€ 148 - € 175
Oirschot	€ 140 - € 175
Oss	€ 137 - € 195
Schijndel	€ 100 - € 175
Den Bosch	€ 165 - € 300
Uden	€ 128 - € 170
Veldhoven	€ 152 - € 190
Cuijk	€ 115 - € 135
Venlo	€ 117 - € 129

Bron: IBIS Werklocaties (2014), informatie van de desbetreffende gemeenten en eigen onderzoek

En liggen iets hoger dan de meeste prijzen op bovenregionale foodparken in Zuid-Nederland. Naast de regionale bedrijventerreinen in de omgeving van Veghel hebben we ook gekeken naar de prijsniveaus op grootschalige bedrijventerreinen die specifiek gericht zijn op de agrofoodsector en bovenregionale bedrijventerreinen waar relatief veel agro- en foodbedrijven zijn geland, of kunnen gaan landen. Zie bijlage C.

Wat opvalt is dat deze prijzen vaak wat lager liggen, tussen € 100 en € 150, maar dat de variatie groot is. Twee specifieke bovenregionale locaties voor agrofood, te weten het Fresh Park in Venlo en het Agro & Food Cluster Nieuw Prinsenland in Steenbergen, hanteren relatief lage prijzen. De bedrijventerreinen, die net als uw locatie, naast food- en feedgerelateerde bedrijvigheid ook mikken op gewone (aanverwante) bedrijvigheid, hanteren beduidend hogere grondprijzen. Gemiddeld tussen circa € 140 en € 200.

3.2 Differentieer de grondprijs naar vier deelmilieus op Foodpark Veghel

Te veel deelgebieden werkt onduidelijkheid bij ondernemers in de hand

We adviseren u Foodpark in vier deelgebieden te verdelen, gekoppeld aan het type vastgoed dat hier wordt ontwikkeld en type doelgroepen dat hier gefaciliteerd zou kunnen worden. Te veel differentiatie werkt onduidelijkheid bij ondernemers in de hand is de ervaring. Bovendien is het lastig uit te leggen. Onderstaande figuur illustreert de vijf deelgebieden met bijbehorende (indicatieve) grondprijs in bandbreedte, plus de richtgrondprijs voor uw exploitatieplan voor een gangbaar kavel in de desbetreffende zone. De differentiatie is gebaseerd op de cases uit 3.1. Daarnaast is bij de differentiatie rekening gehouden met (mogelijke) omvang, ligging, bereikbaarheid/toegankelijkheid en zichtbaarheid van de kavels en deelmilieus. Voor kavels aan het begin van het terrein, bij de hoofdentree en aan de hoofdontsluitingsweg kan bijvoorbeeld een hogere grondprijs worden gehanteerd dan de kavels midden op het terrein, die niet aan de hoofdontsluiting liggen.

FIGUUR 2: GLOBALE WEERGAVE GRONDPRIJSDIFFERENTIATIE FOODPARK VEGHEL FASE I



Bron: Stec Groep, 2016

GRONDPRIJS OVERKLUIZING CORSICA

U overweegt om een deel van de waterberging aan de Corsica te overbouwen (overkluizing). Hierbij denkt u aan een overbouw van 1 bouwlaag ten behoeve van kantoor- of kantinefuncties. Het gaat om een oppervlakte van zo'n 4.000 m². U vroeg ons welke grondprijs hiervoor te rekenen is.

De prijs wordt ook hier bepaald door de commerciële waarde van de functies waaruit de overkluizing bestaat en de bouwkosten ervan. Uitgaande van een kantoorachtige functie, hanteren we indicatief de parameters uit case 3 uit advies 3.1. De bouwkosten van een dergelijke overkluizing liggen echter aanzienlijk hoger. Op basis van referentiegegevens concluderen we dat deze kosten al snel 30% hoger liggen. De precieze uitkomst hangt natuurlijk af van de uiteindelijke bouwkosten en functies op/in de overkluizing, maar de residuele waarde zal flink lager liggen. Al met al adviseren we u de grondwaarde voor de overkluizing op nihil te stellen in uw exploitatieplan.

3.3 Communiceer uw prijzen zorgvuldig en heb oog voor het belang van prijs bij locatiekeuze

Residuele benadering van bedrijfsgrond past bij de taal van de ondernemer: opbrengst versus kosten. De laatste jaren staat de (hoogte van de) grondprijs wat vaker ter discussie. Ook als deze op basis van een residuele grondprijsbenadering heel realistisch is. Om tot realisatie van de adviesprijzen in dit rapport te komen, is het van belang dat u de prijzen op de juiste manier uitlegt en dat u zich bewust bent van het belang van de grondprijs in het locatiekeuzeproces van bedrijven. De residuele benadering is altijd marktconform en gaat uit van de daadwerkelijke waarde van grond. Er zijn geen maatschappelijke redenen om bedrijfsgrond onder de marktwaarde te verkopen. Daarmee is de prijs nooit te hoog, maar ook niet te laag.

De residuele benadering heeft als basis de gebruikswaarde van de grond (welke waarde vertegenwoordigt het gebruik voor de ondernemer?) en de mate van bebouwing (de gebruikswaarde van de grond afgezet tegen de bouw en bijkomende kosten: wat moet een ondernemer behalve de grond nog meer investeren?). Kortom, opbrengst minus alle overige kosten is de echte waarde van de grond. Zijn de opbrengsten laag en de kosten hoog, dan is de grond ook niet veel waard en wordt er ook niet te veel gerekend. Ondernemers begrijpen deze taal van opbrengsten versus kosten. Het is dus goed mogelijk om een onderbouwde, marktconforme grondprijs te hanteren, ook in economisch mindere tijden!

Zorg dat iedereen hetzelfde verhaal vertelt

Het is belangrijk de communicatie over grondprijsbeleid niet te beperken tot de bedrijfscontactfunctionaris of accountmanager bedrijven, maar iedereen binnen de gemeente erbij te betrekken die onderhandelt met ondernemers, inclusief wethouders. Dit is een succesvoorwaarde voor het realiseren van uw grondprijzen. Ook is het belangrijk ervoor te zorgen dat de informatie makkelijk – bijvoorbeeld via de website van Foodpark – te vinden is.

Gebruik de cases voor een goede communicatie naar de ondernemers

Enkele voorbeelden of standaardberekeningen (zoals de cases uit 3.1) vormen de basis voor de grondprijsbepaling vooraf. Zo ontstaat er een beperkt aantal standaard grondprijzen die de marktwaarde gemiddeld gezien goed benaderen. Deze standaard grondprijzen zijn bovendien goed onderbouwd en dus goed uit te leggen richting ondernemers en (vastgoed)marktpartijen.

Grondprijs niet doorslaggevend voor vestigingsgedrag

De hoogte van de grondprijzen wordt soms wel genoemd als dé reden van een bedrijf om zich wel of juist niet in een bepaalde gemeente te vestigen. Met name in het onderhandelingsproces overdrijven ondernemers het belang van de grondprijs nogal eens. Doel is dan een lagere prijs af te dwingen. Immers, iedere euro die per m² bespaard wordt, is mooi meegenomen. Uiteindelijk blijkt grondprijs echter niet tot de top 5 van belangrijkste vestigingsplaatsfactoren van bedrijven te behoren. Redenen hiervoor zijn:

- De zeer sterke lokale binding van bedrijfsruimtegebruikers (circa 90% van de bedrijven opereert binnen een straal van 10 kilometer). Zelfs wanneer sprake is van grote prijsverschillen in de grondmarkt binnen eenzelfde regio, is de regionale verhuisdynamiek in de praktijk uiterst beperkt.
- Grondprijzen vormen in veel gevallen – hangt af van type bedrijf/vastgoed – slechts een beperkt deel van de totale investeringssom. Gemiddeld genomen is dit circa 20 à 25% van de investeringskosten in het vastgoed van een ondernemer. Wanneer gekeken wordt naar de totale investeringskosten van een bedrijf, bedraagt het aandeel van de huisvestingslasten gemiddeld tussen 3 en 6% van de totale jaarlijkse kosten van een onderneming.

INVLOED HOGERE GRONDPRIJS OP INVESTERINGSLASTEN ONDERNEMING

Uitgangssituatie (op basis van gemiddelde getallen uit de adviespraktijk van Stec Groep):

- De totale investeringslasten voor een onderneming zijn € 10.000 tot 15.000 per m², gemiddeld € 12.500 per m².
- De huisvestingslasten bedragen circa 8% van de totale investeringslasten, circa € 1.000 per m².
- De grondprijs bedraagt € 100 per m². Het aandeel van de grond in de huisvestingslasten is daarmee zo'n 10%, ofwel een aandeel van 0,80% in de investeringslasten.

Stel:

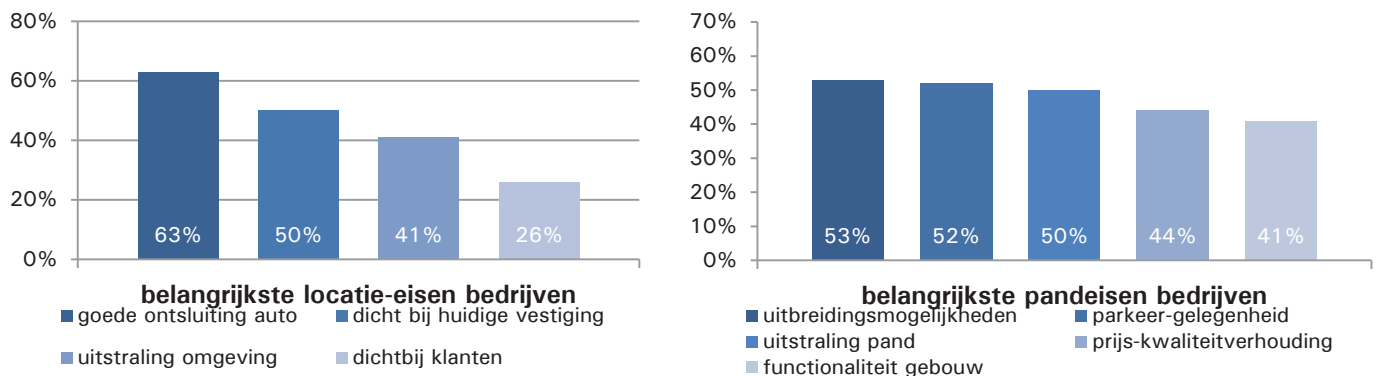
De grondprijs gaat 5% omhoog en stijgt dus van € 100 naar € 105 per m².

Resultaat: het aandeel van de grond in de investeringslasten neemt toe van 0,80% naar 0,84%.

Conclusie: een grondprijsstijging van 5% betekent een totale stijging in investeringslasten van slechts 0,04%!

Het gaat er kortom vooral om dat de nieuwe locatie een optimale gebruikswaarde heeft voor de ondernemer (zie figuur en box).

FIGUUR 3: DOORSLAGGEVENDE WENSEN EN EISEN BEDRIJVEN



Bron: Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld, Stec Groep (2016)

WELKE ASPECTEN VAN KWALITEIT HEBBEN 'TOEGEKENDE' WAARDE?

Doorslaggevend in 'toegekende' waarde voor bedrijven zijn:

- bereikbaarheid (ontsluiting);
- ligging van de kavel (zicht/niet zicht, hoeklocatie);
- functie (logistiek, industrie, etc.);
- uitstraling (beeldkwaliteit);
- bebouwingsmogelijkheid (aandeel kantoren, hoogte, percentage, milieucategorie en dergelijke);
- grootte van de kavel (oppervlakte);
- hinderfactoren (hoogspanningsmasten, leidingen e.d.);
- kavelvorm (minder courante vorm).

Deze factoren bepalen de gebruikswaarde voor bedrijven van de kavels en het te realiseren vastgoed. Bedrijven zijn daarom bij plus- of minpunten bereid meer respectievelijk minder voor de kavels te betalen. Eén standaardprijs voldoet dan niet en levert doorgaans minder op. Dat komt omdat in zo'n geval vaak een te lage standaardprijs wordt vastgesteld, of omdat de mindere kavels niet verkocht worden.

Grondprijs is wel een belangrijke psychologische factor

Tegelijkertijd zijn grondprijzen wel belangrijk voor de psychologie van de ondernemer. In besluitvormingstrajecten kan de grondprijs een relatief belangrijke positie innemen. Dat geldt zeker wanneer men locaties onderling vergelijkt. Dit gebeurt vooral bij grotere bovenregionale locatiebeslissingen van productie, logistieke en industriële bedrijven. De grondprijs 'voelt' als heel belangrijk. Men betaalt immers al snel enkele tonnen voor een stuk grond, dat blijven substantiële bedragen. Bovendien is onderhandelen het dagelijks werk van een ondernemer. De ondernemer is continu bezig met het zo goed mogelijk afsluiten van zakelijke deals. Tot slot zijn de kostenbesparingen in de grond makkelijke directe besparingen, die niet ten koste gaan van het kwaliteitsniveau of de afwerking van het pand. Iedere bezuiniging is dus meegenomen.

Bovendien is er minder vraag naar bedrijfsground door o.a. het na-ijleffect van de economische crisis en trends binnen sectoren en is er veel (over)aanbod, ook in de regio Veghel e.o. Bedrijven die willen en kunnen verhuizen, groeien of uitbreiden en op zoek zijn naar nieuwe kavels zullen nu meer belang hechten aan de hoogte van de grondprijs en de prijsonderhandelingen vol aangaan.

Help bedrijven kopen op Foodpark; denk aan andere financieringsvormen zoals erfpacht

Het toepassen van erfpacht kan een middel zijn om de uitgifte van bedrijfskavels op Foodpark te vergemakkelijken. Immers, de financierbaarheid wordt vergroot en daarmee de mogelijkheden tot investering in/op een nieuwe locatie als Foodpark. Bij erfpacht hoeft het bedrijf de aankoop van de grond namelijk niet te financieren of te betalen. Dit betekent dat geen of een lagere lening kan worden aangegaan voor het restant van de koop(-/aanneem)som. Indien de grondprijs uit eigen middelen zou worden betaald, dan verbetert erfpacht bovendien de liquiditeit van het bedrijf. Daarnaast kan erfpacht ook fiscaal gunstig zijn, omdat de canon aftrekbaar is. Steeds meer bedrijven staan hier dan ook positiever tegenover en op steeds meer bedrijventerreinen zien we deze uitgiftelvorm opkomen (vaak als optie, naast regulier koop).

Voordeel voor u als gemeente Veghel is dat u beschikt over een jaarlijkse cashflow in plaats van een eenmalige koopsom die u ontvangt. Daarnaast houdt u beter grip en sturing op de invulling en kwaliteit van het private gebied, ook op langere termijn. De keerzijde is echter dat de boekwaarde van de desbetreffende grond gelijk blijft. Immers, in feite wordt de grond aan een derde ter beschikking gesteld en wordt daarnaast door de gemeente een lening verstrekt. Bovendien bestaat altijd het risico dat de koper na verloop van tijd niet aan de financiële verplichtingen kan voldoen met als gevolg vaak een lastig invorderingstraject en discussie over beëindiging van het erfpachtcontract. Bij verkoop van grond gaat de koop simpelweg niet door (of is de grond al betaald) en kan de grond gewoon verkocht worden aan een ander.

En zet fors in op marketing en acquisitie

Onderken daarnaast het belang van een professionele en structurele marketing en acquisitie van Foodpark Veghel. U beschikt over een fraaie website, en een accountmanager voor het terrein. We zien echter nog volop mogelijkheden en noodzaak om de marketing en acquisitie een extra boost te geven. Denk aan het echt actief 'najagen' van klanten. En de website is mooi, maar kan nog verder worden doorvertaald en geactualiseerd naar de echte concrete klantvoordelen die uw locatie biedt voor spelers in food & feed. Dit is belangrijk omdat het sec ontwikkelen van een aantrekkelijk gebied niet meer voldoet, ook niet wanneer de economie straks weer is aangetrokken. U zult echt actief moeten inspelen op de klant en deze moeten verleiden en met Foodpark moeten beantwoorden aan zijn/haar behoeften. U moet op de shortlist van food & feed (gerelateerde) bedrijven en hun adviseurs komen. Dat vergt meerjarige, positieve 'reuring' rondom het investeren en vestigen op Foodpark. Superacquisitie vraagt daarbij om een superorganisatie met dito acquireur. Kortom, voldoende capaciteit (minimaal 1 volwaardige, dedicated fte) en iemand met een bewezen netwerk en track record.

3.4 Reken op een opbrengstenindex tussen 0 tot maximaal 2% in uw grex komende jaren

De in deze rapportage geadviseerde prijzen zijn gebaseerd op prijspeil begin 2016. Relevant voor het grondexploitatieplan is natuurlijk ook de verwachte prijsontwikkeling in de komende jaren. Deze hangt van veel factoren af, in het bijzonder:

- Marktperspectief belangrijkste doelgroepen: hoe ontwikkelt de marktvraag zich vanuit food en feed de komende 5 tot 10 jaar? Hoe ontwikkelt het aanbod zich? Is er per saldo sprake van een krappe markt of dreigt overaanbod?
- Daarvan mede afgeleid: ontwikkeling van huurprijzen en bruto aanvangsrendementen.
- Ontwikkeling van de prijs van goederen en diensten in Nederland (inflatie), waaronder de bouwkosten voor bedrijfspandgoed.

In de tabel hieronder onze verwachtingen.

TABEL 5: VERWACHTINGEN MARKT EN GRONDPRIJSPARAMETERS KOMENDE JAREN

Aspect	Onze verwachting	Toelichting
Marktperspectief	 	De vooruitzichten voor de food- en feedsector zijn relatief goed, zeker waar het de logistieke en groothandelsactiviteiten betreft. Ook de beleidsinspanningen (Topsectoren logistiek en food) zijn gericht op verdere expansie van deze sector. Binnen de logistiek groeit de vraag vanuit hoogwaardigere VAL en VAS activiteiten en de trend is dat centra ook steeds groter worden. Vooral de logistieke hotspots profiteren hiervan. In het bijzonder heeft Midden-Brabant een sterke positie in de agrologistiek, samen met de regio Food Valley. Binnen de logistieke hotspots is een toenemende mate van schaarste aan courant, logistiek aanbod.
Huurprijzen	 	De gematigd positieve marktvooruitzichten hebben op middellange termijn een opwaarts effect op de huurprijzen van vastgoed. Op dit moment staan de huurprijzen over het algemeen nog onder druk, vooral voor minder courant vastgoed (verouderde panden, panden buiten de hotspots). Met name voor courant vastgoed is de verwachting dat de huurprijzen het laagste punt hebben bereikt en op de middellange termijn zullen gaan stijgen.
BAR	 	In lijn met de marktperspectieven en daarbij behorende ontwikkeling van de huurprijzen, zal ook het BAR zich gunstig ontwikkelen voor courante kavels en panden op sterke locaties in de hotspots.
Bouwkosten	 	De bouwkosten zijn sinds het begin van de crisis, na jaren van stijging, aanzienlijk gedaald. Producten en materialen zijn veelal goedkoper geworden, maar vooral de kosten voor aanbestedingen zijn door de forse terugval in de bouwproductie en de hevige concurrentie flink gedaald. Sinds 2014 stijgen de bouwkosten weer. Het is zeer aannemelijk dat deze prijzen, zowel voor producten en materialen als aanbestedingen, blijven stijgen nu de economie en perspectieven in de bouw/bouwproductie verbeteren.

Bron: bouwkostenkompas, DTZ, PropertyNL en expertise Stec Groep (2016)

Per saldo leiden bovenstaande ontwikkelingen tot een stabiele tot licht stijgende residuele grondprijs. Wij achten het echter verstandig om conservatief te zijn aan de opbrengstenkant, omdat de economische onzekerheden op dit moment erg groot zijn.

Wij adviseren u aan op de middellange termijn uit te gaan van een opbrengstenindex van 0 tot 2%. Voor de jaren daarna adviseren we de inflatie (CPI) te volgen.

Bijlage A: De residuele rekenmethodiek

Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject, de bouw en bijkomende kosten van datzelfde object. De commerciële waarde is de verkoopprijs of de beleggingswaarde van een object. De beleggingswaarde wordt berekend op basis van de markthuur en is daarnaast afhankelijk van het (bruto) aanvangsrendement (BAR) dat op een project/locatie van toepassing is. De bouw en bijkomende kosten zijn alle kosten om het object te realiseren, exclusief de grondprijs.

- **Huurniveau:** huurprijs per m² verhuurbaar oppervlak per jaar, exclusief btw voor een courant object. Gebaseerd op vastgoedtransacties in de regio in o.a. het transactiearchief van PropertyNL, Vastgoedmarkt, DTZ en Jones Lang La Salle.
- **Vormfactor:** verhouding tussen bruto vloeroppervlak (bvo) en het verhuurbare vloeroppervlak (vvo) van een gebouw. Geeft aan hoeveel vloeroppervlak in een gebouw in gebruik is voor liften, galerijen, dikke muren, et cetera. In de bedrijfsruimtemarkt is een factor van rond de 0,9 standaard.
- **BAR:** het bruto aanvangsrendement (BAR) is een in de vastgoedwereld veel gebruikt instrument om de marktwaarde van een object en daarmee het rendement van een investering te bepalen. Het bruto aanvangsrendement wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Globaal geldt: hoe lager het BAR, hoe gunstiger het rendementrisicoprofiel van een gebouw. Omgevingskwaliteit en kwaliteit van het gebouw hebben een belangrijke invloed op het BAR. Zo zijn huurders veelal bereid hogere huren te betalen voor een pand/kavel op een hoogwaardige of unieke plek. Het BAR, berekend als huuropbrengst gedeeld door de totale investering, kan hierdoor naar beneden bijgesteld worden.
- **Bouw en bijkomende kosten:** betreft alle kosten. In de berekeningen is uitgegaan van bouw en bijkomende kosten voor panden in het basis- en middensegment. Dit zijn panden met een verzorgde uitstraling, maar zonder al te hoogwaardige poespas.

$$\frac{\text{huurwaarde} \times \text{vormfactor}}{\text{bruto aanvangsrendement}} - \text{bouwkosten}$$

VOORBEELDBEREKENING RESIDUELE GRONDPRIJS

De grondwaarde is gelijk aan de commerciële waarde minus de bouw en bijkomende kosten. Waarbij de commerciële waarde gelijk is aan: (huurniveau x vormfactor) / BAR.

- huur per m² BVO = € 55
- BAR = 0,081
- bouw en bijkomende kosten (BBK) = € 460
- vormfactor = 0,9
- (huurniveau * vormfactor) / BAR = commerciële waarde
- € 55 * 0,9 / 0,081 = € 610
- BBK = € 460

commerciële waarde - BBK = grondwaarde
€ 610 - € 460 = € 150

De voordelen van de residuele methode zijn:

- De grondprijzen zijn marktconform; er bestaat een nauwkeurige relatie tussen de grondwaarde en de vastgoedwaarde.
- Er is transparantie, vooral naar marktpartijen, omdat de residuele methode ook door marktpartijen wordt gebruikt.
- De onderhandelingspositie met marktpartijen wordt beter inzichtelijk. Het wordt duidelijk aan welke knoppen gedraaid kan worden.

Nadelen van de residuele methode:

- Men moet kennis hebben van de methodiek, de input en de gevoeligheden van de berekening. Een complicerende factor tijdens het onderhandelen is dat de grondwaarde in de residuele benadering sterk beïnvloed wordt door de bouwkosten van een project. In een marktconform grondprijsbeleid zullen discussies met marktpartijen ontstaan, met name over de hoogte en aard van de bouwkosten.
- Elke situatie is anders, bij elke uitgiftecategorie en berekening is kennis van de markt noodzakelijk. De berekening/uitkomst is bovendien een momentopname. Een wijziging in de parameters werkt direct (versterkt) door in de residuele grondwaarde ('hefboomeffect', zie tabel).
- De rekenmethode is in verhouding tot bijvoorbeeld de comparatieve methode relatief complex en daardoor ook arbeids- en tijdsintensief.

Zichtlocatie	Basis	Bouwkosten + 5%	Bouwkosten – 5%	Huurprijs + 5%	Huurprijs – 5%	BAR – 0,5 procentpunt	BAR + 0,5 procentpunt
Huurwaarde	60	60	60	63	57	60	60
Vormfactor	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
BAR	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	7,50%	8,50%
BBK	500	525	475	500	500	500	500
Residuele grondwaarde	175	150	200	210	140	220	135
Wijziging (in)	nvt	-14%	14%	19%	-19%	26%	-23%

- Uit bovenstaande tabel blijkt de gevoeligheid van wijzigingen in de parameters op de residuele grondwaarden. Bij een verhoging van de bouwkosten van 5% bijvoorbeeld daalt de residuele grondwaarde – ceteris paribus – met bijna 15%.
- Telkens is het hefboomeffect zichtbaar: een relatief kleine wijziging in de parameters heeft een groot effect op de uiteindelijke residuele grondwaarde.
- Mede vanwege dit hefboomeffect en het feit dat de residuele grondprijs per eindgebruiker flink uiteen kan lopen, is het gebruikelijk en verstandig om niet met één standaardgrondprijs te werken, maar met een marktconforme bandbreedte van grondprijzen c.q. parameters op basis van genormeerde cases.

Bijlage B: Marktconforme parameters

Residuele grondwaarde bedrijventerreinen

Om de residuele grondwaarde te berekenen, is informatie nodig over diverse parameters die deze grondwaarde bepalen. De huidige stand van deze parameters wordt hieronder weergegeven.

Marktconforme huurwaarden liggen tussen € 60 en € 70

Uit de transactiedatabase van Property NL blijkt dat de gemiddelde markthuur in de gemeente Veghel en omgeving zo'n € 50 per m² (exclusief btw) is. Zie hiervoor Bijlage C. Deze € 50 per m² ligt iets hoger dan het landelijk gemiddeld (circa € 45 per m²). Gemiddeld genomen liggen de prijzen voor zichtlocaties zo'n 15 tot 20% hoger dan voor reguliere bedrijfskavels en de prijzen voor nieuwbouw liggen hoger dan voor bestaande bouw. In Nederland is de afgelopen jaren sprake van een licht dalende trend in de huurwaarden. Waar de gemiddelde huursom begin 2010 nog zo'n € 51 per m² bedroeg is deze in 2015 gedaald tot circa € 45 per m². Dit beeld zien we ook in Veghel en omgeving. De huren in de periode 2008 - 2011 lagen hoger (€ 53 per m²) dan in 2012 tot heden (€ 46 per m²). Gezien het feit dat op Foodpark sprake is van nieuwbouw, ligt het voor de hand dat de huurprijzen hier hoger zullen liggen. Daarom vinden wij huurwaarden van € 60 tot circa € 70 per m² marktconform voor het modern gemengde segment. De markthuren voor kantoorachtige panden liggen logischerwijs een stuk hoger: zo tussen de € 90 en € 100 per m².

Vormfactor bedraagt circa 0,9

Een belangrijke factor binnen de bepaling van de totale bouwkosten is de vormfactor. De vormfactor is de verhouding tussen het netto-oppervlak (het oppervlak waarmee opbrengsten worden gegenereerd) en het bruto-oppervlak (het oppervlak waarvoor bouwkosten gemaakt moeten worden). Het bruto-oppervlak heeft kort gezegd betrekking op het oppervlak die gebouwd wordt van buitenkant muur tot buitenkant muur. In de bedrijfsruimtemarkt is een vormfactor van 0,9 standaard. Voor de kantoorachtige panden hanteren we een iets lagere vormfactor, conform het bouwkostenkompas.

Marktconforme BAR ligt tussen 8% en 8,5%

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktconforme BAR van bedrijfsruimtes in landsdeel Zuid. Hieruit blijkt dat sprake is van een brede bandbreedte en dat deze zo tussen de 7 en 12% ligt. Op basis van de kenmerken van de locatie (zie hiervoor ook de locatieprofielen in het document) schatten we in dat het BAR voor beide locaties zo tussen de 8,0% en 8,5% ligt.

TABEL B1: BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN IN LANDSDEEL ZUID

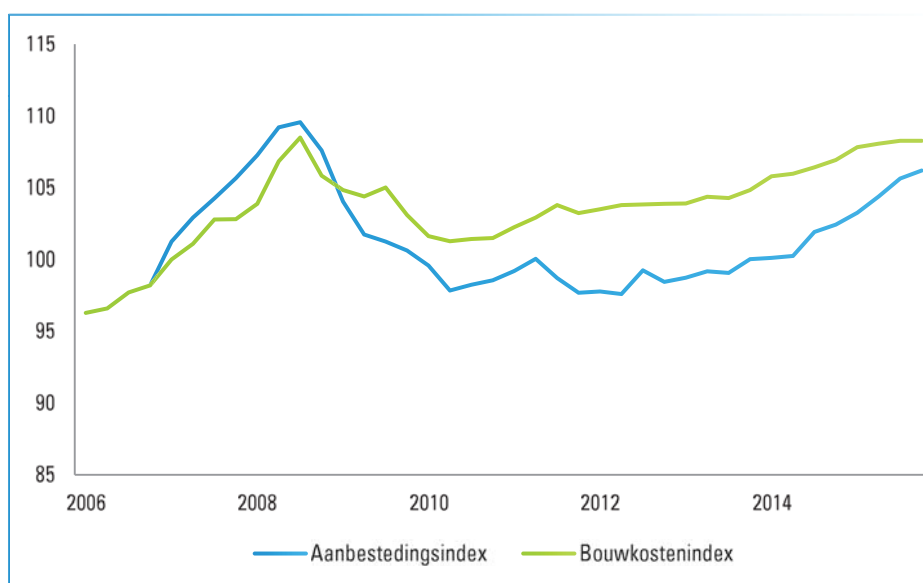
Locatie	Ultimo 2014		Medio 2015	
	van	tot	van	tot
Beste locaties	7,00	10,00	7,00	10,00
Overige locaties	8,50	12,00	8,50	12,00

Bron: DTZ, Zadelhoff, 2015

Bouwkosten bedragen tussen € 550 en € 750 per m², afhankelijk van type vastgoed en verschijningsvorm

Het bouwkostenkompas geeft een accuraat overzicht van bouwkosten voor verschillende typen bebouwing. De kosten hangen hierbij af van de verschijningsvorm en type van het pand. Bouwkosten voor regulier bedrijfsruimte liggen tussen € 550 en € 670, afhankelijk van de grootte van het gebouw en de verschijningsvorm, waarbij kleine gebouwen per m² duurder zijn dan grote gebouwen. Voor kantoren ligt deze prijs nog iets hoger, tussen € 700 en € 750. De afgelopen jaren was sprake van een lichte stijging van de bouwkosten zoals blijkt uit onderstaande figuur. We vinden daarom bovengenoemde bouwkosten marktconform.

FIGUUR B1: AANBESTEDINGS- EN BOUWKOSTENINDEX VOOR UTILITEITSBOUW 2006 - 2015



Bron: Bouwkostenkompas.nl, bewerking Stec Groep, 2016

Bijlage C: Overzicht van grondprijzen in de regio en andere 'food' locaties

In onderstaande tabel een overzicht van grondprijzen op diverse bedrijventerreinen in de regio Veghel en omgeving, inclusief de grotere gemeenten van Eindhoven, Oss, Den Bosch en Helmond.

TABEL C1: COMPARATIEVE ANALYSE GRONDPRIJZEN BEDRIJVENTERREINEN REGIO VEGHEL

Nr.	Plannaam	Doelgroep	Prijzen per m ²	Omvang kavels en uitgeefbaar areaal (totaal vs. beschikbaar)	Bereikbaarheid & multimodale ontsluiting
1	GDC, Eindhoven	distributie, vervoer, groothandel	€ 140	1 ha. tot meerdere ha. aaneengesloten 98 ha. - 59 ha.	goed, stadsrand aan A2, ook per spoor bereikbaar
2	Kapelbeemd, Eindhoven	industrie, bouw, groothandel. Hogere prijzen zijn voor zichtlocaties en kantoorachtige doelgroepen	€ 165	0,2 - 1,0 ha.; ook > 1 ha. 37 ha. - 2 ha.	stadsrand, aan A2. Langs route buslijn 8
3	Park Forum, Eindhoven	regulier, gemengd, dienstverlening, productie en handel	€ 155 - € 235	0,2 - 1 ha. 64 ha. - 52 ha.	matig, stadsrand, bushaltes nabij
4	Spaarpot, Geldrop-Mierlo	industrie, handel, bouw en reparatie, logistiek	€ 140 - € 160	0,1 - 0,3 ha.; 0,5 - 1 ha. 54 ha. - 1 ha.	matig, Nuenenseweg naar A270 (< 5 min), geen OV
5	Groot Schooten, Helmond	(auto)industrie, bouw, (groot)handel, dienstverlening en zorg	€ 175	vanaf 0,5 tot 2 ha. 23 ha. - 3 ha.	goed, stadsrand aan de A270, geen bus, station > 500 meter
6	BZOB terrein, Helmond	grootschalige (proces-)industrie, logistiek en groothandelsactiviteiten	€ 145	0,2 - 3,0 ha.; ook > 5 ha. 150 ha. - 27 ha.	redelijk, buiten de stad aan de N279 en N612
7	De Weijer, Helmond	Licht-industriële en groothandelsbedrijven	€ 135 - € 145	0,2 - 1,0 ha.; ook > 1 ha. 47 ha. 0 ha.	redelijk, aan de varenschut en Rochadeweg, richting de N611; op 5 min. van A67
8	Brandevoort, Helmond	kleinschalige productie en kantoorachtige functies	€ 175	vanaf 0,5 tot 2 ha. 33 ha. - 27 ha.	goed, stadsrand aan de A270, station < 250 meter
9	Eeneind, Nuenen	gemengd, (groot)handel, reparatie, bouw en industrie	€ 150 - € 175	0,1 - 0,5 ha. 52 ha. - 0 ha.	redelijk, buiten de stad, vlakbij (< 1 minuut) A270
10	Westfields, Oirschot	grootschalige productie, (groot)handel, industrie en dienstverlening	€ 170	vanaf 0,5 tot 2 ha. 35 ha. - 25 ha.	goed, buiten de stad (< 5 min A58, A50, A2)
11	De Geer, Oss	gemengde bedrijvigheid	€ 140 - € 155	vanaf 0,2 ha.	matig, buiten de stad

				57 ha. - 9 ha.	aan de N329
12	Vorstengrafdonk, Oss	logistiek en productie	€ 145 - € 185	vanaf 0,3 ha. 70 ha. - 42 ha.	redelijk, buiten de stad aan de A59 en A50
13	Duin, Schijndel	kleinschalige- en middelgrote bedrijvigheid met een representatieve uitstraling	€ 100 - € 175	tot 2 ha., vooral tussen de 0,2 en 1 ha. 76 ha. - 9 ha.	matig, buiten de stad aan de N622
14	De Herven, Den Bosch	productie, groothandel en logistiek, omvangrijke woonboulevard met grootschalige winkels voor wooninrichting, bouwmarkt en horeca	€ 200 - € 275	onbekend 58 ha. - 0 ha.	goed, stadsrand aan de A59, langs route buslijn 62, nabij station Den Bosch Oost
15	De Brand, Den Bosch	ICT, groothandel, productie en distributie. Meer gericht op bovenregionale kantoorachtige bedrijven	€ 195 - € 300	tot 1,5 ha. 54 ha. - 8 ha.	goed, stadsrand aan de A2, A59 en N279, langs route buslijn 156
16	De Rietvelden, Den Bosch	transport, distributie en een autoboulevard met containerterminal	€ 185 - € 210	0,5 tot 5 ha (en groter) 198 ha. - 12 ha.	goed, stadsrand aan de A59, langs route buslijn 65, nabij station Den Bosch CS
17	Ekkersrijt, Son en Breugel	grootschalig, industrie, (groot)handel, logistiek, reparatie, PDV/ ABC		0,2 - 1,0 ha.; ook > 1 149 ha. - 0 ha.	goed, buiten de stad aan de A50, bus (156, 157)
18	Goorkens, Uden	bedrijven in de categorie 2 t/m 4 met een ruimtevraag tot 0,25 ha.	€130 - € 170	0,15 tot 0,25 ha. 51 ha. - 9 ha.	matig, nabij N264 en A50, geen OV in directe omgeving
19	Hoogveld, Uden	bedrijven in de categorie 2 t/m 4 met een ruimtevraag tot 3,0 ha.	€130 - € 170	0,3 tot 3,0 ha. 34 ha. - 21 ha.	matig, nabij N264 en A50, geen OV in directe omgeving
20	De Dubbelen, Veghel	voedings- en agrobusiness. Speerpunten zijn industrie, logistiek en dienstverlening met havenoverslag	€ 140 - €175	onbekend 198 ha. - 11 ha.	goed, nabij A50 en N279, langs route buslijn 160, 152 en 159
21	Doornhoek, Veghel	voedings- en agrobusiness. Speerpunten zijn industrie, logistiek en dienstverlening	€ 140 - € 175	onbekend 76 ha. - 19 ha.	goed, nabij A50 en N279, langs route buslijn 160, 152 en 159
22	Habraken, Veldhoven	middelgrote bedrijven in vooral logistiek, industrie, handel en bouw	€ 165 - € 190	0,2 - 1,0 ha. of 2 ha. 51 ha. - 44 ha.	zeer matig, buiten de stad via Oersebaan richting vliegveld en A2, buslijn 409 nabij

Bron: IBIS, 2014; diverse gemeentewebsites, 2016; bewerking Stec Groep 2016



In onderstaande tabel een overzicht van grondprijzen op andere 'food' locaties.

TABEL C2: COMPARATIEVE ANALYSE GRONDPRIJZEN ENKELE FOODLOCATIES IN NEDERLAND

Nr.	Plannaam	Doelgroep	Prijzen per m ²	Omvang kavels en uitteefbaar areaal (totaal vs. beschikbaar)	Bereikbaarheid & multimodale ontsluiting
1	De Klomp, Ede	Food Valley gerelateerd, kansen voor logistiek, distributie, groothandel en industrie/productie	€ 180 - € 225 ⁴ uitgifte vanaf 2017	0,5 - 5,0 ha. 37 ha. - 37 ha.	goed, aan de A12 en op loopafstand van station Veenendaal De Klomp
2	Ecofactorij II, Apeldoorn	grootschalig duurzaam bedrijventerrein met milieucategorie 4 a 5 gericht op (agro)logistiek en (food)industrie	onbekend	1,5 - 7,0 ha. 37 ha. - 37 ha.	goed, aan de A50 en A1
3	Agropark II, Lingewaard	bedrijven gelieerd aan de land- en tuinbouwsector. Betreft vooral kleinere en middelgrote bedrijven	€ 127 - € 141	0,2 ha. - 1,0 ha. 11 ha. - 9 ha.	redelijk, tussen Bommel en Huissen, direct tegen het glastuinbouwgebied Bergerden en op korte afstand van de A15
4	Fresh park, Venlo	Fresh Park Venlo is een van de belangrijkste marktplaatsen voor producten van de voedingstuinbouw in Europa.	€ 117	0,2 ha. - > 1,0 ha. (flexibel) 97,5 ha.- 32 ha.	zeer goed, aan de A67 en A73. tevens gelegen aan de Maas en spoor (ECT terminal), nabij het

⁴ Prijs gebaseerd op bedrijventerreinen A12 in Ede. Daarmee niet specifiek voor De Klomp, maar wel richtinggevend.

		Het is het knooppunt in een netwerk dat duizenden producenten, honderden handelaren en tal van toeleverende en dienstverlenende bedrijven omvat			Duitse Ruhrgebied
5	Nieuw-Prinsenland, Steenberg	toplocatie voor de agro- & foodsector en aanverwante bedrijven van elke omvang en met elke ambitie	ca. € 125	0,5 ha. - > 10 ha. 48 ha. - 48 ha.	goed, aan de A29 en toekomstige A4. nabij Rijn-Schelde kanaal
6	Medel, rivierenland Neder-betuwe	grootschalige en middelgrote logistiek, distributie, transport, handel en industrie. Deze sector heeft behoefte aan grote kavels; die zijn nog slechts beperkt aanwezig	€ 135 - € 150	0,2 tot 8 ha. 117,4 ha. - 39,1 ha.	redelijk, aan de A15 bij Tiel
7	Bijsterhuizen, Nijmegen	een van de grootste bedrijventerrein van de provincie Gelderland, ruimte voor grootschalige logistiek, industrie en groothandel	€ 145 - € 185	grote kavels aanwezig (8 ha.) 156,8 ha. - 29,8 ha.	goed, aan de A326 en A73. nabij Maas en Waal
8	De Grift, Nijmegen	handelsterrein met industriële en logistieke bedrijvigheid. Niet specifiek gericht op agro of food, maar kent wel vele (vooral logistieke) bedrijfsvestigingen in deze sector	€ 125 - € 150	onbekend 105 ha. - 60 ha.	goed, aan de A15 en A325
9	Park15, Overbetuwe	ruimte voor middelgrote en grootschalige bedrijfshallen voor productie en assemblage, transport, logistiek en opslag. Niet specifiek gesegmenteerd voor agro of food	€ 100 - € 155	0,2 tot groter dan 2 ha. 85 ha. - 85 ha.	goed, aan de A15 nabij de A50
10	7Poort, Zevenaar	kleine en grote kavels in alle typen bedrijvigheid in hoge milieucategorieën en tot zeer grote ruimtegebruikers	€ 128 - € 153	1 tot 8 ha. 56,2 ha. - 50,6 ha.	redelijk, aan de A12

Bron: IBIS, 2014; diverse gemeentewebsites, 2016; bewerking Stec Groep 2016

BIJLAGE N INGEVULDE PLANKOSTEN SCAN

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Vragenlijst

Datum	10/12/2018	
Gemeente	Meijerstad	
Projectnaam	Foodpark Veghel	
Projectnummer	...	
Datum prijspeil	1/1/2018	
Looptijd project in jaren	8	
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 ? jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☒ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☒ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

a	aantal onbebouwde percelen	7	stuks
b	aantal bebouwde percelen	2	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	7	stuks
b	waarvan percelen met woningen	0	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	1	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	1	stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a	voor hoeveel onroerende zaken ?	1	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	1	stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	282.183	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

278.183	m2 uitgeefbaar	72%
109.903	m2 openbaar	28%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee

13 Worden de volgende producten opgesteld ?

- ☒ Programma van eisen [info](#)
- ☒ Masterplan [info](#)
- ☒ Beeldkwaliteitsplan [info](#)
- ☒ Stedenbouwkundig plan [info](#)
- ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte [info](#)

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

- ☒ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☒ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

info

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?

☐ ja ☒ nee

info

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?

☒ ja ☐ nee

info

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?

☐ ja ☒ nee

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

% van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

☐ slecht ☒ normaal ☐ goed

info

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch)

%

info

☒ overige onroerende zaken

%

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

ga door naar vraag 22

☐ ja ☒ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?

%

info

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i

☒ Openbaar

%

☐ Design&construc

%

i

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key

%

i

☐ Meervoudig onderhands

%

☐ Europees

%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ga door naar vraag 24

☐ ja ☒ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☐ integraal ☒ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

☒ ja ☐ nee

info

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

i

☒ Openbaar

%

☐ Design&construc

%

i

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key

%

i

☐ Meervoudig onderhands

%

☐ Europees

%

26 Is er sprake van bodemsanering ?

☒ Ja ☐ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?

%

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Producten/activiteitenlijst

Datum 10/12/2018
 Gemeente **Meijerstad**
 Projectnaam **Foodpark Veghel**
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1/1/2018
 Looptijd in jaren 8

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Verwerving

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☒ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☐ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|--|-------------------------------------|---|
| ☐ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☒ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | - uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per uitwerkingsplan
- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| ☐ 3.2 | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan | uur per plan (art 3.6.1.a Wro) |
| ☒ 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per exploitatieplan
jaarlijkse actualisatie |

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Produkten/activiteitenlijst

Datum 10/12/2018
 Gemeente **Meijerstad**
 Projectnaam **Foodpark Veghel**
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1/1/2018
 Looptijd in jaren 8

print

info

Produkt / Activiteit

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

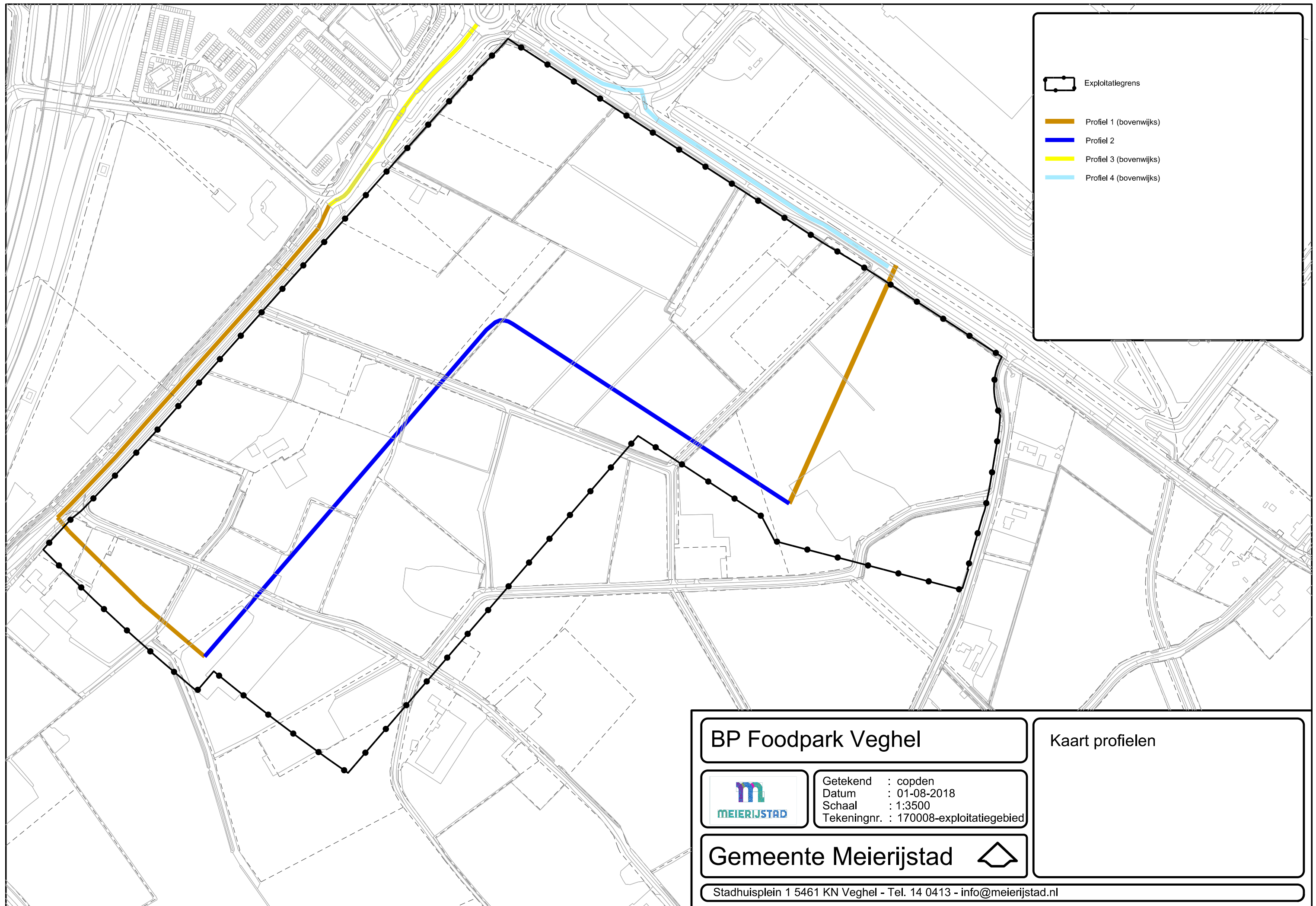
<i>Civiele en cultuur techniek</i>	
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
<i>Landmeten/vastgoedinformatie</i>	
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal uur per week
<i>Communicatie</i>	
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<i>Management</i>	
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement uur per week
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie uur per week
<i>Planeconomie</i>	
☒ 8.1	8.1 Planeconomie uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018

Resultaat

Datum	10/12/2018	Complexiteit		112%
Gemeente	Meijerstad	print		
Projectnaam	Foodpark Veghel			
Projectnummer				
Datum prijspeil	1/1/2018			
Looptijd project in jaren	8			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	574	€ 99.484	3%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	86	€ 10.436	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	328	€ 39.688	1%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	160	€ 49.360	1%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	4.138	€ 500.640	14%	
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	787	€ 95.179	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	705	€ 85.360	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.235	€ 149.381	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	1.411	€ 170.721	5%	
Ruimtelijke Ordening	1.142	€ 138.205	4%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	638	€ 77.138	2%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	505	€ 61.067	2%	
Civiele en cultuur techniek	21.125	€ 2.102.836	57%	
4.1 Planontwikkeling	937	€ 113.331	3%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	20.188	€ 1.989.506	54%	
Landmeten/vastgoedinformatie	502	€ 47.195	1%	
5.1 Kaartmateriaal	502	€ 47.195	1%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	4.017	€ 550.272	15%	
7.1 Projectmanagement	4.017	€ 550.272	15%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	2.008	€ 243.003	7%	
8.1 Planeconomie	2.008	€ 243.003	7%	
totaal	33.506	€ 3.681.635	100%	

BIJLAGE O KAART PROFIELEN



BIJLAGE P ONDERBOUWING ANDERE KOSTEN GRONDEXPLOITATIE

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

OVERZICHT KOSTEN			
A	Sloopkosten	€	1.048.694
B	Onderzoekskosten	€	775.172
C	Bodemsanering en grondwerken	€	2.097.353
D	Nutsvoorzieningen	€	-
E	Riolering met toebehoren	€	115.697
F	Openbare wegen	€	403.773
G	Groenvoorzieningen	€	140.683
H	Openbare verlichting en brandkranen	€	193.257
I	Milieu, archeologie voorzieningen	€	50.000
J	Plankostenscan	€	3.691.738
K	Tijdelijk beheer	€	-
L	Raming van planschade	€	125.000
M	Bovenwijkse kosten	€	1.163.139
N	Rentekosten	€	134.146

KOSTEN		aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A	Sloopkosten					€ 1.048.694
01	Reeds gemaakt kosten gemeente	1	post	€ 1.027.183,00	€ 1.027.183,00	
04	Slopen woning met bijgebouwen 8. JJ v Lankvelt	261	m²	€ 64,34	€ 16.792,92	
05	Slopen stallen 8. JJ v Lankvelt	110	m²	€ 42,89	€ 4.718,32	
B	Onderzoekskosten					€ 775.172
01	Reeds gemaakt kosten	1	post	€ 770.172,00	€ 770.172,00	
02	Nog te maken onderzoekskosten	1	post	€ 5.000,00	€ 5.000,00	
C	Bodemsanering en grondwerken					€ 2.097.353
01	Reeds gemaakt kosten bodemsanering	1	post	€ 458.144,88	€ 458.144,88	
02	Opdracht bouwrijpmaken	1	post	€ 1.543.700,00	€ 1.543.700,00	
02	WRM opruimwerkzaamheden	1	post	€ 28.938,87	€ 28.938,87	
03	WRM grondwerk	1	post	€ 66.569,61	€ 66.569,61	
D	Nutsvoorzieningen					€ -
01	Nvt	1	post	€ -	€ -	
E	Riolering met toebehoren					€ 115.697
01	WRM riolering	1	post	€ 115.697,41	€ 115.697,41	
F	Openbare wegen					€ 403.773
01	WRM Verharding	1	post	€ 384.108,69	€ 384.108,69	
02	WRM verkeersvoorzieningen / markeringen	1	post	€ 16.509,18	€ 16.509,18	
03	WRM verkeersmaatregelen	1	post	€ 3.155,06	€ 3.155,06	
G	Groenvoorzieningen					€ 140.683
01	WRM groenvoorziening	1	post	€ 140.682,98	€ 140.682,98	
H	Openbare verlichting en brandkranen					€ 193.257
01	WRM openbare verlichting	1	post	€ 193.257,44	€ 193.257,44	
I	Milieu, archeologie voorzieningen					€ 50.000
01	Maatregelen flora en fauna	1	post	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
J	Plankostenscan					€ 3.691.738
01	Verwerving	1	post	€ 99.484	€ 99.484	
02	Stedenbouw	1	post	€ 510.491	€ 510.491	
03	Ruimtelijke Ordening	1	post	€ 138.205	€ 138.205	
04	Civiele en cultuur techniek	1	post	€ 2.103.088	€ 2.103.088	
05	Landmeten/vastgoedinformatie	1	post	€ 47.195	€ 47.195	
06	Communicatie	1	post	€ -	€ -	
07	Gronduitgifte	1	post	€ -	€ -	
08	Management	1	post	€ 550.272	€ 550.272	
09	Planeconomie	1	post	€ 243.003	€ 243.003	
K	Tijdelijk beheer					€ -
01	Reeds gemaakte kosten tijdelijk beheer	1	post	€ -	€ -	
02	Nog te maken kosten tijdelijk beheer	1	post	€ -	€ -	
L	Raming van planschade					€ 125.000
01	Planschade	1	post	€ 125.000,00	€ 125.000,00	
M	Bovenwijkse kosten					€ 1.163.139
01	Bovenwijkse kosten	1	post	€ 1.163.139,47	€ 1.163.139,47	
N	Rentekosten					€ 134.146
01	t/m 2016 3% en over 2017 2,14%	1	post	€ 134.146,32	€ 134.146,32	

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

VERDELING KOSTEN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	TOTAAL	FASE 1	FASE 2
Uitgeefbaar (m2)	643.309 m²	278.183 m²	365.126 m²
Uitgeefbaar (%)	100,0%	43,2%	56,8%

VERDELING KOSTEN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	TOTAAL	FASE 1	FASE 2
A Inbrengwaarde grond (buiten exploitatiegebied)	€ -	€ -	€ -
B Sloopkosten	€ 77.374	€ 33.458	€ 43.915
C Onderzoekskosten	€ -	€ -	€ -
D Bodemsanering en grondwerken	€ 194.259	€ 84.003	€ 110.257
E Nutsvoorzieningen	€ -	€ -	€ -
F Riolering met toebehoren	€ 964.489	€ 417.069	€ 547.420
G Openbare wegen	€ 743.664	€ 321.579	€ 422.085
H Groenvoorzieningen	€ 86.099	€ 37.232	€ 48.868
I Openbare verlichting en brandkranen	€ 273.076	€ 118.085	€ 154.991
J Milieu, archeologie voorzieningen	€ -	€ -	€ -
K Voorbereiding en toezicht	€ 350.844	€ 151.714	€ 199.130
TOTALE KOSTEN	€ 2.689.805	€ 1.163.139	€ 1.526.666

KOSTEN BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN	e.h.	eenheid	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A Inbrengwaarde grond (buiten exploitatiegebied)					€ -
01 Inbrengwaarde grond bovenwijken groen (foodpark)	-	m²	€ -	€ -	
B Sloopkosten					€ 77.374
01 Verwijderen bestaande wegen 1. Gemeente	1	post	€ 77.373,73	€ 77.373,73	
C Onderzoekskosten					€ -
01 Nvt	1	post	€ -	€ -	
D Bodemsanering en grondwerken					€ 194.259
01 Profiel 1: Ontsluitingsweg bedrijventerrein	940	m	€ 156,23	€ 146.856,20	
02 Profiel 2: Interne wegenstructuur	-	m	€ 94,14	€ -	
03 Profiel 3: Langzaamverkeersverbinding	245	m	€ 37,80	€ 9.261,00	
04 Profiel 4: Corsica	390	m	€ 97,80	€ 38.142,00	
05 Profiel 5: Voetpad in groenzone	-	m	€ 28,93	€ -	
06 Bodemsanering	1	post	€ -	€ -	+ P.M.
E Nutsvoorzieningen					€ -
01 Nvt	1	post	€ -	€ -	
F Riolering met toebehoren					€ 964.489
01 Profiel 1: Ontsluitingsweg bedrijventerrein	940	m	€ 708,65	€ 666.131,00	
02 Profiel 2: Interne wegenstructuur	-	m	€ 708,65	€ -	
03 Profiel 3: Langzaamverkeersverbinding	245	m	€ -	€ -	
04 Profiel 4: Corsica	390	m	€ -	€ -	
05 Profiel 5: Voetpad in groenzone	-	m	€ -	€ -	
06 Bijdrage in hoofdaansluiting riolering Doornhoek	1	post	€ 298.358,00	€ 298.358,00	
G Openbare wegen					€ 743.664
01 Profiel 1: Ontsluitingsweg bedrijventerrein	940	m	€ 619,60	€ 582.424,00	
02 Profiel 2: Interne wegenstructuur	-	m	€ 515,08	€ -	
03 Profiel 3: Langzaamverkeersverbinding	245	m	€ 202,33	€ 49.570,85	
04 Profiel 4: Corsica	390	m	€ 286,33	€ 111.668,70	
05 Profiel 5: Voetpad in groenzone	-	m	€ 53,89	€ -	
H Groenvoorzieningen					€ 86.099
01 Profiel 1: Ontsluitingsweg bedrijventerrein	940	m	€ 82,65	€ 77.691,00	
02 Profiel 2: Interne wegenstructuur	-	m	€ 69,35	€ -	
03 Profiel 3: Langzaamverkeersverbinding	245	m	€ 34,32	€ 8.408,40	
04 Profiel 4: Corsica	390	m	€ -	€ -	
05 Profiel 5: Voetpad in groenzone	-	m	€ -	€ -	
05 Groen (foodpark)	-	m²	€ 15,73	€ -	
I Openbare verlichting en brandkranen					€ 273.076
01 Profiel 1: Ontsluitingsweg bedrijventerrein	940	m	€ 212,30	€ 199.562,00	
02 Profiel 2: Interne wegenstructuur	-	m	€ 109,03	€ -	
03 Profiel 3: Langzaamverkeersverbinding	245	m	€ 126,50	€ 30.992,50	
04 Profiel 4: Corsica	390	m	€ 109,03	€ 42.521,70	
05 Profiel 5: Voetpad in groenzone	-	m	€ -	€ -	
J Milieu, archeologie voorzieningen					€ -
01 Nvt	1	post	€ -	€ -	
K Voorbereiding en toezicht					€ 350.844
01 Civiele en cultuur techniek	15%	post	€ 2.338.961,08	€ 350.844,16	

Toelichting tabel G: het inventariseren van de kosten

VERDELING INBRENGWAARDE BOVENWIJKSE INFRA	TOTAAL	FASE 1	FASE 2
Uitgeefbaar (m2)	578.183 m ²	278.183 m ²	300.000 m ²
Uitgeefbaar (%)	100,0%	48,1%	51,9%

VERDELING INBRENGWAARDE BOVENWIJKSE INFRA	TOTAAL	FASE 1	FASE 2
A Inbrengwaarde grond (binnen exploitatiegebied)	€ 281.750	€ 135.559	€ 146.191
TOTALE KOSTEN	€ 281.750	€ 135.559	€ 146.191

INBRENGWAARDE BOVENWIJKSE INFRA	aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A Inbrengwaarde grond (binnen exploitatiegebied)					€ 281.750
01 Inbrengwaarden grond tbv bovenwijkse infra	14.088	m ²	€ 20,00	€ 281.750,00	

VERDELING KOSTEN WATERBERGING	TOTAAL	FASE 1	FASE 2
Waterberging (m2)	30.932 m ²	18.000 m ²	12.932 m ²
Waterberging (%)	100,0%	58,2%	41,8%

VERDELING KOSTEN WATERBERGING	TOTAAL	FASE 1	FASE 2
A Inbrengwaarde grond (binnen exploitatiegebied)	€ 618.640	€ 360.000	€ 258.640
B Bodemsanering en grondwerken	€ 391.908	€ 228.060	€ 163.848
C Voorbereiding en toezicht	€ 58.786	€ 34.209	€ 24.577
TOTALE KOSTEN	€ 1.069.335	€ 622.269	€ 447.066

KOSTEN WATERBERGING	aantal	e.h.	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
A Inbrengwaarde grond (binnen exploitatiegebied)					€ 618.640
01 Graven waterpartijen en verwerken grond in plangebied	30.932	m ²	€ 20,00	€ 618.640,00	
B Bodemsanering en grondwerken					€ 391.908
01 Graven waterpartijen en verwerken grond in plangebied	30.932	m ²	€ 12,67	€ 391.908,44	
C Voorbereiding en toezicht					€ 58.786
01 Civiele en cultuur techniek	15%	post	€ 391.908,44	€ 58.786,27	

BIJLAGE Q NOTA INKOOPBELEID VAN DE GEMEENTE MEIERIJSTAD

Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Meierijstad

1. Inleiding

Het inkoop- en aanbestedingsbeleid Meierijstad draagt bij aan het verwezenlijken van het gemeentelijke beleid. Daarnaast spant de Gemeente zich continu in voor een verdere professionalisering van de Inkoop- en aanbestedingspraktijk.

In dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt inzichtelijk en transparant gemaakt welke doelstellingen, uitgangspunten en kaders gelden voor inkoop in de Gemeente Meierijstad. De Gemeente leeft daarbij een aantal centrale doelstellingen na (zie verder hoofdstuk 2). Aangezien Inkoop plaatsvindt in een dynamische omgeving, dient de Gemeente continu bezig te zijn met het doorvoeren van verbeteringen in de inkoopprocessen.

Daarnaast gaat de Gemeente bij het Inkopen van Werken, Leveringen of Diensten uit van:

1. Juridische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de relevante regelgeving? (zie verder hoofdstuk 3)
2. Ethische en ideële uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de maatschappij en het milieu in haar inkoopproces? (zie verder hoofdstuk 4)
3. Economische uitgangspunten: hoe gaat de Gemeente om met de markt en Ondernemers? (zie verder hoofdstuk 5)
4. Organisatorische uitgangspunten: hoe koopt de Gemeente in? (zie verder hoofdstuk 6)

2. Gemeentelijke doelstellingen

De Gemeente wil met dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid de volgende doelstellingen realiseren:

a. Rechtmatig en doelmatig Inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.

De Gemeente leeft daartoe bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid na. Daarnaast koopt de Gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten

b. Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper en opdrachtgever zijn.

Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met Inkoop. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen Werken, Leveringen en Diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de Contractant en in wederzijds respect tussen de Gemeente en de Contractant. De Gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de Ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoopproces.

c. Inkopen tegen de meest optimale (integrale) prijskwaliteit verhouding.

Bij het Inkopen van Werken, Leveringen en Diensten kan de Gemeente ook interne en andere (externe) gemeentelijke kosten gedurende de hele levensloop van de in te kopen Werken, Leveringen en/of Diensten betrekken in de afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen Werken, Leveringen en/of Diensten speelt een belangrijke rol.

d. Een continue positieve bijdrage leveren aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente

Inkoop moet ondersteunend zijn aan het gehele prestatieniveau van de Gemeente en daar direct en voortdurend aan bijdragen. De concrete doelstellingen van Inkoop zijn daarbij steeds rechtstreeks afgeleid van zoveel mogelijk gemeentelijke doelstellingen.

e. Maatschappelijk verantwoord inkopen (duurzaam en sociaal).

De gemeente neemt ethische en ideële uitgangspunten mee in haar inkoopproces in verband met de voorbeeldfunctie en gewenste aandacht voor milieu en maatschappij.

f. Dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid sluit zoveel mogelijk aan op het algemene beleid van de Gemeente.

In het bijzonder sluit het beleid aan op het volgende gemeentelijke beleid:

- Visiedocument Meierijstad;
- Organisatiefilosofie;
- Organisatiestructuur.

Om deze doelstellingen te realiseren zijn juridische, ethische en ideële, economische en organisatorische uitgangspunten vastgelegd in dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Deze uitgangspunten zijn in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

De Gemeente leeft de relevante wet- en regelgeving na.

Uitzonderingen op (Europese) wet- en regelgeving zullen door de Gemeente restrictief worden uitgelegd en toegepast om te voorkomen dat het toepassingsbereik van deze wet- en regelgeving wordt uitgehold. De voor het Inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving volgen uit:

- **Aanbestedingswet en bijbehorende regelgeving zoals Gids proportionaliteit:** het nationaal geldende wettelijke kader voor overheidsinkoop- en aanbestedingsprocedures.
- **Europese wet- en regelgeving:** het Europees wettelijke kader voor overheidsinkoop- en aanbestedingsprocedures.
- **Burgerlijk Wetboek:** het wettelijke kader voor overeenkomsten.
- **Gemeentewet:** het wettelijke kader voor gemeenten.

3.2 Uniforme documenten

De Gemeente streeft er naar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat Ondernemers weten waar ze aan toe zijn en landelijk gezien niet steeds met verschillende procedureregelingen worden geconfronteerd. De Gemeente past bij de betreffende Inkoop in ieder geval toe:

- Het meest actuele Aanbestedingsreglement werken;
- Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten gemeente Meierijstad;
- Algemene ICT inkoopvoorwaarden gemeente Meierijstad.

3.3 Algemene beginselen bij Inkoop

a. Algemene beginselen van het aanbestedingsrecht

De Gemeente neemt bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten de volgende algemene beginselen van het aanbestedingsrecht in acht:

- **Gelijke behandeling:** Gelijke omstandigheden mogen niet verschillend worden behandeld, tenzij dat verschil objectief gerechtvaardigd is. Ook verkapte of indirecte discriminatie is verboden.
- **Non-discriminatie:** Discriminatie op grond van nationaliteit mag niet.
- **Transparantie:** De gevolgde procedure dient navolgbaar (en dus controleerbaar) te zijn. Dit is een logisch uitvloeisel van het beginsel van gelijke behandeling. Normaal zorgvuldige en oplettende inschrijvers moeten weten waar ze aan toe zijn.
- **Proportionaliteit (evenredigheid):** De gestelde eisen, voorwaarden en criteria aan de inschrijvers mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het voorwerp van de opdracht. De Gemeente past het beginsel van proportionaliteit toe bij de te stellen eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers en inschrijvingen en met betrekking tot de contractvoorwaarden.
- **Wederzijdse erkenning:** Diensten en goederen van ondernemingen uit andere lidstaten van de Europese Unie moeten worden toegelaten voor zover die Diensten en goederen op gelijkwaardige wijze kunnen voorzien in de legitieme behoeften van de Gemeente.

b. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De Gemeente neemt bij haar Inkoop de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht, zoals het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

3.4 Grensoverschrijdend belang

Voorafgaand aan Inkoop vindt een objectieve toets plaats of sprake is van een duidelijk grensoverschrijdend belang. Bij overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang past de Gemeente de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht toe. Overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang zijn overheidsopdrachten en concessieovereenkomsten waarbij buiten Nederland gevestigde Ondernemers interesse hebben of kunnen hebben. Dit kan blijken uit de uitgevoerde marktanalyse.

Of een overheidsopdracht of een concessieovereenkomst een duidelijk grensoverschrijdend belang heeft, zal afhangen van verschillende omstandigheden, zoals de waarde van de opdracht, de aard van de opdracht en de plaats waar de opdracht moet worden uitgevoerd.

Voor overheidsopdrachten of concessieovereenkomsten met een duidelijk grensoverschrijdend belang, zal de Gemeente een passende mate van openbaarheid in acht nemen. Dit vloeit voort uit het transparantiebeginsel. Een aankondiging van de te verstrekken opdracht zal de Gemeente op haar website plaatsen en/of in andere gebruikelijke (digitale) platforms, zoals dagbladen.

3.5 Mandaat en volmacht

Inkoop vindt plaats met inachtneming van de vigerende mandaat- en volmachtregeling van de Gemeente. De Gemeente is slechts gebonden aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.6 Afwijkingsbevoegdheid

Afwijkingen van dit Inkoop- en aanbestedingsbeleid zijn slechts vooraf mogelijk en toegestaan op basis van een deugdelijk gemotiveerd besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en voor zover een en ander op basis van de geldende wet- en regelgeving mogelijk is. Afwijking achteraf is wegens strijd met de algemene uitgangspunten bij Inkoop onwenselijk en daarom niet toegestaan.

4. Ethische en ideële uitgangspunten

4.1 Integriteit

a. De Gemeente stelt bestuurlijke en ambtelijke integriteit voorop.

De Gemeente heeft hoog in het vaandel dat haar bestuurders en ambtenaren integer handelen. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. Zij handelen zakelijk en objectief, waardoor bijvoorbeeld belangenverstrengeling wordt voorkomen.

b. De Gemeente contracteert enkel met integere Ondernemers.

De Gemeente wil enkel zaken doen met integere Ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van Ondernemers is bij Inkoop (en aanbesteding) in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld door de toepassing van uitsluitingsgronden of het hanteren van de 'Gedragsverklaring Aanbesteden'.

4.2 Duurzaam Inkopen

Bij Inkopen neemt de Gemeente waar mogelijk milieuaspecten in acht. De Gemeente heeft een voorbeeldfunctie in het maatschappelijk verkeer. De Gemeente streeft er naar om 100% duurzaam in te kopen. Duurzaam Inkopen is het meenemen van sociale aspecten en milieuaspecten in het inkoopproces. In samenspraak met de duurzaamheidscoördinator zal de duurzaamheidsparagraaf van de inkoopstrategie worden bepaald.

4.3 Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats

Hierbij spelen onderwerpen als arbeidsreïntegratie, arbeidsomstandigheden en – indien passend – social return. De Gemeente heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom - waar mogelijk en doelmatig – met gebruikmaking van een afzonderlijk beleidsdocument, de participatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in het arbeidsproces. Ook in het inkoop- en aanbestedingsproces zal dit beleid onverkort worden uitgevoerd. Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet aanvaardbare arbeidsomstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand komen of zijn gekomen. In samenspraak met de beleidsmedewerker arbeidsparticipatie zal de socialreturnparagraaf worden opgesteld.

4.4 Fair trade

Het inkoopbeleid is gericht op het behalen en behouden van het certificaat "Fairtrade gemeente". Bij alle gemeentelijke inkopen waarop de Fairtradedriteria van toepassing kunnen zijn, worden deze ook toegepast.

4.5 Innovatie

De Gemeente moedigt – daar waar mogelijk – innovatiegericht Inkopen (en aanbesteden) aan. Bij innovatiegericht Inkopen wordt gezocht naar een innovatieve oplossing én laat de Gemeente ruimte aan de Ondernemer om een innovatieve oplossing aan te bieden. Het kan bijvoorbeeld gaan om een volledig nieuwe innovatieve oplossing, maar ook om de verdere ontwikkeling van de eigenschappen van een bestaand 'product'.

5. Economische uitgangspunten

5.1 Product- en marktanalyse

Inkoop vindt plaats op basis van een voorafgaande product- en marktanalyse, tenzij dit gelet op de waarde of de aard van de opdracht niet wordt gerechtvaardigd.

De Gemeente acht het van belang om de markt te kennen door – indien mogelijk – een product en/of marktanalyse uit te voeren. Een productanalyse leidt tot inzicht in de aard van het 'product' en de relevante markt(vorm). Een marktanalyse leidt tot het inzicht in de relevante markt(vorm), de Ondernemers die daarop opereren en hoe de markt- en mogelijke machtsverhoudingen zijn (bijvoorbeeld: kopers- of verkopersmarkt). Een marktconsultatie met Ondernemers kan onderdeel uitmaken van de marktanalyse.

5.2 Onafhankelijkheid en keuze voor de ondernemersrelatie

a. De Gemeente acht een te grote afhankelijkheid van Ondernemers niet wenselijk.

De Gemeente streeft naar onafhankelijkheid ten opzichte van Ondernemers (Contractanten) zowel tijdens als na de contractperiode. De Gemeente moet in beginsel vrij zijn in het maken van keuzes bij haar Inkoop (waaronder de keuze van Ondernemer(s) en Contractant(en), maar ook vanwege de naleving van de (Europese) wet- en regelgeving.

b. De Gemeente kiest voor de meest aangewezen ondernemersrelatie.

Gedurende de contractperiode kan bij de Contractant afhankelijkheid ontstaan van de Gemeente door bijvoorbeeld de te behalen doelstellingen, resultaten, productontwikkelingen (innovatie) of het creëren van prikkels. De Gemeente kiest in dat geval voor de meest aangewezen ondernemersrelatie. De mate van (on)afhankelijkheid in een ondernemersrelatie wordt onder andere bepaald door de financiële waarde van de opdracht, switchkosten, mate van concurrentie in de sector (concentratiegraad) en beschikbaarheid van alternatieve Ondernemers.

5.3 Lokale economie en Mkb

a. De Gemeente heeft oog voor de lokale economie

Het gemeentelijk beleid is mede gericht op een duurzame ontwikkeling van de lokale en regionale economie. Dat kan de gemeente niet alleen. Hierom gebeurt dit in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven. Hierbij houden wij oog voor de verschillende belangen, bevoegdheden en verantwoordelijkheden. In gevallen waar een enkelvoudig onderhandse offerteaanvraag en/of een meervoudig onderhandse offerteaanvraag volgens de geldende wet- en regelgeving is toegestaan, wordt rekening gehouden met de lokale economie en lokale Ondernemers. '*Local sourcing*' kan bijdragen aan de doelmatigheid van de Inkoop.

5.4 Samenwerkingsverbanden

De Gemeente hanteert als uitgangspunt dat zij oog heeft voor samenwerking bij Inkoop. Dit geldt zowel voor samenwerkingen binnen de eigen organisatie als voor samenwerkingen met andere gemeenten of aanbestedende diensten. Deze samenwerkingsverbanden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op inkoop samenwerking, milieuvacatiteiten, werkvoorzieningsschappen, belastingen en sociale regelgeving.

5.5 Bepalen van de inkoopprocedure

De Gemeente zal per inkoop bepalen welke inkoopprocedure zij zal doorlopen. De te doorlopen inkoopprocedure wordt onderbouwd in de op te stellen inkoopstrategie. De inkoopstrategie leidt er onder meer toe dat er bewuste keuzes (zie hoofdstukken 4 en 5 van dit inkoopbeleid) worden gemaakt en dat wordt voldaan aan de motiveringsverplichtingen die vanuit de aanbestedingsregels op de gemeente rusten. De zwaarte van de motivering en het aantal onderwerpen waarover gemotiveerd moet worden is mede afhankelijk van het bedrag van de inkoop. Dit om naast rechtmatig ook doelmatig in te kopen.

Hierom hanteert de Gemeente tevens een drempel van €5.000 voor werken, leveringen en diensten, waaronder geen inkoopstrategie wordt opgesteld. Het hanteren van deze drempel vermindert namelijk de administratieve lasten van de gemeente en verbetert de kansen op

opdrachten voor het MKB. Op deze wijze geeft de Gemeente tevens uitvoering aan de Gids proportionaliteit.

6. Organisatorische uitgangspunten

6.1 Inkoopproces

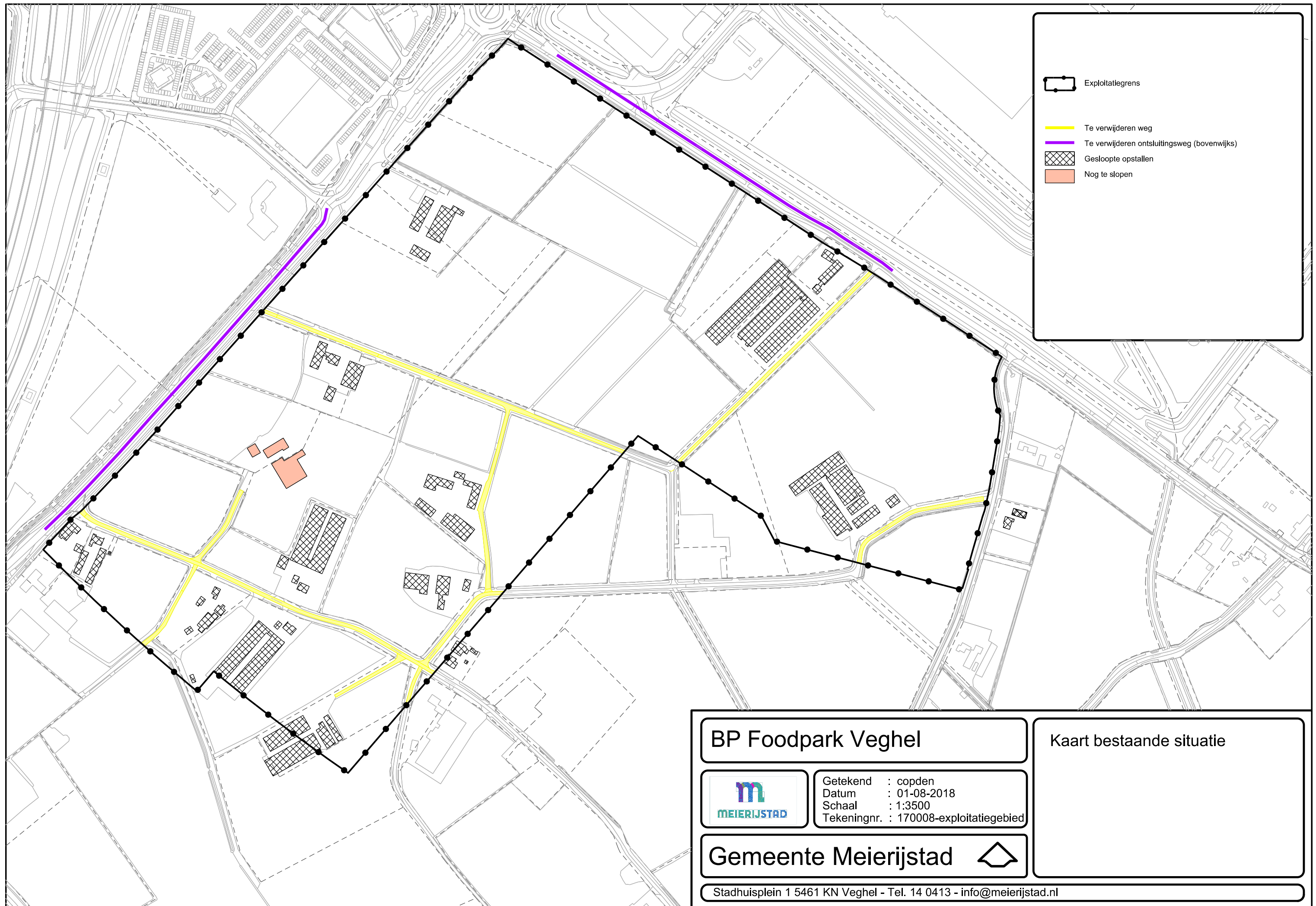
Het inkoopproces zal worden vastgelegd in een afzonderlijke proces- en procedurebeschrijving. Hierbij gelden het inkoopbeleid en de al gemaakte organisatorische keuzes als uitgangspunt. Kort samengevat gaat het om de volgende randvoorwaarden. Gekozen is voor centrale inkoop, voor alle inkopen vanaf €5000,-.

Dit houdt in dat het werkatelier inkoop voor bedragen vanaf €5000,- verantwoordelijk is voor het inkoopproces (hoe). Het vakwerkatelier bepaalt de inhoud (wat en wanneer). Omdat de inhoud niet van het proces kan worden gescheiden zal de procedure gezamenlijk, bijvoorbeeld door middel van een inkoopteam, worden gevoerd. Hierbij zal tevens worden zorggedragen voor een strikte functiescheiding.

6.2 Verantwoordelijken

Inkoop wordt uitgevoerd door het ambtelijk apparaat. Het werkatelier Inkoop is verantwoordelijk voor het correct doorlopen van de inkoop- en aanbestedingsprocedure. De portefeuillehouder Inkoop is bestuurlijk verantwoordelijk voor Inkoop. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Inkoop- en aanbestedingsbeleid. Door middel van het verlenen van mandaat en/of volmacht kunnen medewerkers bevoegd worden uitgaven te doen en processtappen te ondernemen. Deze bevoegdheden zullen worden opgenomen in de algemene mandaatregeling.

BIJLAGE R KAART BESTAANDE SITUATIE



BIJLAGE S MARKTPERSPECTIEF FOODPARK VEGHEL



**Buck
Consultants
International**

Actualisatie ‘Marktperspectief Foodpark Veghel’

Inhoud

	Blz.
1 Vraagstelling en context	1
2 Relevante ontwikkelingen	3
3 Conclusies	9

Uitgevoerd in opdracht van:
Gemeente Veghel

Buck Consultants International
Nijmegen, 29 maart 2016

1 Vraagstelling en context

A Uw vraag

Op 29 april 2015 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van de raad van de gemeente Veghel van 13 februari 2014 vernietigd. Het besluit ging over de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Foodpark' en het exploitatieplan 'Bedrijventerrein Foodpark'. Het belangrijkste argument voor de Raad van State om een streep te zetten door beide plannen, is dat de gemeente niet op een juiste wijze heeft beoordeeld of er wel of geen milieueffectrapportage voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient te worden opgesteld. De Raad van State is van oordeel dat er een onlosmakelijk verband bestaat tussen de ontwikkeling van fase 1, waarvoor het bestemmingsplan was vastgesteld en de door de gemeente beoogde toekomstige ontwikkeling van de 2e fase van het bedrijventerrein. De gemeente Veghel is nu bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Bedrijventerrein Foodpark (fase 1) om deze zo snel mogelijk in procedure te brengen en voorziet daarin ook een actualisatie van nut en noodzaak. De gemeente Veghel heeft Buck Consultants International (BCI) gevraagd of de conclusies van het onderzoek 'Marktperspectief Foodpark Veghel' (2011) en de eerdere actualisatie (2013) over-eind blijven.

In deze compacte en overzichtelijke notitie worden het nut en noodzaak voor Foodpark Veghel beschreven en onderbouwd met cijfers en kwalitatieve informatie. Hiervoor worden enkele stappen doorlopen:

- analyse van ontwikkelingen in recente jaren (vanaf 2013), in termen van regionale uitgifte voor Veghel en de regio
- oordeel van de gemeente Veghel over de marktomstandigheden en perspectieven voor Bedrijventerrein Foodpark
- beschrijving van de relatie met de ladder voor duurzame verstedelijking
- conclusies ten aanzien van de houdbaarheid van eerdere onderzoeken (2011 en 2013) en mogelijke nuanceringen

Foodpark Veghel richt zich vooral op food(gerelateerde) bedrijven. Hierbij wordt aangesloten op de volledige keten en gaat het niet alleen om bedrijven die primair actief zijn in de sector food, maar ook om bedrijven in de toeleverende sectoren, cross-overs en intermediairs zoals makelaars en adviseurs. Voor vestiging op Foodpark Veghel ligt het accent - in termen van concrete doelgroepen - op verwerkers, producenten, groothandel, retail en foodservice en logistiek.

B *Houdbaarheid ‘Marktperspectief Foodpark Veghel’ (2013)*

In september 2013 werd het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Foodpark vastgesteld. Destijds is door een van de reclamanten de vraag gesteld of conclusies en aanbevelingen van het ‘Marktperspectief Foodpark Veghel’, dat in 2011 is opgesteld door BCI, nog actueel zijn. De gemeente Veghel heeft BCI toen gevraagd een toets te doen met betrekking tot de houdbaarheid van het Marktperspectief Foodpark Veghel (dd. oktober 2011).

Het marktperspectief (uit 2011) is hieronder kort samengevat:

Marktperspectief Foodpark Veghel (2011) – in het kort

In deze notitie is het marktperspectief van het Foodpark Veghel uiteengezet. Het geeft een beeld van het profiel van Veghel als ‘food & feed stad’ (SWOT), toont een overzicht van het perspectief van de sector (trends en ontwikkelingen) en maakt de ruimtebehoefte naar Foodpark Veghel inzichtelijk. Uit de analyses blijkt dat de ambitie die is neergelegd in het Masterplan Foodpark Veghel te groot is, zeker voor de komende 10 jaar. Ontwikkeling van een bedrijvenpark van 70 ha netto dat specifiek is ingericht voor food & feed bedrijven en daaraan gelieerd onderwijs, cultuur en kunst is vanuit marktperspectief niet realistisch, ook niet op langere termijn. In analyse wordt ingezoomd op de ontwikkelingsfilosofie voor het bedrijventerrein, waarbij de essentie, doelgroep en vestigingseisen, randvoorwaarden en bijkomende risico’s worden vertaald in concrete handvatten om Foodpark Veghel in ontwikkeling te brengen.

Om de haalbaarheid van dit marktperspectief te toetsen zijn in 2013 de volgende elementen opnieuw en nader bekeken:

- omvang uitgifte in de regio (aantal transacties, ha)
- aandeel van Veghel in de regio
- het gebruikte lange termijn-scenario (Transatlantic Market, TM)
- invulling van de beleidsimpuls in de afgelopen jaren (2014/2015)

Hieronder de toets resultaten (uit 2013) kort samengevat:

Houdbaarheid ‘Marktperspectief Foodpark Veghel’ (2013) – in het kort

In deze korte notitie zijn geen uitspraken gedaan over exacte hectares in relatie tot ruimtebehoefte. De markt staat onder druk, recente resultaten geven geen houvast voor passief optimisme en de lange termijn ramingen (voor werkgelegenheid) benadrukken nog eens extra de druk om onderscheidend te zijn en het tegendeel te bewijzen. De regionale plus kan uitsluitend worden gerealiseerd als regionale partners niet concurreren met Veghel en afspraken worden gemaakt én nageleefd over vestiging en concentratie van food/feed bedrijven in Veghel. De conclusie luidt dat het geschetste marktperspectief overeind blijft en dat er voldoende marktperspectief is voor de eerste fase (27,6 ha) tot 2020. De eerste fase van het Foodpark vraagt wel om een ontwikkelingsstrategie die zich op een bredere doelgroep richt dan de waardeketen food & feed (uit Veghel en de ruimere regio).

Om de haalbaarheid van het marktperspectief opnieuw te toetsen zijn in deze notitie dezelfde elementen opnieuw bekeken en geactualiseerd.

2 Relevante ontwikkelingen

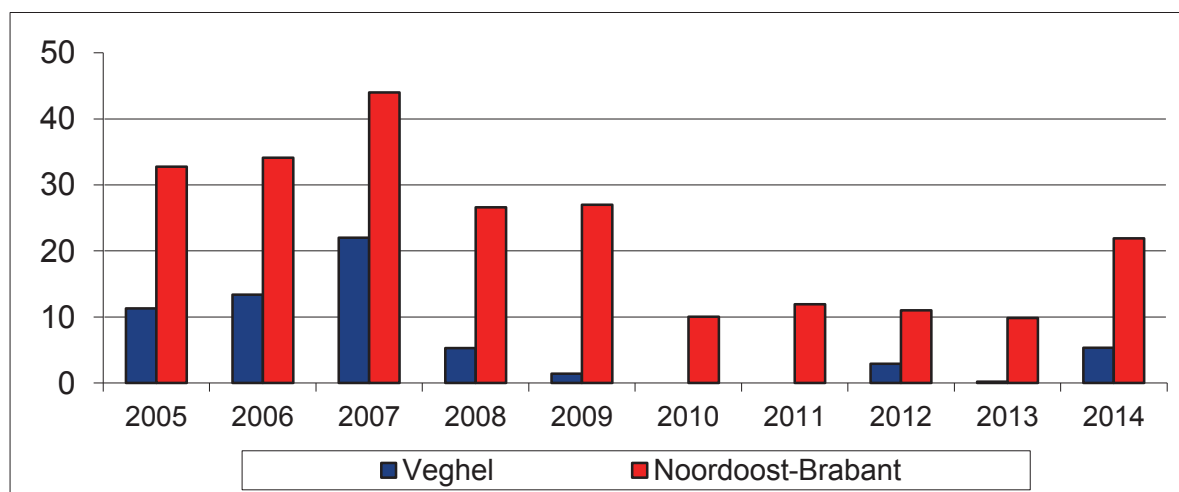
A Vraag en aanbod

Om de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen voor Veghel te bepalen, worden twee invalshoeken gebruikt. Ten eerste kijken we naar de historische uitgifte, ten tweede maken we gebruik van recent uitgevoerde onderzoeken die zich baseren op macro-economische scenario's.

Historische uitgifte bedrijventerreinen 2005-2014

In de regio Noordoost-Brabant lag de uitgifte in de periode 2005-2014 gemiddeld (per jaar) op circa 23 ha. Op de bedrijventerreinen in de gemeente Veghel werd in deze periode circa 6,2 ha per jaar uitgegeven (een aandeel van circa 27% in de regio). Vanaf 2010 zien we een forse daling in de uitgifte in de regio. Ook in Veghel is vanaf 2008 sprake van een forse daling. In 2014 kruipen de cijfers weer enigszins omhoog en bevindt het uitgiftetempo zich (ongeveer) op het niveau van 2008, overigens zonder dat al bekend is of deze aantrekkende uitgifte ook doorzet.

Figuur 1 Historische uitgifte bedrijventerreinen 2005-2014



Bron: IBIS, 2005-2014

De afgelopen vijf jaar (2011-2015) hebben in Veghel 13 transacties plaatsgevonden op bedrijventerreinen, voornamelijk op bedrijventerreinen De Dubbelen en Doornhoek. In 2014 heeft Veghel 5,4 ha bedrijventerrein uitgegeven. Dit is het hoogste uitgiftecijfer sinds 2007 (toen 22 ha). In de regio Noordoost-Brabant is in 2014 bijna 22 ha uitgegeven. In 2009 lag dit cijfer voor het laatst hoger (toen 27 ha).

In de gemeente Veghel is zoals gezegd de afgelopen tien jaar gemiddeld 6,2 ha per jaar uitgegeven. In de regio Noordoost-Brabant is dat 23 ha per jaar. Als dit gemiddelde wordt doorgetrokken voor de periode tot 2030, dan resulteert dat in een ruimtevraag op basis van historische uitgifte van 93 ha voor de gemeente Veghel en 345 ha voor de regio.

De gemeente Veghel heeft anno 2016 diverse concrete leads die serieuze belangstelling voor vestiging in Veghel hebben. Onderstaand de belangrijkste op een rij, waarbij gesprekken met kleinschalige lokale partijen niet zijn opgenomen.

- Veghel was onlangs in de race voor de vestiging van een nieuwe productiefaciliteit van Danone (deze is uiteindelijk geland in Cuijk, waar Danone al van oudsher is gevestigd).

Lange termijn scenario's

Buck Consultants International

Eind 2014 heeft Bureau BUITEN in opdracht van de Provincie Noord-Brabant een prognose opgesteld naar de kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de perioden 2014-2020, 2021-2030 en 2031-2040. Bureau BUITEN maakt gebruik van prognoses van EIB over de ontwikkeling van werkgelegenheid. Deze prognoses worden gehanteerd als de onderlegger voor bestuurlijke afspraken over de programmering van bedrijventerreinen in de Brabantse regio's. Begin 2015 is aansluitend op het kwantitatieve onderzoek een kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant uitgevoerd (Stec Groep).

Onderstaande tabel geeft de prognose per periode voor de regio Noordoost-Brabant weer. De getallen betreffen de ontwikkeling van de ruimtebehoefte (toevoeging ten opzichte van de bestaande voorraad uitgegeven terrein).

Figuur 2 Prognose ontwikkeling ruimtebehoefte (in netto ha) Noordoost-Brabant

Periode	Noordoost-Brabant
2014-2020	+178
2021-2030	+10
2031-2040	-60
Totaal 2014-2040	+128

De netto ruimtebehoefte zit dus vooral in de komende jaren. Na 2030 vlakt de vraag af tot zelfs een negatieve vraag (resultaat van dalende en groeiende markten). Maar in de komende periode (tot 2030) wordt een ruimtebehoefte van 188 ha voorzien voor Noordoost-Brabant.

Uit de kwalitatieve verdiepingsslag blijkt dat de ruimtevraag zich grotendeels voor zal doen in de (zeer) grootschalige logistiek en groothandel. Bijna 95 hectare van de regionale uitbreidingsvraag wordt in dit segment verwacht. Het onderzoek stelt dat er geen ruimtevraag vanuit productie c.q. industrie te verwachten is. Trends en daadwerkelijke ruimtevraag (in Nederland en in de regio) laten voorlopig nog een ander beeld zien: er zijn in recente jaren (en nu eveneens) meerdere voorbeelden te noemen van productiebedrijven (o.a. in de foodsector) die omvangrijke kavels zoeken. Het voorbeeld van Danone is een hele concrete, die in de regio is geland. Veghel zelf heeft nu een concrete (internationale) lead die specifiek interesse heeft in een grote kavel in Veghel. Een vraag die in Veghel alleen op het Foodpark kan worden gefaciliteerd.

Aanbod van bedrijventerreinen

De regio werkt momenteel aan een herijking van de regionale afspraken over (programmering van) bedrijventerreinen, op basis van recente onderzoeken. Deze exercitie resulteert medio 2016 in nieuwe regionale afspraken.

Voor nu kan worden gesteld dat qua 'concurrerend aanbod' de regio slechts enkele locaties in de aanbidding heeft die mogelijk als alternatief voor Foodpark Veghel zouden kunnen dienen. Het betreft dan vooral de locaties Laarakker in Cuijk (nog circa 40-45 ha) en Vorstengrafdonk (nog circa 30 ha) die de huidige vraag kunnen accommoderen: grootschalig en met mogelijkheden voor een relatief hoge milieucategorie. Doornhoek en De Dubbelen (in Veghel) hebben nog beperkte keuze, er is (door de vele uitgiftes) weinig flexibiliteit

meer om de kavelgrootte aan te passen. Hetzelfde geldt voor de Rietvelden in 's-Hertogenbosch, waar nog één grote kavel beschikbaar is en enkele wat kleinere percelen. Heesch-West is als zacht plan ook nog in beeld, een gezamenlijke ontwikkeling van Oss en 's-Hertogenbosch van 90 ha. De besluitvorming van de betrokken partijen over verdere planvorming (doelgroepen, bestemmingsplan, en dergelijke) moet nog plaatsvinden.

Confrontatie vraag & aanbod

Voor de doelgroepen waar Foodpark Veghel vooral op mikt, in de keten van food-gerelateerde bedrijven, is het aanbod in de regio beperkt tot enkele (omvangrijke) bedrijven-terreinen die de vraag van deze partijen kunnen accommoderen. Conform de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de ruimtebehoefte in Noordoost-Brabant zal een belangrijk deel van de ruimtevraag 'grootschalig' zijn. Daadwerkelijke transacties in het hele land ondersteunen de ontwikkeling, dat partijen regelmatig meer dan 10 ha zoeken.

Van de geprognosticeerde ruimtevraag van 188 ha tot 2030 zal dan ook het grootste deel 'grootschalig' zijn. Zeker niet allemaal groter dan 10 ha, maar in alle sectoren met dynamiek in ruimtevraag is sprake van een zekere schaalvergroting. Stec Groep voorziet in de periode tot 2030 een vraag van circa 150 ha voor grootschalige logistiek en zeer grootschalige logistiek. Overigens gaat dat gepaard met een negatieve vraag van andere sectoren zoals bouw, kleinschalige industrie en zakelijke dienstverlening. Dat laat onverlet dat voor de accommodatie van de grote vraag naar grootschalige kavels alle bovengenoemde terreinen (in Oss, Cuijk en 's-Hertogenbosch) een rol te vervullen hebben. De regio heeft dan wel een (grote) uitdaging op diverse andere plannen en locaties waar het aanbod niet (meer) tegemoet komt aan de actuele kwalitatieve vraag.

B Effort beleidsimpuls Foodpark Veghel

Economische stimulering

De economische stimulering van het cluster food & feed in Veghel, en in het bijzonder Foodpark Veghel, heeft de afgelopen jaren vooral vorm gekregen door het ontwikkelen van diverse marketing, promotie en branding-acties. De aanpak voor marketing en acquisitie van Foodpark Veghel is eind 2014 vastgelegd in een marketing- en acquisitieplan. Hierin worden de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor Foodpark Veghel benoemd. Vervolgens worden hier concrete activiteiten (basics, offline, online en personal contact) aan gekoppeld.

Naast de lokale inzet vanuit Veghel, werken gemeenten in Noordoost-Brabant samen op het gebied van economie in Agrifood Capital. Binnen het samenwerkingsverband werken ondernemers, overheden en onderwijsinstellingen samen aan innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken rondom duurzaamheid, voeding en gezondheid. Agrifood Capital wil Noordoost-Brabant in 2020 laten excelleren als dé topregio in agrifood. Aan de hand van verschillende projecten wordt toegewerkt naar 15 concrete doelstellingen in 2020. Dit alles onder het motto: 'Sowing innovation, harvesting the future.'

Diverse food-gerelateerde initiatieven hebben afgelopen jaren het licht gezien in Veghel, die bijdragen aan de profilering en propositie van Veghel. Het Food Innovatie Center is een voorbeeld, evenals de Verspillingsfabriek die is opgezet door lokale ondernemer Bob Hutten van Hutten Catering (een initiatief waarin ook partijen als Wageningen UR en Sligro participeren).

Marketing & acquisitie

Op het gebied van marketing & acquisitie is het noodzakelijk dat de gemeente Veghel zich op verschillende manieren laat zien. De afgelopen jaren is ingezet op een aantal zaken.

Veghel heeft veel geïnvesteerd in de relatie met belangrijke partijen als BOM en NFIA, zodat deze ontwikkelingsmaatschappijen Veghel op het netvlies hebben als zij (buitenlandse) bedrijven adviseren en faciliteren. Dat lijkt zijn vruchten af te werpen, gezien gesprekken met de BOM over een grootschalige zuivelfabrikant.

De marketing en acquisitie aanpak is vastgelegd met concrete afspraken en activiteiten voor bedrijventerrein Foodpark Veghel (d.d. oktober 2014). De doelstelling van het marketing- en acquisitieplan is om bij te dragen aan een ontwikkeling van Foodpark. Het plan moet er voor zorgen dat het verwachte uitgiftetempo gehaald wordt en richt zich hoofdzakelijk op food(gerelateerde) bedrijven (zoals binnen Agri-Food Capital). De gemeente Veghel heeft aangegeven dat er - gezien de procedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan - de afgelopen twee jaar weinig is ingezet op marketing en acquisitie, maar dat er desondanks relatief veel interesse is vanuit de markt voor Foodpark Veghel. De onzekerheid over het bestemmingplan lijkt hier (opvallend genoeg) weinig invloed op te hebben.

Een regionaal marketing & acquisitieapparaat vanuit Agri-Food Capital op het gebied van Agro & Food en aanpalende sectoren waar interessante cross-overs mogelijk zijn is verkend. Daarnaast wordt regionaal verkend of verdergaande afspraken over uitgifteprotocol of een regionale grondbank realistische opties zijn om de regionale propositie te versterken en verduurzamen.

Regionale afspraken

- Het nieuwe regionaal programma bedrijventerreinen zal naar verwachting in juni 2016 worden vastgesteld.
- In de 'Agenda Noordoost-Brabant: Richting 2020' werd in 2010 de ambitie uitgesproken om als Noordoost-Brabant in 2020 een excellente regio te zijn in Food, Health & Farma (FHF). Concreet wil Noordoost Brabant dat in 2020 minimaal vijf toplocaties (Willemspoort 's-Hertogenbosch, Life sciences Park Oss, Health Campus Boxmeer, Zorgpark Uden en Foodpark Veghel) voor innovatieve bedrijvigheid zijn gerealiseerd of worden voorbereid.
- Er zijn geen specifieke en formele afspraken gemaakt over het begeleiden en/of geleiden van potentiële food & feed bedrijven naar Foodpark Veghel. Ondanks dat wordt in de praktijk wel degelijk samengewerkt in het doorgeven en –spelen van mogelijke leads en geïnteresseerde bedrijven wanneer hier sprake van is. De lastige marktomstandig-

heden met beperkte gronduitgifte hebben echter wel een dempend effect op de bereidheid om samen te werken en leads naar de burens door te spelen.

Deelconclusies

Er wordt nog steeds op meerdere fronten actief werk gemaakt van de 'gerichte beleidsimpuls' om Veghel in brede zin en Foodpark Veghel in het bijzonder in de kijker te spelen van bedrijven en spelers in de keten van food.

De economische stimulering die lokaal en vooral regionaal is opgetuigd, heeft een positieve impact op de ontwikkeling van de food & feed sector en op de aantrekkelijkheid van de positie van Noordoost-Brabant, Veghel en Foodpark Veghel.

De marketing en acquisitie effort is lokaal opgepakt, regionaal wordt verder verkend. Vooralsnog heeft Veghel diverse serieuze en interessante leads te pakken.

3 Conclusies

A Conclusies actualisatie 'Markperspectief Foodpark Veghel'

We doen, net als in 2013, geen nieuwe uitspraken over exacte hectares van Veghel in het regionale spectrum. De markt is meer in beweging, zeker in bepaalde (grootschalige) segmenten. Dat impliceert dat bepaalde (bestaande) bedrijventerreinen moeilijker tegemoet kunnen komen aan de actuele behoefte van bedrijven. Foodpark Veghel mikt echter wel op de doelgroepen waar sprake is van dynamiek en kan daar met de beoogde propositie goed op inspelen.

Een kanttekening is dat de eerder genoemde economische 'plus' (in kwantitatieve zin in orde van grootte van het Global Economy scenario) én de in 2011 geschetste mogelijke 'plus' vanuit de regio op basis van de prestaties afgelopen jaren (voor nu) niet meer te onderbouwen zijn.

Kortom: de **conclusie uit 2013 blijft overeind**. Voor de eerste fase van Foodpark Veghel (ca 28 ha netto) is er voldoende marktperspectief, ook in combinatie met het aanbod op locaties Laarakker en Vorstengrafdonk. Veghel komt met deze ontwikkeling tegemoet aan een evidente vraag in de markt die beperkt in de regio kan worden gefaciliteerd. Teveel aan hectares (in het aanbod) concentreert zich op andere locaties, wat onverlet laat dat de regio (inclusief Veghel) een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft om daarvoor tot slimme oplossingen te komen.

Een gerichte proactieve inzet op marketing & acquisitie is en blijft cruciaal, met een onderscheidende propositie en concurrentiepositie op (inter)nationaal niveau. Dit vraagt om een integrale clusteraanpak waarbij o.a. wordt samengewerkt met Agrifood Capital, BOM en NFIA op het gebied van op het gebied van marketing en acquisitie.

BIJLAGE T CIVIELTECHNISCH MASTERPLAN REALISATIE BEDRIJVENTERREIN FOODPARK VEGHEL



Civieltechnisch Masterplan

REALISATIE BEDRIJVENTERREIN FOODPARK VEGHEL

Datum: 24 december 2013 (zaaknummer 45.646)
Versie: 1
Opdrachtgever: Gemeente Veghel

Inhoud

Inhoud	1
1 Algemeen	3
1.1 Inleiding en doel project	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Algemene gegevens	4
1.4 Plangebied	4
1.5 Projectafbakening	4
2 Uitgangspunten	5
2.1 Algemene uitgangspunten	5
2.2 Studies/Documenten	5
2.3 Diverse uitgangspunten	6
2.4 Ruimtelijke visie	6
2.5 Groen	6
2.6 Grond- en oppervlaktewatersysteem	6
2.7 Verkeer (verkeersvisie)	8
2.8 Parkeren	8
2.9 Wetten en Regelgeving	8
3 Technische eisen algemeen	10
3.1 Technische eisen inzameling afval bedrijven en huishoudelijk afval:	10
3.2 Technische eisen sociale veiligheid:	10
4 Technische ontwerp-eisen (bedrijventerrein)	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Materialen	11
4.3 Grondwerken Milieutechnisch	12
4.4 Uitvoering grondwerk	14
4.5 Uitvoering grondwerk cunetten	14
4.6 Materiaalkeuze en –eisen grondwerk	14
4.7 Ontwerp-eisen riolering- en watersysteem	15
4.7.1 Systeem	15
4.7.2 Leidingen	16
4.7.3 Kolken	16
4.7.4 Lijngoten	17
4.7.5 Vervallen rioleringen	17
4.8 Materiaalkeuze en –eisen riolering	17
4.8.1 Sleuven	17
4.8.2 Leidingen	17
4.8.3 Inspectieputten	19
4.8.4 Kolken	20
4.8.5 Putafdekkingen	20
4.8.6 Digitale revisie riolering	20
4.8.7 Controle op waterdichtheid riool	22
4.8.8 Camera-inspectie en Rapportage rioolaanleg	22
4.8.9 Toestandaspecten riolering	23
4.9 Verkeerskundige ontwerp-eisen	24
4.9.1 Algemeen	24
4.9.2 Bewegwijzering	25
4.9.3 Bebording	25

4.9.4	Uitgangspunten dwarsprofielen	25
4.9.5	Technische eisen (verharde) voetpaden	26
4.9.6	Technische eisen fietsverkeer	26
4.9.7	Technische eisen verkeerveiligheid	27
4.10	Ontwerpeisen Verhardingen	27
4.10.1	Peilen	27
4.10.2	Verhardingsconstructie	28
4.10.3	Dwarsprofielen	28
4.10.4	Dwarshelling/afschot	28
4.10.5	Goten/wateropvang	28
4.10.6	Opsluitingen	28
4.10.7	Inritten/Uitwegen	29
4.11	Materiaalkeuze en -verwerking	29
4.11.1	Zand	29
4.11.2	Steenmengsel	29
4.11.3	Asfalt	29
4.11.4	Bestratingsmateriaal	30
4.11.5	Opsluiting wegen	30
4.11.6	Overgangsconstructies	30
4.11.7	Rapportage/garantie aanleg wegconstructie	30
4.12	Ontwerpeisen Openbare Verlichting	31
4.12.1	Ondergronds	31
4.12.2	Bovengronds	31
4.13	Materiaalkeuze en -eisen	31
4.14	Ontwerpeisen Straatmeubilair	32
4.14.1	Inrichting	32
4.15	Kabels en leidingen	33
4.15.1	Coördinatie en maatvoering	33
4.15.2	Technische eisen Kabels en leidingen	35
4.15.3	Materiaalkeuze en –eisen kabel en leidingen	36
4.15.4	Sleuven	36
4.15.5	Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netten (Wion)	37
4.16	Ontwerpeisen Groenvoorzieningen	37
5	Procesafspraken in het geval van zelfrealisatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd
5.1	Algemeen	38
5.2	Berekeningen, ontwerpen en goedkeuringen	40
5.3	Inrichtingsplannen percelen	40
5.4	Technische eisen en overige bepalingen	40
6	Bijlagen	41
6.1	Bijlage 1: Streefbeelden en uitgangspunten waterbeleid gemeente Veghel	39
6.2	Bijlage 2: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015, scenario 2 (keuze gemeenteraad februari 2010) Deze bijlage is los bijgevoegd	433
6.3	Bijlage 3: Invulling gemeentelijke zorgplicht afval-, regen- en grondwater in gebied Foodpark Veghel	444
6.4	Bijlage 4: Standaard dwarsprofiel Kabels en Leidingen	45

1 Algemeen

1.1 Inleiding en doel project

Aan de zuidkant van Veghel ontwikkelt de gemeente een gebied waar Veghelse en niet-Veghelse ondernemers een vruchtbaar klimaat gaan vinden voor samenwerking en vernieuwing. Juist in Veghel, groot geworden in de voedingsindustrie, is ruimte voor ondernemers die de Nederlandse markt willen veroveren. De voortreffelijke verbindingen met de retailmarkt en met de kennis uit onder andere Eindhoven en Wageningen, maar ook de steun en stimulansen van de gemeente maken van het toekomstige Foodpark Veghel een bijzonder aantrekkelijke vestigingsplaats voor bedrijven in de voedingsindustrie die nieuwe samenwerkingsverbanden zoeken en optimaal aangesloten willen zijn op hun markt.

Foodpark Veghel is in de regio een potentieel zeer belangrijke economische drager. Op het bedrijventerrein concentreren zich in belangrijke mate activiteiten en vernieuwingen op het gebied van food. Het is juist de agrofoodsector die behoort tot de tien topsectoren van het bedrijvenbeleid van Nederland. Een goede basis, de thematische insteek en de geweldig strategische ligging zorgen ervoor dat het bedrijventerrein niet alleen nu, maar ook in de toekomst een belangrijke rol kan spelen voor de economische ontwikkeling van Veghel en haar regio. In de huidige economische tijd is het nog meer dan tevoren van groot belang om op de juiste manier te investeren in bedrijventerreinen. Dat betekent voor de gemeente Veghel enerzijds dat er snel geschakeld moet kunnen worden op die momenten dat zich kansen voordoen, oftewel als geïnteresseerden zich melden. En anderzijds betekent het dat bedrijven die zich vestigen op Foodpark Veghel het vertrouwen moeten hebben dat deze locatie hun jarenlang de juiste strategische positie biedt. Dit betekent niet alleen voldoende ruimte op en een goede ontsluiting van het terrein. Er moet ook sprake zijn van een duurzame inrichting van het terrein, zorgvuldig ruimtegebruik en voldoende mogelijkheden op het gebied van innovatie. De sleutelwoorden voor deze opgave zijn 'snelheid, flexibiliteit en een sterk concept'.

Onderhavig civieltechnisch masterplan fungeert op basis van artikel 3.5.1 van het exploitatieplan als toetsingskader voor het op te stellen ontwerp en bestek en bij de uitvoering van de in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan bedoelde werken en werkzaamheden.

1.2 Leeswijzer

Dit civieltechnisch masterplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1: algemeen en projectafbakening;

Hoofdstuk 2: uitgangspunten;

Hoofdstuk 3: technische eisen algemeen;

Hoofdstuk 4: technische ontwerpisen (bedrijventerrein);

Hoofdstuk 5: private ontwikkelingen;

Bijlage 1: Streefbeelden en uitgangspunten waterbeleid gemeente Veghel;

Bijlage 2: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015, scenario 2;

Bijlage 3: Invulling gemeentelijke zorgplicht afval- en regen- en grondwater in gebied Foodpark Veghel.

In het onvoorziene geval dat er verschil bestaat tussen onderhavige civieltechnisch masterplan als bijlage bij het exploitatieplan en het exploitatieplan

zelf, prevaleert datgene dat in het exploitatieplan zelf is opgenomen. Daar waar in onderhavig document wordt gesproken over projectontwikkelaar of ontwikkelaar wordt tevens een zelfrealisator bedoeld.

1.3 Algemene gegevens

College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Veghel
Postadres: Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Contactpartij en –persoon van de zijde van Gemeente Veghel:
Gemeente Veghel
Afdeling Ruimte
De heer. R. Kinderdijk
tel: 0413 - 386 552
e-mail: Richard.kinderdijk@veghe.nl
Postadres: Postbus 10.001, 5460 DA Veghel
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 5461 KN Veghel

Vervangend contactpersoon:
Gemeente Veghel
Afdeling Ruimte
Dhr. P.M. van Weert
tel: 0413 – 386 625
e-mail Piet.van.weert@veghe.nl
Postadres: Postbus 10.001, 5460 DA Veghel
Bezoekadres: Stadhuisplein 1, 5461 KN Veghel

1.4 Plangebied

Het te ontwikkelen Bedrijventerrein Foodpark Veghel, fase 1, vormt één aaneengesloten gebied van ca. 41 hectare (conform exploitatiegebied).

1.5 Projectafbakening

Binnen dit project worden op hoofdlijn de volgende resultaten onderscheiden:

- a. Ontwerp
- b. Ontwerp beplantingsplan
- c. Basisrioleringsplan
- d. Riolerings- en afwaterings(deel)plan\
- e. Geohydrologisch onderzoek
- f. Geotechnisch onderzoek
- g. Milieukundig onderzoek
- h. Bodemgeschiktheidsonderzoek
- i. Funderings- en verhardingsadvies
- j. Vergunningen
- k. Faseringsplan

2 Uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

De gemeente Veghel wenst haar wegen, fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en bijhorende infrastructurele (kunst)werken en wegmeubilair onderhoudsarm te maken, de (exploitatiekosten)kosten daar waar mogelijk te reduceren, de gebruikskwaliteit, welzijn, beleving en veiligheid te verhogen en de overlast tijdens (aanleg- en onderhouds)werkzaamheden te minimaliseren.

Hierna een samenvatting van de hiervoor geldende algemene uitgangspunten:

- a. Toepassen van standaard-, duurzame- en toekomst vaste materialen;
- b. Toepassen van gangbare technologie die hun nut hebben bewezen;
- c. Nieuwbouw en toekomstig onderhoud zijn in gezamenlijkheid te beschouwen;
- d. Onderhoudskosten en beheerbaarheid dienen een afweging te zijn in ontwerpkeuzes;
- e. Stringente budgetbewaking op kostensoort en kostenplaats;
- f. Inspraak van commissies, belangengroepen en gebruikers.

De eisen en wensen van de Gemeente Veghel zijn in te delen in een aantal criteria, zoals verwoord in dit civieltechnische masterplan. De criteria zijn:

- a. Functionaliteit van het ontwerp;
- b. Kwaliteit van het ontwerp;
- c. Realiseerbaarheid van het ontwerp;
- d. Operationeel gebruik;
- e. Levensduur en hergebruik bij sloop;

2.2 Studies/Documenten

Algemeen:

De volgende documenten maken onverkort onderdeel uit van dit civieltechnische masterplan:

- a. Stedenbouwkundig & Beeldkwaliteitsplan Foodpark Veghel d.d. 20 december 2013, versie v5;
- b. Stedenbouwkundig plan Foodpark Veghel, zoals weergegeven op pagina 22 van het onder a genoemde stedenbouwkundig & beeldkwaliteitsplan;
- c. Bestemmingsplan bedrijventerrein Foodpark;
- d. Foodpark Veghel Verbeelding, wijzigingsdatum 18-12--2013, Nr: NL.IMRO.0860.VE10ad000000BP2013-VA01,
- e. Waternota Foodpark Veghel, 3 juni 2013;
- f. Master plan Groen en Ecologie Foodpark Veghel, november 2013 van BTL;
- g. Milieukundig Historisch onderzoek Foodpark Veghel, versie 2.0, 7 juni 2012 van BK Bodem;
- h. Actualisatie milieukundig onderzoeken fase 1 (in uitvoering Aveco de Bondt);
- i. Oriënterend (milieutechnisch) en civieltechnisch (bodem) onderzoek Plangebied Foodpark Veghel d.d. 31 oktober 2013;
- j. Nader milieutechnisch onderzoek Plangebied Foodpark Veghel (in uitvoering Verhoeven Milieutechniek);
- k. Peilbuizen diverse onderzoeken Foodpark Veghel, 20 november 2013;
- l. Vooronderzoek naar het risico op het aantreffen van Conventionele Explosieven in het onderzoeksgebied "Foodpark Veghel" januari 2013;

- m. Parkeernormen Veghel – Uden, Gemeente Veghel en Uden, 24 oktober 2006;
- n. Uitgangspunten profielen Foodpark Veghel 28-03-2013;
- o. As A50 Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur (AVOI, 2011);
- p. Handboek Kabels en Leidingen As50, versie 3.1, juli 2011;
- q. Standaard dwarsprofiel kabels en leidingen d.d. 26-11-2012, zie bijlage 4;
- r. Standaardtekening inritten d.d. 26-11-2012 (met handmatige wijziging d.d. 3-12-2013);
- s. Diverse beleidsplannen Gemeente Veghel (zie par 2.9);

Bronnen voor dit programma van eisen zijn:

- a. Gemeentelijk Waterplan 2002;
- b. Streefbeelden en uitgangspunten waterbeleid gemeente Veghel, zie bijlage 1;
- c. Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 (v-GRP 2010-2015), scenario 2 (keuze gemeenteraad februari 2010), zie bijlage 2;

2.3 Diverse uitgangspunten

Uitgangspunten:

- a. De nieuwe werken dienen duurzaam en toekomst vast te zijn;
- b. De beheerbaarheid van de nieuwe werken moet worden aangetoond;
- c. Zo nodig gefaseerde aanleg om de bereikbaarheid van bedrijven en voldoende doorstroming van het verkeer te waarborgen;
- d. Omleidingsroutes worden pas in het uiterste geval toegepast en meteen na gebruik verwijderd. Uitgangspunt is een snelle realisatie met zo min mogelijk overlast voor verkeer en aanwonenden.

2.4 Ruimtelijke visie

Ten behoeve van de ruimtelijke inpassing is bestemmingsplan bedrijventerrein Foodpark Veghel vastgesteld.

2.5 Groen

In 2013 is door BTL het Masterplan Groen en Ecologie Foodpark Veghel opgesteld. Dit plan bevat richtlijnen en aanbevelingen voor de toekomstige groeninrichting, ecologische waarden en voor de beoogde beeldkwaliteit in de openbare ruimte van het Foodpark. Dit plan is de leidraad voor het (groen)ontwerp en de verdere uitwerking van dit ontwerp naar het bestek.

2.6 Grond- en oppervlaktewatersysteem

Het grond- en oppervlaktewatersysteem is op hoofdlijnen beschreven in het Gemeentelijk Waterplan 2002 en het Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan 2010-2015 (v-GRP 2010-2015) van de gemeente Veghel.

Het riolering- en watersysteem dient te voldoen aan de streefbeelden en uitgangspunten zoals die in bovenvermelde plannen en visie zijn opgenomen.

Om beter zicht te krijgen op de invulling van de wateropgave heeft RoyalHaskoningDHV in overleg met Het Waterschap Aa en Maas en de gemeente de Waternota Foodpark Veghel opgesteld. Deze waternota is de basis voor de

verdere duurzame uitwerking van oppervlakte-watersysteem, grondwatersysteem en riolering.

Uitgangspunten in de Waternota zijn o.a.:

- Het afvalwater zal worden ingezameld en via een oppompgemaal, een persleiding en DWA-riool Doornhoek worden afgevoerd naar rioolgemaal Doornhoek en vandaar verdere afvoer naar de rwzi Dinther;
- Het regenwater zal in de openbare ruimte worden vastgehouden en gebufferd, de huidige landbouwkundige afvoer wordt afgevoerd.

Het plan dient tevens te voldoen aan de duurzaamheidseisen van het Waterschap Aa en Maas. Dit betekent met name dat vereist is dat het plan wordt aangelegd volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen en dat de voorkeursvolgorde van het waterschap voor het omgaan met hemelwater in acht wordt genomen. Dit houdt o.a. in dat, behoudens de landbouwkundige afvoer, geen regenwater uit het gebied mag worden afgevoerd.

Daar waar het regenwater moet worden afgevoerd naar het openbaar gebied, dient binnen dit gebied ruimte voor berging gecreëerd te worden, hierbij geldt het uitgangspunt voor hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO).

Uitgangspunt is de aanleg van een robuust en duurzaam systeem voor het terughouden/bergen van regenwater en de afvoer van vuil water.

Uitgangspunt is ook dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen en via een rioolsysteem of oppervlakkig wordt afgevoerd naar een bergingssysteem. Er mag geen water van percelen rechtstreeks via het oppervlak worden afgevoerd naar de wegberm, wegverharding of aanliggende percelen.

Het raadgevend adviesbureau stelt in overleg met gemeente, projectontwikkelaars en waterbeheerder (Waterschap Aa en Maas), ter goedkeuring van de waterbeheerder, een basis rioleringsplan (BRP) op voor het plangebied (waarbij tevens rekening wordt gehouden met een toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein, bedrijventerrein Foodpark Veghel, fase 2). Het basis rioleringsplan wordt onderbouwd met een inventarisatie van verhard oppervlak, een ontwerp (inclusief diameters en b.o.b.'s), de bijbehorende (hydraulische) berekeningen van debieten (van vuil- en hemelwater) en de drooglegging van de rijweg en gebouwen. Voor de deelgebieden worden verder Riolerings- en afwateringsplannen opgesteld.

Daar waar particuliere ontwikkelingen vooruit lopen op plannen van de gemeente, dient de projectontwikkelaar, ter goedkeuring van de gemeente en waterbeheerder en op basis van het basis-rioleringsplan, een riolerings- en afwateringsplan op te stellen, dit inclusief de benodigde vergunningen en/of ontheffingen.

Voor het aansluiten van het regenwaterwatersysteem op het oppervlaktewater is op grond van het Reglement watergangen Noord-Brabant en de Keur van het waterschap de Aa en Maas ontheffing nodig. Hiertoe drie maanden voor aanleg van het lozingspunt een verzoek indienen bij het waterschap de Aa en Maas.

Voor "Streefbeelden en uitgangspunten waterbeleid gemeente Veghel", zoals opgenomen in het Waterplan Veghel uit 2002: zie bijlage 1.

Voor "Invulling gemeentelijke zorgplicht afval-, regen- en grondwater", zoals beschreven in het v-GRP 2010 – 2015 (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van december 2009): zie bijlage 2.

Voor Invulling gemeentelijke zorgplicht afval-, regen- en grondwater in gebied Foodpark Veghel: zie bijlage 3.

2.7 Verkeer (verkeersvisie)

Bij inrichting van de openbare ruimte zijn de uitgangspunten uit de in 2.2 vermelde studies en documenten leidend. De ontsluitingswegen op het Foodpark krijgen een 50 km/uur regime.

2.8 Parkeren

Uitgangspunt op de bedrijventerreinen is de eis van parkeren en manoeuvreren op eigen terrein, de parkeernota van de gemeente Veghel is hier leidend.

2.9 Wetten en Regelgeving

Partijen houden rekening met de wetten, voorschriften, besluiten en regelingen zoals deze gelden. Hieronder zijn begrepen nationale, provinciale, gemeentelijke, waterschapwetgeving en verordeningen. In ieder geval rekening houden met:

- Inkoopbeleid gemeente Veghel (actuele versie) en de daarin opgenomen tabel drempelbedragen;
- Inkoop- en aanbestedingsprocedure Gemeente Veghel;
- Leveringsvoorwaarden ruimtelijke plannen gemeente Veghel;
- Parkeernormen gemeente Veghel-Uden 24 oktober 2006;
- Beleidsregels parkeren gemeente Veghel;
- Beleidsnotitie inritten gemeente Veghel d.d. 27 mei 2003;
- “Beleidsplan Openbare Verlichting Gemeente Veghel 2010-2014” opgesteld door Nobra Technisch Adviesbureau B.V. te Schijndel, vastgesteld 22 oktober 2009;
- Programma van Eisen Openbare verlichting gemeente Veghel, Nobra juni 2007;
- Richtlijn Openbare Verlichting (ROVL2011);
- Regionale Lichtvisie 7-11-2011 (o.a. richtlijnen lichthinder);
- Nationale Bewegwijzeringsdienst (NBD), vanaf 1-1-2015 verplichte uitlevering bewegwijzeringsgegevens;
- Gemeentelijke welstandsnota (2004-2008);
- Gemeentelijk Waterplan Veghel 2002
Van belang zijn o.a.:
 - Streefbeelden en uitgangspunten waterbeleid gemeente Veghel, zoals opgenomen in het Waterplan Veghel uit 2002: zie bijlage 1.
- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (v-GRP 2010-2015, Hoofdrapport en achtergronddocument).
Van belang is o.a.:
 - Invulling gemeentelijke zorgplicht afval-, regen- en grondwater, zoals beschreven in het v-GRP 2010 – 2015 (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan van december 2009): zie bijlage 2;
- Mandaatregeling gemeente Veghel;
- Bomennota, gemeente Veghel 2007;
- Richtlijnen aanleg stedelijke groenvoorzieningen, gemeente Veghel, versie 13 september 2010;
- Gebruiksvergunningen (voor gemeentelijke gebouwen);
- Milieuvergunningen (voor gemeentelijke gebouwen);
- Bestemmingsplannen;
- Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuur (AVOI, 2011);
- Handboek Kabels en leidingen As50, 2011

Waterschap:

- Keur Waterschap Aa en Maas (geconsolideerde versie, geldend vanaf 2012 of de nieuwe in procedure zijnde versie nadat deze is vastgesteld);

Hierna een niet limitatieve opsomming van regelgeving welke van toepassing is bij het opstellen van de ontwerpen, de uitwerking en de aanbesteding.

- Aanbestedings Reglement Werken 2012 (ARW2012);
- Standaard RAW Bepalingen 2010 (Standaard 2010);
- Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (U.A.V. 2012)
- Verkeerstechnische uitgangspunten van het concept Duurzaam Veilig voor zover niet volgens deze bijlage anders zijn gesteld;
- Leidraad Riolerings (Stichting Rioned en Ministerie van VROM);
- Nationaal pakket duurzame stedenbouw;
- Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen (zie www.rmb.nl/dubo);
- Handboek Woonkeur;
- Politiekeurmerk Veilig Wonen:
 - Handboek PKVW nieuwbouw
 - Handboek PKVW bestaande bouw
- Aanbevelingen Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSvV) 1990:
 - Nederlandse Praktijkrichtlijn 13201-1, Openbare Verlichting (NPR 13201-1);
- Bomenposter “Werken rond bomen” 2013
- Publicaties CROW:
 - Onder andere:
 - Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom 2012 (ASVV 2012, uitgegeven door CROW);
 - Handboek wegontwerp CROW 2002 (buiten kom);
 - Richtlijnen voor maatregelen bij werken in uitvoering op niet-autosnelwegen en wegen binnen de bebouwde kom (CROW-publicatie 96b);
 - Richtlijnen voor bebakening en markering van wegen januari 2005 (publicatie 207);
 - Het Normenoverzicht GWW van CROW (dit normenoverzicht bevat een selectie titels van normen die door het Nederlands Normalisatie Instituut (NEN) worden uitgegeven, dit overzicht vervangt het Jaarboek Bouw van NEN);
 - Combineren van onder- en bovengrondse infrastructuur met bomen (CROW publicatie nr. 280 d.d. maart 2012)
 - Verdere relevante CROW publicaties.

3 Technische eisen algemeen

3.1 Technische eisen inzameling afval bedrijven en huishoudelijk afval:

Er komt geen vuilniswagen. Voor inzameling van afval van bedrijven worden door de bedrijven rechtstreeks contracten afgesloten met afvalinzamelaars. Veelal wordt het afval op de bedrijfspercelen verzameld in grote containers.

3.2 Technische eisen sociale veiligheid:

Bij de ontwikkeling moet aan de volgende eisen worden voldaan:

Stedenbouwkundig

- De routes voor langzaam verkeer zijn sociaal veilig (zie geldende handboek PKVW nieuwbouw);
- Wijkvoorzieningen sociaal veilig ingericht (zie geldende handboek PKVW nieuwbouw);

Omgeving

- Openbare ruimte is goed verlicht (zie geldende handboek PKVW bestaande bouw);
- Voldoen aan de verlichtingsnormen voor verschillende soorten verkeersontsluitingen;
- Parkeren in de openlucht kan sociaal veilig (zie geldende handboek PKVW nieuwbouw), in beginsel wordt op bedrijventerreinen uitgegaan van parkeren op eigen terrein/perceel.

4 Technische ontwerpisen (bedrijventerrein)

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de technische eisen voor inrichting van het Foodpark opgenomen.

4.2 Materialen

Er wordt uitgegaan van toepassing van nieuwe materialen.

Van alle te leveren bouwstoffen die volgens het plan op of in de bodem of in het oppervlaktewater moeten worden aangebracht, dienen de gegevens te worden verstrekt waaruit blijkt dat deze bouwstof voldoet aan de eisen die de Wet bodembescherming hieraan stelt. De belangrijkste basis van deze wet vormt het 'zorgplicht' artikel 13.

Ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

Bouwstoffen die drie maanden voor de dag van aanbesteding leverbaar zijn met:

- KOMO-(attest-met-) productcertificaat;
- KIWA-keur voor bouwstoffen ten behoeve van waterleidingen;
- KEMA-keur voor bouwstoffen ten behoeve van kabelwerk;
- GASTEC QA- merk voor bouwstoffen ten behoeve van gasleidingen;

dienen te worden geleverd onder afgifte van het van toepassing zijnde certificaat. Deze certificaten dienen voor de verwerking van de materialen aan de gemeente te worden overgelegd.

Bouwstoffen die niet leverbaar zijn dienen als partij te worden gekeurd door de daartoe geëigende keuringsinstantie op basis van de volgens de voor de bouwstof van toepassing zijnde norm en/of elders in deze bijlage beschreven eisen.

Overigens dienen de materialen te voldoen aan de van toepassing zijnde Normbladen zoals deze zijn vermeld in de publicatie Jaarboek Bouw en deze drie maanden voor de dag van start van het werk luiden, alsmede de eisen die zijn gesteld in de Standaard 2010.

Een aantal producten zoals afzetpalen e.d. dient uit het oogpunt van standaardisatie en beheer bij aan te geven leveranciers te worden besteld.

4.3 Grondwerken Milieutechnisch

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied zal voor het onderdeel bodem aan de volgende uitgangspunten voldaan moeten worden:

- Conform de Bodemkwaliteitskaart gemeente Veghel dient de kwaliteit van de bodem op het Foodpark te voldoen aan de kwaliteit "Schone grond";
- (Her)gebruik van grond dient plaats te vinden volgens het "Besluit bodemkwaliteit (Bbk)" (er mag geen grond worden toegepast met een mindere milieutechnische kwaliteit dan die van de aanwezige bodem);

Milieukundig bodemonderzoek (algemene eisen gemeente Veghel):

Naast de eisen gesteld in de NEN-normen 5707, 5740 en/of 5897 dienen onderzoeken te voldoen aan onderstaande aanvullende eisen.

- a. Peilbuizen inmeten in GPS of RD-coördinaten op 0,1 meter nauwkeurig, geef aan welke methode u gebruikt.
- b. Bij plaatsen peilbuizen extra bescherming aanbrengen:
 - bebouwde kom: straatpot en/of PVC kokers;
 - landbouwgrond: PVC-kokers; met in driehoeksverband houten boompalen (lengte: circa 1, 2 meter) rondom afgezet met lint.
- c. Door middel van RD-coördinaten of GPS onderzoekslocatie opzoeken (bij grotere percelen alle 4 de hoekpunten) en vermelden in de onderzoeksrapporten.
- d. Als er halfverhardingen aangetroffen worden (ev. tijdens het veldwerk dient hier milieutechnisch onderzoek op plaats te vinden; tevens milieutechnisch onderzoek naar eventuele fundering (tevens de bodemlaag onder de fundering).
- e. Boringen/analyses van de verdachte-/onverdachte delen en/of asbestonderzoek dienen zoveel mogelijk gecombineerd te worden. De mogelijkheid bestaat dat ondanks de aanwezigheid van gewassen er bodemonderzoek verricht dient te worden.
- f. Bij gesloten/open verhardingen proefsleuven graven voor onderzoek fundering en ondergrond.
- g. Opvragen gegevens kabels/leidingen bij de nutsbedrijven (KLIC-melding).
- h. Tijdens het locatiebezoek bij de eigenaar/gebruiker aan hand van tekening de kabels/leidingen op het eigen terrein inventariseren.
- i. Inventarisatie van het terrein ter completering van de onderzoeksopzet. De benodigde aanpassingen dienen tijdens het locatiebezoek duidelijk op de situatietekening aangeven te worden.
- j. Eén grondmengmonster mag maximaal 5 individuele grondmonsters bevatten.

- k. Als er tijdens een VO (Verkennd Bodemonderzoek) verontreinigde grond boven de Tussenwaarde wordt aangetoond, dient bij de uitvoering van een NO (Nader Onderzoek) van de betreffende verontreinigde grond tevens de fractie $< 2 \mu\text{m}$ en $< 63 \mu\text{m}$ bepaald te worden.
- l. Gedempte sloot hoeft niet als verdachte locatie beschouwd te worden, maar verdient wel extra aandacht; tot aan 100 meter lengte 1 dwarssleuf, aangevuld met een extra sleuf per 100 meter extra slootlengte;
- m. onderzoeken op bodemvreemd materiaal en asbest en al naar gelang de zintuiglijke waarnemingen analyses verrichten op de te verwachte stoffen; 1 peilbuis per gedempte sloot, met analyse op een NEN grondwaterpakket.
- n. Bestaande sloot per 100 meter indicatief onderzoeken door middel van 5 steken per 100 meter tot minimaal 0,5 m-slootbodem; daarvan worden 2 mengmonsters samengesteld; 1 mengmonster van de sliblaag en 1 mengmonster van de onderliggende slootbodem; beide geanalyseerd op NEN grondpakket inclusief lutum- en organisch stofgehalte.
- o. Puinverhardingen (niet de openbare wegen, deze zijn reeds milieukundig onderzocht) dienen te worden beschouwd als verdachte locatie en onderzocht te worden op asbest conform NEN 5897 en NEN grondpakket. Kwaliteit puin is niet van belang.
- p. Als het Historisch Onderzoek hiertoe aanleiding geeft dan wordt er een Asbest in Bodem Onderzoek uitgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld bij: voormalige bebouwing, voormalige paden/straten en gedempte sloten. Rondom bebouwing/boerderijen dient altijd een Asbest in Bodem Onderzoek uitgevoerd te worden.
- q. NEN 5740, NEN 5707 en/of NEN 5897 onderzoek zoveel mogelijk combineren, waarbij onderzoeken blijven voldoen aan de normen.
- r. Kwaliteit van de bodem onder een puinverharding bepalen (NEN grondpakket).

Indien noodzakelijk, dan dient een saneringsplan opgesteld te worden en dient de daarvoor geldende wettelijke procedure te worden doorlopen. Een kopie van het saneringsplan dient aan de gemeente en provincie verstrekt te worden.

Opslag, tijdelijke opslag, afvoer van grond en grondverzet van verontreinigde grond (ernstiger dan lichte verontreiniging) dient gemeld te worden in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Dit dient te geschieden bij het landelijk Meldpunt bodemkwaliteit (tel 070-3735020) of het Meldpunt bodemkwaliteit (www.senternovem.nl).

Voor het gebruik en hergebruik (toepassen) van zowel schone als verontreinigde grond en steenachtige materialen is melding verplicht in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

De gemeente Veghel is in het kader van de milieuaspecten het bevoegd gezag Wbb, bij ernstige verontreiniging $> 25 \text{ m}^3$ grond en $> 100 \text{ m}^3$ grondwater ligt dit bij de provincie Noord-Brabant.

Indien in het kader van het werk een tijdelijk gronddepot wordt ingericht, dan hiervoor de benodigde vergunning aanvragen, het depot zal conform de vergunning moeten worden ingericht en beheerd. De ontwikkelaar draagt zorg voor het aanvragen van de vergunning.

Daar waar derden gedeelten van het plan ontwikkelen zullen deze met betrekking tot de milieukundige en grondtechnische aspecten hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

Als voorbeeld wordt genoemd: uitvoeren van het nodige milieukundig onderzoek, melding van grondwerk in het kader van het Bbk, het conform wetgeving afvoeren van grond tot bij een erkende be- en verwerker, opstellen bemalingsplan (inclusief uitwerking op de omgeving), aanvraag van eventueel nodige ontgrondingsvergunning en grondwateronttrekkingsvergunning of -melding, bij de vergunningaanvragen behorend archeologisch, milieukundig- en geo-hydrologisch onderzoek, het nodige geo-technisch onderzoek en een funderingsadvies om de draagkracht van de ondergrond en wegen aan te tonen, e.d..

Het onttrekken en het lozen van grondwater dient te geschieden conform de regelgeving zoals deze door de provincie, respectievelijk het waterschap zijn vastgesteld.

4.4 Uitvoering grondwerk.

Ten aanzien van het grondwerk zijn de volgende eisen in acht te nemen:

- Oevers waterbergingen natuurlijk ontgraven;
- Alle aanvullingen ter plaatse van de toekomstige bouwpercelen c.q. groenvoorzieningen, afhankelijk van de functie, uitvoeren met zand in zandbed, zand in aanvulling of ophoging of teelaarde;
- Indien met zand wordt opgehoogd moet vooraf de aanwezige teelgrond worden ontgraven en na de zandaanvulling worden teruggezet in een laagdikte van minimaal 0,30 m;
- Ter plaatse van toekomstige verhardingen de aanwezige teelaarde en niet draagkrachtige grond verwijderen;
- Aanvullingen ter plaatse van toekomstige verhardingen uitvoeren met zand in zandbed;
- Riolsleuven aanvullen met uit de sleuf vrijgekomen zand (mits deze aan de kwaliteit zand voor aanvulling en ophoging voldoet) en zand met de kwaliteit zand in zandbed indien grondverbetering onder de rioolbuis moet worden toegepast;
- Aanvullingen ter plaatse van toekomstige groenstroken uitvoeren met teelaarde. Dikte van de laag teelaarde in groenstroken moet minimaal 0,30m bedragen;
- Ondergrondse voorziening voor bomen aanbrengen zoals in is omschreven in de "Richtlijnen aanleg groenvoorzieningen Versie 24 oktober 2007" en de gemeentelijke Bomennota (2007). Dit betekent concreet dat groenvoorzieningen voldoende ondergronds groeiruimte moeten hebben en dat de teelgrond kwalitatief voldoet (bijvoorbeeld door de toepassing van bomenzand).

4.5 Uitvoering grondwerk cunetten

- Voorafgaand aan ontgravingen de bovengrond frezen;
- Ter plaatse van de te maken verhardingen de grond ontgraven tot op draagkrachtige grond c.q. de constructiediepte/-hoogte zoals blijkt uit het geo-technisch onderzoek en het funderingsadvies en/of zoals in de profielen op de goed te keuren bestektekening is aangegeven;
- De op de profielen aangegeven cunetten aanvullen met zand in zandbed, puinfundering.

4.6 Materiaalkeuze en –eisen grondwerk

<u>Ophogingen toekomstige onderdelen</u>	<u>Materiaal/kwaliteit</u>
--	----------------------------

- cunetten tot 1,00 m -/- verharding Zand in zandbed; schoon of kwaliteit industrie
- cunetten >1,00 m -/- verharding Zand in aanvulling en ophoging; schoon of kwaliteit industrie
- rioolsleuven Vrijkomend geschikt zand (uit sleuf) en/of zand in zandbed c.q. voor aanvulling; schoon of kwaliteit industrie
- drainagesleuven Draineerzand: schoon
- percelen/kavels bebouwd gedeelte Teelgrond; schoon tot 0,30 m -/- maaiveld
- percelen/kavels resterend gedeelte Zand in aanvulling of ophoging; schoon >0,30 m -/- maaiveld
- groenstroken Teelaarde; schoon
- Zand in zandbed moet voldoen aan de eisen voor zand in zandbed volgens de Standaard 2010.
- Zand in ophoging en aanvulling moet voldoen aan de eisen voor zand in aanvulling of ophoging volgens de Standaard 2010.
- Teelaarde moet voldoen aan het gestelde in de Standaard 2010 voor teelgrond in de van toepassing zijnde toepassingsgebieden.
- Alle te leveren ophoog- en aanvullingsgrond moet voldoen aan de Wet bodembescherming.
- Derden die gedeelte van het plan ontwikkelen overleggen aan de Gemeente Veghel vooraf ter goedkeuring alle analysesresultaten, dit zowel m.b.t. de fysische- als de milieutechnische eigenschappen van de te leveren materialen. Voorts dient een certificaat van herkomst te worden overlegd.

4.7 Ontwerpeisen riolering- en watersysteem

4.7.1 Systeem

Voor de waterafvoer van het verharde oppervlak van de weg geldt dat de kolken en leidingen tot aan het hoofdriool een capaciteit moeten hebben om een bui van $T=2+10\%$ af te kunnen voeren (maximaal 110 ltr/sec/ha). Deze capaciteit moet gelijkmatig verdeeld zijn over het wegvak.

Om vast te stellen waar wateroverlast kan ontstaan (aanvullend op de berekeningen van $T=2+10\%$ en $T=10+10\%$) een hydraulische berekening maken voor de bui $T=5+10\%$.

De hoogteligging van het plan zodanig ontwerpen dat bij water op straat situaties het regenwater via het maaiveld (naar bergingsvijvers) kan afvloeien.

Voor aansluiting op het oppervlaktewater zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Voor het aansluiten van het regenwatersysteem op het oppervlaktewater is op grond van het Reglement watergangen Noord-Brabant en de Keur van het waterschap de Aa en Maas ontheffing nodig. Hiertoe drie maanden voor aanleg van het lozingspunt een verzoek indienen bij het waterschap de Aa en Maas;
- Uitgangspunt is dat zo min mogelijk lozingspunten op het oppervlaktewater worden aangelegd;
- Uitstroomvoorziening op oppervlaktewater:
 - Bodem van de uitstroombak boven streefpeil (=starthoogte vulling berging) waterloop/waterberging;
 - Uitstroombak uitvoeren in beton;
 - Uitstroombak aanpassen aan talud waterloop;
 - I.v.m. veiligheid grotere diameters voorzien van een rooster.
- Bodem- en taludbescherming waterloop bij uitstroombak:

- Type: Betomat-Grastegelmat PE-GR light, Leverancier: Holcim Betonproducten BV (of gelijkwaardige uitvoering);
 - Bij diameter afvoerbuis ≤ 315 mm aanbrengen op: talud en 1,25 m op de bodem;
 - Bij diameter afvoerbuis > 315 mm aanbrengen op: talud en bodem, bodem tot maximaal 4 m;
- Totale breedte bodembescherming:
 - Bij diameter afvoerbuis ≤ 315 mm: 2 m;
 - Bij diameter afvoerbuis > 315 mm: 4 m;
- Bovenzijde bodembescherming gelijk aan maaiveldhoogte c.q. profiel waterloop.
- Oppervlakkige afvoer van regenwater naar sloten en bergingen voor regenwater:
 - Via afvoergoten of via het oppervlak, niet via ondergrondse leidingen;
 - Geen afvoer via ondergrondse leidingen.

4.7.2 Leidingen

Situering/aanleg leidingen

De gemeentelijke riolering dient uitsluitend in (toekomstige) openbare gebieden te worden gesitueerd. De minimale gronddekking op de rioolbuizen bedraagt 1,25 m, op aansluitleidingen minimaal 0,75 m. De afstand tussen kruisende rioolleidingen is minimaal 0,15 m, het toepassen van kruisingsputten is toegestaan.

Voor de bepaling van de onderlinge afstand van de leidingen en kabels gelden de voorschriften conform het gemeentelijk dwarsprofiel Kabels en Leidingen, zoals die zijn opgenomen in het Handboek Kabels en Leidingen (2011).

De aansluitingen van de afvoerleidingen op het hoofdriool dienen verticaal en haaks op het hoofdstelsel te worden aangelegd. Ter plaatse van de perceelsgrens de afvoerleidingen riolering voorzien van een pvc ontstoppingstuk en tussen standleiding en hoofdriool een pvc flexibel zettingsstroom-t-stuk aanbrengen.

Inlaten dienen als prefab inlaat te zijn voorzien. In voorkomend geval is het boren van inlaten toegestaan. Het inhakken van inlaten is niet toegestaan.

Hoogteligging

De putdeksels van de inspectieputten dienen op de hoogte van het omringende maaiveld of weghoogte te worden afgestemd

4.7.3 Kolken

De kolken, infiltratiekolken, smartdrainsysteem e.d. dienen met een flexibele aansluiting op de kolkafvoeren te worden aangesloten.

De maximale onderlinge afstand van trottoirkolken bedraagt 20 m.

De maximale onderlinge afstand van straatkolken bedraagt 20 m.

Voor elk afwaterend oppervlak van maximaal 120 m² minimaal een trottoir- of straatkolk plaatsen.

Daar waar verhardingen over het oppervlak afwateren naar een sloot of waterberging de trottoirbanden verlagen d.m.v. verloopbanden en bijpassende middenband met een lengte van 1 m'. In de berm achter de middenband een betontegel/betonplaat van 1 x 1 m'.

4.7.4 Lijngoten

Eventueel voor de afwatering toe te passen lijngoten dienen afgestemd te zijn op de verkeersbelasting en worden voorzien van een zandvang.

4.7.5 Vervallen rioleringen

- 1) Buiten gebruik te stellen rioleringen worden in beginsel allemaal verwijderd. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is worden deze in overleg met de gemeente op een andere wijze permanent buiten gebruik gesteld. Vervallen leidingen op de revisietekening aangeven;
- 2) Er rekening mee houden dat (nog) te handhaven gedeelten van het aanwezige drukrioolsysteem in werking moeten blijven en moeten worden aangehaakt op het nieuwe vuilwatersysteem. Hierbij tevens nagaan of de bestaande stroomvoorziening van de pompput kan worden gehandhaafd, wanneer dit niet het geval is een nieuwe stroomaansluiting aanvragen (aansluitkosten ten laste van de gemeente).

4.8 Materiaalkeuze en –eisen riolering

4.8.1 Sleuven

Uitkomende grond voor sleuven van leidingen dient zoveel mogelijk te worden hergebruikt. Hierbij moet voldaan worden aan het gestelde in de standaard 2010 kwaliteitseisen grond c.q. zand voor sleufaanvulling.

Sleuven van rioleringen dienen ter plaatse van wegverhardingen aangevuld te worden met zand in zandbed.

Zand voor sleufaanvullingen moet voldoen aan het gestelde in de Standaard 2010 voor zand voor aanvulling.

4.8.2 Leidingen

Algemeen

Voor de leidingen geldt het volgende:

Hemelwaterriool (RWA-riool):

diameter $\leq$ 400 mm

diameter > 400 mm en $\leq$ 1000 mm

diameter > 1000 mm

pvc of beton (waar nodig infiltratieriool)

beton of betonnen infiltratieriool

gewapend beton of betonnen infiltratieriool

Vuilwater (DWA-riool) bedrijventerrein

Glasvezel versterkt polyester (GVK) of (na afweging) Gres

PVC rioolbuizen uitvoeren in de volgende kleuren:

- RWA (hemelwater) hoofdriool en RWA rioolaansluitingen uitvoeren in rood-bruine (RAL 8023) PVC;
- DWA (vuilwater) rioolaansluitingen uitvoeren in middelgrijze (RAL 7037) PVC

Vuilwaterstelsel (DWA)

De kleinste toe te passen buisdiameter is 250 mm.

Toe te passen GVK-leidingen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- GVK Buizen en bijbehorende GVK hulpstukken en GVK putten moeten zijn voorzien van het KIWA/KOMO productcertificaat;
- Buizen ,hulpstukken en putten moeten voldoen aan:
 - EN 1120
 - NEN 7037
 - DIN 19565
- Vervaardigd volgens BRL 539 (gecentrifugeerde buizen)
- Met betrekking tot slijtvastheid is aan te tonen dat de buis, conform DIN19565, zijn eigenschappen behoudt na 100.000 abrasie cycli. Dit aan te tonen door middel van een onderzoeksrapport opgesteld door een onafhankelijk en erkend instituut.
- De stijfheid van de buizen dient berekend te zijn middels ATV-A127 2000 en te voldoen aan verkeersbelasting VSOB 60 (zwaar verkeer).
- Drukklassen in overeenstemming met de toepassing van de buis.
- Afdichting koppelingen door Integraal EPDM-rubber afdichtingsprofielen
- De buizen leggen volgens legvoorschriften van de leverancier.

De toe te passen PVC-leidingen dienen aan de volgende eisen te voldoen:

- PVC Buizen en bijbehorende PVC hulpstukken en PVC putten moeten zijn voorzien van KIWA/KOMO productcertificaat;

Hemelwater stelsel (HWA)

De kleinste toe te passen buisdiameter bedraagt 200 mm.

Bij toepassing van PVC-leidingen moeten deze bestaan uit gladde buizen van (gerecycled) PVC, waarbij de sterkte voldoet aan het gestelde voor PVC-buizen stijfheidsklasse SN8. Bij toepassing van betonnen leidingen dienen deze te worden samengesteld uit betonnen mof-spie verbindingen met rubberring. De toe te passen rioolbuizen moeten in de toepassing geschikt zijn voor de verkeersbelasting VSOB 600 (zwaar verkeer).

Uitgangspunt is het aanbrengen van asfaltverharding in de rijwegen. Afwatering van de rijweg dient te geschieden via een scheidingssysteem van kolken en/of putten en/of over het maaiveld.

Het hemelwater van de daken en erfverhardingen mag ook direct (over het maaiveld) in het bergingssysteem worden gevoerd.

Aansluitleidingen DWA

Ten behoeve van de vuilwataansluitingen dienen de blinde zijden van inspectieputten van het vuilwatersysteem voorzien te zijn van inlaten van tenminste Ø 200 mm, b.o.b. mv-1,5 m. Elk perceel moet worden voorzien van een eigen aansluitleiding op het vuilwatersysteem. De aansluitleidingen voor het vuilwatersysteem uitvoeren met PVC-buizen, kleur grijs, stijfheidsklasse SN8.

Aansluitleidingen HWA

Ten behoeve van de hemelwataansluitingen dienen de blinde zijden van inspectieputten voorzien te zijn van inlaten van tenminste Ø 315 mm (waar nodig grotere diameter toepassen). Waar nodig (niet waar over het oppervlak wordt afgevoerd) percelen voorzien van een eigen aansluitleiding op het hemelwatersysteem.

Daar waar regenwater van verhardingen wordt afgevoerd via kolken, de toe te passen buizen van het hemelwaterstelsel voorzien van inlaten van tenminste Ø

125 mm. De aansluitleidingen voor het regenwaterwaterstelsel uitvoeren met PVC-buizen, kleur roodbruin, stijfheidsklasse SN8;

De aansluitleidingen van kolken maken met behulp van een keilinlaat, pvc standpijp, bocht met zettingsmof of flexibel zettingsstroom-t-stuk.

4.8.3 Inspectieputten

Vuilwaterstelsel (DWA)

De toe te passen inspectieputten zijn geprefabriceerde glasvezel verstrekte polyester (GVK) putten.

De inwendige diameter van de put dient te zijn afgestemd op de aansluitende leidingdiameter volgens adviesvoorschrift van de leverancier. Minimale nominale middellijn van de GVK-putten is 1000 mm.

Put is voorzien van een stroomprofiel dat overeenkomt met de aangesloten diameter.

Put voorzien van opdrijfkraag.

Betonnen afdekplaat voorzien van sparing Ø 600 mm. Mangat afdekken met putrand met deksel voor zwaar verkeer.

De putafstand bedraagt bij voorkeur 70 à 80 meter;

De op te stellen puttenstaten behoeven de goedkeuring van de directie.

Regenwaterwaterstelsel (HWA)

De toe te passen inspectieputten zijn geprefabriceerde gewapend betonnen putten, voorzien van platte (buiten)bodem, ingestorte mof- en spiestukken t.b.v. aansluitende leidingen. Minimale inwendige afmetingen van de betonputten is 800 x 800 mm.

Put is voorzien van een stroomprofiel dat overeenkomt met de aangesloten diameter.

De inwendige diameter van de put dient te zijn afgestemd op de aansluitende leidingdiameter volgens adviesvoorschrift van de leverancier.

De putten dienen – afhankelijk van de hoogteverschillen - te zijn voorzien van een kegelstuk en gietijzeren putrand met deksel en/of een vlakke gewapend betonnen afdekplaat afm. 860 x 860 mm, dik 175 mm, voorzien van een opening van 630 mm en bijpassende rubberring .

Bij putten bestaande uit meerdere elementen dient de onderlinge afdichting te geschieden door middel van een geïntegreerd hoogwaardig rubber profiel E.P.D.M.

De putafstand bedraagt bij voorkeur 70 à 80 meter;

De op te stellen puttenstaten behoeven de goedkeuring van de directie.

Afwijkende inspectie- en overstortputten

Uitgangspunt is de toepassing van geprefabriceerde betonnen inspectieputten, overstortputten en uitstroomvoorzieningen. Indien afwijkende niet geprefabriceerde putten moeten worden toegepast, dan dient, ter goedkeuring, bij de gemeente een berekening te worden ingediend waaruit blijkt dat de toe te passen overstortputten geschikt zijn voor zwaar verkeer (verkeersklasse 60). De berekeningen moeten logisch opgebouwd, overzichtelijk en gemakkelijk toegankelijk zijn. Aan de berekeningen een lijst toevoegen met berekeningsfilosofiën, uitgangspunten, randvoorwaarden en toegepaste voorschriften. Berekeningen zodanig inrichten dat zij op zichzelf staand en controleerbaar zijn. De berekeningen tevens voorzien van een toelichting. Wanneer de berekeningen zijn voorzien van een computeruitvoer, hierbij een toelichting voegen waaruit voldoende duidelijk blijkt op welke mechanica-principes

en rekenmethoden het computerprogramma berust. Bovendien bij de berekeningen een duidelijk overzicht voegen van de relevante in- en uitvoergegevens van de computerberekeningen.

Voor het toepassen van niet geprefabriceerde putten is tevens een bouwvergunning vereist.

4.8.4 Kolken

De toe te passen kolken zijn uit oogpunt van beheer voorgeschreven in type en vaste leverancier.

Straatkolk

Type: Afgestemd op soort bestrating (eendelige straatkolk beton/gietijzer)
Hoogte: 850 mm
Aansluiting: achterzijde 125 mm, flexibele aansluiting
Afmeting: uitwendig 300 x 450 x 850 mm
Materiaal: Gietijzer; rooster van nodulair gietijzer GGG 40 rand, uitlaat en stankscherm van gietijzer GG 25
Scharnieren: messing
Beton; betonkwaliteit B45
Leverancier: TBS, Soest

Trottoirkolk

Type: Afgestemd op soort bestrating (eendelige trottoirkolk beton/gietijzer)
Hoogte: 900 mm
Aansluiting: achterzijde: 125 mm, flexibele aansluiting
Afmeting: uitwendig 350 x 450 x 900 mm
Materiaal: Gietijzer; rooster van nodulair gietijzer GGG 40 rand, uitlaat en stankscherm van gietijzer GG 25
Scharnieren: messing
Beton; betonkwaliteit B45
Leverancier: TBS, Soest

4.8.5 Putafdekkingen

De toe te passen putafdekkingen zijn uit oogpunt van beheer voorgeschreven in type en vaste leverancier.

De afdekkingen van inspectieputten dienen te bestaan uit een putrand met deksel,

Type: 313, voor zwaar verkeer
Hoogte: 240 mm
Dagmaat: 520 mm
Materiaal: gietijzeren rand met betonvoet en deksel van gietijzer GG 25 (deksel voorzien van rubber oplegging)
Beton; betonkwaliteit B45
Leverancier: TBS, Soest

De putranden dienen te zijn voorzien van een ingegoten opschrift "VW" voor de inspectieputten in de vuilwaterleiding en "RW" voor de inspectieputten in de hemelwaterwaterleiding.

4.8.6 Digitale revisie riolering

De aannemer verstrekt bij de oplevering een overdrachtdossier met de in 4.8.6 t/m 4.8.9 en 4.11.7 gevraagde informatie.

De aannemer verzorgt tevens de inmeting van de aangelegde riolering conform de eisen in de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) en overhandigd deze aan het kadaster over te dragen gegevens uiterlijk 3 weken na afronding van de rioolaanleg en per aanlegfase ter goedkeuring aan de directie. De overige revisiegegevens dienen uiterlijk 3 weken na plaatsing/aanleg/uitvoering werkzaamheden ter goedkeuring aan de directie te worden overhandigd.

Verder levert de aannemer de uitgewerkte digitale revisies ter goedkeuring aan de directie. Het betreft zowel de revisie van de volgens opdracht uit te voeren werken als de uitvoering van de in overleg met de directie uitgevoerde wijzigingen. De digitale revisies dienen zodanig van opzet te zijn dat een getrouwe weergave van de verwerkte onderdelen als een compleet beeld van de nieuwe toestand wordt weergegeven.

In de digitale revisie rioleringen dient minimaal te staan:

- de juiste locatie (straatnaam indien bekend) van de Aangelegde en vervallen niet verwijderbare leidingen;
- de juiste locatie van de rioolputten (gemeten in coördinaten of aan minimaal 3 vaste punten in het terrein);
- de buisdiameter en materiaal soort van de riolering en inspectieputten;
- de diepte (b.o.b.) ligging t.o.v. N.A.P aangegeven ter plaatse van de inspectieputten;
- de inspectieputnummers en de hoogteligging van de inspectiedeksel t.o.v. N.A.P.;
- de lengten, richtingen en diepteligging (b.o.b.) ten opzichte van N.A.P. van de uit de inspectieputten uitstekende rioolgedeelten ten behoeve van latere aansluitingen;
- de plaats van afsluiters, schildmuren, terugslagkleppen e.d.;
- de lengten en hoogte (t.o.v. N.A.P.) van overstortdrempels van overstortputten;
- de plaats en diameter van alle inlaatopeningen per rioolstreng, gemeten vanuit het hart van de inspectieput tot inspectieput;
- de richting en gegevens van huis- en kolkaansluitingen indien aanwezig;
- de ligging van eventueel aangelegde mantelbuizen;
- de ligging en diameter van eventuele rioolpersleiding(en) met diepte t.o.v. N.A.P. en aftakkingen.

In de digitale revisie openbare verlichting dient minimaal te staan:

- Voor de revisiegegevens geldt dat deze in digitale vorm volgens een door de directie aan te leveren model (Excel bestand) dienen te worden aangeleverd.
- Voor het beheer dienen ten minste de volgende gegevens te worden verstrekt:
 - Algemeen:
 - gemeente;
 - straat;
 - lichtmastnummer;
 - tekeningnummer;
 - Lichtmast:
 - fabrikaat;
 - plaatsingsdatum;
 - vorm of uitvoering;

- materiaal;
- lichtpunthoogte;
- type uithouder;
- oppervlaktebehandeling en RAL kleur;
- Armatuur:
 - montagedatum;
 - aantal armaturen per mast;
 - type armatuur;
 - fabrikaat;
 - type VSA;
 - schakeling (A-N-D);
 - aantal lampen;
 - lampsoort, vermogen en lampkleur.
- Bij het verplaatsen, verwijderen en nieuw plaatsen van een lichtmast dient door de aannemer een revisietekening te worden gemaakt. De lichtmast moet aan een vast punt, object of huisnummer worden vastgelegd in twee op elkaar loodrecht staande richtingen. Het vaste punt dient op tekening eenduidig en duidelijk met vermelding van de straat en wijk te worden aangegeven.

De digitale revisies dienen te worden vastgelegd op een door de gemeente ter beschikking te stellen ondergrond, systeem MicroStation V8i in DGN formaat of Autocad DWG formaat versies t/m 2013, laagindeling en tekeningsymbolen conform de standaard van de gemeente Veghel. De digitale ondergronden worden daartoe op verzoek door de gemeente in MicroStation-formaat toegezonden.

De digitale revisies dienen te worden geleverd op cd-rom of DVD.

Bij het opstellen van bestektekeningen en revisies rekening houden met de eisen (o.a. schaal 1:200 voor uitgewerkte ontwerptekeningen en schaal 1:500 voor overzichtstekeningen) die ten aanzien van te leveren tekeningen zijn gesteld in de "Richtlijnen aanleg stedelijke groenvoorzieningen Gemeente Veghel van 13 september 2010". Als basis voor de revisietekening openbare verlichting dient gebruik te worden gemaakt van de ontwerptekening of bestektekening.

De tekeningen zodanig opstellen dat vlakobjecten kunnen worden gegenereerd die in de gemeentelijke beheersystemen kunnen worden ingevoerd.

Alle (revisie) rapportage dient schriftelijk, niet handmatig, te worden opgesteld.

4.8.7 Controle op waterdichtheid riool en foutieve aansluitingen

Rioleringsdienen dienen te worden gecontroleerd op waterdichtheid conform de standaard RAW-bepalingen.

In de afbouwfase dient tevens een onderzoek plaats te vinden naar foutieve vuilwater aansluitingen, hierbij dienen alle vuilwater aansluitingen d.m.v. gekleurd water gecontroleerd te worden.

4.8.8 Camera-inspectie en Rapportage rioolaanleg

Voorafgaand aan de aanleg van verhardingen een normatieve camera-inspectie uitvoeren in rioleringsdienen volgens de NEN 3399 (2004), als Nederlandse annex uit de NEN-EN 13508-2. In de aangegeven strengen dienen, middels een door het riool rijdende en op afstand bediende inspectiecamera, kleuren opnamen van de rioolomtrek te worden gemaakt. De opgenomen beelden dienen te worden gedigitaliseerd. De digitale opnamen moeten scherp zijn en een juiste kleurverhouding hebben. Alle voegen en inlaten dienen duidelijk op DVD te zijn

weergegeven. Bij afwijkingen dient de camera vanuit stilstand het gehele schadebeeld op te nemen.

Van afwijkingen klasse 3 of hoger (klasse 4 of klasse 5) en/of afwijkingen/schadebeelden die uitgaan boven de in het bestek vastgestelde klassen, dienen detailopnamen te worden genomen. Tevens dienen "redelijkerwijs" alle voegen rondom te worden geïnspecteerd. Alle inspectiegegevens (digitale beelden MPEG-formaat) dienen op DVD te worden overhandigd aan de directie. Deze zullen worden gebruikt en ingelezen in het beheerprogramma DG-dialog van Grontmij. Hiertoe moeten de inspectiegegevens worden aangeleverd volgens Standaard Uitwisseling Formaat Rioolinspectiebestanden 2.1. De gemeente zal de inspectiegegevens toetsen op eventuele schadebeelden en hierover uitspraak doen voor mogelijk te treffen maatregelen, alvorens het gemaakte leidingwerk goed te keuren.

De inspectieploeg dient tijdens de inspectiewerkzaamheden uit twee personen te bestaan waarvan 1 persoon een inspecteur is die door de stichting Rioned als zodanig aantoonbaar is gecertificeerd. Tevens dient de inspectieploeg in het bezit te zijn van het diploma "Veilig werken in riolen" en daar tijdens de uitvoering naar te handelen.

Digitale opnamen kunnen worden genomen in een in bedrijf zijnde leiding tijdens droog-weer-afvoer, nadat deze vooraf gereinigd zijn, echter de vullingsgraad mag niet meer bedragen dan 5%. Indien het waterpeil te hoog is zal de leiding moeten worden afgesloten en het waterpeil middels leegzuigen worden verlaagd. Het tijdsverschil tussen reinigen en inspectie mag maximaal 24 uren bedragen, wanneer het riool in gebruik is moet de inspectie binnen 3 uur na het reinigen worden uitgevoerd.

Een hellingmeting moet samen met de rioolinspectie worden uitgevoerd. Als referentiehoogte de werkelijk aangelegde b.o.b.'s (in hoogte t.o.v. het N.A.P.) invoeren.

De reinigingsploeg dient in het bezit te zijn van het diploma "Veilig werken in Riolen" en daar in de uitvoering naar te handelen.

De digitale revisie dient te worden geleverd op cd-rom of DVD.

4.8.9 Toestandsaspecten riolering

Toestandsaspecten

Bij de ingebruikname is er een controle van de riolering volgens NEN 3399 (laatste versie). Voor ieder in onderstaande tabel vermeld toestandsaspect mag de daarbij vermelde klasse niet worden overschreden.

Toestandsaspect	Code	Hoogste acceptabele klasse	Opmerking
Deformatie	BAA	2	
Scheurvorming	BAB en DAB	1	Mag niet worden waargenomen
Breuk of instorting	BAC en DAC	1	Mag niet worden waargenomen
Defectief metselwerk	BAD	1	Mag niet worden waargenomen

Oppervlakteschade: mechanische schade	BAF A	2	Met een maximaal beschadigd oppervlak van 10 cm ² per buis en 50 cm ² per rioolstreng
Oppervlakteschade: Chemische of bio- chemische aantasting	BAF B/C/D en DAF	1	Mag niet worden waargenomen
Instekende inlaat	BAG	1	Met een maximum van 5 mm
Defectieve aansluiting	BAH	1	Mag niet worden waargenomen
Indringend afdichtingsmateriaal	BAI	1	Mag niet worden waargenomen
Verplaatste verbinding: axiaal	BAJA	2	Zie bijlage B van NEN3399-2004
Verplaatste verbinding: radiaal	BAJB	2	Met een maximum van 10 mm
Verplaatsen verbinding hoekverdraaiing	BAJC	1	Tenzij de directie de hoekverdraaiing heeft goedgekeurd, dan klasse 5
Defectieve lining	BAK	1	Alleen van toepassing bij renovatie werken
Defectieve reparatie	BAL	1	Alleen van toepassing bij renovatie werken
Wortels	BBA en DBA	1	Mag niet worden waargenomen
Aangehechte afzetting	BBB	1	Mag niet worden waargenomen
Bezonken afzetting	BBC	1	Mag niet worden waargenomen
Binnendringen van grond	BBD en DBD	1	Mag niet worden waargenomen
Obstakels	BBE	1	Mag niet worden waargenomen
Infiltratie	BBF en DBF	1	Bij infiltratieriool niet van toepassing
Exfiltratie	BBG	1	Bij infiltratieriool niet van toepassing
Waterpeil	BDD	1	Met een maximum van 10 mm

Wanneer uit de inspectie blijkt, dat er toestandsaspecten voorkomen met klasse 2,3,4 en/of 5, dan dienen deze, tenzij klasse 2 is toegestaan, op kosten van de aannemer te worden hersteld volgens een door de gemeente/directie goed te keuren aanpak. Het resultaat van

4.9 Verkeerskundige ontwerpisen

4.9.1 Algemeen

- Ontsluitingswegen bedrijventerrein: 50 km/uur
- Wegaansluitingen:

- Wegaansluitingen en bochtstralen dienen te worden afgestemd op trekker met oplegger en LZV (Langere en Zwaardere vrachtautocombinatie), e.e.a. conform CROW-publicatie 320;
- Daar waar een fietspad in voorrang een zijweg kruist, het fietspad 4 cm in ophoging leggen;
- Inrit naar de bedrijven langs rijbaan voorzien van witte streep d.m.v. 2 strekken witte betonstraatstenen, e.e.a. conform CROW-richtlijn voor inritten op bedrijventerreinen;

4.9.2 Bewegwijzing

1. Vanaf 1-1-2015 is voor plaatsing van bewegwijzing langs toeleidende wegen advies nodig van Nationale Bewegwijzeringsdienst (NBD), mogelijk dat de NBD ook een rol speelt bij de feitelijke plaatsing en het beheer en onderhoud;
2. De (ANWB)bewegwijzing voor bedrijventerreinen is in de gemeente Veghel voorzien van nummering, de nummering dient voor het Foodpark te worden aangepast;
3. De gemeente Veghel is bezig met het formuleren van beleid over objectbewegwijzing;
4. Het is de bedrijven niet toegestaan zelf objectbewijzing in de openbare ruimte aan te brengen.

4.9.3 Bebording

Zie hoofdstuk 7.14 Ontwerpeisen straatmeubilair

4.9.4 Uitgangspunten dwarsprofielen:

1. Rijweg:
Kabel en leidingenstrook volgens Standaardprofiel;
 - Breedte wegen 6,7 m (tussen banden 18/20x25);
 - Breedte gescheiden rijstroken 4,00 m (tussen banden 18/20x25). Middenberm gras 1,5 m, middenberm met beplanting 2 m, middenberm oversteekplaats fietsers minimaal 2,5 m, liefst 3 meter).
2. Berm:
 - 3 meter (of nodige groeiplaats bomen);
3. Breedte fietspaden:
 - Primair 4 m
 - Secundair 3,5 m
4. Recreatief wandelpad/voetpad (lunchwandelen):
 - breedte n.t.b.
5. Kabels en leidingen:
 - Kabel en leidingenstrook volgens Standaardprofiel;
 - Kabel en leidingenstrook waar mogelijk eenzijdig aan zijde meest verdichte bebouwing. Een berm (aan de zijde waaraan de meeste bedrijven zijn gelegen) moet geheel beschikbaar blijven voor de aanleg van kabels en leidingen. In deze berm mogen geen diepwortelende beplantingen worden aangebracht.
 - In brede profielen 2-zijdige kabel en leidingen strook;
 - Liever geen bomen naast kabel en leidingenstrook, waar nodig wortelgeleidingssysteem aanbrengen;
 - Let op extra nodige bermbreedte t.b.v. lantaarnpalen en trottoirkolken (bermbreedte van ca. 2,8 m bij eenzijdige K&L-strook met LP en trottoirkolk).
6. Groeiplaats bomen (zie ook bomennota gemeente Veghel):

Afmetingen

- Boom 1^e grootte > 18 m in volwassen toestand
- Boom 2^e grootte 12 – 18 m in volwassen toestand
- Boom 3^e grootte < 12 m in volwassen toestand
- Afstand tot insteek sloot minimaal 0,75 m

Afstand tot insteek sloot:

- Afstand tot perceelsgrens uitgeefbare grond minimaal 1.5 m
- Afstand tot verhardingen (ter voorkoming opdruk verharding) :
 - 1^e grootte 2,5 m
 - 2^e grootte 2 m
 - 3^e grootte 1,5 m

Ondergrondse groeiruimte/breedte berm (natter) oostelijk gedeelte (t.b.v. stabiliteit):

- 1^e grootte 4 m
- 2^e grootte 3 m
- 3^e grootte 2,25 m

Ondergrondse groeiruimte/breedte berm (droger) westelijk gedeelte (t.b.v. stabiliteit):

- 1^e grootte 3 m
- 2^e grootte 2,5 m
- 3^e grootte 2 m

4.9.5 Technische eisen (verharde) voetpaden:

1. Bedrijventerrein wordt niet voorzien van trottoirs. Er is wel voorzien dat een verharde voetgangersverbinding wordt aangelegd tussen HOV-halte aan de Corridor en het Foodpark en waar nodig voetgangersverbindingen voor de toegankelijkheid;
2. Verharde voetpaden zijn veilig, comfortabele, direct en "invalide-proof";
3. Alle hoogteverschillen ontwerpen volgens de richtlijnen CROW;
4. Breedte verhard voetpad standaard 2 meter, breedte voetpad/brug naar HOV halte 2,5 m;
5. Invalide-oprit en voorziening voor blinden aanleggen bij wegkruisingen/ wegaansluitingen;
6. Niveauverschillen overbruggen met geleidelijk oplopende hellingen;
7. Kleine hoogteverschillen zoals stoepranden worden overbrugd met op- en afritten. De helling van de op- en afrit is niet meer dan 1:10. De breedte is minimaal 1,2 m. Gootlaag ter plaatse van op- of afrit op dezelfde hoogte leggen als naastliggende verharding (breekpunt gootlaag ter plaatse van op- en afrit leggen);
8. Voor valbeveiliging bij hoogteverschil langs looproute $\leq 0,25$ m is de hoogte van de valbeveiliging ≥ 50 mm (opstaande rand). Bij hoogteverschil langs looproute $\geq 0,25$ m afscherming van minimaal 1,0 m hoog. De openingen in de afscherming zijn $\leq 0,10$ m;
9. Voetpaden zijn voldoende stroef (waarde 65 conform NEN 2873);
10. Voetpaden hebben vlak loopoppervlak (onregelmatigheden ≤ 5 mm);
11. Obstakels plaatsen in een goed herkenbare strook buiten de looproute. Het gaat om bomen, palen, lantaarnpalen, uitstallingen, prullenbakken en zitbanken.

4.9.6 Technische eisen fietsverkeer:

1. Hoogteverschillen ontwerpen volgens de richtlijnen CROW;
2. Minimale breedte eenrichtingsfietspad: 2.00 meter, waar mogelijk 2.50 meter breed;
3. Minimale breedte tweerichtingen fietspad: Primair 4 m, secundair 3.50 meter;

4. Streven naar aanleg in gesloten verharding, fietspaden in voorrang in rode deklaag, fietspaden buiten voorrang in zwarte asfalt;
5. Uitgangspunt is dat bromfietzers gebruik maken van de rijbaan;
6. Veilige comfortabele en directe fietsroutes, deze aantakken op bestaand netwerk.

4.9.7 Technische eisen verkeerveiligheid:

1. Duurzaam veilige (verkeers)inrichting;
2. Ontsluitingswegen 50 km/u;
3. Langs hoofdontsluitingswegen vrijliggende fietspaden, secundaire/geïsoleerde ontsluitingswegen niet voorzien van fietspaden;
4. Indien interne wandel/fietsroutes 50 km/u wegen kruisen deze met middengeleider uitvoeren en zo nodig voorrang voor het langzaam verkeer;
5. Op 50 km/u wegen snelheidsremmende maatregelen t.h.v. oversteeksituaties langzaam verkeer;
6. In plangebied geen verkeerslichten toepassen;
7. Alle bedrijven goed bereikbaar voor LZV's, trekker met oplegger, brandweer, ambulance .

4.10 Ontwerpeisen Verhardingen

4.10.1 Peilen

In het kader van de voorbereiding/uitwerking van de project(en) verricht de adviseur van de gemeente geo-technische en geo-hydrologisch onderzoek. Uitgaande van deze onderzoeken en opgestelde Waternota wordt de hoogteligging van de infra en drooglegging en de bouwpeilen vastgesteld.

De droogleggingseis voor de rijweg is 0,70 m en voor de bedrijfsgebouwen 0,90 m.

Het is van belang dat er een goede aansluiting ontstaat tussen infrastructuur in het openbaar gebied en de eventueel binnen particuliere ontwikkelingen aan te leggen infrastructuur die aan de gemeente wordt overgedragen.

Een goede afstemming zorgt er voor dat de openbare ruimte goed begaanbaar/berijdbaar is, dat er een goede afwatering ontstaat en dat de toegankelijkheid van het plangebied is gegarandeerd.

Op basis van de beschikbare gegevens, o.a. de gewenste drooglegging van het plan dienen projectontwikkelaars voorstellen uit te werken voor de hoogteligging van de toekomstige, aan de gemeente over te dragen, infra/openbare ruimte en deze ter goedkeuring aan de gemeente aan te bieden. Indien nodig zal de projectontwikkelaar voor zijn plangebied aanvullende metingen c.q. onderzoeken verrichten.

Op basis van de goedgekeurde weghoogten dienen projectontwikkelaars of de opdrachtgevers van te bouwen bedrijfsgebouwen inrichtingsvoorstellen in waarop o.a. bouwpeilen staan aangegeven (zie hoofdstuk 5: Private ontwikkelingen). Deze bouwpeilen worden door de gemeente getoetst.

4.10.2 Verhardingsconstructie

Cunet

De onderkant van het cunet dient boven de hoogste gemiddelde grondwaterstand te liggen.

WegconstructieZandbed/Fundering

Op basis van het beschikbaar en nog uit te voeren geo-technisch onderzoek dienen zowel de gemeente als de projectontwikkelaars een verhardingsadvies op te stellen. De projectontwikkelaars dienen het verhardingsadvies, inclusief constructieberekening, ter goedkeuring in bij de gemeente.

In het kader van het geo-technisch onderzoek dient ook de opbouw van de ondergrond van de rijweg te worden vastgesteld door het uitvoeren van boringen en proeven. Tevens dient de fysische samenstelling (civieltechnische kwaliteit) van de ondergrond van de rijwegen en ter plaatse van rioolsleuven vastgesteld te worden. Bij het maken van de boringen tevens de Gleyverschijnselen in N.A.P. hoogte vast te leggen.

Tevens peilbuizen laten plaatsen in het tracé van de nieuwe wegen en het grondwater peilen, bemonsteren en analyseren op het door de waterbeheerder/waterschap geëiste pakket (tevens nodig voor de grondwateronttrekkings- en lozingsvergunning, zie ook site van het waterschap Aa en Maas).

Uitgangspunt is een drooglegging van de constructie van de rijweg tot ca. 0,8 m onder de kruin van de wegen minimaal 0,70 m onder de kant van de wegen. minimaal 70 cm onder de kruin van de weg. Uitgangspunt is ook dat de constructie/ zandbed tot een diepte van 80 cm wordt aangelegd c.q. aanwezig is.

Verhardingen

Voor gebruik van verhardingsmaterialen wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 4.11: Materiaalkeuze en -verwerking is vermeld.

4.10.3 Dwarsprofielen

De indeling van het wegprofielen dient overeen te komen met het standaard dwarsprofiel zoals aangegeven in hoofdstuk 4.9.4: Uitgangspunten dwarsprofielen en zoals aangegeven in het Stedenbouwkundig plan & Kwaliteitsplan.

4.10.4 Dwarshelling/afschot

De bestratingen aanleggen onder een minimale dwarshelling van 2,0 %. De maximale dwarshelling bedraagt 4 %.

4.10.5 Goten/wateropvang

Maximale afschot in goten bedraagt 3‰ ten opzichte van de kanthoogte van de verharding.

Gootlagen langs banden: maximale gootdiepte bedraagt 30 mm ten opzichte van de aansluitende verhardingslijn

4.10.6 Opsluitingen

Voor gebruik van trottoir- en opsluitbanden wordt verwijzen naar hetgeen in paragraaf 4.11.5 Opsluiting wegen voorgeschreven.

4.10.7 Inritten/Uitwegen

De plaats van toekomstige uitwegen moet integraal afgestemd worden met de openbare ruimte en vastgelegd worden in een digitaal matenplan en gronduitgiftekaart.

4.11 Materiaalkeuze en -verwerking

4.11.1 Zand

Cunet

Zand voor cunet aanvullingen moet voldoen aan het gestelde in de Standaard 2010 voor zand in zandbed.

Maximaal chloridgehalte: 200 mg per kg droge stof.

Straatlaag

Zand voor straatlaag moet voldoen aan het gestelde in de Standaard 2010 voor straatzand.

Maximaal chloridgehalte: 200 mg per kg droge stof.

4.11.2 Steenmengsel

Steenmengsel ten behoeve van funderingen moet zijn menggranulaat of hydraulisch betongranulaat conform .

Granulaat dient te zijn van afmeting 0/31,5.

Granulaat dient te worden geleverd onder SKK-certificaat

4.11.3 Asfalt

Uitgangspunt is het aanbrengen van asfaltverharding in de rijweg. De constructie van de verharding volgt uit een op te stellen verhardingsadvies.

Afwatering van de rijweg dient te geschieden via een scheidingssysteem van kolken en/of putten en/of afvoering via het maaiveld zoals beschreven in hoofdstuk 4.7, Ontwerpeisen riolering- en watersysteem, par. Regenwaterstelsel (HWA)

Hierna als voorbeeld een veel op bedrijventerreinen in de gemeente Veghel toegepaste verhardingsconstructie (dikten van de lagen nader te bepalen):

- onderlaag: steenslagasfaltbeton 0/22, AC22 base 02 OL-B (verkeersklasse 3)
- tussenlaag: steenslagasfaltbeton 0/22, AC22 base 02 OL-B (verkeersklasse 3)
- tussenlaag: 35 mm openasfaltbeton 0/16, AC16 bind T2 of TL-B (verkeersklasse 3)
- deklaag: 35 mm SMA 0/11, SMA-NL 8B 70/100 (verkeersklasse 3).

Asfaltmengsels dienen te zijn samengesteld volgens de Standaard 2010, waarbij in de deklagen geen asfaltgranulaat mag worden toegepast.

Fietspaden in voorrang aanleggen in rode asfalt, fietspaden buiten voorrang in zwarte asfalt.

Daar waar een fietspad in voorrang een zijweg kruist, het fietspad 4 cm in ophoging leggen

Fietspaden boven gasleidingen uitvoeren in gasdoorlatend asfalt (b.v. ZOAB).

4.11.4 Bestratingsmateriaal

Niet in dit Programma van Eisen vermelde bestratingsmaterialen zijn nader te bepalen in het ontwerp en de (besteks)uitwerking.

Om groei van onkruid in verhardingen zo veel mogelijk te voorkomen dient het aantal voegen in bestratingsmaterialen zo veel mogelijk beperkt worden. Kap- en knipwerk dient zo veel mogelijk te worden voorkomen.

Voegen in verhardingen binnen een straal van 1 m rond straat- of trottoirkolken, straatmeubilair en andere obstakels dienen gevuld te worden met een onkruidwerende niet-waterdoorlatende voegvulling.

Voor materialen van inritten wordt verwezen naar de tekening met standaardoplossingen voor inritten.

4.11.5 Opsluiting wegen

In de kantopsluitingen van de rijweg trottoirbanden 18/20x25x100 toepassen. De opsluitingen langs de rijweg stellen in cementspecie op onderlagen van de asfaltverharding en voorzien van steunrug van beton B15 (65 l/m). Voor de opsluiting van inritten wordt verwezen naar de tekening met standaardoplossingen voor inritten (versie met handmatige wijziging). Overige opsluitingen zijn nader te bepalen.

4.11.6 Overgangsconstructies

Waar de aan te brengen asfaltverharding overgaat in een klinkerverharding tussen de beide verhardingen een rollaag van straatklinkers standaard keiformaat aanbrengen, te stellen in schrale beton op een funderingslaag, overeenkomstig het voorgeschreven dwarsprofiel van de weg. De voegen ingieten met bitumenkit. Waar de toplaag van dicht asfaltbeton aansluit op bestaande toplaag, "densoband" verwerken in de aansluiting volgens voorschriften van de fabrikant.

4.11.7 Rapportage/garantie aanleg wegconstructie

Zowel de aannemer van de gemeente als de projectontwikkelaars dienen, ter goedkeuring van de gemeente, een rapportage te leveren met de resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit van het wegoppervlak en de samenstelling en de eigenschappen van het asfalt, een en ander zoals bedoeld in de Standaard RAW (boete)bepalingen 2010 en de eventuele wijzigingen daarop. Indien uit voormeld onderzoek blijkt dat niet is voldaan aan de gestelde eisen en dat op grond hiervan kortingen worden opgelegd, dan dient de projectontwikkelaar de kortingen over te dragen aan de gemeente, dit gelijktijdig met de overdracht van de rijweg. De gemeente beschouwt de kortingen als compensatie voor de mogelijk minder geleverde kwaliteit. Bestekgaranties dienen door de ontwikkelaar op naam van de gemeente aan de gemeente te worden overgedragen

4.12 Ontwerpeisen Openbare Verlichting

4.12.1 Ondergronds

Evenals de gemeente dienen projectontwikkelaars zich te verplichten om het ondergrondse deel van de openbare verlichting (het netwerk) door Enexis Netwerk te laten ontwerpen en aan te laten leggen. De bedrijven die de realisatie van de aanleg openbare verlichting verzorgen, dienen Enexis gecertificeerd te zijn.

4.12.2 Bovengronds

Het lichttechnisch ontwerp voor het bovengrondse deel moet voldoen aan:

- “Beleidsplan Openbare Verlichting Gemeente Veghel” vastgesteld op 22 oktober 2009, opgesteld door Nobra Technisch Adviesbureau B.V. te Schijndel;
- Programma van Eisen Openbare verlichting gemeente Veghel, Nobra juni 2007;
- Richtlijn Openbare Verlichting (ROVL2011);
- Regionale Lichtvisie 7-11-2011 (o.a. richtlijnen lichthinder);

De lichttechnische eisen in het beleidsplan zijn gebaseerd op de “Nederlandse Praktijkrichtlijnen NPR 13201-1”, de aanbevelingen uit het “Politiekeurmerk Veilig Wonen” en gebaseerd op de aanbevelingen uit het “Seniorenlabel”.

Het verlichtingsplan dient te worden ingediend in het OV-portaal van Enexis, waarbij maximaal 30 lichtmasten per fase kunnen worden aangevraagd.

4.13 Materiaalkeuze en -eisen

De materiaalkeuzen/eisen voor o.a. masten en armaturen en aansluitmaterialen dienen in gebaseerd te zijn op wat gangbaar is in de Gemeente Veghel en zoals beschreven in beleidsplan .

Hierbij o.a. uitgaan van:

- Langs hoofdwegen stalen cilindrische lichtmast type Kaal, model Kennedylaan.
- Lichtmasten voor langs fietspaden en voetpaden zijn nader te bepalen.

De gemeente heeft daarbij de wens om de verlichting als volgt uit te voeren:

- LED
- Dimbaar
- Dynadimmer (programmeerbaar)

Ten aanzien van deze wens zal de ontwikkelaar in overleg treden met de gemeente.

Voor de hoogte en vormgeving van de lichtmasten wordt verwezen naar voormeld beleidsplan. De lichtmasten volgens CEE-norm, moeten thermisch verzinkt zijn en voorzien van een poedercoating. De kleur van de coating in overleg vaststellen.

De keuzen van de armaturen en lampen (dus lichtkleur) zijn eveneens bepaald in het beleidsplan. Voor zover sprake is van afwijkende types dient vooraf de vormgeving te worden goedgekeurd.

Elektrotechnische aansluitmaterialen moeten gangbaar zijn in de Gemeente Veghel en voldoen aan de voorschriften in de NEN 1010 en NEN 3140.

4.14 Ontwerpeisen Straatmeubilair

4.14.1 Inrichting

Algemeen

Bij plaatsing van straatmeubilair moet rekening worden gehouden met de verkeersveiligheid, zoals de overzichtelijkheid van de verkeerssituatie en het beheer. De plaatsing van borden dient zoveel mogelijk op één paal plaats te vinden.

Verkeersborden

Voor openbaar gebied en de deelontwikkelingen dienen verkeersbordenplannen opgesteld te worden.

Type en uiterlijk van het bord moet voldoen aan het gestelde in de RVV en zijn van het fabrikaat Brimos.

Afmetingen van de borden volgens type voor toepassingsgebied.

Retroreflecterende werking volgens advies voor toepassingsgebied.

Verkeersborden minimaal 2,40 meter boven maaiveld plaatsen.

Straatnaamborden

Aan begin en einde van een straat, alsmede op een goed overzichtelijke, niet hinderlijke plaats bij aansluitende straten, dient een straatnaambord te worden geplaatst.

Straatnamen en onderteksten worden door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld.

Straatnaamborden worden op standaard flespalen of lichtmasten geplaatst.

De onderkant van het bord dient op 2,40 m boven de straat te liggen.

De borden moeten zijn van gemoffeld aluminium met dubbel omgezette rand van het fabrikaat Brimos met een maximale lengte van 1 m.

De font is donkerblauw en de bies en koptekst is in wit reflecterend materiaal, klasse 3. Bies 15 mm. breed met een afrondingsboog van 20 mm.. Letterhoogte hoofdletters is 60 mm. en kleine letters 45 mm.

Verkeersbordpalen

Vervaardigd van fabrieksnieuwe stalen buis, met een verloop van diameter 76 mm naar 48 mm, voorzien van gaten t.b.v. bij te leveren grondanker-pijpjes, diameter 22 mm.

Compleet volbad in- en uitwendig thermisch verzinkt.

Lengte is afhankelijk van aantal te bevestigen borden en situering binnen gebruiksgebied; vast te stellen in overleg met gemeente Veghel.

Bevestiging

Bevestiging borden aan flespalen door middel van een R.V.S.-paalbeugel.

Bevestiging borden aan lichtmasten door middel van een O.V.-beugel met R.V.S.-band.

Overig meubilair

Een aantal producten zoals afzetpalen e.d. dient uit het oogpunt van standaardisatie en beheer bij aan te geven leveranciers te worden besteld. Zowel de levering als de plaatsing is goed te keuren door de gemeente Veghel.

4.15 Kabels en leidingen

4.15.1 Coördinatie en maatvoering

Coördinatie

De gemeente en de projectontwikkelaars verzorgen elk, binnen de door hen uit te voeren projecten, de coördinatie van de inpassing van aanleg, verlegging en instandhouding van kabels en leidingen, inclusief de bovengrondse infrastructuur zoals gasregelstations, trafo's, schakelkasten, netstations e.d.

Er dient tijdig overleg gevoerd te worden met de kabel- en leidingbeheerders over de planning en werkwijze van de aanleg van deze infrastructuren, waarbij de elders in de Gemeente Veghel toegepaste keuzes uitgangspunt zijn.

Plannen voor inrichting en deelontwikkelingen dienen aan de Nutsbedrijven verstrekt te worden zodat deze kunnen bepalen of aanpassingen aan netwerken nodig zijn. Op de plantekeningen is het vastgestelde nutstracé aangegeven.

Na verzoeken van de nutsbedrijven verleent de gemeente de nutsbedrijven vergunning voor de aanleg van de kabels en leidingen. Bij de uitvoering houdt de toezichthouder Kabels en Leidingen van de gemeente toezicht op een correcte uitvoering en ligging.

Voor de (ver)legging van kabels en leidingen is het Handboek Kabels en leidingen van As50 (inclusief bijlagen) van toepassing.

De gemeente heeft een principe dwarsprofiel vastgesteld voor de ligging van de kabels en leidingen (zie bijlage 4).

Projecten dienen gemeld te worden in [www.Synfra.nl/tabblad Gemma](http://www.Synfra.nl/tabblad_Gemma), Plantekeningen dienen te worden geupload. Synfra is het samenwerkingsverband van nutsbedrijven voor in combinatie uitvoeren van werkzaamheden. KPN is niet aangesloten en Ziggo heeft zich (gedeeltelijk) uit Synfra teruggetrokken en beziet per project of men mee doet in de combinatie);

Ten behoeve van de planvorming door de nutsbedrijven moet deze, minimaal 13 weken voor aanleg van hun voorzieningen, alle gegevens beschikbaar hebben, die van belang zijn voor de werkvoorbereiding. Uitgangspunt voor de nutsbedrijven is de bestektekening.

Onder gebonden (puin)funderingen en gesloten verhardingen mogen geen kabels en leidingen worden gelegd, nutsbedrijven accepteren dit niet.

Kosten

Op grond van de legesverordening brengt de gemeente leges (vast bedrag + bedrag per meter sleuflengte) in rekening bij afgifte van een vergunning voor (ver)legging van kabels en leidingen.

Hierna is per nutsbedrijven op hoofdlijn aangegeven welke kosten door nutsbedrijven bij gemeente of projectontwikkelaars in rekening worden gebracht voor de aanleg van (aan de gemeente over te dragen) infrastructuur.

Kosten Enexis:

Het is voor de gemeente of projectontwikkelaar mogelijk met Enexis afspraken te maken over een eenmalige bijdrage, de zogenaamde "Bijdrageregeling Bedrijventerreinen" voor aanleg van het elektriciteitsnetwerk (laagspanning aansluitingen tot 3x80A, eigen richting 160 t/m 250A en middenspanning >250A). Uitgangspunt van de Bijdrageregeling Bedrijventerreinen is dat Enexis kabels gaat voorleggen, er worden dan bij aanvragers geen kosten in rekening gebracht voor aanleg van het netwerk (wel de standaard aansluitkosten).

Indien geen afspraken worden gemaakt over een bijdrage, worden door Enexis

kosten in rekening gebracht, dit gebeurt door de voor een aansluiting nodige lengte kabel in rekening te brengen bij de aanvrager (first-mover-principe). Nadeel van het first-mover-principe is dat de kosten voor aanleg van het netwerk onevenredig bij de aanvragers in rekening worden gebracht.

Wanneer de gemeente geen overeenkomst sluit met Enexis over de bijdrageregeling, dan kan de gemeente, wel of niet, de kosten voor aanhalen/aanleg/aansluiten van laagspanning en eventueel middenspanning voor haar rekening nemen. Gemeente vraagt offerte bij Enexis voor de Bijdrageregeling. Grote aansluiting, boven 750 KW, zijn altijd voor rekening van de aanvrager. Uitgangspunt is dat infrastructuur van Enexis in (toekomstig) openbaar gebied komt liggen.

Noodzakelijke verlegging van bestaande kabels en leidingen is voor rekening van de gemeente of projectontwikkelaar.

Kosten Brabant Water :

In de openbare ruimte legt Brabant Water de drinkwatervoorziening zonder bijdrage van de gemeente. Wanneer voor bluswatervoorziening grotere diameters nodig zijn wordt hiervoor een bijdrage gevraagd.

De kosten voor de aanleg van waterleiding in een ontwikkeling van derden worden door Brabant Water in eerste instantie in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Zodra bij nacontrole blijkt dat de leidingen, brandkranen, afsluiters e.d. geheel in openbaar gebied liggen worden de in rekening gebrachte kosten, inclusief wettelijke rente, teruggestort naar de ontwikkelaar. Noodzakelijke verlegging van bestaande kabels en leidingen is voor rekening van de gemeente of projectontwikkelaar.

Kosten KPN:

KPN legt zonder kosten aan indien uit een tussen de gemeente en projectontwikkelaar te sluiten overeenkomst blijkt dat de gemeente de ondergrond van het wegprofiel, inclusief kabels en leidingenstrook, lokaties verdeelkasten, e.d. in beheer en eigendom overneemt en aanmerkt als openbaar gebied.

Noodzakelijke verlegging van bestaande kabels en leidingen is voor rekening van de gemeente of projectontwikkelaar.

Kosten Edinet (voorheen Obragas N.V.):

Edinet maakt op basis van de te verwachte afzet altijd de afweging of aanleg van gasinfrastructuur rendabel is, men stelt hiervoor een rentabiliteitsberekening op. Indien een bedrijf een hogedruk aansluiting nodig heeft worden de kosten voor aanhalen van de leiding en aanleg van de aansluiting in rekening gebracht bij aanvrager. Noodzakelijke verlegging van bestaande kabels en leidingen is voor rekening van de gemeente of projectontwikkelaar.

Telecommunicatie netwerken

In Veghel zijn meerdere netwerkbeheerders actief op het gebied van datacommunicatie waaronder KPN, Ziggo, Glasnet Veghel en Glashart Veghel. Telecommunicatiebedrijven mogen om niet leggen en dienen om niet te verleggen.

Glasnet Veghel:

De Stichting Vitaal Bedrijvig Veghel (SVBV) heeft onder de naam "Glasnet Veghel" op de bedrijventerrein in de gemeente Veghel een glasvezelnetwerk aangelegd voor de bedrijven. Voor verder informatie over uitbreiding van het netwerk en aansluitmogelijkheden wordt verwezen naar de site van Glasnet Veghel, www.glasnetveghe.nl.

Glashart Veghel:

Glashart Veghel is een initiatief van KPN en Reggefiber. Glashart heeft een glasvezel telecommunicatienetwerk aangelegd in de bebouwde kommen van de

gemeente Veghel. Ook de exploitatie wordt door Glashart Veghel verzorgd. Voor verder informatie over uitbreiding van het netwerk en aansluitmogelijkheden wordt verwezen naar de site van Glashart Veghel, www.glashart.nl/veghel/netveghel.nl.

Maatvoering

De gemeente of projectontwikkelaar verzorgen de matentekening, volgens de richtlijnen van de kabel- en leidingbeheerders, voor de ondergrondse leidingen inclusief de afstemming daarvan op de bovengrondse situatie (bebouwing, eigendomsgrenzen, bomen enz.).

Alle kabels en leidingen dienen tenminste 2,5 m vanaf het hart van bestaande of toekomstige bomen geprojecteerd te worden.

Kabels en leidingen mogen **niet** in taluds worden gesitueerd.

Kabels en leidingen ten behoeve van het openbare net en brandkranen, afsluiters, verdeelkasten, netstations e.d. mogen **niet** in uit te geven en/of private gronden gelegd/geplaatst worden..

Gasregelstations, trafo's, schakelkasten e.d. mogen, in overleg met de desbetreffende beheerder, worden geïntegreerd in de bouwmassa. Wel dient hierbij de bereikbaarheid gewaarborgd te zijn.

Onder asfaltverhardingen en puinfundering mogen in principe geen kabels en leidingen komen te liggen, dit behoudens wegkruisingen. Bij asfaltverhardingen en puinfunderingen moeten wegkruisingen met kabels en leidingen van mantelbuizen worden voorzien.

Het gebruik van puinfunderingen boven kabel- en leidingstroken dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Kruisingen met gemeentelijke wateren realiseren met zinkers die 1 m onder het theoretische profiel liggen.

Leidingtracés bij te handhaven bestaande bomen dienen buiten de kroonprojectie te worden geprojecteerd. Afwijkingen op deze tracévoorwaarde mag alleen na goedkeuring door de gemeente worden doorgevoerd.

4.15.2 Technische eisen Kabels en leidingen

Kabels en leidingen (K&L) zijn behoudens huisaansluitingen alleen toegestaan in de openbare ruimte. K&L moeten zoveel mogelijk volgens het Standaard dwarsprofiel van de gemeente worden aangelegd.

De K&L-strook dient zoveel mogelijk tegen de uitgiftegrens te liggen en volledig (behoudens noodzakelijke oversteken) te liggen in een vrije berm of onder een open verharding (niet zijnde een rijweg, bushalte of parkeerstrook).

De gereserveerde ondergrondse groeiruimte voor bomen dient gescheiden te zijn van de gereserveerde ondergrondse ruimte voor kabels en leidingen.

Het aanleggen van K&L binnen de toekomstige kroonprojectie (kroonprojectie van de volwassen boom) is daarom niet toegestaan. Indien er al kabels en leidingen binnen de toekomstige kroonprojectie liggen en/of indien er niet voldoende ruimte beschikbaar is voor voormelde eis, dan dienen er maatregelen genomen te worden ter voorkoming van wortel-groei. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van wortelgeleidingsystemen of mantelbuizen.

Bomen behoren minimaal 1 meter vanaf K&L-tracé en minimaal 2 meter vanaf gasleidingen te staan. Op het tracé mogen zich geen straatmeubilair, stekelige, hoge en diepwortelende bosschages bevinden.

Waar K&L-tracés wegen kruisen, dienen mantelbuizen te worden gelegd.

4.15.3 Materiaalkeuze en –eisen kabel en leidingen

De materialen van de noodzakelijke kabels en leidingen en de daarbij behorende boven- en ondergrondse onderdelen en accessoires worden bepaald door de betreffende kabel- en leidingbeheerders.

Bovengrondse voorzieningen dienen in overleg met de nutsbedrijven te worden bepaald. Voor plaatsing van netstations e.d. dient in het plan ruimte gereserveerd te worden. Deze plaatsen dienen binnen de toekomstige openbare ruimte te liggen en buiten het wegprofiel (buiten wegen en wegbermen).

Plaatsing van bovengrondse voorzieningen dient zodanig te geschieden dat deze geen obstakel vormen in de openbare ruimte en dat deze esthetisch zo goed als mogelijk in de omgeving wordt ingepast.

Waar de aard van de voorzieningen en de mogelijkheden het toelaten verdient het inpassing realiseren van deze voorzieningen de voorkeur.

In de aan te brengen bestrating boven een kabel – en leidingstrook dienen alle noodzakelijke straatkappen ten behoeve van brandkranen, afsluiters en dienstkranen te worden opgenomen.

Aantal en plaats van brandkranen wordt bepaald door de Brandweer van Veghel. De ontwikkelaar voert tijdig overleg met de brandweer en houdt rekening met de eisen van de brandweer. De aan te brengen voorzieningen komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Er moet gelegenheid zijn om bebakeningsbordjes te plaatsen ten behoeve van afsluiters en brandkranen op bijvoorbeeld gevels, e.d. of bij het ontbreken daarvan op aanwijspalen.

4.15.4 Sleuven

Er dienen kabel en leidingen stroken beschikbaar te zijn voor de aanleg van de nutsvoorzieningen.

Uitgangspunt is het standaarddwarsprofiel voor nutsleidingen van de gemeente Veghel. Tot ca. 1,40 m diepte dient de grond geschikt te zijn voor de aanleg van kabels en leidingen

De kabel- en leidingstrook dient zo veel mogelijk tegen de uitgiftegrens te liggen en bereikbaar te zijn. Aanleg van open- en niet gefundeerde verharding is boven de kabels en leidingen toegestaan.

Indien sleuven in bestaande verharding worden gelegd of verlegd geldt de “Leidraad voor gemeenten en nutsbedrijven inzake (her)straatwerkzaamheden”, uitgave van de Vereniging Nederlandse Gemeenten en het Overlegorgaan Nutsvoorzieningen.

Sleuven van kabels en leidingen dienen ter plaatse van wegverhardingen aangevuld te worden met zand in zandbed. Zand voor sleufaanvullingen moet voldoen aan het gestelde in de Standaard 1995 voor zand voor aanvulling.

Indien sleuven in bestaande verharding worden gelegd of verlegd geldt de “Leidraad voor gemeenten en nutsbedrijven inzake (her)straatwerkzaamheden”, uitgave van de Vereniging Nederlandse Gemeenten en het Overlegorgaan Nutsvoorzieningen d.d. september 1990.

4.15.5 Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION)

Op 1 juli 2008 is de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION, de grondroerdersregeling), in werking getreden. Volgens de WION is de Klic-melding verplicht bij alle mechanische grondwerken. Het Kadaster is de dienst, die de wet moet gaan uitvoeren. Conform de WION moeten netwerkbeheerders gewijzigde of nieuwe gegevens van hun netwerk binnen 30 dagen na aanleg aan het kadaster verstrekken. De gemeente is binnen Veghel netwerkbeheerder van de riolering en enkele (eigen) data- en elektriciteitskabels.

Voor de ontwikkeling van het Foodpark dient de gemeente of ontwikkelaar de inmeting van riolering te verrichten, de gegevens volgens normen van WION vast te leggen en deze, binnen 30 dagen na aanleg, via de gemeente aan het Kadaster over te dragen. Zo nodig verstrekken de landmeters van de gemeente informatie over de wijze van inmeting en vastlegging. Graag ook bij het opstellen van het civiel bestek rekening houden met voormelde aanpak. Indien graafschade of andere schade ontstaat voor gemeente en/of andere partijen, als gevolg van het niet tijdig hebben aangeleverd van de liggingsgegevens van aangelegde leidingen, zullen deze schaden ten laste van de ontwikkelaar worden gebracht.

De levering aan het kadaster laat de levering van de revisie (conform dit Kwaliteitshandboek) onverlet.

Het voorkomen van graafschade aan kabels en leidingen is in ieders belang. De "Richtlijn zorgvuldig graafproces" van het CROW beschrijft hoe er zorgvuldig gegraven moet worden en brengt ook het hele graafproces in beeld. De Richtlijn sluit naadloos aan op bovenvermelde Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten. De "Richtlijn zorgvuldig graafproces" dient onverkort als onderdeel van dit 'Kwaliteitshandboek' te beschouwen. De richtlijn (CROW-publicatie 250) is te verkrijgen bij CROW te Ede (www.crow.nl).

4.16 Ontwerpeisen Groenvoorzieningen

Met betrekking tot de ontwerp(eisen) voor groenvoorzieningen wordt verwezen naar het Masterplan Groen en Ecologie en de "Richtlijnen aanleg stedelijk groen Veghel-versie 24 oktober 2010",

5 Procesafspraken in het geval van zelfrealisatie

5.1 Algemeen

Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar, ter toetsing en goedkeuring van de gemeente, de volgende documenten bij de gemeente in dient:

- concept ontwerp (ook afgestemd op te handhaven en aan te leggen kabels en leidingen);
- definitief ontwerp;
- maten- en verkavelingsplan;
- RAW-bestek met tekeningen (bestek en tekeningen voor bouwrijp fase en afbouw fase);
- kwaliteits- en keuringsplan (inclusief faserings- en opleveringsschema).

De gemeente reageert binnen uiterlijk 2,5 weken op door de ontwikkelaar ter toetsing of goedkeuring aangeboden documenten.

Bij het in te dienen bestek dienen de volgende documenten te gaan:

- bestektekeningen;
- (zo nodig) geactualiseerd maten- en verkavelingsplan;
- riolerings- en afwateringsplan;
- verhardingsadvies;
- Geo-technisch onderzoek met berekening drooglegging plan;
- Geo-hydrologisch onderzoek en bemalingsadvies en de daarbij behorende vergunningen voor onttrekking en lozing van bronneringswater (Omgevingsvergunning, onderdeel Watervergunning);
- ontheffing op grond van het Reglement watergangen Noord-Brabant en de Keur van het waterschap de Aa en Maas voor het aansluiten van het regenwatersysteem op het oppervlaktewatersysteem.
- verlichtingsplan en verlichtingsadvies (mede afgestemd op situering beplantingen en in- en uitritten);
- beplantingsplan;
- bebodingsplan;
- omleidings- en verkeersmaatregelenplan;
- tracés kabels en leidingen en voor kasten nutsbedrijven gereserveerde percelen;

Voorafgaand aan de afbouw dienen de afbouwplannen afgestemd te worden op de definitieve plaats van inritten, lantaarnpalen, de ligging van kabels en leidingen e.d.. De aangepaste tekeningen zijn nogmaals ter toetsing en goedkeuring aan de gemeente aan te bieden.

Overdracht in eigendom, beheer en onderhoud van (een deel) de openbare ruimte geschiedt in overleg met de gemeente, deze overdracht vindt nooit plaats voordat het betreffende gedeelte van de openbare ruimte is afgebouwd/ woonrijp is gemaakt en voor het verkeer is opengesteld.

De door de gemeente in beheer over te nemen infra/openbare ruimte dient, na het einde van de onderhoudstermijn, in goede orde door de ontwikkelaar te worden opgeleverd. Oplevering van grijze en groene inrichting kan separaat plaats vinden na het verstrijken van de respectievelijke onderhoudstermijnen.

Keuring, overdracht en oplevering van het werk geschiedt op basis van een door de ontwikkelaar/zelfrealisator ter goedkeuring bij de gemeente in te dienen Kwaliteits- en keuringsplan. Het Kwaliteits- en keuringsplan dient zowel op de uitvoering als

op de oplevering gericht te zijn. Er dient zo veel mogelijk aansluiting gezocht te worden bij de laatste versie van de Standaard RAW Bepalingen, de UAV en de overige in dit civieltechnische masterplan van toepassing verklaarde regelgeving. De hierna vermelde "Uitgangspunten voor de kwaliteit, keuring, oplevering en nazorg" vormen mede de basis voor het Kwaliteits- en keuringsplan.

In aanvulling op de directievoering/toezicht door ontwikkelaar verricht de gemeente additioneel toezicht dat is gericht op (eventuele) overname van de openbare infrastructuur. De toezichthouder van de gemeente schouwt en toetst op basis van het op te stellen Kwaliteits- en keuringsplan en het goedgekeurde bestek. Verder zal de toezichthouder van de gemeente op informele wijze de voortgang en de uitvoering van het werk volgen. Procedureel (aanschrijving, in gebreke stelling, herstel gebrek, corrigerende maatregelen, termijnen etc.) zal in het kader van het additioneel toezicht door de gemeente gehandeld worden conform de Uniforme Administratieve Voorwaarden 1989 (UAV 1989), hierbij heeft de gemeente (alleen procedureel) de rol van opdrachtgever, de ontwikkelaar die van opdrachtnemer.

Uitgangspunten voor de kwaliteit, keuring, oplevering en nazorg zijn o.a. :

- milieukundige kwaliteit bodem openbaar gebied overeenkomstig de eisen zoals die zijn opgenomen in dit plan;
- de uit het Kwaliteits- en keuringsplan voortvloeiende en in het RAW-bestek op te nemen stop- en bijwoonpunten en (kwaliteits)keuringen (zoals goedkeuring puttenstaten, plaatsen en aansluiten inspectieputten en kolken, e.d.);
- additioneel toezicht door de gemeente tijdens de realisatie, gericht op overname van de openbare infrastructuur;
- goedkeuring puttenstaat;
- zo nodig riool reinigen voor oplevering;
- schouw van het werk voor/bij eindopleving bouwrijp fase met vaststelling van gebreken;
- schouw herstelde gebreken bouwrijp;
- schouw van het werk voor/bij eindoplevering afbouw met vaststelling van gebreken;
- schouw herstelde gebreken afbouw;
- ontwikkelaar neemt na eindoplevering aan de gemeente (na afronding van de afbouw) een onderhoudstermijn van 52 weken in acht, met betrekking tot de groenvoorzieningen verzorgt ontwikkelaar na eindoplevering 104 weken de nazorg en inboet;
- schouw van het werk aan einde onderhoudstermijn van 52 weken met vaststelling van gebreken;
- schouw herstelde gebreken einde onderhoudstermijn;
- in de onderhoudstermijn van 52 weken wordt het dagelijks onderhoud, behoudens dat van groenvoorzieningen, door ontwikkelaar verzorgd. Na deze onderhoudstermijn neemt de gemeente het dagelijks onderhoud over;
- schouw van groenvoorzieningen na einde nazorg groenvoorzieningen met vaststelling van gebreken;
- schouw herstelde gebreken c.q. verzorgde inboet groenvoorzieningen;
- Voor de aanleg van inritten en rioolaansluitingen in het bouwplan die niet op de goedgekeurde plan- of bestektekening staan aangegeven dient ontwikkelaar of koper van het perceel alsnog vergunning aan te vragen bij de gemeente Veghel, voor de inritten in het kantoren en bedrijvenplan dient in alle geval een inritvergunning aangevraagd te worden;
- Evaluatie van de totstandkoming van het werk.

5.2 Berekeningen, ontwerpen en goedkeuringen

De projectontwikkelaar/zelfrealisator draagt zorg en is verantwoordelijk voor de berekeningen en de ontwerpen en tekeningen.

De goedkeuring welke door de gemeente is gegeven aan haar ter goedkeuring aangeboden berekeningen, ontwerpen en tekeningen betreffen alleen de controle en goedkeuring op de uitgangspunten. De projectontwikkelaar is en blijft verantwoordelijk voor de uitkomsten.

5.3 Inrichtingsplannen percelen

De opdrachtgevers c.q. ontwikkelaars van te bouwen bouwwerken of bedrijfsgebouwen dienen, in aanvulling op de aanvraag bouwvergunning en ter goedkeuring door de gemeente, een inrichtingsplan in te dienen van de buitenruimte van de bouw- of bedrijfspercelen. Dit inrichtingsplan dient het volgende weer te geven (voorzien van naam en/of typeaanduiding en dimensies):

- de terreininrichting;
- parkeerplaatsen (uit het inrichtingsplan moet duidelijk worden dat wordt voldaan aan de eis van parkeren op eigen terrein);
- situering in- en uitritten;
- hekwerken
- afscherming van opslag;
- hoogteligging
- riolering voor vuilwater;
- riolering voor hemelwater c.q. afvoer regenwater via het maaiveld (zo nodig inclusief uitstroomvoorziening en bodembescherming waterloop).
- bebording en straatmeubilair.

Een en ander is in het kader van de verkoop van de grond vast te leggen.

5.4 Technische eisen en overige bepalingen

Voor technische eisen en overige bepalingen wordt verwezen naar de tekst van dit civieltechnische masterplan.

6 Bijlagen

6.1 Bijlage 1: Streefbeelden en uitgangspunten waterbeleid gemeente Veghel

Streefbeelden en uitgangspunten waterbeleid gemeente Veghel

Op het gebied van de waterhuishouding – conform het waterschaps- en gemeentebestuur – gelden de volgende uitgangspunten (zie ook bijlage 1):

1. Scheiden en gescheiden houden van vuil en hemelwater
2. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer”
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
4. Water als kans
5. Meervoudig ruimtegebruik
6. Voorkomen van vervuiling

Toelichting Beleidsuitgangspunten waterhuishouding

1. Gescheiden houden van vuil water en hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (al aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels. Na beoordeling van mogelijkheden tot hergebruik, opvangen en bergen van hemelwater in het gebied zelf of een aansluitend gebied volgt een afweging of afvoer naar een waterloop realiseerbaar is. Pas wanneer ook deze laatste mogelijkheid niet realiseerbaar blijkt, kan vooralsnog aansluiting op het aanwezige gemengde rioolstelsel worden toegestaan.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer”

Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden hoe omgegaan kan worden met het hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen.

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen c.q. hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

4. Water als kans

“Water” wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem (“er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur”). Dat is erg jammer, want “water” kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is ‘wonen aan het water’ erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc.

5. Meervoudig ruimtegebruik

“Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur”. Maar door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

6. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier al aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

6.2 Bijlage 2: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015, scenario 2 (keuze gemeenteraad februari 2010)

Deze bijlage is los bijgevoegd

6.3 **Bijlage 3: Invulling gemeentelijke zorgplicht afval-, regen- en grondwater in gebied Foodpark Veghel**

Inleiding

Vanaf 1 januari 2008 geldt de nieuwe Wet gemeentelijke watertaken. Hierbij heeft de gemeente de zorgplicht voor afval, regen- en grondwater binnen het stedelijk gebied.

Met de ontwikkeling van het Foodpark is nu het moment standpunten in te nemen over de invulling van deze zorgplichttaken.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is in het gebied een drukrioolsysteem aanwezig waarop de huizen in het gebied zijn aangesloten. Na sloop van de woningen wordt dit systeem verwijderd. Het regenwater dat niet in het gebied infiltreert wordt via een systeem van sloten en greppels afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Doelstelling

De ontwikkeling van het Foodpark steekt nadrukkelijk in op duurzaamheid. Dit geldt uiteraard ook voor hoe wordt omgegaan met afval- regen- en grondwater. Het beheer van de daarbij behorende voorzieningen maakt daarvan onderdeel uit. Om die reden is een inzamel- en transportsysteem gewenst dat ook qua beheer en onderhoud duurzaam is.

Overwegingen en uitgangspunten

Gezien de nieuwe ontwikkeling van het gebied is nu het moment standpunten in te nemen hoe invulling te geven aan de gemeentelijke zorgplichttaken. Om hier invulling aan te geven heeft de gemeente Royal Haskoning DHV opdracht gegeven, in overleg met het Waterschap Aa en Maas, een Waternota op te stellen. Op grond van de uitgangspunten van het Waterschap voor duurzame ontwikkeling van gebieden is overeenstemming bereikt over de definitieve Waternota d.d. 3 juni 2013. In de waternota is ook een "Aanzet Waterparagraaf Bestemmingsplan" opgenomen. De waternota is als bijlage bij dit PVE gevoegd.

De in de Waternota beschreven aanpak past helemaal in de filosofie van verduurzaming van het te ontwikkelen gebied. Een voor het gebied nieuw op te stellen basisrioleringsplan kan hier invulling aan geven.

Riolering / basisriolering

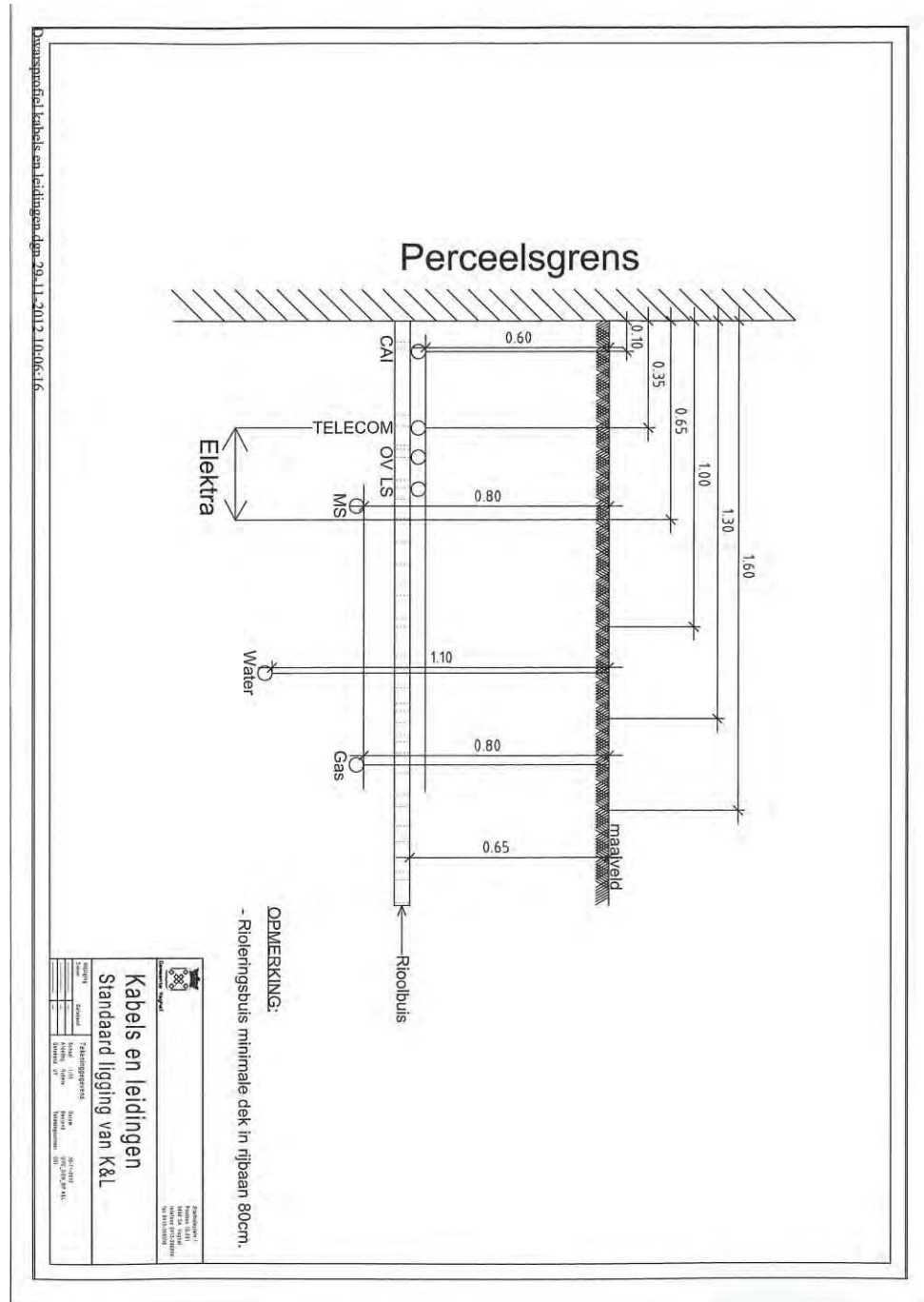
Zoveel mogelijk wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Hierbij geldt een gescheiden inzameling van afval- en hemelwater. Het regenwater wordt zoveel mogelijk binnen het gebied geborgen en vastgehouden.

Het is noodzakelijk dat een overkoepelend basisrioleringsplan wordt opgesteld rekening houdend met deze uitgangspunten.

Het basisrioleringsplan moet inzicht bieden in:

1. de kwaliteit van de diverse rioleringsonderdelen;
2. de mogelijkheden van inzameling en afvoer van het afval- en regenwater in het gebied;
3. welke maatregelen getroffen moeten worden om te komen van de huidige situatie tot de gewenste situatie.

6.4 Bijlage 4: Standaard dwarsprofiel Kabels en Leidingen



COLOFON

HERZIENING EXPLOITATIEPLAN "FOODPARK VEGHEL 2018"

AUTEUR

Kees Swinkels

DATUM

4 december 2018

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Cor Fokkinga
Senior Specialist

VRIJGEGEVEN DOOR

Kees Swinkels
Senior adviseur

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland
+31 (0)88 4261261

www.arcadis.com