

Exploitatieplan Agro & Food Cluster West Brabant

Na tweede herziening (2022)
Provincie Noord-Brabant

3 maart 2023



Contactpersoon

KEES SWINKELS
Senior Planeconoom

M +31627061512
E kees.swinkels@arcadis.com

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Provinciaal inpassingsplan voor AFCWB	7
1.2	Exploitatieplan voor AFCWB	7
1.3	Procedure	8
1.4	Begrenzing exploitatiegebied	8
1.5	Programma	9
1.6	Voorgenomen grondgebruik	9
1.7	Actualisatie uitgangspunten	9
1.8	Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan	9
1.9	Inwerkingtreding inpassings- en exploitatieplan	9
1.10	Eerste herziening exploitatieplan (2013)	10
1.11	Tweede herziening exploitatieplan (2022)	10
1.12	Leeswijzer	11
2	Toelichting op exploitatieopzet	12
2.1	Algemeen	12
2.1.1	Inleiding	12
2.1.2	Kosten	12
2.1.3	Opbrengsten	12
2.1.4	Saldo	12
2.1.5	Omslagmethode en tarief per berekeningseenheid	12
2.1.6	Peildata, rente en inflatie	13
2.1.7	Bepalen van de bijdrage per eigendom en aftrek inbrengwaarde en zelfgemaakte kosten	13
2.1.8	Jaarlijkse herziening exploitatieopzet	13
2.1.9	Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning	14
2.1.10	Betalingstermijn exploitatiebijdrage	14
2.2	Toelichting op de kosten	14
2.2.1	Raming inbrengwaarde gronden (artikel 6.2.3 A en B BRO)	14
2.2.2	Sloopkosten (artikel 6.2.3 D BRO)	14
2.2.3	Raming van andere kosten in verband met de grondexploitatie	14

2.2.4	Plankosten	15
2.2.5	Planschade	16
2.2.6	Rentekosten, kosten- en opbrengstenstijging	16
2.3	Opbrengsten	16
2.3.1	Opbrengsten van uitgifte van gronden (artikel 6.2.7 A BRO)	16
3	Toelichting op werken en werkzaamheden	17
3.1	Algemeen	17
4	Toelichting op eisen en regels werken en werkzaamheden en bouwwerken c.a.	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Eisen aan werken en werkzaamheden en de civieltechnische masterplannen	18
4.3	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	18
4.3.1	Fasering en deelgebieden	18
4.3.2	Eisen fasering	18
4.3.3	Uitvoeringsproces inrichting openbare ruimte	18
4.3.4	Aanbestedingsregels	19
5	Toelichting op herziening exploitatieplan	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Wijzigingen eerste herziening (2013)	20
5.2.1	Algemeen	20
5.2.2	Redactionele wijzigingen	20
5.2.3	Inhoudelijke wijzigingen	20
5.2.4	Wijzigingen in eigendommen	20
5.2.5	Wijzigingen exploitatie opzet	21
5.3	Wijzigingen tweede herziening (2022)	21
5.3.1	Algemeen	21
5.3.2	Redactionele wijzigingen	21
5.3.3	Inhoudelijke wijzigingen	21
5.3.4	Wijzigingen in eigendommen	22
5.3.5	Wijzigingen exploitatie opzet	22
5.4	Conclusie	22
	Deel B: Exploitatieplan	23
6	Algemene bepalingen van het exploitatieplan	24
6.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	24
6.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	24

6.3	Begripsbepalingen	24
6.4	Grondgebruik	24
6.5	Te verwerven gronden	24
6.6	Citeertitel	24
6.7	Verbodsbepalingen	24
7	Exploitatieopzet van het exploitatieplan	25
7.1	Algemeen	25
7.2	Omvang verhaalbare kosten van het plan	25
7.3	Verhaalbare kosten per eenheid	26
8	Omschrijving werken en werkzaamheden	27
8.1	Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	27
8.2	Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	27
8.3	Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	27
9	Eisen en regels werken en werkzaamheden en bouwwerken c.a.	28
9.1	Eisen aan werken en werkzaamheden	28
9.2	Eisen aan fasering	28
9.3	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	29
9.3.1	Proces	29
9.3.2	Aanbesteding	29
10	Overzicht kaarten en bijlagen	30
10.1	Algemeen	30
10.2	Toelichting kaarten en overige bijlagen	30
	Colofon	31

DEEL A: Toelichting op het exploitatieplan

1 Inleiding

1.1 Provinciaal inpassingsplan voor AFCWB

In de loop van 2004 is de ontwikkeling van het Agro & Food Cluster West-Brabant (hierna: AFCWB) gestart. Deze ontwikkeling, die wordt gevormd door een agro- en levensmiddelen gelieerd bedrijventerrein, gekoppeld aan de bestaande suikerfabriek en een projectvestigingsgebied glastuinbouw, levert meerwaarde op voor economie, milieu en ruimte, onder andere door de mogelijkheid voor symbiose en samenwerking.

De voorbereiding en uitvoering voor het AFCWB door de Provincie Noord-Brabant (hierna: Provincie) vindt plaats in samenwerking met Suiker Unie (hierna: SU¹) en de (inmiddels opgeheven) Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij (hierna: TOM).

Ten behoeve van de realisering van het AFCWB is een inpassingsplan vastgesteld.

Het plangebied van het provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant (hierna: PIP AFCWB) bevat onder andere de gronden van de bestaande suikerfabriek. Deze gronden behoren in eigendom toe aan de SU. Op de gronden van de suikerfabriek gelegen ten oosten van het Markvlietkanaal voorziet het PIP AFCWB in extra gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Op de gronden gelegen tussen de drie westelijk gelegen bestaande drie vloeivelden van de suikerfabriek en het Markvlietkanaal voorziet het PIP AFCWB in de autonome ontwikkeling van de bestaande suikerfabriek.

Op de gronden ten zuiden van deze gronden voorziet het PIP AFCWB in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein voor de agro- en levensmiddelen gelieerde bedrijven.

Ten westen van de drie bestaande vloeivelden van de suikerfabriek voorziet het PIP AFCWB in ruimte voor de realisatie van glastuinbouw (circa 220 ha netto te realiseren meters glas).

Voorts voorziet het PIP AFCWB binnen het plangebied in de aanleg van een aantal voorzieningen, zoals gietwaterbassins en waterberging.

1.2 Exploitatieplan voor AFCWB

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

Het exploitatieplan is vervolgens de basis voor het sluiten van overeenkomsten (ook wel posterieure overeenkomsten genoemd) en is de basis voor het verbinden van financiële voorwaarden aan omgevingsvergunningen.

Het Exploitatieplan Agro & Foodcluster West-Brabant (hierna: Exploitatieplan AFCWB) heeft betrekking op een deel van de gronden gelegen binnen het plangebied van het PIP AFCWB.

De gronden waarop de uitbreiding van de suikerfabriek, de bedrijventerreinen en de glastuinbouw zijn gepland, zijn zoals ook blijkt uit de in bijlage C van het exploitatieplan opgenomen kaart (Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd), op een beperkt aantal percelen na, geen eigendom van de provincie. Een belangrijk deel van de gronden in het plangebied van het PIP AFCWB is (of was) in eigendom van SU en de TOM. De provincie heeft met de SU en de TOM anterieure overeenkomsten gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten van grondexploitatie. Met de laatste eigenaar van de gronden van die geen eigendom zijn van de provincie, de SU en de TOM, heeft de provincie nog geen anterieure overeenkomst gesloten. Gelet op het feit dat het PIP AFCWB ook voor die gronden voorziet in zogeheten 'bouwplannen' is er tegelijkertijd met het PIP AFCWB een exploitatieplan vastgesteld omdat het

¹ De SU is per 2020 verdergegaan onder de naam Cosun Beet Company. Vanwege herkenbaarheid en consistentie wordt in dit herziene exploitatieplan nog gebruikt gemaakt van de oude naam.

kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. De provincie wil door middel van het Exploitatieplan AFCWB het kostenverhaal verzekeren.

Verder wil de provincie locatie-eisen stellen aan (onder meer) de te realiseren werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ook voor dit doel heeft de provincie een exploitatieplan opgesteld.

Het Exploitatieplan AFCWB behoort bij het Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant. Zoals in hoofdstuk 6 van het Exploitatieplan AFCWB blijkt, moet het worden aangehaald als: Exploitatieplan Agro & Foodcluster West-Brabant na tweede herziening (2022).

1.3 Procedure

Voor het Exploitatieplan AFCWB is net als voor het PIP AFCWB, een voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) gevolgd.

Van 10 december 2009 tot en met 3 februari 2010 hebben het ontwerp PIP AFCWB en het ontwerp Exploitatieplan AFCWB ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzagelegging van genoemde ontwerpen zijn zienswijzen ingediend. Voor verwerking van de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerp Exploitatieplan AFCWB verwijzen wij naar paragraaf 1.8 (Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp Exploitatieplan AFCWB).

Op grond van artikel 6.14 lid 1 Wro moeten de kadastrale eigenaren van gronden in het exploitatiegebied een kennisgeving van de ter inzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan ontvangen. Gelet op deze bepaling is aan alle eigenaren van gronden binnen het exploitatiegebied een kennisgeving gezonden.

Het Exploitatieplan AFCWB is op 9 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie vastgesteld. Vaststelling en bekendmaking van het Exploitatieplan AFCWB en het PIP AFCWB heeft tegelijkertijd plaats gevonden. Na vaststelling is het Exploitatieplan AFCWB en het PIP AFCWB ter inzage gelegd.

Op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro moet de kadastrale eigenaren van gronden in het exploitatiegebied binnen vier weken na de vaststelling van het exploitatieplan schriftelijk worden meegedeeld dat een exploitatieplan is vastgesteld. Gelet op deze bepaling is aan alle eigenaren van gronden binnen het exploitatiegebied na vaststelling van het Exploitatieplan AFCWB een kennisgeving van de vaststelling worden gezonden. Gedurende de ter inzagelegging van het Exploitatieplan AFCWB en het PIP AFCWB bestaat de mogelijkheid beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voor de verwerking van het beroep verwijzen wij naar paragraaf 1.9

1.4 Begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart van het exploitatiegebied. Deze is opgenomen als bijlage 1 van het Exploitatieplan AFCWB. Zoals uit deze kaart blijkt bestaat het exploitatiegebied uit meerdere delen, die van elkaar worden gescheiden door de te handhaven Noordzeedijk, het Markvlietkanaal, de Derriekreek, de bestaande drie vloeivelden van de suikerfabriek en de Kreekweg.

Het exploitatiegebied wordt globaal genomen begrensd door:

1. Aan de noordelijke zijde: deels door de noordelijke grens van de percelen, kadastraal bekend gemeente Steenberg, sectie B, nummers 543, 545, 492, 499 en 138, deels door de vloeivelden die zijn gelegen buiten het exploitatiegebied en deels door de Dintel.
2. Aan de oostelijke zijde: de oostelijke begrenzing van het bestaande terrein van de suikerfabriek.
3. Aan de zuidelijke zijde: deels de Noordlangeweg en deels de zuidelijke grens van stroken grond langs de Noordlangeweg waarop de aanleg van onder meer delen van rotondes is voorzien.
4. Aan de westelijke zijde: door de rijksweg A29.

Het exploitatiegebied is kleiner dan het plangebied van het PIP AFCWB. Behalve de hiervoor genoemde te handhaven Noordzeedijk, het Markvlietkanaal, de Derriekreek, de bestaande drie vloeivelden van de suikerfabriek en de Kreekweg, is de monumentale boerderij Noordzeedijk 120 niet in het exploitatiegebied begrepen.

Binnen het exploitatiegebied is sprake van ruimtelijke en functionele samenhang. Het exploitatiegebied is daardoor niet op te delen in ruimtelijk-functioneel onafhankelijke exploitatiegebieden.

De provincie beschouwt de autonome ontwikkeling van de suikerfabriek, de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied en de ontwikkeling van het bedrijventerrein als één ontwikkeling, aangezien deze ontwikkelingen functioneel complementair zijn.

1.5 Programma

Het PIP AFCWB maakt de ontwikkeling van een glastuinbouwvestigingsgebied van circa 220 ha (netto te realiseren meters glas), een bedrijventerrein van circa 49 ha (netto uitgeefbaar) voor bedrijven uit en gelieerd aan de agro- en levensmiddelensector en de autonome ontwikkeling van de suikerfabriek van circa 37 ha (netto uitgeefbaar) Suiker Unie te Dinteloord mogelijk.

1.6 Voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het exploitatiegebied volgt allereerst uit het PIP AFCWB. De gronden in het exploitatiegebied zijn bestemd voor:

1. Agrarisch.
2. Agrarisch – Projectvestiging glastuinbouw.
3. Bedrijventerrein.
4. Groen.
5. Natuur.

Het voorgenomen grondgebruik is op de kaart Grondgebruik, die als bijlage 3 in dit Exploitatieplan AFCWB is opgenomen, aangegeven.

1.7 Actualisatie uitgangspunten

Het is mogelijk dat de gehanteerde uitgangspunten de komende jaren zullen wijzigen. Bij de herziening van het Exploitatieplan AFCWB zullen eventuele wijzigingen meegenomen worden.

1.8 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan

Het Exploitatieplan AFCWB is ten opzichte van het ontwerp Exploitatieplan AFCWB zoals dat ter inzage heeft gelegen aangepast aan de laatste stand van zaken. Daarnaast is een aantal onderdelen verduidelijkt en nader toegelicht en is waar nodig voor een consistentere opbouw en formulering gekozen.

Er is naar aanleiding van het ontwerp Exploitatieplan AFCWB een aantal zienswijzen ingediend.

De beantwoording van deze zienswijzen heeft plaats gevonden in de Nota zienswijzen, die als separate bijlage aan het PIP AFCWB is gehecht. Wat de beantwoording van de zienswijzen betreft, verwijzen wij naar genoemde bijlage bij het PIP AFCWB.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat als gevolg van voortschrijdend inzicht (onder meer) de regels over aanbesteding in het Exploitatieplan AFCWB zijn opgenomen.

1.9 Inwerkingtreding inpassings- en exploitatieplan

Op 9 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het inpassingplan en het exploitatieplan voor het AFCWB vastgesteld. Tegen dit besluit is door een aantal partijen beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 7 december 2011, nr. 201009385/1/R3, heeft de Afdeling het besluit van Provinciale

Staten vernietigd voor zover het enkele planvoorschriften betreft en voor zover het een gedeelte van het plan met de bestemming “Bedrijventerreinen” betreft. Als gevolg van deze uitspraak zijn het inpassingplan en het exploitatieplan sinds 8 december 2011 voor het overgrote deel onherroepelijk geworden.

Met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hebben Provinciale Staten op 22 juni 2012 een zogeheten reparatieplan vastgesteld. Tegen dit plan zijn geen beroepen ingesteld. Dit betekent dat het inpassingplan en het exploitatieplan met ingang van 16 oktober 2012 in hun geheel onherroepelijk zijn geworden.

1.10 Eerste herziening exploitatieplan (2013)

In 2013 is het exploitatieplan voor het eerst herzien. De herziening is te vinden via [link](#).

1.11 Tweede herziening exploitatieplan (2022)

De provincie had de verwachting met de eigenaren waarmee geen anterieure overeenkomst is gesloten een posterieure overeenkomst te sluiten op basis waarvan het kostenverhaal veiliggesteld kon worden. Met één eigenaar is nog geen posterieure overeenkomst gesloten waardoor het noodzakelijk is het exploitatieplan te herzien.

Belangrijkste wijzigingen

Op basis van de eerste herziening van het exploitatieplan zijn in de voorliggende herziening de volgende wijzigingen aangebracht, namelijk:

- De werkelijke kosten en gerealiseerde exploitatiebijdragen zijn opgenomen in de boekwaarde per 1 januari 2022.
- Op basis van voortschrijdend inzicht zijn de kosten en opbrengsten geactualiseerd en zijn de parameters in kader van kosten- en opbrengstenstijging en rente aangepast naar huidige inzichten.
- De inbrengwaarde van de gronden waarop nog geen omgevingsvergunning is verstrekt zijn opnieuw getaxeerd.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

Ter inzagelegging

Het ontwerp ‘Exploitatieplan Agro & Food Cluster West-Brabant, 2e herziening (2022)’ heeft vanaf donderdag 10 november 2022 voor zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Hierdoor is het ontwerp ongewijzigd vastgesteld door Provinciale Staten.

1.12 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), dat juridisch bindend is.

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

1. Hoofdstuk 1 geeft informatie over:

- Het planologische besluit.
- Het doel en de functie van het exploitatieplan.
- De te volgen procedure.
- De begrenzing van het exploitatiegebied.
- Het programma.
- Het voorgenomen grondgebruik.
- Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp Exploitatieplan AFCWB.
- Inwerkingtreding inpassingsplan en exploitatieplan.
- De eerste herziening (2013).
- De tweede herziening (2022).

2. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de exploitatieopzet.

3. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de werken en werkzaamheden.

4. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de eisen en regels voor werken en werkzaamheden en bouwwerken c.a.

5. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de wijzigingen die bij de herzieningen zijn aangebracht.

Deel B - het eigenlijke exploitatieplan - heeft een vergelijkbare opzet. In hoofdstuk 6 zijn de algemene bepalingen opgenomen. Hoofdstuk 7 bevat de (hoofdpijnen van de) geactualiseerde exploitatieopzet. In hoofdstuk 8 is een omschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen. En tot slot bevat hoofdstuk 9 de eisen en regels voor werken, werkzaamheden en bouwwerken c.a.

In zowel de toelichting als het exploitatieplan wordt verwezen naar een aantal bijlagen.

De bijlagen zijn:

1. Kaart van het exploitatiegebied.
2. Kaart grondgebruik.
3. Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd.
4. Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan.
5. Taxatierapport inbrengwaarde.
6. Grondprijsadvies.
7. Plankostenscan.
8. Onderbouwing kosten exploitatieopzet.
9. Inkoopbeleid provincie Noord-Brabant.

2 Toelichting op exploitatieopzet

2.1 Algemeen

2.1.1 Inleiding

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de provincie de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

De Provincie heeft ervoor gekozen geen gebruik te maken van de bevoegdheid het verlenen van omgevingsvergunningen aan haar te houden. Ten gevolge hiervan vindt eventueel kostenverhaal plaats door burgemeester en wethouders van de gemeente Steenberg. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de kosten en opbrengsten en de systematiek van het berekenen van de exploitatiebijdrage.

2.1.2 Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Om kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten (mede) gemaakt moeten worden voor het exploitatiegebied. In verband hiermee moet worden voldaan aan de volgende criteria: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

2.1.3 Opbrengsten

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld naar rato van de opbrengstpotenties van de 'uit te geven' gronden. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, aan de hand van marktconforme uitgifteprijs. De eigenaar van een perceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt verhoudingsgewijs meer kosten dan de eigenaar van een perceel met een geringere opbrengstpotentie.

Artikel 6.2.7 Bro vermeldt verder als opbrengsten bijdragen en subsidies.

2.1.4 Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang voor de eventuele 'aftopping'.

De kosten kunnen 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 provincie en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten.

2.1.5 Omslagmethode en tarief per berekeningseenheid

Wat de uitgifte betreft is sprake van drie opbrengstcategorieën, te weten glastuinbouw, autonome ontwikkeling suikerfabriek en (overig) bedrijventerrein. Op grond van artikel 6.18 Wro wordt per opbrengstcategorie een basiseenheid vastgesteld, bijvoorbeeld het aantal m² grondoppervlakte. Per opbrengstcategorie wordt vervolgens een gewichtsfactor bepaald.

Per opbrengstcategorie wordt het aantal basiseenheden vermenigvuldigd met de gewichtsfactor. De totale kosten worden gedeeld door de uitkomst van de basiseenheden maal de gewichtsfactoren.

De Wro geeft geen dwingende aanwijzing hoe het programma kan worden omgezet naar basiseenheden. In dit exploitatieplan is ervoor gekozen als basiseenheid een m² uitgeefbaar terrein te hanteren. Voor de diverse opbrengstcategorieën is een verschillende gewichtsfactor gehanteerd. Reden hiervoor is het verschil in opbrengsten en het feit dat bepaalde kosten specifiek gemaakt worden voor een bepaalde categorie. Wij verwijzen voor de gehanteerde gewichtsfactor naar hoofdstuk 7 van het exploitatieplan.

2.1.6 Peildata, rente en inflatie

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum 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.

2.1.7 Bepalen van de bijdrage per eigendom en aftrek inbrengwaarde en zelfgemaakte kosten

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 gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt.

FICTIEF VOORBEELD

Stel dat er sprake is van een eigenaar die een perceel heeft in het bedrijventerrein. Tabel 1 geeft de fictieve uitgangspunten weer die van belang zijn voor de berekening van de exploitatiebijdragen en laat vervolgens zien hoe de exploitatiebijdrage wordt berekend.

Tabel 1 Fictief voorbeeldberekening exploitatiebijdragen

Aspect	Algemeen	Perceel bedrijventerrein
Verhaalbare kosten per eenheid (a)	€ 37,99	
Gewichtsfactor glastuinbouwgebied	1,00	
Gewichtsfactor bedrijventerrein (c)	3,35	
Oppervlakte bruto		1.000 m ²
Oppervlakte uitgeefbaar (b)		900 m ² (90%)
Oppervlakte openbare ruimte		100 m ² (10%)
Inbrengwaarde		€ 45.000
Aftrekbare exploitatiekosten		€ 3.000
Bruto exploitatiebijdrage (a x b x c)		€ 114.540
Af: inbrengwaarde uitgeefbaar deel	67% x € 45.000 =	€ 30.000
Af: inbrengwaarde openbare ruimte (aankoop door een overheid)	33% x € 45.000 =	€ 15.000
Af: eigen exploitatiekosten		€ 3.000
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 1 januari 2022)		€ 66.540

2.1.8 Jaarlijkse herziening exploitatieopzet

Alle kosten voor het deel van het glastuinbouw gebied zijn werkelijk gerealiseerde kosten. Voor het bedrijventerrein en de Suikerfabriek zijn het deels gerealiseerde kosten en deels geraamde kosten voor nog te realiseren werken. Jaarlijks zal de exploitatieopzet worden aangepast waarbij waar mogelijk de ramingen worden aangepast of vervangen door gerealiseerde kosten waarbij daar waar mogelijk de ramingen worden aangepast.

2.1.9 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenberghe verhalen de kosten als omschreven in dit hoofdstuk op de aanvrager van een omgevingsvergunning, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd. Voor de verlening van de omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend.

2.1.10 Betalingstermijn exploitatiebijdrage

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

2.2 Toelichting op de kosten

2.2.1 Raming inbrengwaarde gronden (artikel 6.2.3 A en B BRO)

De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door externe onafhankelijke taxateurs. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer.

Voor een onderbouwing van de nog in te brengen gronden wordt verwezen naar het taxatierapport onder bijlage 5. Op het bestaande bedrijventerrein waar de fabriek en de vloelvelden liggen, is niet specifiek aangegeven waar de laatste 23,5 ha grond gerealiseerd gaat worden. De aanname is dat er geen bestaande bebouwing gesloopt hoeft te worden, uitgangspunt is de waarde van de 'vrije' grond die getaxeerd is op € 45 per m².

2.2.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 D BRO)

Er hoeven geen sloopkosten meer gerealiseerd te worden voor de huidige plannen. Daarmee zijn alle getoonde kosten de gerealiseerde kosten.

2.2.3 Raming van andere kosten in verband met de grondexploitatie

Onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. Genoemde onderzoeken betreffen onder meer: akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit onderzoek, rapportage externe veiligheid, onderzoek geur, onderzoek archeologie en aanvullend historisch bodemonderzoek.

De kosten van deze onderzoeken zijn in de exploitatieopzet meegenomen. Het betreft gerealiseerde en geraamde kosten.

Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 b Bro)

Op basis van het aanvullend historisch bodemonderzoek is een aantal verdachte locaties benoemd. Van deze locaties zijn de saneringskosten bepaald en opgenomen in de exploitatieopzet.

Het grondwerk betreft het opruimen en egaliseren van de gronden in het exploitatiegebied, het gedeeltelijk ophogen en ontgraven van deze gronden alsmede het aanleggen van dijken en het graven van watergangen. De kosten van de grondwerken zijn bepaald op basis van geschatte hoeveelheden en kengetallen.

Aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c en 6.2.5 a Bro)

Ten behoeve van de ontwikkeling van het exploitatiegebied moeten openbare nutsvoorzieningen worden aangelegd. Voor zover de kosten hiervan niet worden gedekt uit de gebruikstarieven zijn deze meegenomen in de exploitatieopzet. Het betreft onder meer de aanleg van de volgende voorzieningen: 150 KV station, nieuw gasontvangststation, CO₂-distributienetwerk alsmede een zuiveringsinstallatie en distributienetwerk voor giet- en proceswater.

Aanleg infrastructuur (artikel 6.2.4 c en e alsmede 6.2.5 b, c, d, f en g Bro)

De aanleg van diverse infrastructurele voorzieningen is voorzien. Het betreft onder meer:

- Realisatie van een tweetal rotondes met indien van toepassing bypasses.
- Hoofd- en ontsluitingswegen.
- Langzaamverkeersroutes.

In het exploitatiegebied wordt de mogelijkheid geboden om havenfaciliteiten aan te leggen.

Nog niet duidelijk is welke faciliteiten er aangelegd zullen worden en wat de daarbij behorende kosten zijn.

Ook is niet duidelijk of eventuele kosten gedekt kunnen worden vanuit havengelden. Als bij de verdere uitwerking meer duidelijkheid is over de aanleg en exploitatie van deze voorzieningen zullen de kosten in het exploitatieplan worden opgenomen.

Aanleg groenvoorzieningen (artikel 6.2.5 e Bro)

Langs de randen van het exploitatiegebied zijn groenvoorzieningen voorzien in de vorm van met groen begroeide grondwallen. Deze zorgen voor een groen landschappelijk manchet, met als doel te zorgen voor een goede inpassing van de kassen en de bedrijfshallen.

In het Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan, die als bijlagen bij het PIP AFCWB zijn opgenomen, is de vormgeving van de groen landschappelijk inpassing uitgewerkt.

Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)

De kosten van milieutechnische maatregelen betreffen maatregelen ter beperking van geur en geluid van de bestaande suikerfabriek.

Uit aanvullend archeologisch onderzoek blijkt dat er naar huidige inzichten geen uitvoeringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

De kosten voor het treffen van gevelmaatregelen bij een aantal woningen langs de Noordlangeweg (N268) zijn op basis van het akoestisch onderzoek opgenomen in de exploitatieopzet.

Kosten van bovenwijkse voorzieningen (artikel 6.2.4 e Bro)

Buiten het exploitatiegebied worden kosten gemaakt, die betrekking hebben op het exploitatiegebied, maar ook op andere locaties. Voor de verdeling van deze kosten gelden gelet op artikel 6.13 lid 6 Wro de criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Deze criteria bepalen of, en in welke mate de kosten van bovenwijkse voorzieningen kunnen worden toegerekend aan de exploitatie van het exploitatiegebied.

In het exploitatieplan is onderstaande bovenwijkse voorziening meegenomen:

- Regio bijdrage A4-zuid (doortrekking huidige A29).

2.2.4 Plankosten

Het Bro biedt de minister van VROM de mogelijkheid de plankosten te maximaliseren.

De minister is voornemens van deze mogelijkheid gebruik te maken. Er is inmiddels een eerste ontwerp ministeriële regeling, de ontwerp-regeling plankosten exploitatieplan van januari 2010, opgesteld. Voor het bepalen van de plankosten is in de exploitatieopzet uitgegaan van het eerste ontwerp, dat ook wel wordt aangeduid als plankostenscan. In de daaropvolgende herziening is dezelfde plankostenscan gehanteerd. De plankostenscan is bedoeld om een forfaitair bedrag voor de plankostenscan te berekenen. Het is niet transparant om tussentijds andere spelregels te gaan hanteren om dit bedrag te bepalen. Daarom is niet gekozen om een nieuw model plankostenscan te gebruiken die naast een iets andere berekeningsmethodiek ook is geïndexeerd.

2.2.5 Planschade

Door middel van een risicoanalyse planschade zijn de mogelijke kosten betreffende planschade in beeld gebracht en opgenomen in de exploitatieopzet.

2.2.6 Rentekosten, kosten- en opbrengstenstijging

De kosten en opbrengsten zijn in de tijd uitgezet.

De provincie moet voldoen aan het “Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten”. De BBV schrijft een vast percentage voor waarmee bedragen netto contant gemaakt moeten worden. Dit betreft een te hanteren percentage van 2% (Rente contante waarde).

	Kostenstijging	Opbrengstenstijging
2022	9,0 %	2,0 %
2023 – 2024	3,0 %	2,0 %
2025 ev.	2,0 %	2,0 %

De kosten en opbrengsten moeten jaarlijks worden geïndexeerd. Het CBS geeft geen voorspellingen over toekomstige prijsstijgingen. Het bureau Metafoor (www.metafoor.nl) geeft een openbaar adviesrapport uit met daarin een prognose voor de prijsstijgingen voor verschillende markten. In het rapport geven zij ook een onderbouwing aan. Voor deze herziening van het exploitatieplan is gebruik gemaakt van de “Outlook grondexploitaties 2022” en de Outlook grondexploitaties 2022 extra” om de kosten- en opbrengstenstijging te ramen. De kostenstijging sluit aan bij de verwachting kostenstijgingen van de GWW en de opbrengstenstijging sluit aan bij grondopbrengsten “Middenlocatie Bedrijven”.

2.3 Opbrengsten

2.3.1 Opbrengsten van uitgifte van gronden (artikel 6.2.7 A BRO)

In de exploitatieopzet is het aantal m² uitgeefbaar voor de diverse opbrengstcategorieën vermeld.

Alle opbrengsten voor wat betreft glastuinbouw zijn al gerealiseerd. De opbrengsten voor het bedrijventerrein en de Suikerfabriek moeten nog deels gerealiseerd worden. Het grondprijzadvies over de te hanteren uitgifteprijsen is als bijlage 6 toegevoegd aan dit exploitatieplan.

De raming van de opbrengsten van de uit te geven gronden binnen het exploitatiegebied is mede gebaseerd op een onafhankelijk grondprijzadvies. In de exploitatieopzet is uitgegaan van onderstaande opbrengsten:

- Glastuinbouw: € 55,23 per m² uitgeefbaar (exclusief omzetbelasting) (conform indexering).
- Bedrijventerrein: € 185, - per m² uitgeefbaar (exclusief omzetbelasting). Dit is het gemiddelde van de grondprijs voor hoogwaardige bedrijfsruimte als logistieke dienstverlening.
- Autonome ontwikkeling SU: € 118,17 per m² uitgeefbaar (exclusief omzetbelasting). Dit is gebaseerd op:
 - Circa 1,57 ha kantoor/dienstverlening
 - Circa 1,57 ha hoogwaardige bedrijfsruimte
 - Circa 3,92 ha logistieke dienstverlening
 - Circa 16,49 ha ruimte extensieve bedrijvigheid.

3 Toelichting op werken en werkzaamheden

3.1 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.

In hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB is aangegeven welke werken en werkzaamheden er worden uitgevoerd. De onder andere aan deze werken en werkzaamheden te stellen eisen zijn opgenomen in hoofdstuk 9 van het Exploitatieplan AFCWB.

4 Toelichting op eisen en regels werken en werkzaamheden en bouwwerken c.a.

4.1 Algemeen

Hoofdstuk 9 van het Exploitatieplan AFCWB bevat de eisen en regels voor de werken en werkzaamheden en bouwwerken in het exploitatiegebied. In de eerste plaats gaat het dan om kwaliteitseisen voor de in hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB beschreven werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Deze kwaliteitseisen, ook wel aangeduid als 'locatie-eisen', vinden hun grondslag in artikel 6.13 lid 2 onder b Wro. In de tweede plaats betreft het regels omtrent het uitvoeren van de in hoofdstuk 8 beschreven werken, werkzaamheden, aanleg en inrichting, waaronder regels voor de fasering en aanbestedingsregels. Deze regels zijn gebaseerd op artikel 6.13 lid 2 onder c Wro.

4.2 Eisen aan werken en werkzaamheden en de civieltechnische masterplannen

Het spreekt vanzelf dat de werken en werkzaamheden die in hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB zijn beschreven moeten voldoen aan het PIP AFCWB. In hoofdstuk 9 van het Exploitatieplan AFCWB is aanvullend bepaald dat moet worden voldaan aan de eisen en regels die zijn opgenomen in het Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan behorend bij het PIP AFCWB.

In hoofdstuk 9 van het Exploitatieplan AFCWB wordt ook een koppeling gelegd met de inmiddels vastgestelde civieltechnische masterplannen. De civieltechnische masterplannen gaan over werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in hoofdstuk 8.

4.3 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

4.3.1 Fasering en deelgebieden

Het exploitatiegebied wordt in nader begrensde delen ontwikkeld. Op de faseringskaarten opgenomen als bijlage in de Civieltechnische Masterplannen zijn de te onderscheiden gebieden aangegeven met daarop aangegeven de geprognosticeerde termijn van uitvoering. De fasering is niet dwingend.

4.3.2 Eisen fasering

In paragraaf 9.2 zijn de eisen opgenomen waaraan voldaan dient te worden voor:

- Het oprichten een bouwwerk, niet zijnde een bouwwerk als bedoeld in de paragrafen 8.2 en 8.3 van dit exploitatieplan.
- Het in gebruik nemen van op te richten gebouwen, niet zijnde bouwwerken als bedoeld in de paragrafen 8.2 en 8.3 van dit exploitatieplan.
- De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de paragrafen 8.2 en 8.3 van dit exploitatieplan en van bouwwerken.
- De oprichting van gebouwen niet zijnde kassen.

4.3.3 Uitvoeringsproces inrichting openbare ruimte

In bijlage 1 van de vastgestelde Civieltechnische Masterplannen is het programma van eisen van de gemeente Steenbergen opgenomen. Hierdoor is het niet nodig afzonderlijke procesvoorschriften op te nemen in kader van de inrichting van de openbare ruimte. Middels de civieltechnische masterplannen wordt verzekerd dat de openbare

ruimte, die in eigendom van de gemeente Steenbergen komt, in alle opzichten voldoet aan de door deze gemeente te stellen voorwaarden.

4.3.4 Aanbestedingsregels

In hoofdstuk 9 van het Exploitatieplan AFCWB is tot slot vastgelegd welke regels gelden voor het aanbesteden van werken voor de inrichting van de openbare ruimte.

5 Toelichting op herziening exploitatieplan

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 6.15 Wro wordt het exploitatieplan na inwerkingtreding periodiek herzien totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd.

Er zijn twee soorten herzieningen:

- Een herziening van niet-structurele onderdelen.
- Een herziening die (mede) structurele onderdelen bevat.

Er is sprake van een niet-structurele herziening voor zover de herziening betrekking heeft op:

- Uitwerking en detaillering van de raming van kosten en opbrengsten.
- Aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methode van indexering.
- Vervanging van ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten
- Andere niet-structurele onderdelen.

In alle andere gevallen is er sprake van een structurele herziening waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de AWb van toepassing is.

5.2 Wijzigingen eerste herziening (2013)

5.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste wijzigingen welke zijn opgenomen in de eerste herziening van het exploitatieplan.

5.2.2 Redactionele wijzigingen

Er zijn in het gehele plan ondergeschikte tekstuele wijzigingen aangebracht. Het gaat daarbij om het herstellen van schrijffouten alsmede om het vervangen van teksten om de huidige feitelijke situatie weer te geven. Het gaat derhalve om redactionele wijzigingen die de tekst ten opzichte van het originele exploitatieplan niet wezenlijk wijzigen.

5.2.3 Inhoudelijke wijzigingen

Het Civieltechnisch masterplan van de TOM is in januari 2011 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenberg en in februari 2012 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie.

Het Civieltechnisch masterplan van de SU is eveneens in januari 2011 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenberg en in februari 2012 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie.

Als gevolg van de vaststelling van de Civieltechnische masterplannen is het niet meer nodig om een verkavelingsplan vast te stellen. Deze eis uit het oorspronkelijke exploitatieplan is komen te vervallen.

Als gevolg van de vaststelling van de Civieltechnische masterplannen is het eveneens niet meer nodig een dwingende fasering voor te schrijven, afgezien van de thans in paragraaf 9.2 van het exploitatieplan opgenomen eisen ten aanzien van fasering.

5.2.4 Wijzigingen in eigendommen

Als bijlage 3 behorende bij het exploitatieplan is een geactualiseerde eigendommenkaart opgenomen.

In het glastuinbouwgebied is met J.A.M van Marrewijk en Kaaij West Brabant BV een overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Verder is in dit gebied één perceel verkocht aan een exploitant en zijn twee percelen verkocht aan nutsbedrijven.

De TOM heeft een aantal percelen verworven van 'Derden', SU, de gemeente Steenberg en het Waterschap. Drie percelen in het glastuinbouwgebied zijn nog in eigendom van derden, waarvan het kostenverhaal niet geheel anderszins is veiliggesteld.

Op het bedrijfsterrein is de eigendomssituatie ongewijzigd gebleven. Twee percelen zijn nog in eigendom van derden, waarvan het kostenverhaal niet geheel anderszins is veiliggesteld.

5.2.5 Wijzigingen exploitatie opzet

Als gevolg van onderstaande punten is de exploitatie opzet behorende bij het exploitatieplan geactualiseerd:

- Op basis van de Civieltechnisch masterplannen en de daarin opgenomen ontwerpen is er een geactualiseerde kostenraming gemaakt van de civieltechnische kosten.
- Op basis van huidige marktinzichten is de fasering van de kosten en opbrengsten aangepast.
- De plankosten zijn geactualiseerd op basis van de plankostenscan.
- De parameter rentekosten is verlaagd naar de huidige door de Provincie gehanteerde rente van 4,5%.
- De opbrengstenstijging is verlaagd met 1,5% omdat naar verwachting de eerste jaren van de huidige exploitatie geen opbrengstenstijging zal optreden en vervolgens de opbrengstenstijging weer gelijk zal zijn aan de kostenstijging. Het percentage van 0,5% is een gemiddelde opbrengstenstijging over de gehele looptijd van de exploitatie.
- Er zijn kosten opgenomen voor aansluiting en aanpassing op het bestaande rioolsysteem, welke kosten voor het overgrote deel buiten het exploitatiegebied worden voorzien.
- Gewichtsfactor bedrijventerrein is gewijzigd naar 2,0.

5.3 Wijzigingen tweede herziening (2022)

5.3.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste wijzigingen welke zijn opgenomen in de herziening 2022 van het exploitatieplan ten opzichte van de eerste herziening

5.3.2 Redactionele wijzigingen

Er zijn in het gehele plan ondergeschikte tekstuele wijzigingen aangebracht. Het gaat daarbij om het herstellen van schrijffouten alsmede om het vervangen van teksten om de huidige feitelijke situatie weer te geven. Het gaat derhalve om redactionele wijzigingen die de tekst ten opzichte van het originele exploitatieplan niet wezenlijk wijzigen.

5.3.3 Inhoudelijke wijzigingen

Er hebben zich geen inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden in het exploitatieplan. Alleen zijn aan het exploitatieplan extra bijlagen toegevoegd ter informatie, namelijk:

- f. Taxatierapport inbrengwaarde.
- g. Grondprijzadvies.
- h. Plankostenscan.
- i. Onderbouwing kosten exploitatieopzet.
- j. Inkoopbeleid Provincie Noord-Brabant.

5.3.4 Wijzigingen in eigendommen

Als bijlage 3 behorende bij het exploitatieplan is een geactualiseerde ruimtegebruikskaat opgenomen.

In het glastuinbouwgebied zijn alle kosten verhaald.

Op het bedrijfsterrein is met een eigenaar nog geen overeenstemming bereikt over het kostenverhaal.

5.3.5 Wijzigingen exploitatie opzet

Als gevolg van onderstaande punten is de exploitatie opzet behorende bij het exploitatieplan geactualiseerd:

- Alle gerealiseerde kosten zijn opgenomen in het exploitatieplan.
- Op basis van huidige marktinzichten zijn de nog te ramen kosten geüpdatet.
- Op basis van huidige marktinzichten is de fasering van de kosten en opbrengsten aangepast.
- De plankosten zijn geactualiseerd op basis van de plankostenscan 2010.
- De parameter rentekosten is verlaagd naar het voorgeschreven percentage uit de BBV van 2,0%.
- De kosten- en opbrengstenstijging zijn gebaseerd op de Outlook grondexploitaties 2022 van Metafoor.
- De inbrengwaarde en de uitgifteprijs voor bedrijven zijn opnieuw getaxeerd.
- De gewichtsfactoren zijn aangepast op basis van de nieuwe input.

5.4 Conclusie

De aard van de herziening maakt dat het exploitatieplan 'Exploitatieplan Agro & Food Cluster West-Brabant na tweede herziening (2022)' kan worden getypeerd als een herzieningsbesluit waarbij zogenaamde 'structurele onderdelen' als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich mee dat op de voorbereiding van het besluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing is. Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Deel B: Exploitatieplan

6 Algemene bepalingen van het exploitatieplan

6.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant.

6.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding 'Exploitatiegrens' zoals opgenomen op de Kaart van het Exploitatiegebied die als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.3 Begripsbepalingen

Civilietechnische masterplannen: de door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Steenberghe op 25 januari 2011 vastgestelde en door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 9 februari 2012 goedgekeurde masterplannen, met daarin de eisen, technische specificaties en procesafspraken voor de werken en werkzaamheden als bedoeld in de hoofdstukken 8 en 9 van dit exploitatieplan.

Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan: het ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan, dat als bijlage 3 ([link](#)) bij het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant is opgenomen.

Grondgebruikskaart: de kaart waarop de provincie Noord-Brabant het voorgenomen grondgebruik heeft aangegeven en die als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.4 Grondgebruik

Het grondgebruik moet voldoen aan de Grondgebruikskaart die als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.5 Te verwerven gronden

De provincie Noord-Brabant beoogt de gronden te verwerven die op de Kostenverhaal anderszins verzekerd die als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan zijn aangeduid als: 'Niet anderszins'.

6.6 Citeertitel

Onderhavig exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Agro & Food Cluster West-Brabant na tweede herziening (2022)'.

6.7 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in dit exploitatieplan opgenomen eisen en regels. Overtreding hiervan wordt aangemerkt als strafbaar feit.
2. Als strijdig handelen in de zin van het voorgaande artikellid wordt voor de gronden die op de Grondgebruikskaart zijn aangeduid als 'Bedrijventerrein', voor zover deze zijn gelegen zowel ten zuiden van de Noordzeedijk als ten westen van het Markvlietkanaal, en voor gronden die op de Grondgebruikskaart zijn aangeduid als "Agrarisch – glastuinbouw", in ieder geval aangemerkt het uitvoeren van werken en werkzaamheden in strijd met de voor die gronden vastgestelde Civilietechnische masterplannen.

7 Exploitatieopzet van het exploitatieplan

7.1 Algemeen

In bijlage 4 van dit exploitatieplan is de uitgebreide herziene exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het model behorende bij de Handreiking Grondexploitatiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Bijlage D van dit exploitatieplan bevat de navolgende tabellen:

- Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens.
- Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters).
- Tabel C: het ruimtegebruik op de locatie.
- Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd.
- Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten.
- Tabel F: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten.
- Tabel G: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle kosten.
- Tabel H: de aftopping van kosten.
- Tabel I: de berekening van de exploitatiebijdrage.
- Tabel J: de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd.

Voor een goed begrip wordt hierna de berekening van de exploitatiebijdrage (tabel I) nader uiteengezet.

7.2 Omvang verhaalbare kosten van het plan

Uit de in bijlage 4 opgenomen exploitatieopzet volgen de volgende getallen:

Kosten (Netto contante waarde per 1 januari 2022)

• Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro)	€	113.527.220,-
• Andere kosten i.v.m. de exploitatie (artikel 6.2.4. Bro)	€	68.554.991,-
Totale kosten	€	182.082.211,-

Opbrengsten (Netto contante waarde per 1 januari 2022)

• Opbrengsten	€	257.116.516,-
---------------	---	---------------

Volgens de Wro kunnen de kosten slechts worden verhaald voor zover de kosten de opbrengsten niet overstijgen.

Aftopping

Netto contante waarde per 1-1-2022

Totale kosten	€	182.082.211,-
-/- Bijdragen		
Maximaal te verhalen kosten	€	182.082.211,-
Totale grondopbrengsten	€	257.116.516,-

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn hoger dan het maximaal te verhalen kosten; alle kosten kunnen worden meegenomen bij de berekening van de exploitatiebijdrage.

7.3 Verhaalbare kosten per eenheid

Voor de berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom is het van belang het volgende te bepalen:

1. De te hanteren eenheid. Dat is m² uitgeefbaar.
2. De gewichtsfactor. De gewichtsfactor is bepaald op basis van de opbrengstpotentie per m² uitgeefbaar en het in de tijd realiseren van de opbrengsten. Als dit wijzigt heeft dat gevolgen voor de gewichtsfactor. Bij iedere herziening van onderhavig exploitatieplan zullen de gewichtsfactoren voor zover nodig geactualiseerd worden.
3. De navolgende gewichtsfactoren gelden, sinds de herziening 2013:
 - Glastuinbouw factor: 1,00
 - Bedrijventerrein factor: 3,35
 - Suikerfabriek factor: 2,14
4. Het totale aantal gewogen eenheden. Dit wordt bepaald door per gebied het aantal m² uitgeefbaar te vermenigvuldigen met de van belang zijnde gewichtsfactor en de uitkomsten bij elkaar op te tellen.
5. De verhaalbare kosten per eenheid. Deze worden verkregen door deling van het bedrag van de maximaal te verhalen kosten door het totale aantal gewogen eenheden.
6. De bruto exploitatiebijdrage per eigendom. Deze wordt bepaald door per eigendom het aantal m² uitgeefbaar te vermenigvuldigen met de wegingsfactor(en) voor de betrokken grond en de uitkomst te vermenigvuldigen met de verhaalbare kosten per eenheid. Na aftrek van de inbrengwaarde en de aftrekbare exploitatiekosten blijft de netto exploitatiebijdrage over; zie in dit verband ook paragraaf 2.1.7.

Kostenverhaal per eenheid

Totaal gewogen eenheden (NCW per 1-1-2022)	4.795.676
Totaal verhaalbare kosten (NCW per 1-1-2022)	€ 182.082.211,-
Verhaalbare kosten per eenheid (NCW per 1-1-2022)	€ 37,97

8 Omschrijving werken en werkzaamheden

8.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor het bouwrijp maken 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 afvoeren van grondwater voor zover nodig.
- Het aanleggen van bouwwegen.

8.2 Aanleg van 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.
- Realisatie van een 150 kV station door netwerkbeheerder. De aanloopinvesteringen (diepte-investeringen) om dit station gerealiseerd te krijgen worden door deze beheerders omgeslagen over de eindgebruikers.
- Aanleg van een nieuw Gas Ontvangststation (GOS) en distributienetwerk ter verhoging van de capaciteit voor gasleverantie tot circa 40.000 m³/uur. Hierbij hoort tevens het verzwaren van de aanvoerleidingen naar het gebied toe om voldoende druk op de leidingen van Gas Transport Services (GTS) te realiseren.
- Aanleg van een CO₂ distributienetwerk met meerdere vulpunten zodat de aanvoer van CO₂ voor tuinbouwbedrijven op een duurzame wijze kan plaatsvinden.
- Aanleg van eventuele voorzieningen op het onder het voorgaande gedachtepuntje bedoelde netwerk ten behoeve van de aansluiting van de suikerfabriek en bedrijven, niet zijnde de glastuinbouwbedrijven, in verband met eventuele leverantie en/of afname CO₂ door deze bedrijven.
- Aanleg van een zuiveringsinstallatie en distributienetwerk voor proces- en gietwater waarmee gezuiverd proceswater vanuit de suikerfabriek, inclusief de vloeivelden, kan worden ingezet voor glastuinbouwbedrijven en productieprocessen op het (overig) bedrijventerrein.
- Aanleg van een inzamelingsnetwerk en zuiveringsinstallatie ten behoeve van het zuiveren en her distribueren en/of lozen van spuiwater uit de glastuinbouwbedrijven en/of vergelijkbare stromen vanuit het bedrijventerrein.

Met de daarvoor eventueel benodigde aanvullende werken en werkzaamheden en bouwwerken.

8.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van wegen.
- Het aanleggen van twee rotondes op de Noordlangeweg met indien van toepassing bypasses.
- Het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden.
- Het aanleggen van openbare verlichting.
- Het aanleggen van duikers, stuwen en gemalen.
- Het aanleggen van waterhuishoudkundige werken.
- Het aanleggen van riolering, hetzij onder vrij verval hetzij in de vorm van een persriolering.
- Het aanleggen van kunstwerken.
- Het aanleggen van groenvoorzieningen.
- Het aanleggen van blusvoorzieningen en voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten.

9 Eisen en regels werken en werkzaamheden en bouwwerken c.a.

9.1 Eisen aan werken en werkzaamheden

1. De werken en werkzaamheden als bedoeld in hoofdstuk 8 van dit exploitatieplan dienen te voldoen aan de eisen en regels genoemd in Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan.
2. De werken en werkzaamheden als bedoeld in hoofdstuk 8 van dit exploitatieplan dienen tevens te voldoen aan de eisen en regels genoemd in de Civieltechnische masterplannen.

9.2 Eisen aan fasering

1. Voor de op de Grondgebruikskaart met de bestemming 'Bedrijventerrein' aangeduide gronden gelden - voor zover deze zijn gelegen zowel ten zuiden van de Noordzeedijk als ten westen van het Markvlietkanaal - de volgende eisen en regels:
 - a. De oprichting van een bouwwerk, niet zijnde een bouwwerk als bedoeld in de paragrafen 8.2 en 8.3 van dit exploitatieplan, mag eerst in aanvang worden genomen nadat de groenvoorzieningen (in de vorm van met groen begroeide grondwallen) zijn aangelegd op de gronden behorende bij het bedrijf waarvoor het bouwwerk wordt opgericht, die in het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant zijn aangeduid als 'Specifieke vorm van bedrijventerrein – beeldkwaliteitszone', een en ander overeenkomstig het bepaalde in Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan. Deze bepaling geldt uitsluitend voor bedrijven waarvan de grond grenst aan de Noordlangeweg.
2. Voor de op de Grondgebruikskaart als 'Agrarisch - glastuinbouw' aangeduide gronden gelden de volgende eisen en regels:
 - a. De oprichting van een bouwwerk, niet zijnde een bouwwerk als bedoeld in de paragrafen 8.2 en 8.3 van dit exploitatieplan, mag eerst in aanvang worden genomen nadat de groenvoorzieningen (in de vorm van met groen begroeide grondwallen) zijn aangelegd op de gronden behorende bij het bedrijf waarvoor het bouwwerk wordt opgericht, die in het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant zijn aangeduid als "Specifieke vorm van agrarisch – beeldkwaliteitszone", een en ander overeenkomstig het bepaalde in het Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan.
3. De op te richten gebouwen, niet zijnde bouwwerken als bedoeld in de paragrafen 8.2 en 8.3 van dit exploitatieplan, mogen eerst in gebruik worden genomen nadat de nutsvoorzieningen als bedoeld in paragraaf 8.2 zijn aangelegd.
4. De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de paragrafen 8.2 en 8.3 van dit exploitatieplan en van bouwplannen mag op de gronden die op de Grondgebruikskaart zijn aangeduid als 'Agrarisch - glastuinbouw' eerst aanvangen als in het betrokken gebied tenminste een ontwateringdiepte is gerealiseerd als opgenomen in het betreffende Civieltechnische masterplan.
5. De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de paragraaf 8.2 en 8.3 van dit exploitatieplan en van bouwplannen mag op de gronden die op de Grondgebruikskaart zijn aangeduid als 'Bedrijventerrein' én die zijn gelegen ten zuiden van de Noordzeedijk alsmede gelegen ten westen van het Markvlietkanaal eerst aanvangen als in het betrokken gebied tenminste een ontwateringsdiepte is gerealiseerd als opgenomen in het betreffende Civieltechnische masterplan.
6. De oprichting van gebouwen, niet zijnde kassen, alsmede de aanleg van verhardingen mag eerst in aanvang worden genomen als voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van waterberging zoals opgenomen in de Civieltechnische masterplannen. Een en ander onverminderd de volgens de Keur van het Waterschap Brabantse Delta geldende vergunningplicht voor de toename van verharde oppervlakten.

9.3 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

9.3.1 Proces

De uitvoering van de in hoofdstuk 8 genoemde werken en werkzaamheden dient te geschieden overeenkomstig de procesvoorschriften in de Civieltechnische masterplannen.

9.3.2 Aanbesteding

In het kader van aanbesteding dienen de volgende regels in acht te worden genomen:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004
2. De aanbestedingsweg per 1 april 2013
3. De aanbestedingsregels die zijn vastgelegd in het geldende inkoopbeleid van de provincie Noord-Brabant 2021

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2022 vastgesteld op (exclusief BTW):

- Voor werken € 5.382.000
- Voor leveringen en diensten € 215.000

Uit het inkoopbeleid van de provincie Noord-Brabant volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht de volgende bedragen:

Voor werken:

- Nationaal openbaar aanbesteden: vanaf € 1.500.000, - tot EU-drempel werken
- Meervoudig onderhands aanbesteden: vanaf € 150.000, - tot € 1.500.000, -.
- Enkelvoudige uitnodiging: tot € 150.000, -.

Voor leveringen en diensten:

- Meervoudig onderhands aanbesteden: vanaf € 50.000, - tot EU-drempel leveringen/diensten.
- Enkelvoudige uitnodiging: tot € 50.000, -.

Voor zover het Bao en/of het Inkoopbeleid van de provincie Noord-Brabant afwijkt van de Europese regels voor aanbesteding gaan de Europese regels voor.

Voor zover het Inkoopbeleid van de provincie Noord-Brabant afwijkt van de Bao gaat het Bao voor.

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

10 Overzicht kaarten en bijlagen

10.1 Algemeen

In het exploitatieplan wordt regelmatig verwezen naar de bijlagen behorende bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk geven we een korte toelichting op de kaarten en overige bijlagen bij het exploitatieplan. Als bijlage zijn alleen de aangepaste bijlagen opgenomen. Voor de niet aangepaste bijlagen wordt verwezen naar het oorspronkelijke plan.

10.2 Toelichting kaarten en overige bijlagen

Bijlage 1: Kaart van het exploitatiegebied

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en is bindend.

Bijlage 2: Kaart grondgebruik

Deze kaart geeft het voorgenomen grondgebruik aan. Deze kaart heeft een bindende functie.

Bijlage 3: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd

De kaart is toegevoegd om inzicht te krijgen met welke eigenaren het kostenverhaal reeds is veiliggesteld en daarmee anderszins verzekerd. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4: Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan

In deze bijlage wordt een onderbouwing gegeven van de stappen om te komen tot exploitatiebijdrage per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 7 de exploitatieopzet.

Bijlage 5: Taxatierapport inbrengwaarde

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarde van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 7 de exploitatieopzet.

Bijlage 6: Grondprijzadvies

In deze bijlage wordt een advies gegeven voor de uitgifteprijs voor het bedrijventerrein. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 7 de exploitatieopzet.

Bijlage 7: Inge vulde plankostenscan

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ontwerp-ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk veelal aangeduid als “plankostenscan”), is toegepast en heeft daarmee een toelichtende functie.

Bijlage 8: Onderbouwing kosten exploitatieopzet

In deze bijlage wordt een nadere onderbouwing gegeven van de overige kosten van de grondexploitatie. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9: Inkoopbeleid provincie Noord-Brabant

In dit document wordt beschreven welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. Het betreft de gewijzigde vastgestelde versie van 20 april 2021. De regels over aanbesteding zijn opgenomen in paragraaf 9.3.2. Het document heeft een bindend karakter.

Colofon

EXPLOITATIEPLAN AGRO & FOOD CLUSTER WEST BRABANT
NA TWEEDE HERZIENING (2022)

KLANT

Provincie Noord-Brabant

AUTEUR

Cor Fokkinga

PROJECTNUMMER

30070341

ONZE REFERENTIE

D10057759:37

DATUM

3 maart 2023

STATUS

Definitief

GECONTROLEERD DOOR

Kees Swinkels
Senior Planeconoom

VRIJGEGEVEN DOOR

Kees Swinkels
Senior Planeconoom