BARNEVELD

exploitatieplan
HARSELAAR-ZUID FASE 1a

Barneveld

Harselaar-Zuid Fase 1A

exploitatieplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0203.EP1017-0001

projectnummer:

020300.14753.11

projectleider:

drs. B.W.M. van Well

planstatus

datum:	status:
26 juni 2012	ontwerp
17 december 2013	vastgesteld

R.008/04

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2000

aangesloten bij: NL ingenieurs BNSP

Rho adviseurs voor leefruimte
Delftseplein 27b
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
telefoon (010) 201 85 55
E-mail: info@rho.nl

Inhoud

Deel A Toelichting 1

1. Status van het exploitatieplan 3
1.1. Toelichting op de koppeling met ruimtelijk besluit 3
1.2. Herziening en procedure 4
1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan 5

2. Toelichting bij het exploitatiegebied 7
2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied 7
2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik 7
2.3. Toelichting op de te verwerven gronden 8
2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden 8

3. Toelichting bij de eisen en regels 9
3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling 9
3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan 9
3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten 9

4. Toelichting bij de exploitatieopzet 11
4.1. Toelichting algemene rekenmethodiek 11
4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet 12
4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak 13
4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden 13
4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 13
4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie 15
4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 16
4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten 17
4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning 17

Deel B Exploitatieplan 19

5. Status van het exploitatieplan 21
5.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit 21
5.2. Citeertitel 21
5.3. Het exploitatieplan 21

6. Het exploitatiegebied 23
6.1. Begrenzing van het exploitatiegebied 23
6.2. Voorgenomen grondgebruik 23
6.3. Te verwerven gronden 23

7. Omschrijving van werken en werkzaamheden 25
7.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden) 25

7.2. Aanleg nutsvoorzieningen 25
7.3. Inrichting openbare ruimte 25

8. Eisen en regels 27

9. Exploitatieopzet 31
9.1. Rekentechnische uitgangspunten 31
9.2. Aanduiding van het tijdvak 31
9.3. Raming van de inbrengwaarden van de gronden 31
9.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 32
9.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie 33
9.6. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 34
9.7. Percentage gerealiseerde kosten 34

Bijlagen:

1. Verbeelding.
2. Toelichting op de procedure.
3. Standaard ontwerp- en uitvoeringseisen van civiel- en cultuurtechnische werken.
4. Aanbestedingsbeleid gemeente Barneveld
5. Exploitatieopzet.
6. Taxatie inbrengwaarden.
7. Taxatie planschade.
8. Taxatie uitgifteprijzen.
9. Plankosten - conform ministeriële ontwerpregeling plankosten.

Deel A Toelichting

1. Status van het exploitatieplan

1.1. Toelichting op de koppeling met ruimtelijk besluit

Planvorming Harselaar-Zuid Fase 1A
Barneveld beschikt momenteel over 10 bedrijventerreinen met een oppervlakte van 250,9 ha bruto en 203,5 ha netto (anno 2013). Deze terreinen zijn zeer vol. Er zijn onvoldoende mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande bedrijventerreinen. De gemeente Barneveld heeft eind jaren '80 van de vorige eeuw voor het laatst nieuwe kavels met zwaardere milieucategorieën uitgegeven op Harselaar-Oost. Sindsdien zijn alleen de kleinere bedrijventerreinen De Briellaard in Barneveld, Tolboom in Terschuur en Puurveen in Kootwijkerbroek ontwikkeld. De behoefte aan bedrijventerreinen binnen de gemeente is urgent.

Uit behoefteonderzoek blijkt dat er in de gemeente Barneveld en de regio een grote vraag is naar uitgeefbaar bedrijventerrein. Om aan deze vraag tegemoet te komen, heeft de gemeente het voornemen om aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Harselaar nieuwe bedrijventerreinen te realiseren, Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek. Het is de bedoeling dat deze bedrijventerreinen onder andere plaats gaan bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie-/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke ligging en omvang van het gebied is het tevens mogelijk om relatief zware bedrijvigheid op het terrein te huisvesten. Met de ontwikkeling van Harselaar-Zuid Fase 1a wordt een aanbod gerealiseerd van circa 34 ha netto bedrijventerrein. Dit aanbod komt beschikbaar in de periode 2014 tot 2024. Met dit aanbod wordt invulling gegeven aan het tekort aan bedrijventerrein, zoals dit voortvloeit uit zowel het regionale behoefteonderzoek en de op regionaal niveau vastgestelde programma's als het gemeentelijk behoefteonderzoek.

Meer toelichting en details zijn opgenomen in het bestemmingsplan Harselaar-Zuid Fase 1A.

Het gebied Harselaar-Zuid Fase 1A heeft thans een agrarische functie in de vorm van weide- en akkergronden, doorkruist door diverse sloten. Het vigerend bestemmingsplan, 'Buiten gebied 2000' staat de voorgenomen ontwikkeling niet toe, aangezien op de meeste gronden thans nog een agrarische bestemming rust. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Noodzaak exploitatieplan
De juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Harselaar-Zuid Fase 1A. Dit bestemmingsplan is in belangrijke mate gebaseerd op een stedenbouwkundig plan.

Het exploitatieplan is het instrument om de kosten te kunnen verhalen (Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). De gemeente is verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een vastgesteld exploitatieplan bekend te maken tenzij het verhaal van kosten van de

grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of faseringsregeling niet noodzakelijk is en het stellen van uitvoeringsgerichte locatie-eisen niet noodzakelijk is. Dit is niet noodzakelijk indien gemeente met alle grondeigenaren binnen het exploitatiegebied een privaatrechtelijke overeenkomst, (ook wel aangeduid als anterieure overeenkomst) heeft kunnen sluiten voorafgaand aan het planologisch besluit.

In deze situatie heeft de gemeente niet met alle eigenaren van gronden binnen het exploitatiegebied overeenkomsten kunnen sluiten. Het opstellen van een exploitatieplan, gekoppeld aan het bestemmingsplan, is daarom verplicht.

Functie van het exploitatieplan
Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het plangebied Harselaar-Zuid Fase 1A geldt één exploitatieplan.

Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:
- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;
- nadere eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichtingen van de openbare ruimte;
- regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden. Daarbij gaat het om regels over toezicht en aanbesteding. Ook zijn er bepalingen opgenomen over de koppeling van bepaalde onderdelen.

1.2. Herziening en procedure

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als Exploitatieplan Harselaar-Zuid Fase 1A. Het betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

Procedure
Op de voorbereiding van dit exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Een toelichting op de procedure is opgenomen in bijlage 2. Het ontwerp-exploitatieplan is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan 'Harselaar-Zuid Fase 1A' voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Om te waarborgen dat in ieder geval de kadastrale eigenaren in het exploitatiegebied kennis kunnen nemen van het exploitatieplan, hebben de eigenaren conform artikel 6.14 lid 1 Wro een kennisgeving ontvangen (publicatie en grondtekening exploitatiegebied). Op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro moeten de kadastrale eigenaren in kennis gesteld worden van de vaststelling van het definitieve exploitatieplan. Na vaststelling van het definitieve bestemmingsplan en het exploitatieplan staat voor belanghebbenden voor een periode van 6 weken rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Herziening
De realisatie van bouwlocaties kan een langdurig en complex proces zijn. Daarom schrijft de Wet ruimtelijke ordening voor dat het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar moet worden herzien tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden

afgesloten. Een dergelijke herziening kan betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, de fasering hiervan in de tijd en op de vervanging van ramingen door werkelijk gemaakte kosten. Een herziening kan leiden tot een aanpassing van de te betalen exploitatiebijdrage.

Op de herziening van een exploitatieplan is dezelfde procedure van toepassing als voor de vaststelling van een exploitatieplan. Indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op prijs- en kostentechnische aanpassingen en andere niet-structurele veranderingen is de procedure niet van toepassing. In dit geval staat ook geen beroep open bij de bestuursrechter.

Eindafrekening
Artikel 6.20 lid 1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders binnen 3 maanden, nadat de in het exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn voltooid, een afrekening vaststellen. Bij deze afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend. Artikel 6.20 lid 3 Wro bepaalt dat, indien de herberekende exploitatiebijdrage 5% lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil naar evenredigheid inclusief rente moet terug betalen aan de houder van de bouwvergunning.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:
Deel A:
Dit deel betreft de toelichting op het exploitatieplan en bestaat uit 4 hoofdstukken.
Deel B:
Dit deel is het exploitatieplan en bestaat uit 5 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:
- hoofdstuk 5: de status van het exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel);
- hoofdstuk 6: het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik en te verwerven gronden;
- hoofdstuk 7: omschrijving van werken en werkzaamheden;
- hoofdstuk 8: de eisen en regels;
- hoofdstuk 9: de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

2. Toelichting bij het exploitatiegebied

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

De afbakening en het bepalen van de grenzen van het exploitatiegebied is van groot belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met het planologische besluit waaraan het gekoppeld is, in dit geval het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplan mag de begrenzing van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan.

Het exploitatiegebied heeft alleen betrekking op het deel van het bestemmingsplangebied waar ontwikkelingen plaatsvinden. Op enkele punten wijkt het exploitatiegebied af van het bestemmingsplangebied. De Esvelderbeek, een transformatorgebouw gelegen aan de Wencopperweg, een horecagelegenheid, een tuinbestemming en de oostelijk gelegen Wencopperweg - allen te handhaven functies- vallen buiten het exploitatiegebied. Ook zijn er enkele bovenwijkse voorzieningen binnen het bestemmingsplangebied gesitueerd die buiten het exploitatiegebied zijn gelaten omdat deze een eigen dynamiek, planning en fasering kennen. Het betreft enkele te herstructureren kruispunten. Bovenwijkse voorzieningen die reeds zijn gerealiseerd (en worden gehandhaafd) zijn eveneens buiten het exploitatiegebied gehouden. Dit heeft betrekking op de verlengde Mercuriusweg. De bovenwijkse voorzieningen die zijn gesitueerd binnen het te ontwikkelen bedrijventerrein Harselaar-Zuid Fase 1A, zoals de noord-zuidverbinding vanaf het spoor tot aan de Wesselseweg, zijn binnen het exploitatiegebied opgenomen. Overigens maakt het voor het kostenverhaal geen verschil of de onderdelen met een bovenwijks karakter binnen of buiten het exploitatiegebied zijn gesitueerd. Een nadere toelichting hieromtrent is opgenomen in paragraaf 4.5 en 4.6 en in de Nota Bovenwijkse investeringen. Deze Nota is digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website.

Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar kaart 1 Exploitatiegebied (bijlage 1).

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het plangebied ligt in agrarisch gebied, ten zuiden van de spoorbaan Amersfoort-Apeldoorn. De hoofdontsluiting van het gebied bestaat thans uit de Wencopperweg. Deze is niet berekend op de verkeersproductie van de beoogde ontwikkeling. Het is de bedoeling dat Harselaar-Zuid Fase 1A onder andere plaats gaat bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie-/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke ligging en omvang van het gebied is het tevens mogelijk om, op termijn, relatief zware bedrijvigheid op het terrein te huisvesten.

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeente wil in eerste instantie de benodigde gronden minnelijk verwerven. Mocht dit niet lukken en een eigenaar doet geen beroep op zelfrealisatie, dan zal de gemeente zo nodig het instrument van onteigening (titel IV Onteigeningswet) inzetten om het bestemmingsplan te verwezenlijken. Het wegtracé vanaf het spoor richting het zuiden is vanaf de eerste fase noodzakelijk voor een goede ontwikkeling en ontsluiting van het bedrijventerrein Harselaar-Zuid Fase 1A. Ook de verdere zuidelijke doortrekking naar de Wesselseweg wordt noodzakelijk geacht voor een veilige en vlotte verkeersafwikkeling. Voor deze tracés wordt daarom, indien minnelijke verwerving geen resultaat oplevert, onteigening noodzakelijk geacht in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling. De gronden ter plaatse van de Esvelderbeek – in eigendom van de waterbeheerder- zijn niet noodzakelijk omdat hier overheen een brug wordt gerealiseerd.

2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van het kostenverhaal, is opgenomen in deel B.

3. Toelichting bij de eisen en regels

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover relevant zijn deze eisen en regels hieronder toegelicht.

3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontlenen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen.

3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

In hoofdstuk 7 van deel B is een omschrijving van werken en werkzaamheden opgenomen. De exploitatieopzet is hierop gebaseerd. Om zeker te stellen dat de daadwerkelijke uitvoering geschiedt in overeenstemming met het beleid van de gemeente zoals opgenomen in de 'Standaard Ontwerp- en uitvoeringseisen van civiel- en cultuurtechnische werken' (april 2012), zijn in artikel 2 eisen en regels gesteld. Deze standaard is integraal opgenomen in bijlage 3. Om de gemeente in de gelegenheid te stellen erop te kunnen toezien dat de uitvoering ook daadwerkelijk overeenkomstig de eisen en regels worden uitgevoerd, is een procedure opgenomen. Het komt erop neer dat ten aanzien van de kwaliteit eisen zijn gesteld en dat de aanvang en de voltooiing van de werken en werkzaamheden moet worden gemeld.

3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

In hoofdstuk 7 van deel B is een omschrijving van werken en werkzaamheden opgenomen in het openbare gebied. Deze werken en werkzaamheden worden uiteindelijk betaald door de gemeente met gemeenschapsgeld. Hiervoor geldt dat deze niet tegen elke prijs worden uitgevoerd. Deze werken en werkzaamheden dienen daarom in concurrentie te worden aanbesteed teneinde optimaal gebruik te maken van de marktwerking en te komen tot een optimale prijsvorming. Om de gemeente in de gelegenheid te stellen erop te kunnen toezien dat deze middels een aanbesteding plaatsvindt en wordt uitgevoerd overeenkomstig de eisen

en regels die hieraan zijn gesteld, is een procedure opgenomen. Het komt erop neer dat ten aanzien van de aanbesteding eisen zijn gesteld en dat de wijze waarop alsmede de (voorgenomen) gunning moet worden gemeld en goedgekeurd door burgemeester en wethouders. De in artikel 3 bedoelde aanbestedingsregels hebben betrekking op en vloeien voort uit het door de gemeenteraad vastgestelde Aanbestedingsbeleid. Deze is integraal opgenomen in bijlage 4.

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

4.1. Toelichting algemene rekenmethodiek

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De exploitatieopzet is integraal opgenomen in bijlage 5.

Kosten
De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid (ofwel causaliteit) en proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro). Voor de opgevoerde kosten geldt dat:
- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie.

Uitzondering hierop zijn de kosten van enkele bovenwijkse voorzieningen; voorzieningen die voor meerdere ontwikkellocaties profijtelijk zijn en in verband hiermee worden gerealiseerd.
Voor de verdeling van de hiermee gemoeide kosten, zijnde de kosten van gronden en de bijbehorende werken en werkzaamheden, geldt:
- De kostenverdeling van de hoofdontsluiting en de verdere afwikkeling van het verkeer over de verschillende te ontwikkelen gebieden is gebaseerd op een door een onafhankelijke deskundige (Goudappel-Coffeng) bepaalde verkeersprognose én door de verhouding van de bruto-oppervlakten (exclusief de hoofdontsluitingsweg) van de te ontwikkelen gebieden te beschouwen.
- Het deel van de kosten van de *binnen* het plangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen, dat niet toe te rekenen valt aan het plangebied, is tevens als opbrengst opgenomen. Deze kosten vallen derhalve weg tegen deze opbrengst van gelijke omvang.

Een nadere toelichting hieromtrent is opgenomen in paragraaf 4.5 en 4.6 en in de Nota Bovenwijkse investeringen. Deze Nota is digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website.

Opbrengsten
Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijzen van bouwrijpe grond. Deze zijn door een onafhankelijke deskundige bepaald (Midden Nederland Makelaars). Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan

de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie. Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt artikel 6.2.7 Bro ook andere opbrengsten, te weten:

- Bijdragen en subsidies;
- Bijdragen afkomstig van toekomstige in exploitatie te brengen gronden die profijt hebben van een binnen het plangebied gelegen bovenwijkse voorziening . Het gaat in dit geval om bijdragen in de kosten die ten laste worden gebracht van andere nog te ontwikkelen gronden, te weten: Harselaar-Driehoek (oost en west), Fase 1B, Fase 2 van Harselaar-Zuid en de afvalverwerker te Harselaar-Zuid. Genoemde gebieden zijn verbeeld en opgenomen in bijlage 2 van de Nota Bovenwijkse investeringen. Deze Nota is digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. De bovenwijkse voorzieningen zijn ook van nut voor het *bestaand* gebied en komen naar rato van profijt ten laste daarvan. In de grondexploitatie komt dit tot uitdrukking door opbrengsten op te voeren die proportioneel zijn aan de mate van profijt van de desbetreffende voorzieningen. Deze opbrengsten komen ten laste van de gemeente.

Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. De totale kosten worden eerst verminderd met de opbrengsten van te ontvangen bijdragen van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied. De resterende kosten, zijnde de te verhalen kosten, worden vergeleken met de gronduitgifteopbrengst. Indien de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavel-opbrengstniveau.

Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor de kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengststijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdas gezet. De hierbij gehanteerde fasering is niet bindend. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij vigerend gemeentelijk beleid.

4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan. De einddatum van het tijdvak kan worden afgeleid van het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

Ten behoeve van planvorming is door de gemeente een planning voor het ophogen en voorbelasten, het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in de exploitatieopzet is ingebracht. Dit is een voorlopige fasering, die kan worden aangepast, afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden door de gemeente, de behoefte aan specifieke bedrijfstypen of andere omstandigheden. De mogelijkheid bestaat dat werken en werkzaamheden in de tijd naar voren worden geschoven. Op het moment van schrijven zijn er plannen om de noord-zuid hoofdontsluitingsstructuur naar de Wesselseweg versneld aan te leggen. Hiermee wordt beoogd het verkeer op de Baron van Nagelstraat/Stationsstraat om te leiden ten tijde van de realisatie van de spoortunnel. De extra rentelast die zou kunnen ontstaan zal in dit geval worden gecompenseerd door de gemeente waardoor dit geen effect heeft op de exploitatiebijdrage in dit exploitatieplan.

De gemeente heeft reeds een aanvang gemaakt met de realisatie van enkele delen van de hoofdontsluitingsstructuur. De hoofdontsluitingsstructuur is een bovenwijkse voorziening. Buiten het plangebied zijn reeds onderdelen van deze hoofdontsluitingsstructuur gerealiseerd. Het betreft de Verlengde Mercuriusweg en enkele aanpassingen uitgevoerd aan de spoorwegovergang ter plaatse van de Hanzeweg.

4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b)
Door een onafhankelijke deskundige (Meander Grondverwerving en Advies) is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is gekoppeld aan de beoogde bestemming en dient bepaald te worden conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Dat wil zeggen dat de hoogste waarde dient te worden aangehouden: de complexwaarde (op basis van het toekomstig gebruik) of huidige waarde. De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van recent (digitaal) kadastraal kaartmateriaal. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6.

Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)
Ten aanzien van het exploitatiegebied zal een woning worden gesloopt.

4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5) hebben onder andere betrekking op kosten voor milieu- en archeologisch onderzoek, grondwerken (ophogen en aanbrengen drainage), civieltechnische werken zoals wegen en riolering, groenvoorzieningen, te compenseren verloren gegane groen of houtvesten, apparaatskosten (verbandhoudend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten) etc. Deze kostensoorten worden hieronder toegelicht.

Onderzoek (Bro 6.2.4 a)
In het kader van het exploitatieplan zijn onderzoekskosten gemaakt en zijn zodoende opgenomen in de exploitatieopzet. Deze onderzoeken hebben betrekking op milieuhygienisch bodemonderzoek, flora- en fauna inventarisaties, archeologie en onderzoek naar Niet Gesprongen Explosieven (NGE's).

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)
Er zullen grondwerken verricht moeten worden ten behoeve van het exploitatiegebied. Dit betreft het verwijderen van (teerhoudend) asfalt, bodemsaneringswerkzaamheden, de ophoging en uitvlakken van het gebied, het aanbrengen van terreindrainage, het opschonen van watergangen en het ontgraven van grond uit cunetten. Voor de eenheidsprijzen is als uitgangspunt de grondexploitatie van de gemeente Barneveld gehanteerd.

Voorzieningen binnen het plangebied (Bro 6.2.4 c)
Het gaat om de navolgende werken en werkzaamheden:

Nutsvoorziening	In het gebied zijn op dit moment nauwelijks nutsvoorzieningen beschikbaar. Deze moeten worden aangelegd voor het beoogde bedrijventerrein.
Riolering	Voor de DWA- en RWA-riolering is de lengte van de rijweg gehanteerd. Deze bedraagt circa 4.100 m^1.
Wegen, fietspaden, trottoir	De kostprijs heeft betrekking op zowel het bouwrijp (bouwweg) als het woonrijp maken (asfaltwegen, bestrating, straatverlichting, verkeersgeleiding).
Brug	Over de Esvelderbeek wordt een brug gerealiseerd.
Verkeersaansluitingen	De hoofdontsluiting zal op twee bestaande wegen worden aangesloten.
Waterhuishoudkundige voorzieningen	Onderdeel van de inrichting is een robuust watersysteem. De werkzaamheden die hiermee gemoeid zijn bestaan uit het graven van (brede) watergangen, het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, en het realiseren van waterwerken (kunstwerken: kades, duikers, stuwen etc.).
Beekzone	Het betreft een groen ingerichte zone langs de Esvelderbeek. Deze zone fungeert als waterretentiegebied (waterberging), als mitigerende maatregel voor verloren gegane natuurwaarden en als landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Kosten van maatregelen, plannen en besluiten (Bro 6.2.4.d)
Deze kosten hebben betrekking op het verminderen of wegnemen van een enkele hindercontour van een agrariër aan de zuidzijde van het plangebied alsmede de kosten van compenserende (milieu)maatregelen die betrekking hebben op de verwerving van ammoniakrechten (salderen stikstofdepositie). Milieuonderzoeken hebben de noodzaak van deze maatregelen aangetoond. In het bestemmingsplan zijn deze onderzoeken nader toegelicht.

Kosten van bovenwijkse voorzieningen ten laste van plangebied (Bro 6.2.4 e)
Binnen en buiten het in exploitatie te nemen plangebied, worden voorzieningen uitgevoerd die betrekking hebben op de hoofdontsluitingsstructuur. Meerdere ontwikkelingsgebieden hebben hier profijt van. Het betreft ‘bovenwijkse voorzieningen’. Harselaar-Zuid Fase 1A betaalt hier naar rato van profijt, proportioneel, aan mee. Deze bijdrage, die is opgebouwd uit grondverwervingskosten, de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken (inclusief

inrichting), de bijbehorende plankosten en eventueel betaalde rente voor de reeds gerealiseerde werken (hier: verlengde Mercuriusweg en spoorwegovergang), dient als kostenpost voor de grondexploitatie te worden beschouwd. In de Nota Bovenwijkse voorzieningen is een nadere toelichting gegeven. Deze Nota is digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website.

Extra kosten van bovenwijkse voorzieningen ten laste van plangebied (Bro 6.2.4 f)
Binnen het exploitatiegebied worden diverse werken en werkzaamheden uitgevoerd die zijn aan te merken als bovenwijkse voorzieningen. Deze voorzieningen worden in zijn geheel uitgevoerd, hetgeen betekent dat ook alle bijbehorende kosten in eerste instantie drukken op onderhavige exploitatie. Het deel van de kosten van de binnen het plangebied gelegen bovenwijkse voorzieningen, dat *niet* toe te rekenen valt aan het plangebied, is onder deze kostenpost opgevoerd als extra kosten. De hiermee gemoeide kosten zijn op deze wijze inzichtelijk gemaakt. De totale som van deze kosten is tevens opgenomen als opbrengstpost. Een opbrengst die door de profijtelijke (ontwikkelings)locaties moet worden opgebracht. De kosten en opbrengsten vallen hierdoor tegen elkaar weg en beïnvloeden niet het exploitatiesaldo en de berekende exploitatiebijdrage per particulier.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)
Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de ontwerpregeling ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelve (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van de 'ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' (januari 2010) is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (inclusief de kosten van voorbereiding en toezicht voor de civiele werken). Genoemde raming is integraal opgenomen in bijlage 9.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)
Deze kosten zijn van toepassing en door een externe deskundige getaxeerd (Meander Grondverwerving en Advies). De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 7. De getaxeerde kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)
Het gaat hier om rentelasten van reeds gerealiseerde werken en werkzaamheden voorafgaand aan de start van onderhavige grondexploitatie (1-1-2012) *binnen* het exploitatiegebied (bijlage 1 - kaart 1) en niet betrekking hebbend op een bovenwijkse voorziening. In dit specifieke geval is hier geen sprake van. Eventuele rentelasten van gerealiseerde bovenwijkse voorzieningen zijn opgenomen onder Bro 6.2.4 e resp. 6.2.4 f.

4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

De opbrengsten uit uitgifte van het bedrijventerrein hebben betrekking op in totaal circa 34 ha uitgeefbaar terrein. De uitgifteprijs per m² is door een onafhankelijke deskundige bepaald (Midden Nederland Makelaars). De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van digitale eigendomskaarten. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 8.

Daarnaast zijn opbrengsten opgevoerd die betrekking hebben op de bijdragen van andere, omliggende ontwikkelingsgebieden (die in de toekomst worden ontwikkeld) en bestaand gebied. Deze bijdragen houden verband met de extra kosten van werken en werkzaamheden

van bovenwijkse voorzieningen binnen het onderhavig plangebied (Harselaar-Zuid Fase 1A) waar Harselaar-Driehoek, Harselaar-Zuid Fase 1B, Harselaar-Zuid Fase 2, Harselaar-Zuid Afvalverwerking én bestaand gebied ook profijt van ondervinden. De totale som van deze opbrengsten is gelijk aan de totale som van kostenpost 6.2.4 f. De kosten en opbrengsten vallen hierdoor tegen elkaar weg en beïnvloeden niet het exploitatiesaldo en de berekende exploitatiebijdrage per particulier.

4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

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

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten
De totale kosten worden eerst verminderd met de opbrengsten van te ontvangen bijdragen van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied, te ontvangen subsidies en bijdragen van derden. De resterende kosten, zijnde de te verhalen kosten, worden vergeleken met de gronduitgifteopbrengst. Indien de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau (artikel 6.16, Wro).

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten (de macro-aftopping van de kosten). Hiermee is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus verhaald worden, waardoor gesteld kan worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden
Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Deze zijn in het geval van Harselaar-Zuid Fase 1A gebaseerd op het soort kavel (m²-bedrijventerrein) en de uitgifteprijs. De uitgifteprijs is bij de verdeling van de kosten te beschouwen als gewichtsfactor. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per m² (basiseenheid) betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid. Het totaal van de verhaalbare kosten wordt gedeeld door het totaal van gewogen eenheden (som van m²-bedrijventerrein maal een gewichtsfactor gebaseerd op de uitgifteprijzen) om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en –indien daarvan sprake is – de kosten die door de aanvrager in

verband met de betreffende gronden zijn gemaakt. De exploitatiebijdrage per particulier is opgenomen in bijlage 5 'Exploitatieopzet' (vanaf bladnummer 41).

De totale kosten bedragen € 46,7 miljoen. De opbrengsten bedragen € 53,4 miljoen. De totale kosten kunnen worden verhaald. Ten behoeve van de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen geldt dat de gemeente deze, vooruitlopend op de opbrengsten uit andere ontwikkelingsgebieden, voorfinanciert.

4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw te worden berekend. Indien het percentage gerealiseerde kosten ten minste negentig procent bedraagt, kan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen of diens rechtsopvolger een verzoek tot afrekening indienen.

Bij de afrekening wordt de betaalde exploitatiebijdrage herberekend op grond van de totale kosten voor zover bekend en het totale aantal gewogen eenheden. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van betaling van de exploitatiebijdrage houder was van de omgevingsvergunning voor bouwen, of diens rechtsopvolger.

4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning

Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning
Burgemeester en wethouders verhalen de kosten als omschreven in de exploitatieopzet (deel B) op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaande aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden en met inachtneming van het geldende exploitatieplan overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de bouwaanvraag – meest recent vastgestelde exploitatieplan. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de omgevingsvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

Wijze van betaling
Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

Deel B Exploitatieplan

5. Status van het exploitatieplan

5.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Harselaar-Zuid Fase 1A, vastgesteld op 17 december 2013.

Dit exploitatieplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Barneveld op 17 december 2013.

5.2. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Harselaar-Zuid Fase 1A'.

Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

5.3. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:
- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 5);
- een beschrijving van het exploitatiegebied (hoofdstuk 6), bestaande uit:
  - de begrenzing van het exploitatiegebied;
  - het voorgenomen grondgebruik;
  - te verwerven gronden;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 7);
- eisen en regels (hoofdstuk 8);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 9).

6. Het exploitatiegebied

6.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op Kaart 1-Exploitatiegebied (opgenomen in bijlage 1), die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op Kaart 4-Uitgiftecategoriën (opgenomen in bijlage 1), die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

6.3. Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op Kaart 3-Te verwerven gronden (opgenomen in bijlage 1), die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

7. Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied voorzien.

7.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)

Op de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:
- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen, zoals ophoging en drainage van het terrein.

7.2. Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:
- aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen en omleggen nutsvoorzieningen.

7.3. Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte, een en ander voor zover van toepassing zoals aangegeven op Kaart 4 - Uitgiftecategorieën (opgenomen in Bijlage 1):
- het aanpassen van de spoorwegovergang tpv Hanzeweg;
- het aanleggen van riolering (droogweer- en hemelwaterafvoer);
- het aanleggen van wegen zowel met een open verharding als asfalt;
- het aanleggen van kruisingen en/of rotondes;
- het aanleggen van een brug over de Esvelderbeek;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanbrengen van brandkranen met diepwaterbron;
- het opschonen, verbreden en graven van watergangen en sloten;
- het aanbrengen van bomen, struiken en inpassingsgroen (sierplantsoen);

- het realiseren van een groene beekzone, onderdeel van de waterretentie;
- het realiseren van een snelfietspad langs de Esvelderbeek.

8. Eisen en regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Aanbestedingsprotocol

1.1. Een document waarin is opgenomen op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt gegund.

Aanbestedingsregels

1.2. Het betreft de aanbestedingsregels uit het door de gemeenteraad vastgestelde 'Aanbestedingsbeleid', zoals opgenomen in bijlage 4.

Aanbestedingsverslag

1.3. Een document waarin is opgenomen op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden is gegund.

Exploitatiegebied

1.4. Het op kaart 1 aangegeven exploitatiegebied, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

Plan van aanpak

1.5. Een document dat een omschrijving van de werken en werkzaamheden bevat.

Standaard uitvoeringseisen

1.6. de 'Standaard uitvoeringseisen voor het realiseren van civiel- en cultuurtechnische werken' van de gemeente Barneveld, zoals opgenomen in bijlage 3.

Uitgeefbare gronden

1.7. De op kaart 4 - Uitgiftecategorieën als zodanig aangewezen gronden.

Voltooiingsverslag

1.8. Een document waarin is beschreven in hoeverre de werken en werkzaamheden in overeenstemming met de 'Standaard uitvoeringseisen' zijn uitgevoerd.

Artikel 2 Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

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

2.1. Werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de 'Standaard uitvoeringseisen'.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2.1 Uiterlijk 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.2.2 Bij die melding wordt een plan van aanpak gevoegd.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3. De aaanvang van de voorgenomen werken en werkzaamheden is niet toegestaan zonder de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders is verkregen. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van het plan van aanpak wordt omtrent de instemming besloten. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het plan van aanpak, indien niet voldoende vaststaat dat voldaan is aan het bepaalde in de Standaard uitvoeringseisen.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4.1. Zodra de werken en werkzaamheden waarop de melding in het tweede lid betrekking heeft zijn voltooid, wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

2.4.2. Bij de melding wordt het voltooiingsverslag gevoegd.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.5. Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van het verslag wordt omtrent de instemming ermee besloten. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het verslag, indien niet voldoende vaststaat dat voldaan is aan het bepaalde in de Standaard uitvoeringseisen.

Uitzonderingsbepaling

2.6. Het bepaalde in de leden 2 tot en met 6 van dit artikel is niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

Afwijkingssmogelijkheden

2.7. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 2.1 om werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen, indien:

a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen; of
b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 3 Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en de daarop betrekkinghebbende diensten

Toepasselijkheid van regels voor gunning van werken en werkzaamheden

3.1. Opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied worden gegund in overeenstemming met de geldende aanbestedingsregels.

Melding van voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

3.2.1. Uiterlijk 8 weken voor de voorgenomen gunning van één of meerdere opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.2.2. Bij die melding wordt het aanbestedingsprotocol gevoegd.

Instemming met voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

3.3. De gunning van werken en werkzaamheden is niet toegestaan zonder de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde melding beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het aanbestedingsprotocol, indien niet voldoende vaststaat dat de voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met de geldende aanbestedingsregels.

Melding van gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

3.4.1. Uiterlijk 8 weken voor de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.

3.4.2. Bij die melding wordt het aanbestedingsverslag gevoegd.

Instemming met gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

3.5. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is niet toegestaan zonder de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van het aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het aanbestedingsverslag, indien daarin niet aannemelijk is gemaakt dat de opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden is gegund in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Verbodsbepaling

3.6. Het is verboden werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied uit te voeren zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend aanbestedingsprotocol en/of aanbestedingsverslag, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Artikel 4 Citeertitel

Deze eisen en regels kunnen worden aangehaald als 'Eisen en regels exploitatieplan Harselaar-Zuid Fase 1A'.

9. Exploitatieopzet

9.1. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:
- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2014;
- de verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2024;
- de rentevoet is gesteld op 4,25 procent;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2 procent. Uitzondering hierop zijn de inbrengwaarden van gronden. De kostenstijging is voor de inbrengwaarden op 0 procent gesteld;
- de jaarlijkse opbrengststijging met betrekking tot de gronduitgifte bedraagt 1 procent.
- de jaarlijkse opbrengststijging met betrekking tot de bijdragen aan de bovenwijkse voorzieningen (BoVo) van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied aan de civiele werken bedraagt 2 procent. Dit komt overeen met de indexatie van de civiele werken aan de kostenkant;
- de uitgaven en ontvangsten vinden per ieder halfjaar (1 januari en 1 juli) van enig jaar plaats;
- De prijspeildatum van alle kosten- en opbrengstposten is 1 januari 2014.

9.2. Aanduiding van het tijdvak

Naar verwachting loopt de grondexploitatie van 1 januari 2014 tot 1 januari 2024. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt derhalve 10 jaar.

9.3. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Wro	Bro	Omschrijving	contante waarde (per 1-1-2014)
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub a en b	inbrengwaarden gronden en opstallen	15.492.362
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub d	sloop, verwijdering en verplaatsing	10.000
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro) Alle bedragen in euro's.			**15.502.362**

9.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Wro	Bro	omschrijving	Nominaal	Geïnvest.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	contante waarden
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	1.668.953	0	490.460	356.300	356.300	276.300	189.593	0	0	0	0	0	1.595.199
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b	grondwerken	4.190.036	0	0	839.928	837.518	837.518	837.518	837.553	0	0	0	0	3.926.519
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c	voorzieningen binnenplans	10.953.476	0	0	5.029.306	141.625	1.759.715	254.925	862.135	773.735	917.910	1.214.125	0	10.127.337
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	maatregelen	700.000	0	300.00	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	691.367
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	voorzieningen bovenwijks	12.456.050	312.296	235.667	942.668	0	0	230.340	230.340	462.452	115.170	236.988	9.717.129	10.375.895
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	kosten voor toekomstige loc.	8.115.946	327.358	396.587	1.586.349	0	0	0	0	1.191.185	0	625.159	3.989.308	7.054.427
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i) en j	plankosten	4.025.347	0	4.025.347	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.025.347
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	390.932	0	71.079	71.079	62.194	53.309	44.424	35.539	26.654	17.770	8.885	0	364.767
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	110.000	0	0	110.000	0	0	0	0	0	0	0	0	107.626
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	Niet terugvorderb.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	rente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)														Alle bedragen in euro's	**38.268.484**

9.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Opbrengsten van gronduitgifte

Om-schrijving	uitgifte prijs per eenheid	eenheid	programma	nominaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	contante waarde (per 1-1-2014)
Categorie 1	200,00	m²	58.932	11.786.400	0	0	1.473.400	1.473.400	1.473.400	1.473.400	1.473.400	1.473.400	1.473.400	1.472.600	9.928.335
Categorie 2	190,00	m²	93.032	17.676.080	0	0	2.209.510	2.209.510	2.209.510	2.209.510	2.209.510	2.209.510	2.209.510	2.209.510	14.889.429
Categorie 3	185,00	m²	183.226	33.896.810	0	0	4.237.240	4.237.240	4.237.240	4.237.240	4.237.240	4.237.240	4.237.240	4.236.130	28.553.047
Categorie 4	185,00	m²	239	44.215	0	0	44.215	0	0	0	0	0	0	0	41.501
Totaal van de opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro) Alle bedragen in euro's.															**53.412.312**

Opbrengsten verkregen in verband met ontwikkelingen in naaste toekomst

Omschrijving	Nominaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	contante waarde (per 1-1-2014)
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen andere exploitatiegebieden	2.223.319	243.185	544.748	0	0	0	0	294.508	0	154.564	986.314	1.955.544
Bijdrage bovenwijkse voorzieningen ‘bestaand gebied’	5.892.630	480.759	1.041.603	4.370.268	0	0	0	896.677	0	470.596	3.002.995	5.098.885
Totaal van de opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met ontwikkelingen naaste toekomst (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro) Alle bedragen in euro's.												**7.054.429**

9.6. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

	contante waarde (per 1-1-2014)
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	15.502.362
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)	38.268.484
Bruto te verhalen kosten	53.770.846
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	0
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend ivm ontwikkelingen (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	7.054.429
Netto te verhalen kosten	46.716.417
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)	53.412.312
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	**46.716.417**

Alle bedragen in euro's.

De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Uitgifte-categorie	Basis-eenheid (BE)	Uitgifte-prijs per BE	Wegingsfactor nominaal obv uitgifteprijs	programma	Gewogen eenheden contant (per 1-1-2014)
Cat. 1	m²	200	2,00	58.932	99.283
Cat. 2	m²	190	1,90	93.032	148.894
Cat. 3	m²	185	1,85	183.226	285.531
Cat. 4	m²	185	1,85	239	415
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro)					**534.123**

Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro) – contant	46.716.417
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro) – contant	534.123
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5, Wro)	**€87,46**

Alle bedragen in euro's.

De totale kosten van de grondexploitatie, na aftrek van de bijdragen uit andere te ontwikkelen gebieden en bestaand gebied, bedragen circa €46,7 miljoen. De grondopbrengsten bedragen circa €53,4 miljoen. Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van voorzienbare kosten met betrekking tot de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengsten van de bouwrijpe kavels.

In bijlage 5 (vanaf bladnummer 41) is de kostenbijdrage per particulier uitgewerkt en weergegeven. Het aantal gewogen eenheden per particulier is uitgewerkt vanaf bladnummer 16 in bijlage 5. Hierbij zijn de uitgeefbare m2 vermenigvuldigd met de wegingsfactoren uit bovenstaande tabel en vervolgens contant gemaakt door rekening te houden met de indexatie van de uitgifteprijzen (1% per jaar) en het rente-tijd-effect (4,25% per jaar).

9.7. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 1,19%.