

Roosendaal

Borchwerf II veld B

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

exploitatieplan

identificatie

projectnummer:

167400.15548.00

167400.15548.01

opdrachtleider:

Drs. B.W.M. van Well

auteur(s):

drs. B.W.M. van Well

Planstatus

datum:

05-07-2010

10-11-2010

opdrachtgever:

gemeente Roosendaal

ontwerp

vastgesteld

Inhoud

Deel A Toelichting

1. Status van het exploitatieplan	blz. 5
1.1. Noodzaak en koppeling met ruimtelijk besluit	5
1.2. Herziening en procedure	6
1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan	6
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
3.4. Toelichting op Artikel 4: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	10
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	12
4.4. Toelichting op de koppelingen	12
4.5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden	13
4.6. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	13
4.7. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	15
4.8. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	15
4.9. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten	16
4.10. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de bouwvergunning	16

Deel B Exploitatieplan

5. Status van dit exploitatieplan	19
5.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit	19
5.2. Citeertitel	19
5.3. Het exploitatieplan	19
6. Het exploitatiegebied	21
6.1. Begrenzing van het exploitatiegebied	21
6.2. Voorgenomen grondgebruik	21
6.3. Te verwerven gronden	21

7. Omschrijving van werken en werkzaamheden	blz. 23
7.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)	23
7.2. Aanleg nutsvoorzieningen	23
7.3. Inrichting openbare ruimte	23
8. Eisen en regels	25
9. Exploitatieopzet	29
9.1. Rekentechnische uitgangspunten	29
9.2. Aanduiding van het tijdvak	29
9.3. Aanduiding van de fasering en koppelingen	29
9.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden	29
9.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	30
9.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	31
9.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	32
9.8. Percentage gerealiseerde kosten	32

Bijlagen:

1. Kaarten
2. Toelichting op de procedure
3. Kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte van Borchwerf II, veld C en D (separaat ingebonden)

Deel A Toelichting

1. Status van het exploitatieplan

5

1.1. Noodzaak en koppeling met ruimtelijk besluit

Planvorming Borchwerf II veld B

De gemeenten Roosendaal en Halderberge hebben enkele jaren geleden besloten om gezamenlijk een bedrijventerrein te gaan ontwikkelen. In 2003 is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II opgesteld om bedrijventerreinontwikkeling mogelijk te maken. Het bedrijventerrein is opgeknipt in een aantal deelgebieden, veld A tot en met F. In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II" (2003) zijn de velden A, C, D en F rechtstreeks tot bedrijventerrein bestemd, voor veld B is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Veld B wordt in het nieuwe bestemmingsplan bestemd voor logistiek en distributie waarmee de regio aan de vraag vanuit de markt kan voldoen. Om het bedrijventerrein Borchwerf II veld B goed bereikbaar te maken en Kalsdonk en de Gastelseweg te ontlasten van al het vrachtverkeer dat van Majoppeveld naar Borchwerf rijdt, is de gemeente voornemens om een verbindingsweg aan te leggen.

De gronden van Borchwerf II veld B zijn in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Borchwerf II" wel vastgelegd, maar de gronden zijn hoofdzakelijk als agrarisch gebied aangeduid. Het vigerende bestemmingsplan staat derhalve de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Noodzaak exploitatieplan

De juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Borchwerf II veld B.

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 exploitatieplan vast te stellen tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dat is mogelijk met behulp van privaatrechtelijke overeenkomsten, ook wel aangeduid als anterieure overeenkomsten. De gemeente heeft 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 Borchwerf II veld B 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 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

Het exploitatieplan Borchwerf II veld B betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden. In bijlage 2 is een overzicht van de procedure van het exploitatieplan opgenomen.

De realisatie van bouwlocaties kan een langdurig en complex proces kan 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 en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

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. Dit exploitatieplan wordt aangehaald als Exploitatieplan Borchwerf II veld B.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan wordt 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

7

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. De gebieden die consoliderend zijn bestemd vallen buiten het exploitatiegebied. In onderhavige situatie gaat het om de woon- en bedrijfsbestemmingen langs de Gastelseweg, de gronden van de Gastelseweg en de Lagestraat, het bedrijventerrein ten westen van de Gastelseweg, een bedrijf aan de Lagestraat, een bedrijf aan de Vaartkant en de bestaande spoorbaan Roosendaal-Dordrecht. Ook de gebieden die zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid vallen buiten het exploitatiegebied. Het kostenverhaal is uitgesteld tot het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Dit is van toepassing voor een aaneengesloten gebied ten oosten van de Gastelseweg. Daarnaast zijn er gebieden aangewezen waar ter plaatse bovenwijkse voorzieningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van deze gronden worden geen kavels uitgegeven maar openbare werken gerealiseerd. Het gaat om gronden, werken en werkzaamheden die betrokken zijn bij een verbindingsweg tussen Borchwerf en het Majoppeveld, een stamspoorbaan en nog enkele voorzieningen. Het exploitatiegebied ondervindt hier direct profijt van. De daarmee gemoeide kosten worden naar rato van het totaal uitgeefbaar gebied voor Borchwerf II toegerekend aan de ontwikkeling van Borchwerf II veld B (zie ook paragraaf 4.6).

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

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het plangebied ligt ingeklemd in de driehoek tussen de Gastelseweg, ten westen van het ontwikkelingsgebied, het open water aan de noordkant en de bestaande spoorbaan aan de zuidoostgrens. Het is de bedoeling dat dit bedrijventerrein plaats gaat bieden aan bedrijven uit de logistieke sector (logistiek en distributie). Het voorgenomen grondgebruik is weergegeven op kaart 3 'Grondgebruik en uitgiftecategorieën', die is opgenomen in bijlage 1.

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeenteraad zal zo nodig het instrument van onteigening (titel IV Onteigeningswet) inzetten om het bestemmingsplan te verwezenlijken. De gronden die de gemeente verwerft hebben betrekking op het openbaar gebied: de openbare weg, groen en water. De verwerven gronden zijn weergegeven op kaart 4 'Te verwerven gronden', die is opgenomen in bijlage 1.

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

9

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 ontleen 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 het 'Kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte van Borchwerf II veld C en D', zijn in artikel 2 eisen en regels gesteld. 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

Artikel 3 bevat de aanbestedingsregels. Hierbij is aangesloten bij het op 1 januari 2007 (en op 1 januari 2010 geactualiseerde) door de gemeenteraad vastgesteld 'Inkoop- en Aanbestedingsreglement'.

3.4. Toelichting op Artikel 4: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

In artikel 5 van de 'Eisen en regels' zijn regels gegeven voor de koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen. De exploitatieopzet is hierop gebaseerd. Om zeker te stellen dat de daadwerkelijke uitvoering geschiedt in overeenstemming met deze koppelingen zijn regels gesteld. Om de gemeente in de gelegenheid te stellen erop te kunnen toezien dat de uitvoering ook daadwerkelijk overeenkomstig deze regels worden uitgevoerd, is een procedure opgenomen.

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

11

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.

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;
 - op basis van proportionaliteit de kosten ten laste komen van de te ontwikkelen locatie.
- Noot: voor bovenwijkse voorzieningen, zoals de verbindingsweg Borchwerf naar Majoppeveld, is dit een fractie van de totale kosten die gemoeid zijn met de voorziening. Een en ander is gebaseerd op het uitgeefbaar oppervlak voor veld B ten opzichte van het totaal oppervlak aan uitgeefbare kavels voor Borchwerf II.

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 uitgifteprijs van bouwrijpe grond. Deze zijn door een onafhankelijke deskundige bepaald (ing. W. van Erp rentmeester en beëdigd taxateur). Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie.

Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwpercelen. 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.

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 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. In de voorgaande kosten- en opbrengstentabellen komt het tijdvak bovendien tot uiting door het plaatsen van de nominale kosten in een bepaald jaar, ten einde de contante waarde per kostensoort te kunnen bepalen. De kosten en opbrengsten zijn binnen het tijdvak gefaseerd, hetgeen zijn weerslag heeft in het financiële resultaat van de exploitatie.

4.4. Toelichting op de koppelingen

Om de uitvoering binnen de gestelde plantermijn van het planologisch besluit, zijnde 10 jaar, uit te kunnen voeren danwel zeker te stellen alsmede een goede regie te kunnen voeren over het ontwikkelingstempo zijn koppelingen gemaakt. De koppelingen hebben betrekking op specifieke werken en werkzaamheden in het openbaar gebied en het eerste moment waarop bouwvergunning voor de desbetreffende kavel kan worden verleend.

Voor Borchwerf II veld B gaat het erom dat een belangrijke diagonale ontsluitingsweg (en een deel van de noordelijk gelegen verbindingsweg Borchwerf - Majoppeveld) eerst dient te zijn gerealiseerd alvorens een bouwvergunning zal worden afgegeven voor de aanliggende bouwpercelen. Deze voorwaarde is van belang omdat niet alle gronden waar de weg is gesitueerd in eigendom zijn van de gemeente. De bereikbaarheid van de bouwpercelen is daarmee op dit moment nog geen feit en vanzelfsprekendheid.

4.5. 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 (ing. W. van Erp rentmeester en beëdigd taxateur) 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 art 40 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 bepaald aan de hand van recente kadastrale gegevens.

Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)

Ten aanzien van het exploitatiegebied zullen er kosten gemaakt worden voor de sloop van opstallen, het opschonen van het terrein, opnemen bestaande verharding en groen.

4.6. 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, apparaatskosten (verbandhoudend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten van en door de gemeente) 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 archeologie, flora en fauna, verkeer, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem en onderzoek naar 'niet-gesprongen –explosieven' (NGE).

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)

Er zullen grondwerken verricht moeten worden ten behoeve van het exploitatiegebied. Dit betreft het ophogen en egaliseren van het gebied, het kappen van bomen en verwijderen van struikgewas, het verwijderen van andere obstakels, het saneren van bodemverontreinigingen, het ontgraven van watergangen, waterretenties en het ontgraven van grond uit cunetten. Voor de eenheidsprijzen is als uitgangspunt de grondexploitatie van de gemeente Roosendaal gehanteerd.

Civieltechnische kosten (Bro 6.2.4 c, Bro 6.2.5 a t/m i)

Voor de eenheidsprijzen is als uitgangspunt de grondexploitatie van de gemeente Roosendaal gehanteerd. Het gaat om de navolgende werken en werkzaamheden:

<i>Nutsvoorziening</i>	In het gebied zijn op dit moment nauwelijks nutsvoorzieningen beschikbaar. Water, gas, middenspanning en glasvezel moeten worden aangelegd voor het beoogde bedrijventerrein.
<i>Riolering</i>	De riolering bestaat uit een driedelig stelsel (DWA, HWA en retentievoorzieningen) en omvat het leidingwerk, gemalen, overstorten en putten.
<i>Wegen</i>	De oppervlakten van de rijweg, het parkeren en de trottoirs zijn ontleend aan kaart 3 'Grondgebruik en uitgiftecategorieën'. De

	gehanteerde eenheidsprijs heeft betrekking op zowel het bouwrijp als het woonrijp maken en is derhalve inclusief openbare verlichting, brandkranen, bebording (verkeersborden en bewegwijzering) en straatmeubilair. De nieuwe infrastructuur zal op een bestaande weg en de nieuwe verbindingsweg worden aangesloten.
<i>Water</i>	Dit betreft watergangen en waterretenties. De oppervlakten zijn ontleend aan kaart 3 'Grondgebruik en uitgiftecategorieën'.
<i>Groen</i>	Het betreft groenvoorzieningen binnen het plangebied ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte en landschappelijke inpassing.

Kosten van maatregelen, plannen en besluiten (Bro 6.2.4.d)

Het gaat om kosten die betrekking hebben op het wegnemen van belemmeringen voor het exploitatiegebied van functies die, in of buiten het exploitatiegebied, gehandhaafd worden. Voor Borchwerf II veld B is hier geen sprake van.

Voorzieningen buiten het plangebied (Bro 6.2.4.e)

Het gaat om (bovenwijkse) voorzieningen waar ook het exploitatiegebied profijt van ondervindt en die toerekenbaar zijn. Voor Borchwerf II veld B worden enkele voorzieningen uitgevoerd die ten laste worden gebracht van de grondexploitatie. Het gaat om:

- Een spoortunnel;
- Uitbreiding van het viaduct over de A17;
- Verplaatsen van een air-liquide leiding;
- Verbindingsweg Borchwerf – Majoppeveld;
- Aanleg aangrenzend bovenwijks groen en water Kapelberg;
- Verplaatsen van een buisleiding;
- Aanleg van een stamspoorbaan.

Alle bovengenoemde kostenposten worden naar rato, 11,4%, ten laste gebracht van veld B op basis van het uitgeefbaar oppervlak ten opzichte van het totaal uitgeefbaar oppervlak voor Borchwerf II te beschouwen.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t / m j)

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is er nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden, zodat ten aanzien van deze kosten geen maximering geldt. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de ontwerp-regeling ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelve (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van de 'ontwerp-regeling 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).

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)

Het gaat om een raming van kosten die verband houdt met een planschade-uitkering die voortvloeit uit het planologisch besluit. Hier is (in beperkte mate) sprake van.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)

Het gaat om rentelasten, verdisconteert met rentebaten, die verband houden met investeringen die plaatsvinden (en in het verleden hebben plaatsgevonden) ten behoeve van het in ontwikkeling brengen van het exploitatiegebied. Voor Borchwerf II veld B is hier sprake van.

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

De opbrengsten uit uitgifte van het bedrijventerrein hebben betrekking op ruim 24 hectare uitgeefbaar terrein. De opbrengstprijs per m2 is gebaseerd op de 'paragraaf grondbeleid' van de gemeente Roosendaal (november 2009, deze wordt samen met de begroting jaarlijks herzien). De oppervlakten van de betrokken percelen zijn digitaal bepaald aan de hand van digitale eigendomskaarten.

4.8. 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

In de Wro is bepaald dat als de aan de exploitatie verbonden kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met die exploitatie ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, hoger zijn dan het in het exploitatieplan opgenomen bedrag van de opbrengsten van die exploitatie, slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten zijn te verhalen (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 Borchwerf II veld B 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 betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per m2 aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per m2. Het totaal van de verhaalbare kosten worden gedeeld door het totaal van gewogen eenheden (som van m2-bedrijventerrein maal een gewichtsfactor gebaseerd op de uitgifteprijsen) 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.

4.9. 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 bouwvergunning 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 bouwvergunning, of diens rechtsopvolger.

4.10. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de bouwvergunning

Koppeling kostenverhaal aan bouwvergunning

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten als omschreven in de exploitatieopzet (deel B) op de aanvrager van een bouwvergunning, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaande aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een bouwvergunning 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 bouwvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, waarop de bouwvergunning betrekking heeft.

De per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

Wijze van betaling

Burgemeester en wethouders stellen bij de bouwvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

Deel B Exploitatieplan

5. Status van dit exploitatieplan

19

5.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Borchwerf II veld B, vastgesteld op 10 november 2010.

Dit exploitatieplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal op 10 november 2010.

5.2. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Borchwerf II veld B'.

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

21

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 het exploitatieplan.

6.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op Kaart 3 'Grondgebruik en uitgiftecategorieën' (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 4 'Te verwerven gronden' (opgenomen in bijlage 1), die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

7. Omschrijving van werken en werkzaamheden

23

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 verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het ontdoen van boven- en ondergrondse obstakels (zoals verharding);
- het saneren van bodemverontreiniging;
- het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- 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 gas, water, middenspanning en glasvezel;
- aanpassen 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 3 'Grondgebruik en uitgiftecategorieën' (opgenomen in bijlage 1):

- het aanleggen van een driedelige riolering (droogweer-, hemelwaterafvoer en waterretentiebossen);
- het aanleggen van wegen zowel met een open verharding als asfalt;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- het aanbrengen van bebording (verkeersborden en bewegwijzering);
- het aanleggen van openbare verlichting en het aanbrengen van straatmeubilair;
- het aanbrengen van brandkranen;
- het aanbrengen van bomen, struiken en inpassingsgroen (sierplantsoen);
- het opschonen, verbreden en graven van watergangen en sloten;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1. Exploitatiegebied

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

1.2. Standaard uitvoeringseisen

Het 'Kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte van Borchwerf II, veld C en D' (separaat ingebonden) van de gemeente Roosendaal maakt onderdeel uit van deze voorschriften.

1.3. Uitgeefbare gronden

De op kaart 3 'Grondgebruik en uitgiftecategorieën' als zodanig aangewezen gronden.

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. Op werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en de uitvoering ervan is van toepassing het bepaalde in het 'Kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte van Borchwerf II, veld C en D' (separaat ingebonden), die als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van de eisen en regels.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.2. 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. Bij die melding wordt het plan van aanpak gevoegd, dat in ieder geval inhoudt een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop het plan van aanpak betrekking heeft.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3. Het plan van aanpak behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van het verslag wordt omtrent de instemming besloten. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het plan van aanpak, indien niet aannemelijk is gemaakt dat voldaan is aan het bepaalde in het 'Kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte van Borchwerf II, veld C en D' (separaat ingebonden).

Verbodsbepaling

- 2.4. Het is de exploitant verboden werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied uit te voeren, zonder of in afwijking van een daarop betrekking hebbend plan van aanpak, waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.5. 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. Bij de melding wordt het voltooiingsverslag gevoegd, waarin is aangetoond dat de werken en werkzaamheden in overeenstemming met het 'Kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte van Borchwerf II, veld C en D' (separaat ingebonden) zijn uitgevoerd.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.6. 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 aannemelijk is gemaakt dat voldaan is aan het bepaalde in het 'Kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte van Borchwerf II, veld C en D' (separaat ingebonden).

Uitzonderingsbepaling

- 2.7. 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.

Ontheffingsmogelijkheden

- 2.8. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 genoemde eisen, indien:
- een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen, of;
 - 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. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied vindt plaats in overeenstemming met het geldende aanbestedingsreglement.

Melding van voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.2. 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. Bij die melding wordt het aanbestedingsprotocol gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund.

Instemming met voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden

- 3.3. Het aanbestedingsprotocol behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde mel-

ding beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met het aanbestedingsprotocol, indien niet aannemelijk is gemaakt dat de voorgenomen wijze van gunning van de uitvoering van werken en werkzaamheden in overeenstemming is met het geldende aanbestedingsreglement.

Melding van gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

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

Instemming met gunning van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 3.5. Het aanbestedingsverslag behoeft 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 aanbestedingsverslag, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.

Artikel 4 Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Koppelingen van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

- 4.1. Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen zijn de volgende koppelingen van toepassing:
- a. Ter plaatse van de op kaart 5 'Koppelingen en faseringen' aangegeven fase 1 mogen bouwvergunningen worden verleend voordat de weg ter plaatse van de aanduiding Verkeer, inclusief de bijbehorende nutsvoorzieningen en riolering, is gerealiseerd.
 - b. Ter plaatse van de op kaart 5 'Koppelingen en faseringen' aangegeven fase 2 mogen geen bouwvergunningen worden verleend voordat alle infrastructurele werken en werkzaamheden, zijnde de weg, de bijbehorende nutsvoorzieningen en riolering, binnen het aangegeven faseringsvlak van fase 2 zijn gerealiseerd.

Artikel 5 Verbodsbepaling

Het is verboden te handelen in strijd met dit exploitatieplan.

Artikel 6 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepaling van de artikelen 2 en 3 is een economisch delict als bedoeld in de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Citeertitel

Deze eisen en regels kunnen worden aangehaald als 'Eisen en regels' exploitatieplan Borchwerf II veld B.

9. Exploitatieopzet

29

9.1. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 juli 2010;
- de verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2017;
- de rentevoet is gesteld op 6,0 procent;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,45 procent;
- de jaarlijkse opbrengststijging bedraagt 2,45 procent;
- de uitgaven en ontvangsten vinden per ieder halfjaar (1 januari en 1 juli) van enig jaar plaats;
- de prijspeildatum is 1 januari 2010 met uitzondering van de inbrengwaarden. De inbrengwaarden zijn per 1 juli 2010 bepaald.

9.2. Aanduiding van het tijdvak

Naar verwachting loopt de grondexploitatie van 1 juli 2010 tot 1 januari 2017. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt derhalve 6,5 jaar.

9.3. Aanduiding van de fasering en koppelingen

De gemeente heeft de fasering voorgenomen zoals aangegeven op de kaart 5 'Koppelingen en fasering', die in bijlage 1 is opgenomen en onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

9.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Wro	Bro	omschrijving	contante waarde (per 1-7-2010)
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub a	inbrengwaarden gronden	13.268.228
6.13, lid 1, sub c, ten eerste	6.2.3, sub d	sloop, verwijdering en verplaatsing	
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)			13.268.228

Alle bedragen in euro's.

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

Wro	Bro	omschrijving	nominaal	geïnves- teerd ver- mogen	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	contante waarde (per 1-7- 2010)
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub a	onderzoek	171.139	59.039	0	112.100	0	0	0	0	0	170.588
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub b	Grondwerken	212.000	12.000	30.000	50.000	50.000	50.000	20.000	0	0	201.912
		Sloopwerken	265.000	0	65.000	80.000	100.000	20.000	0	0	0	256.882
		Opruimwerkzaamheden	80.000	0	15.000	25.000	30.000	10.000	0	0	0	77.144
		Sanering	100.000	0	15.000	30.000	30.000	25.000	0	0	0	95.743
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub c	voorzieningen binnenplans (civieltechnische-):										
		Groen en Water	330.000	0	10.000	20.000	145.000	120.000	35.000	0	0	307.362
		Verkeer	4.690.000	0	410.000	2.040.000	1.040.000	430.000	690.000	80.000	0	4.464.699
		Kabels	160.000	0	40.000	60.000	40.000	20.000	0	0	0	155.281
		Riolering	1.470.000	0	300.000	500.000	500.000	170.000	0	0	0	1.420.903
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub d	maatregelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub e	voorzieningen buiten plangebied tbv ontwikkeling (bijdrage 11,4%):										
		Spoortunnel	635.500	0	300.000	300.000	35.500	0	0	0	0	630.702
		Uitbreiding viaduct A17	342.000	262.400	79.600	0	0	0	0	0	0	342.969
		Verplaatsen Air Liquide	700.000	0	35.000	300.000	365.000	0	0	0	0	137.166
		Verbindingsweg Borghwerf-Majoppeveld	142.600	0	0	71.300	71.300	0	0	0	0	674.022
		Bovenwijks groen en water Kapelberg	7.300	7.300	0	0	0	0	0	0	0	7.300
		Buisleiding	19.600	19.600	0	0	0	0	0	0	0	19.600
		Stamspoorlijn	342.000	0	57.000	285.000	0	0	0	0	0	336.503

Vervolg

Wro	Bro	omschrijving	nominaal	geïnves- teerd ver- mogen	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	contante waarde (per 1-7- 2010)
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub f	kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h, (i) en j	plankosten - g: voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU); - h: opstellen ruimtelijke plannen; - j: gemeentelijke apparaatskosten - (i): ontwerpcompetities is n.v.t.	3.716.233	993.500	2.722.733	0	0	0	0	0	0	3.749.385
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub k	tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub l	raming planschade	250.000	0	0	250.000	0	0	0	0	0	244.569
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub m	niet terugvorderbare belasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub n	rente	2.200.000	250.000	490.000	560.000	210.000	0	690.000	0	0	2.101.798
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):												15.394.528

Alle bedragen in euro's.

9.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

omschrijving	uitgifteprijs per eenheid	eenheid	programma	nominaal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	contante waarde (per 1-7-2010)
Categorie 1	140	m2	221.012	31.681.020		3.801.700	7.286.440	8.237.180	8.237.180	4.118.520		28.579.372
Categorie 2	120	m2	23.099	2.771.880				2.771.880				2.502.607
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)												31.081.979

Alle bedragen in euro's.

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

Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

	contante waarde (per 01-07-2010)
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	13.268.228
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro)	15.394.528
Bruto te verhalen kosten	28.662.756
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 naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	0
Netto te verhalen kosten	28.662.756
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)	31.081.979
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	28.662.756

Alle bedragen in euro's.

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

uitgifte-categorieën (artikel 6.18, lid 1, Wro)	basiseenheid (artikel 6.18, lid 2, Wro)	uitgifteprijs per eenheid	gewichtsfactoren (artikel 6.18, lid 3, Wro)	programma	gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 3, Wro)
Categorie 1.: bedrijventerrein	1 m ²	140,=	1	221.012	221.012
Categorie 2: bedrijventerrein	1 m ²	120,=	0,857	23.099	19.799
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro)					240.811

Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	28.662.756
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18, lid 4, Wro)	240.811
Het ten hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18, lid 5, Wro)	119,03

Alle bedragen in euro's.

9.8. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is 5,73%.

bijlagen

Bijlage 1 Kaarten

Kaarten bij het exploitatieplan (deel B):

Kaart 1: Exploitatiegebied

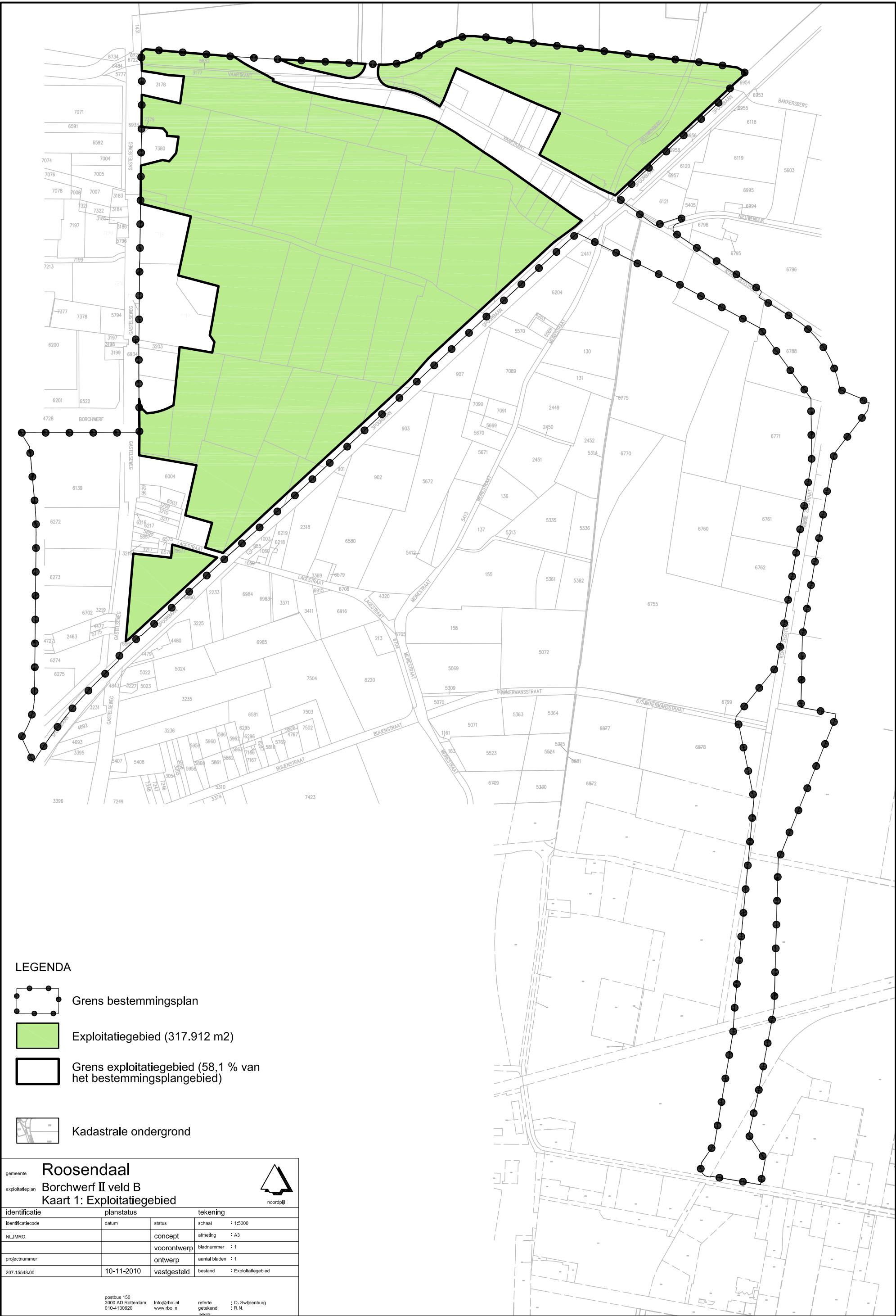
Kaart 2: Eigendomssituatie

Kaart 3: Grondgebruik en uitgiftecategorieën

Kaart 4: Te verwerven gronden

Kaart 5: Koppelingen en faseringen

Kaart 6.1 tot en met 6.20: Grondgebruik per eigendom



LEGENDA

-  Grens bestemmingsplan
-  Exploitatiegebied (317.912 m2)
-  Grens exploitatiegebied (58,1 % van het bestemmingsplangebied)
-  Kadastrale ondergrond

gemeente
exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 1: Exploitatiegebied


noord (↑)

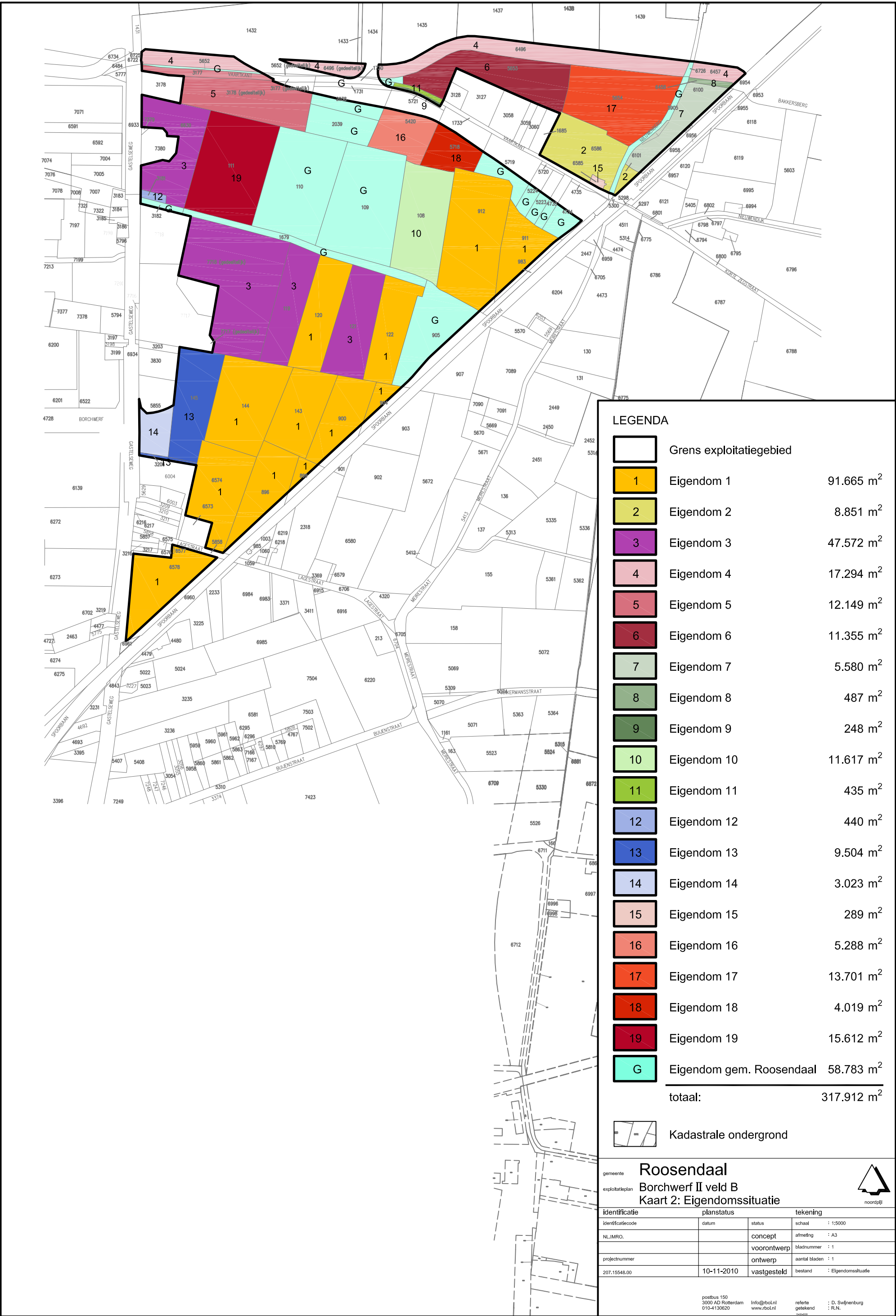
identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status		schaal	: 1:5000
NL.IMRO.		concept		afmeting	: A3
		voorontwerp		bladnummer	: 1
projectnummer		ontwerp		aantal bladen	: 1
207.15548.00	10-11-2010	vastgesteld		bestand	: Exploitatiegebied

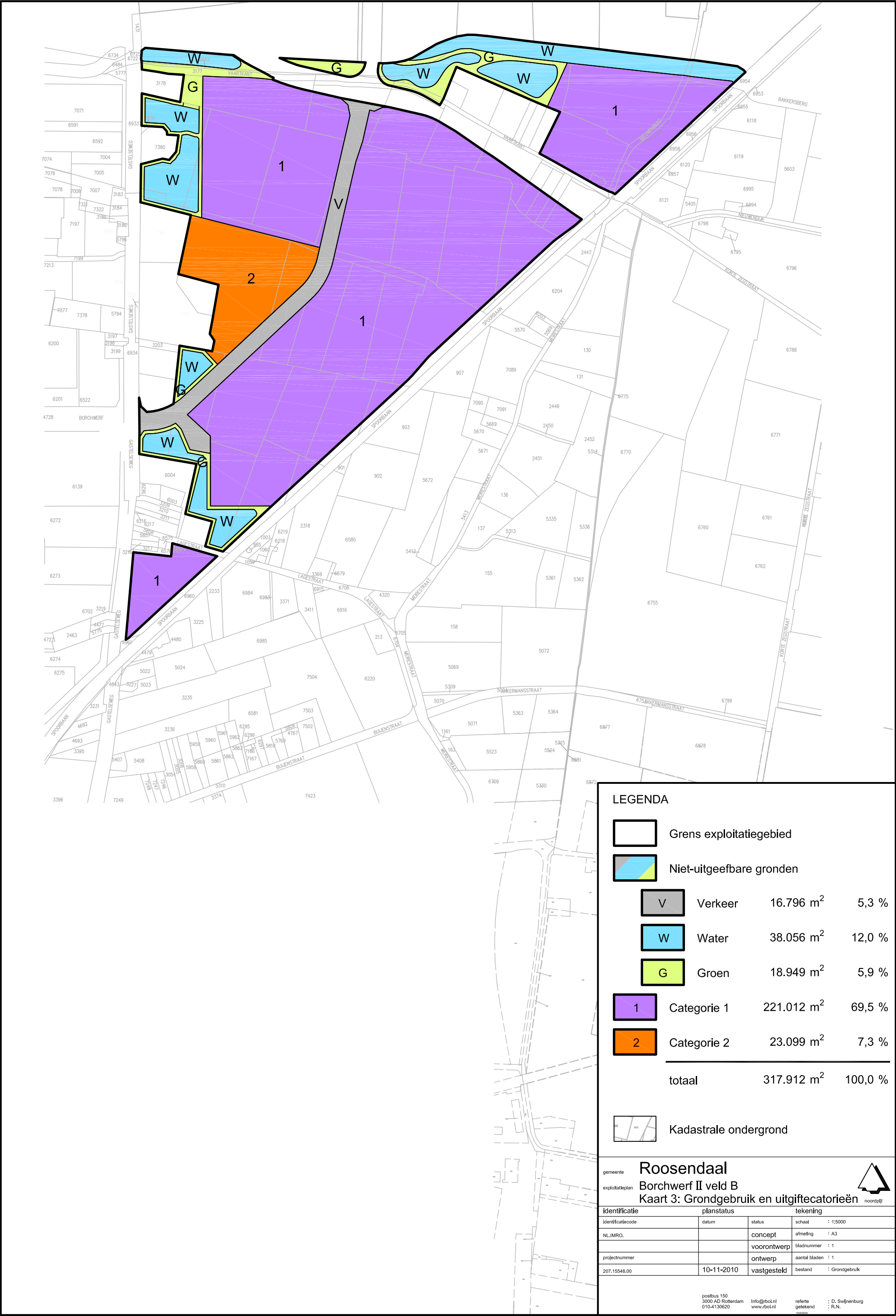
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend
R.N.

: D. Swijnenburg





LEGENDA

	Grens exploitatiegebied		
	Niet-uitgeefbare gronden		
	Verkeer	16.796 m ²	5,3 %
	Water	38.056 m ²	12,0 %
	Groen	18.949 m ²	5,9 %
	Categorie 1	221.012 m ²	69,5 %
	Categorie 2	23.099 m ²	7,3 %
totaal		317.912 m ²	100,0 %
	Kadastrale ondergrond		

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

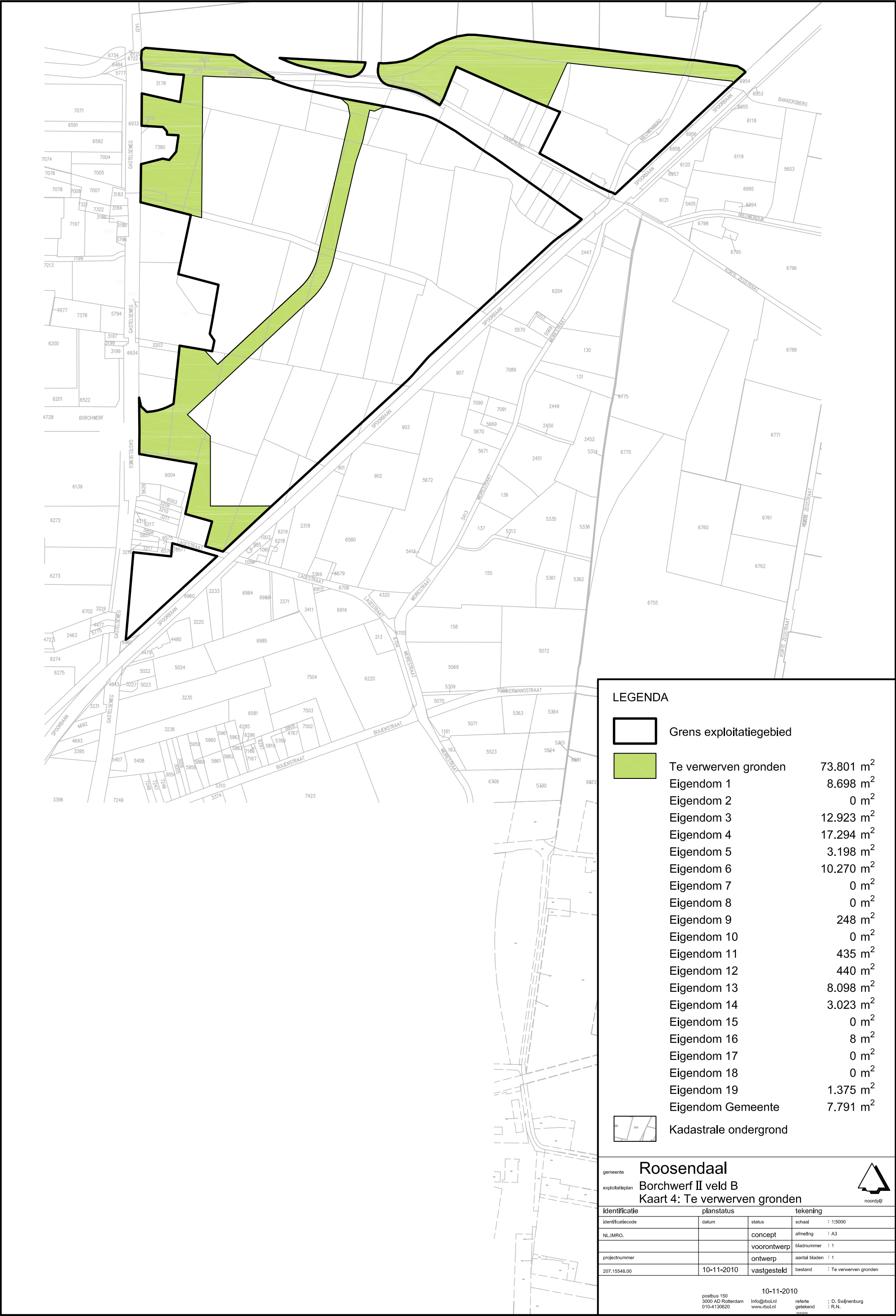
Kaart 3: Grondgebruik en uitgiftecategorieën

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:5000
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A3
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Grondgebruik

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA



Grens exploitatiegebied



Te verwerven gronden		73.801 m ²
Eigendom 1		8.698 m ²
Eigendom 2		0 m ²
Eigendom 3		12.923 m ²
Eigendom 4		17.294 m ²
Eigendom 5		3.198 m ²
Eigendom 6		10.270 m ²
Eigendom 7		0 m ²
Eigendom 8		0 m ²
Eigendom 9		248 m ²
Eigendom 10		0 m ²
Eigendom 11		435 m ²
Eigendom 12		440 m ²
Eigendom 13		8.098 m ²
Eigendom 14		3.023 m ²
Eigendom 15		0 m ²
Eigendom 16		8 m ²
Eigendom 17		0 m ²
Eigendom 18		0 m ²
Eigendom 19		1.375 m ²
Eigendom Gemeente		7.791 m ²



Kadastrale ondergrond

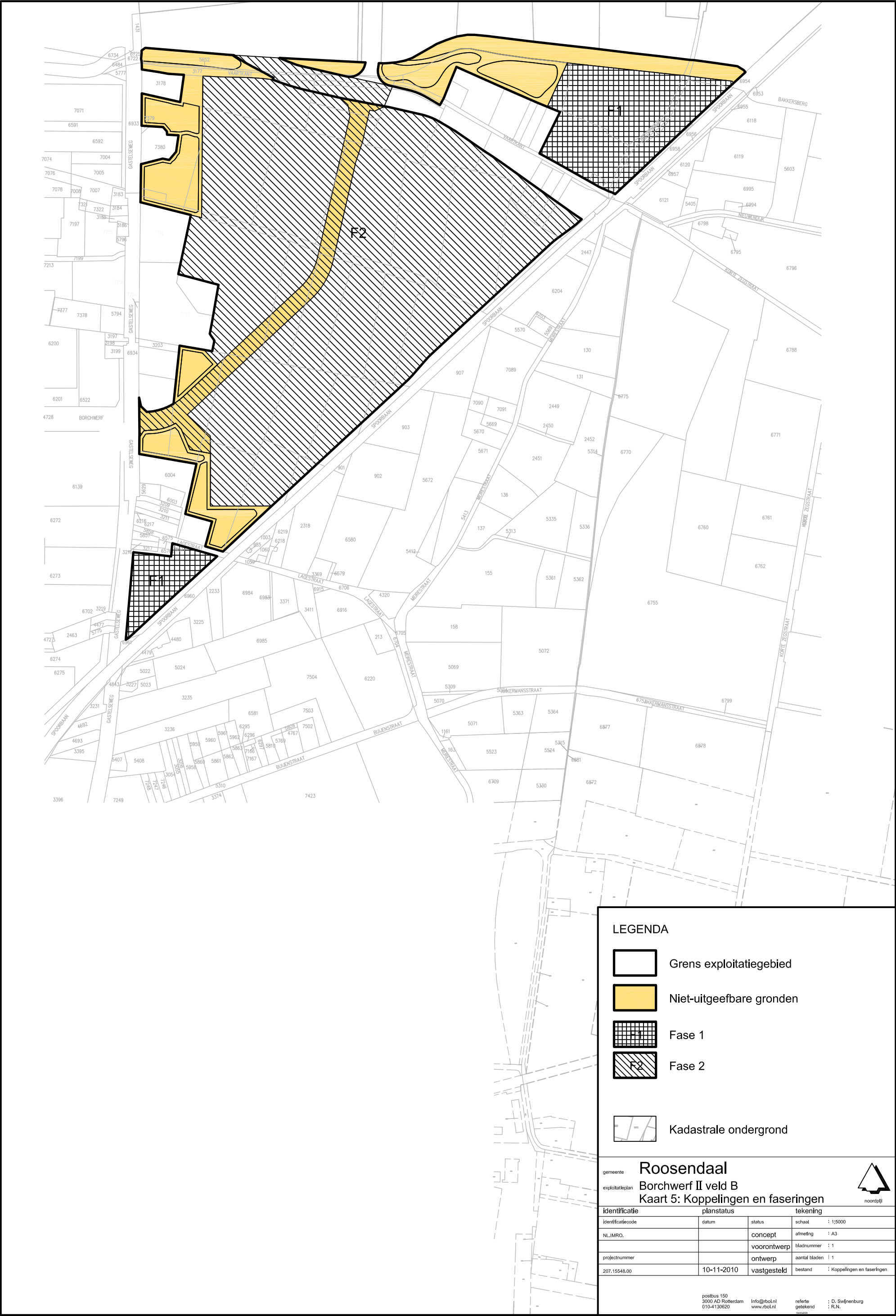
gemeente Roosendaal
exploitatieplan Borchwerf II veld B
Kaart 4: Te verwerven gronden



noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:5000
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A3
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Te verwerven gronden

10-11-2010
postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620
Info@rbol.nl
www.rbol.nl
referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



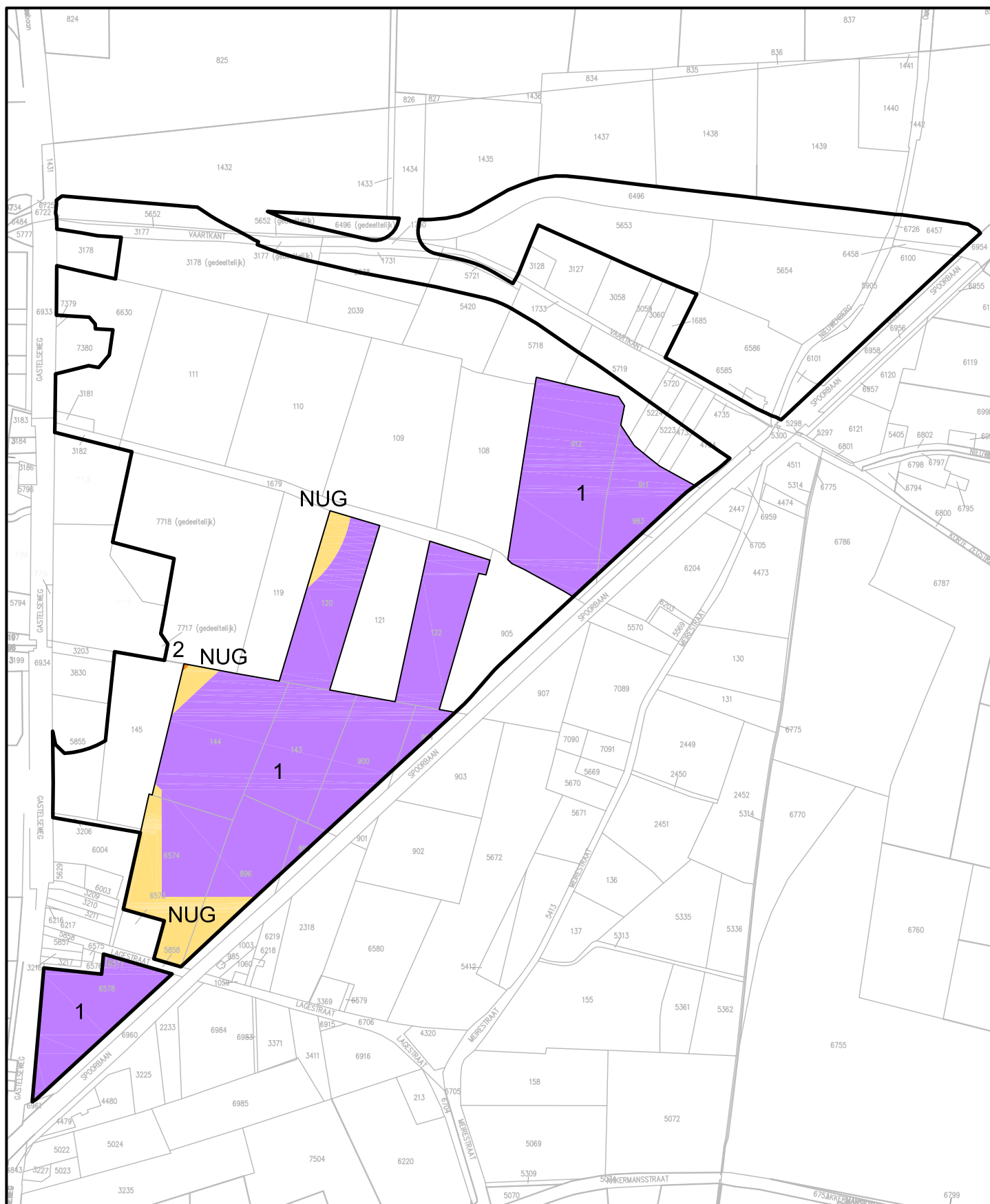
LEGENDA

- Grens exploitatiegebied
- Niet-uitgeefbare gronden
- Fase 1
- Fase 2
- Kadastrale ondergrond

gemeente **Roosendaal**
exploitatieplan **Borchwerf II veld B**
Kaart 5: Koppelingen en faseringen



identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:5000
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A3
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Koppelingen en faseringen



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Niet-uitgeefbare gronden	8.698 m ²
	Categorie 1	82.945 m ²
	Categorie 2	22 m ²
	totaal	91.665 m²

Kadastrale ondergrond

gemeente

Roosendaal

exploitatieplan

Borchwerf II veld B

Kaart 6.1: Grondgebruik eigendom 1



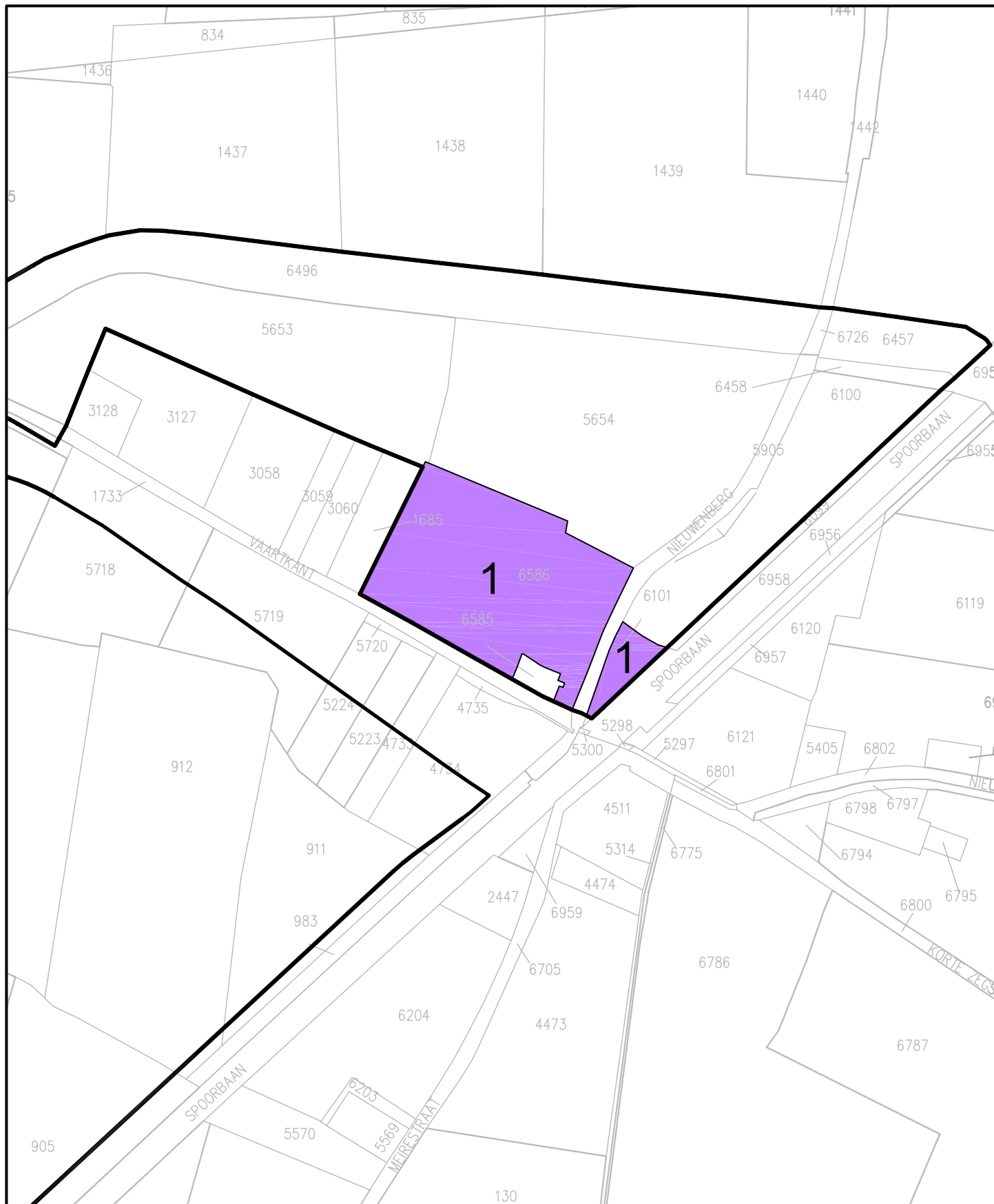
noordpjl

identificatie	planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:5000
NL.IMRO.		concept	afmeting : A4
		voorontwerp	bladnummer : 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen : 1
207.15548.00	10-11-2010	vastgesteld	bestand : Elgendom 1

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

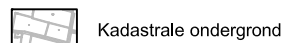
Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Categorie 1	8.851 m ²
	totaal	8.851 m ²



gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.2: Grondgebruik eigendom 2

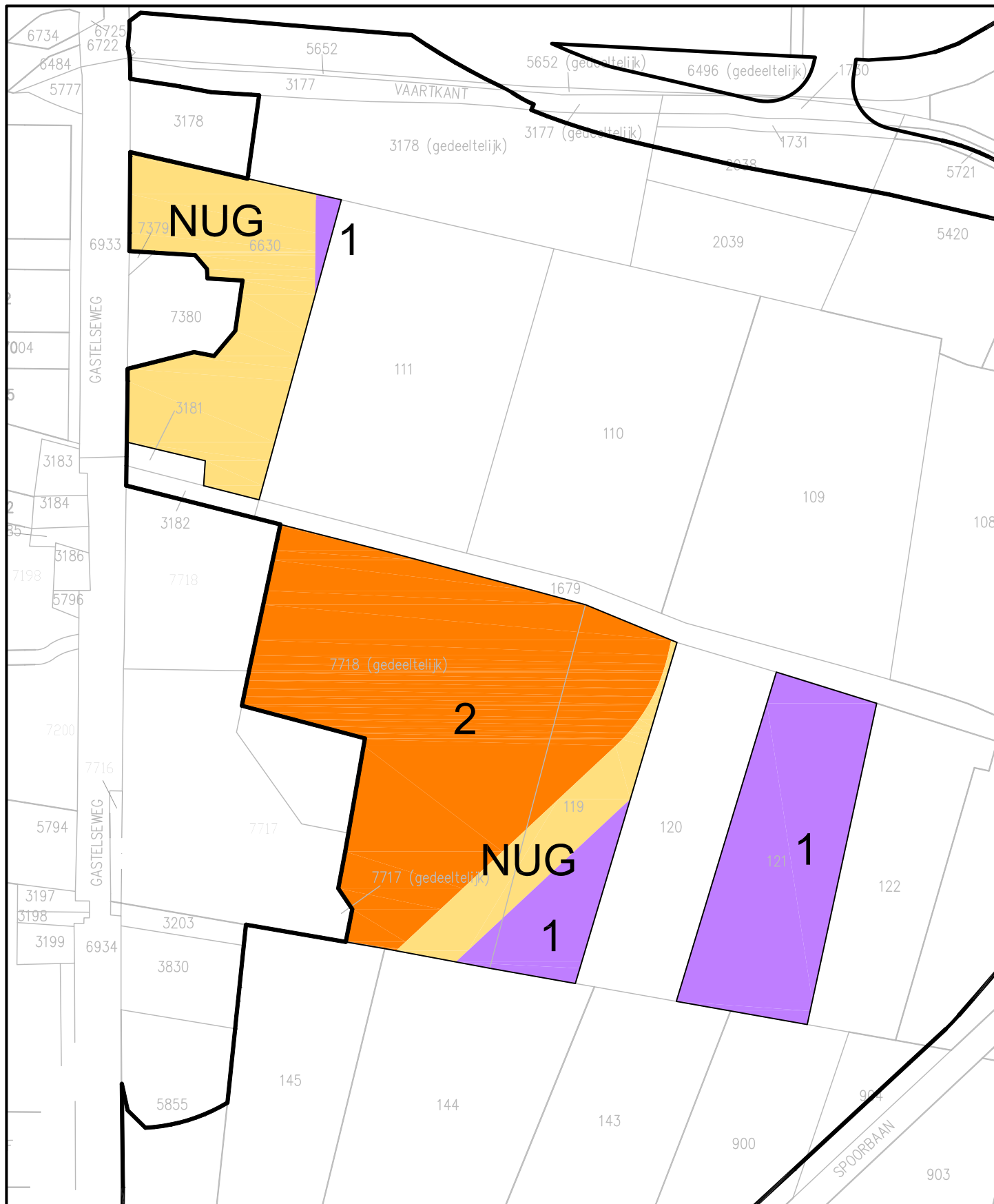


identificatie		planstatus	tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal : 1:2500
NL.IMRO.			concept	afmeting : A4
			voortontwerp	bladnummer : 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen : 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand : Elgendom 2

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Niet-uitgeefbare gronden	12.923 m ²
	Categorie 1	12.153 m ²
	Categorie 2	22.496 m ²
	totaal	47.572 m²

Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.3: Grondgebruik eigendom 3

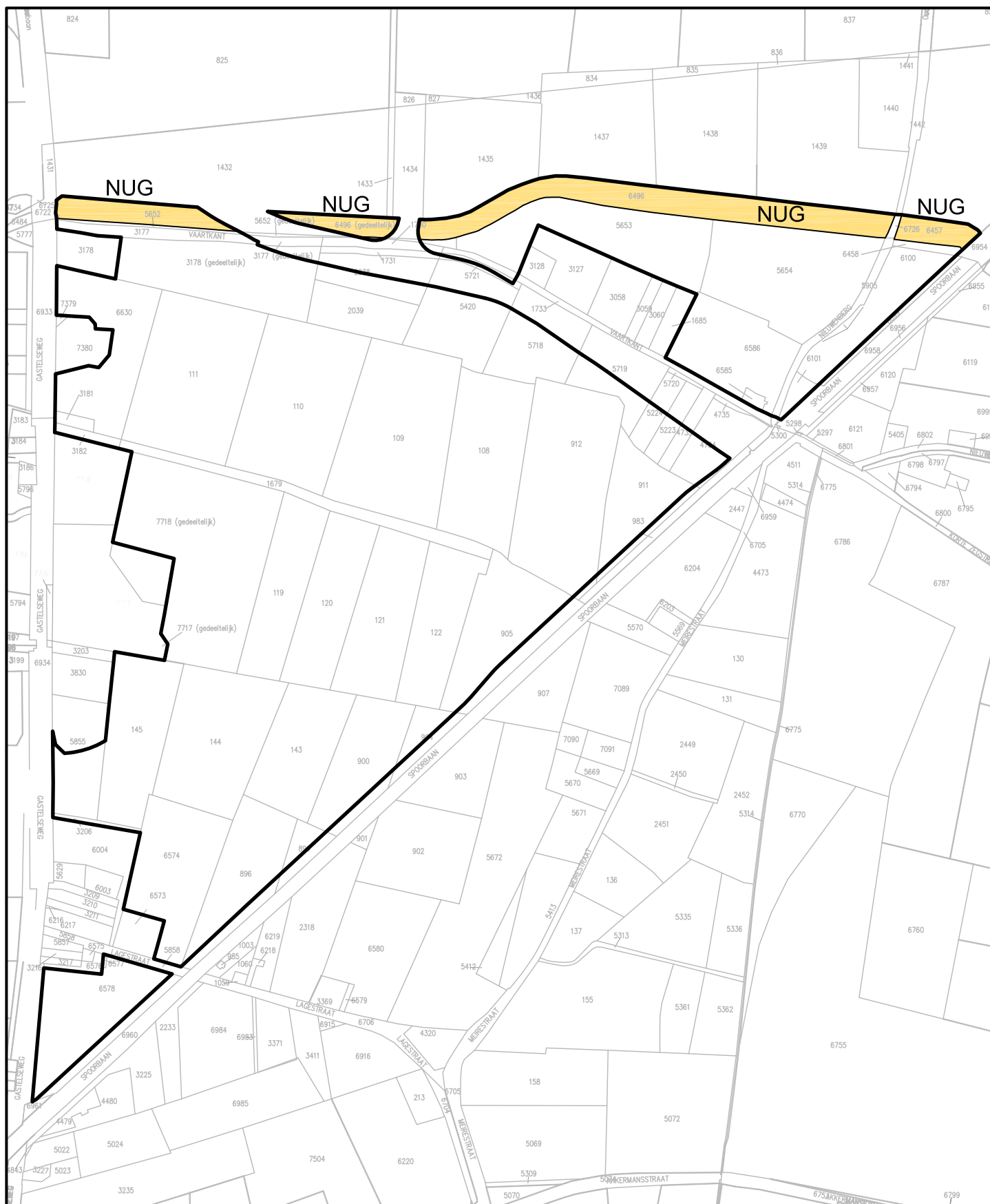


identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:2500	
NL.IMRO.		concept	afmeting	: A4	
		voorontwerp	bladnummer	: 1	
projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1	
207.15548.00	10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 3	

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	NUG	17.924 m ²
	totaal	17.924 m ²

Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.4: Grondgebruik eigendom 4



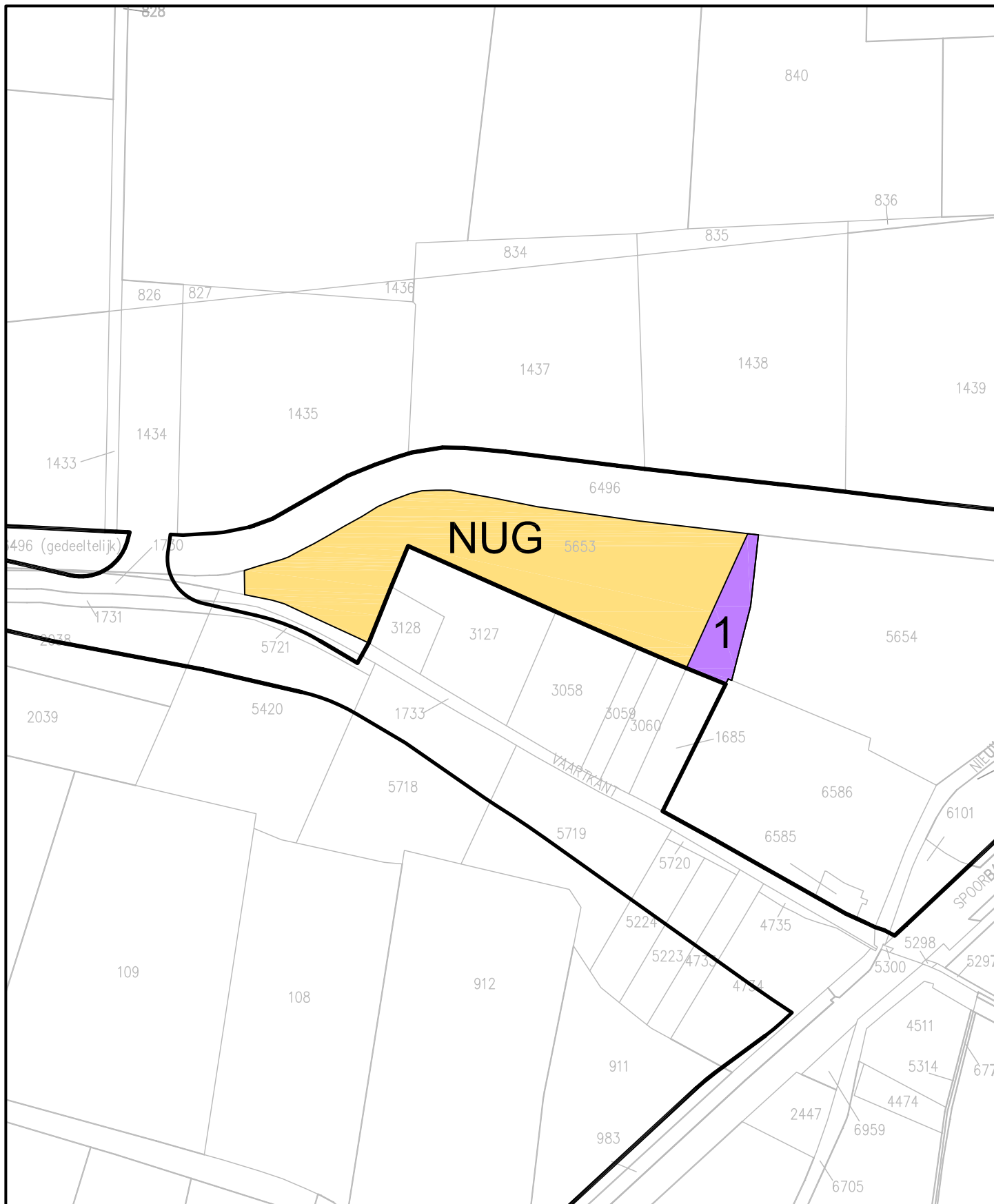
noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:5000
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A4
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 4

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbol.nl
www.rbol.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Niet-uitgeefbare gronden	10.270 m ²
	Categorie 1	1.085 m ²
totaal		11.355 m ²



Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.6: Grondgebruik eigendom 6



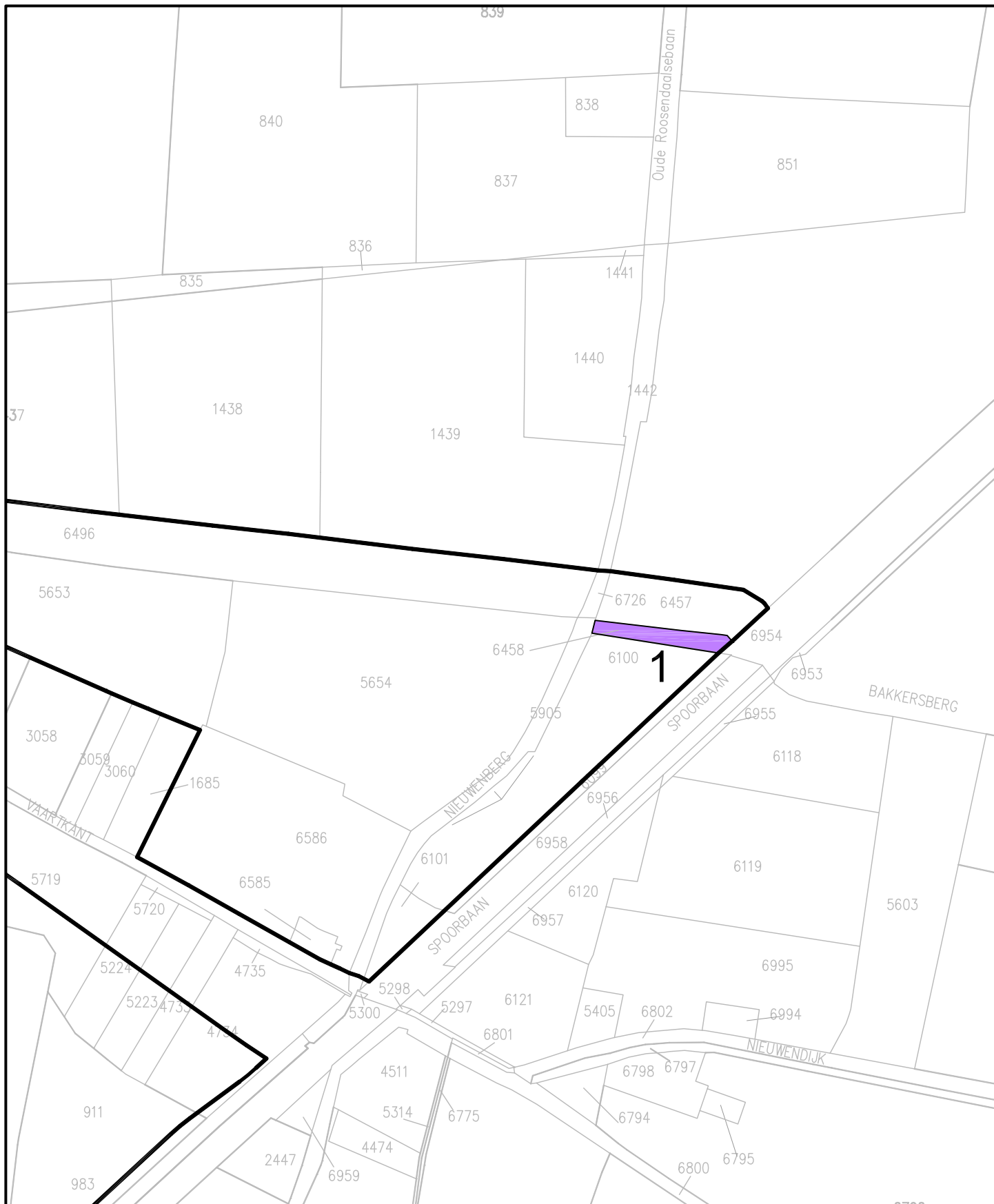
noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:2500
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A4
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 6

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Categorie 1	487 m ²
	totaal	487 m ²

Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.8: Grondgebruik eigendom 8

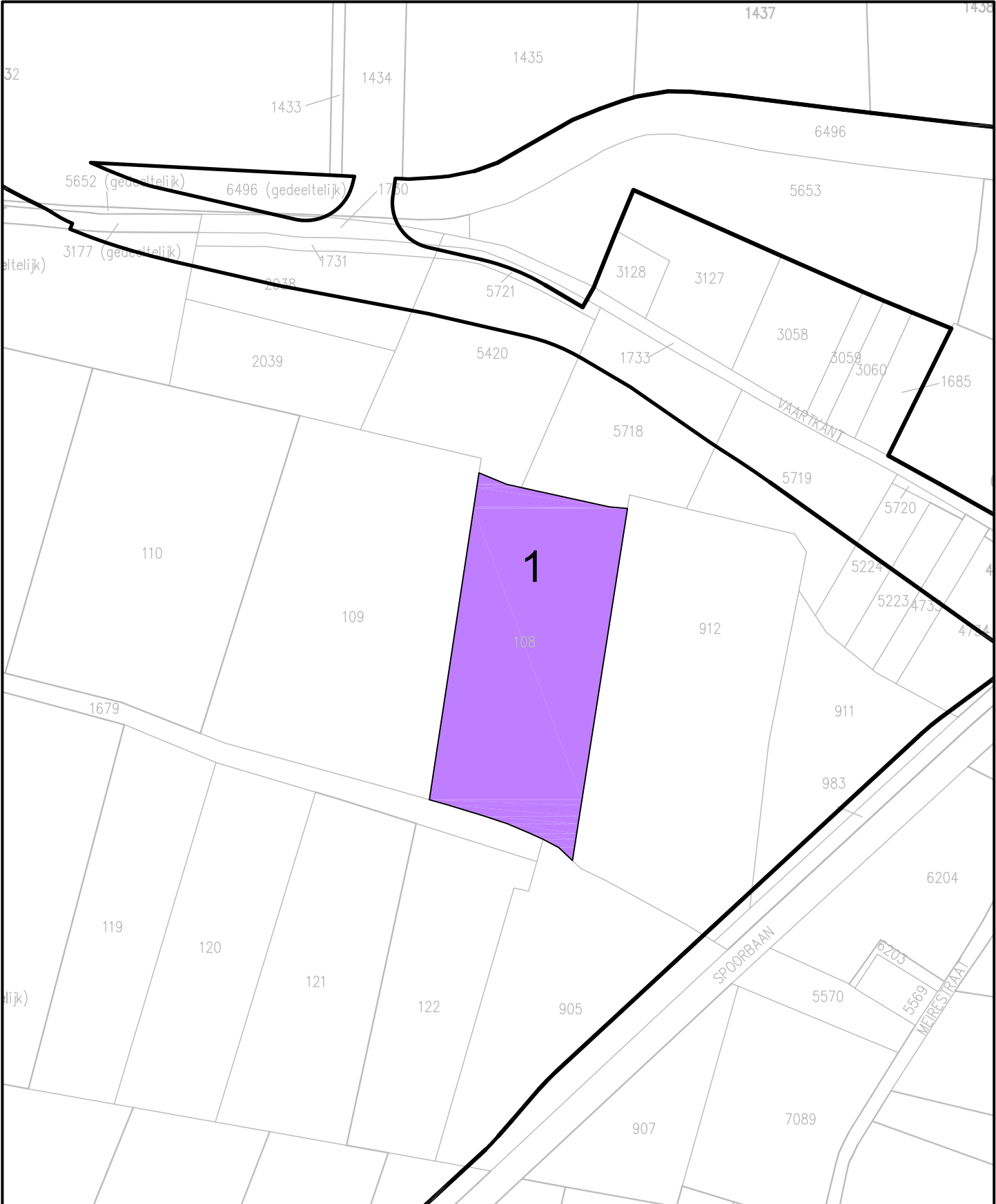


identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum		status	schaal : 1:2500
NL.IMRO.				concept	afmeting : A4
				voorstudie	bladnummer : 1
projectnummer				ontwerp	aantal bladen : 1
207.15548.00		10-11-2010		vastgesteld	bestand : Elgendom 8

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.



LEGENDA



Grens exploitatiegebied



Categorie 1

11.617 m²

totaal

11.617 m²



Kadastrale ondergrond

gemeente

Roosendaal

exploitatieplan

Borchwerf II veld B

Kaart 6.10: Grondgebruik eigendom 10



noordpjl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:2500
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A4
			voortontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 10

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA



Grens exploitatiegebied

NUG Niet-uitgeefbare gronden

440 m²

totaal

440 m²



Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.12: Grondgebruik eigendom 12



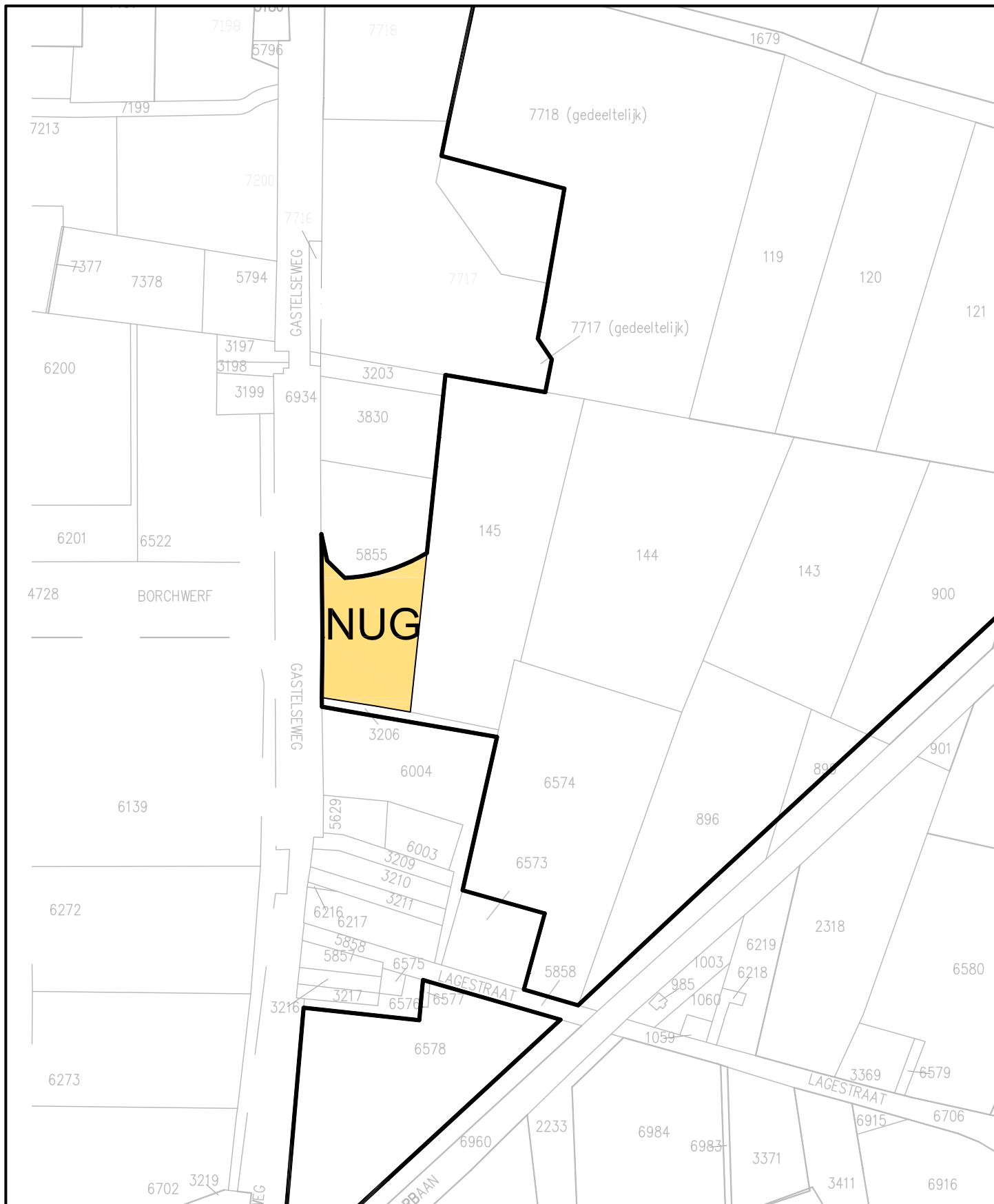
noordpijl

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:5000
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A4
			voorstudie	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elendom 12

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbol.nl
www.rbol.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Niet-uitgeefbare gronden	3.023 m ²
	totaal	3.023 m²

 Kadastrale ondergrond

gemeente
exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.14: Grondgebruik eigendom 14

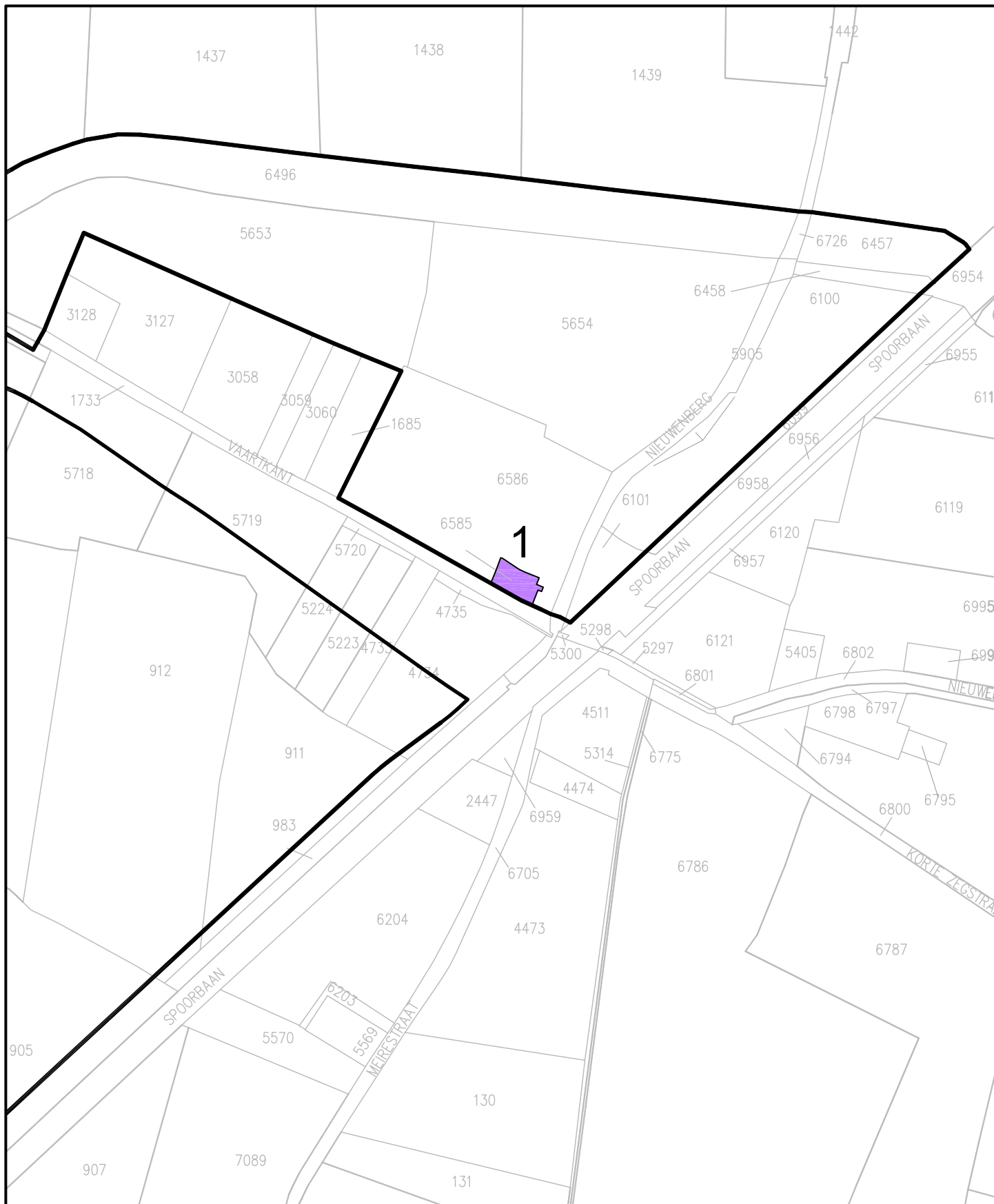


identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:2500
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A4
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 14

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbol.nl
www.rbol.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Categorie 1	289 m ²
	totaal	289 m²

 Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.15: Grondgebruik eigendom 15

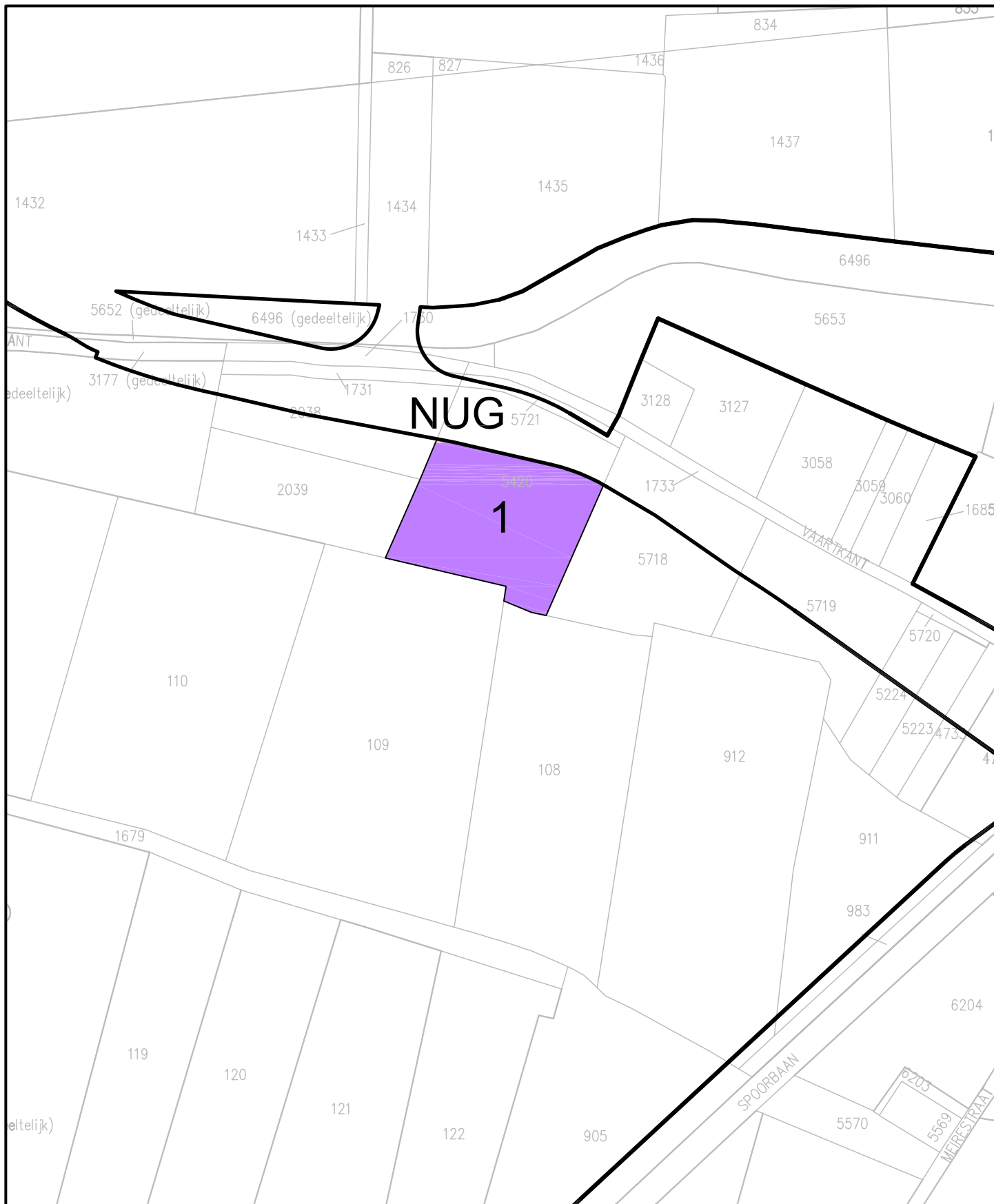


identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:2500
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A4
			voortontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 15

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Niet-uitgeefbare gronden	8 m ²
	Categorie 1	5.280 m ²
totaal		5.288 m ²

 Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.16: Grondgebruik eigendom 16

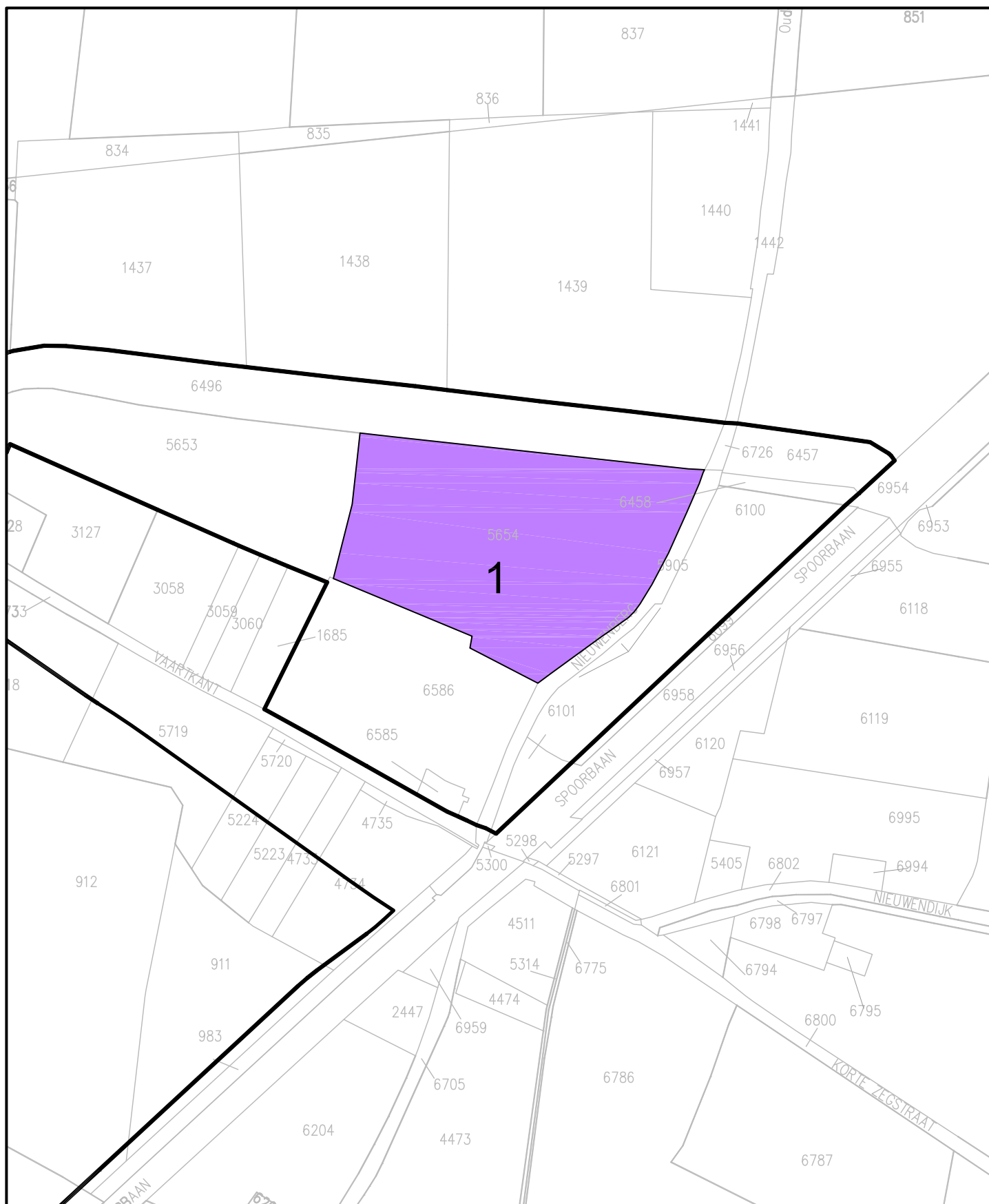


identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:5000	
NL.IMRO.		concept	afmeting	: A4	
		voorontwerp	bladnummer	: 1	
projectnummer		ontwerp	aantal bladen	: 1	
207.15548.00	10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 16	

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA



Grens exploitatiegebied



Categorie 1

13.701 m²

totaal

13.701 m²

Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.17: Grondgebruik eigendom 17



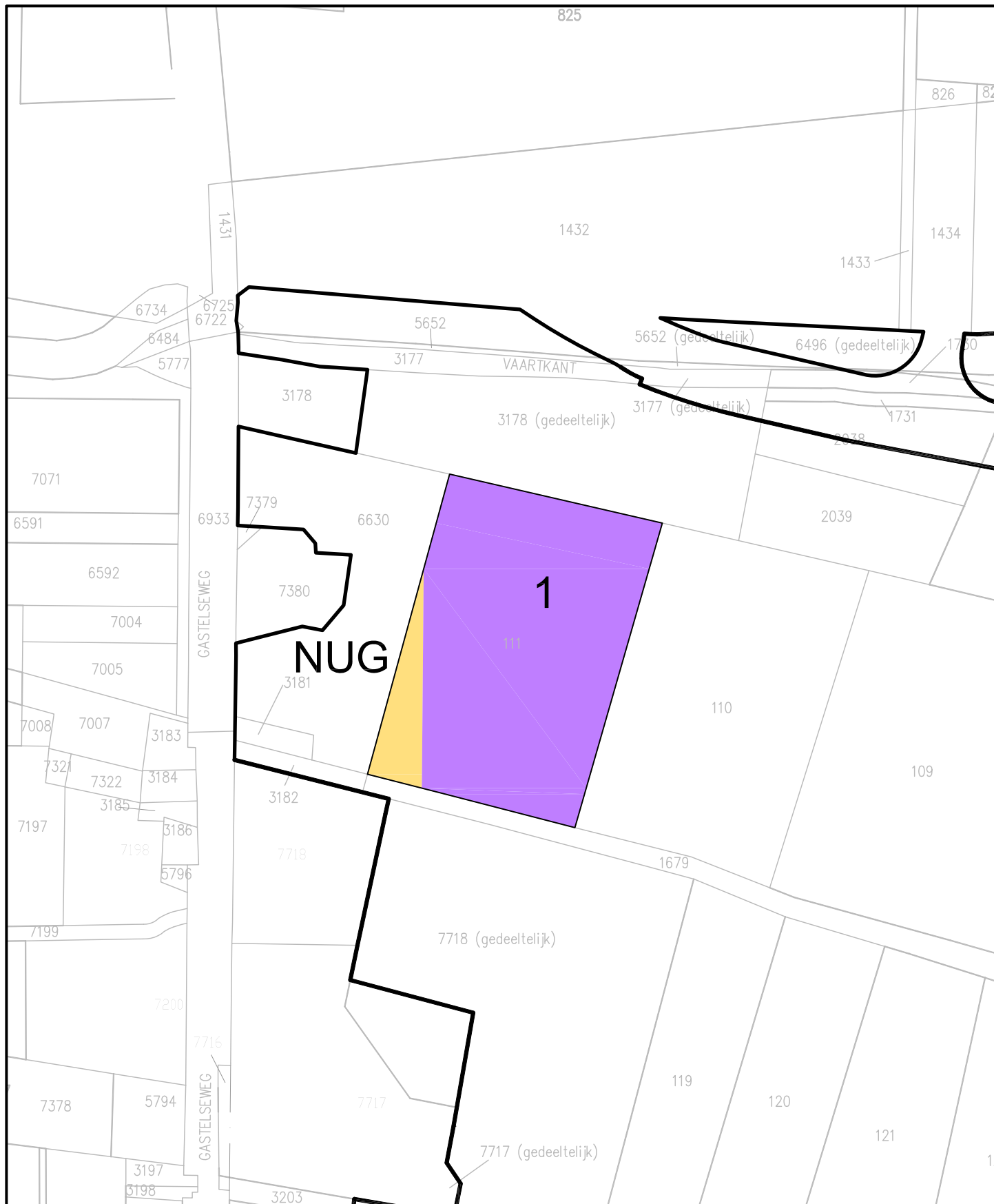
noordplij

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A4
			voorontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 17

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbol.nl
www.rbol.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Niet-uitgeefbare gronden	1.374 m ²
	Categorie 1	14.238 m ²
totaal		15.612 m ²

 Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.19: Grondgebruik eigendom 19

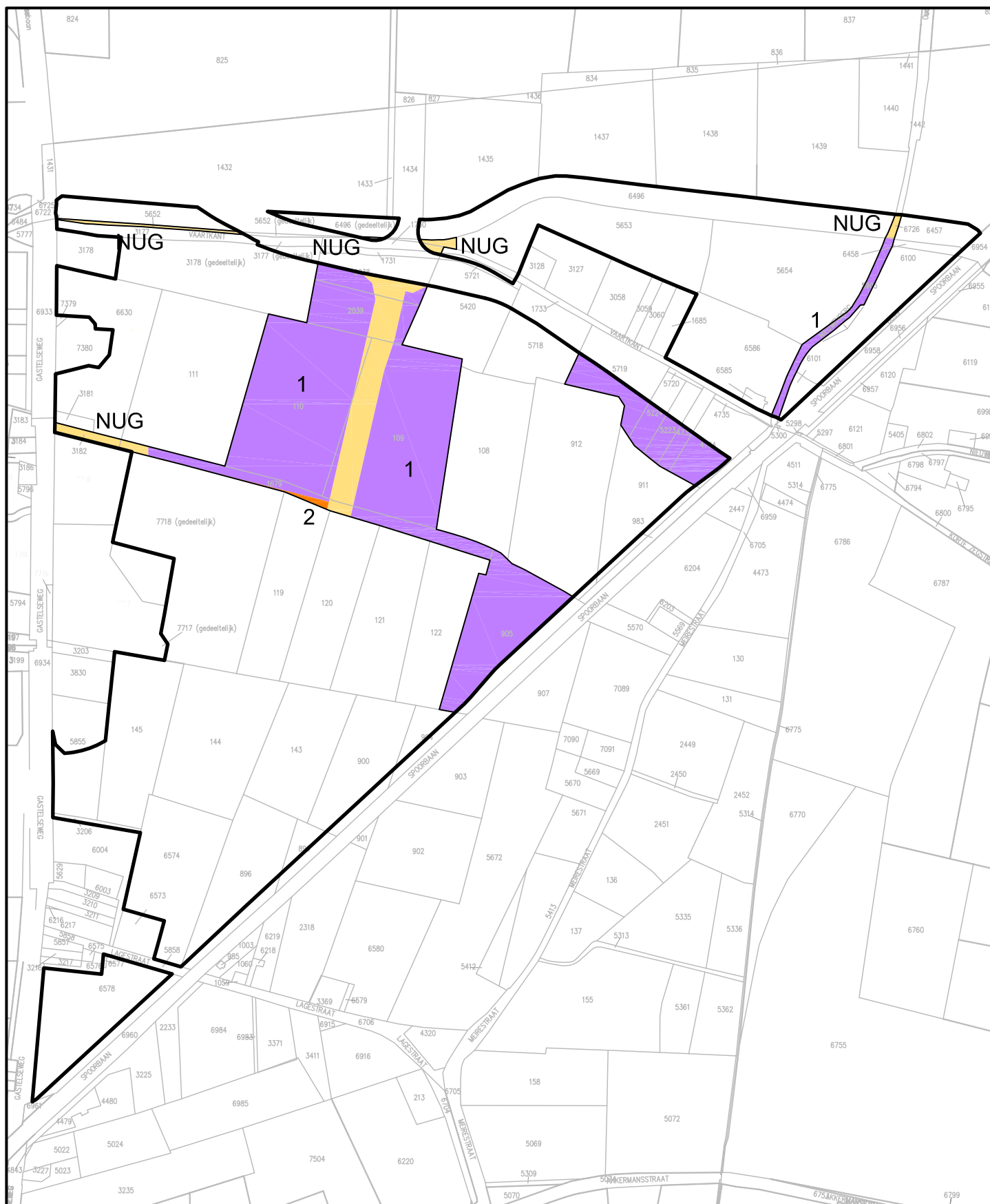


identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode		datum	status	schaal	: 1:2500
NL.IMRO.			concept	afmeting	: A4
			voorstudie	bladnummer	: 1
projectnummer			ontwerp	aantal bladen	: 1
207.15548.00		10-11-2010	vastgesteld	bestand	: Elgendom 19

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte
getekend
: D. Swijnenburg
: R.N.



LEGENDA

	Grens exploitatiegebied	
	Niet-uitgeefbare gronden	7.791 m ²
	Categorie 1	50.714 m ²
	Categorie 2	278 m ²
	 totaal 	 58.783 m²

Kadastrale ondergrond

gemeente

exploitatieplan

Roosendaal

Borchwerf II veld B

Kaart 6.20: Grondgebruik eigendom gemeente



noord

identificatie	planstatus	tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal : 1:5000
NL.IMRO.		concept	afmeting : A4
		voorontwerp	bladnummer : 1
projectnummer		ontwerp	aantal bladen : 1
207.15548.00	10-11-2010	vastgesteld	bestand : Elgendom Gemeente

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rbo.nl
www.rbo.nl

referte : D. Swijnenburg
getekend : R.N.

Bijlage 2 Toelichting op de procedure

Het exploitatieplan wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan, het inpassingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning waarop het betrekking heeft. Wat de beroepsmogelijkheden betreft, wordt een en ander als één besluit gezien.

Indien de herziening uitsluitend betrekking heeft op prijs- en kostentechnische aanpassingen en andere niet-structurele veranderingen, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet van toepassing. In dit geval staat ook geen beroep open bij de bestuursrechter.

Voor privaatrechtelijke overeenkomsten geldt dat daarvan binnen veertien dagen door de betrokken overheid kennis moet worden gegeven in een van gemeentewege uitgegeven blad of in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Onderstaande tabel B2.1 geeft een overzicht van de procedure van een exploitatieplan.

Tabel B2.1 Procedure exploitatieplan

Terinzagelegging ontwerpbesluit (afdeling 3.4 Awb) gedurende 6 weken: - mogelijkheid van zienswijzen voor belanghebbenden; - kennisgeving aan geregistreerde eigenaren.
Vaststellingsbesluit binnen 12 weken na terinzagelegging: - binnen 4 weken na vaststelling melden vaststelling plan aan eigenaren; - mededeling aan indieners zienswijzen.
Gelijktijdige bekendmaking besluit tot vaststelling exploitatieplan en bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning: - binnen 2 weken na vaststelling; - binnen 6 weken na vaststelling, indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur; - binnen 7 weken na vaststelling, indien Gedeputeerde Staten of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.
Exploitatieplan en bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning liggen na bekendmaking 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn mogelijkheid van beroep: - bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan rechtstreeks bij de Afdeling bestuursrechtspraak; - bij een projectbesluit bij de rechtbank en daarna bij de Afdeling bestuursrechtspraak.
De Afdeling bestuursrechtspraak beslist binnen 12 maanden. Exploitatieplan en bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning zijn in beroep één besluit. Exploitatieplan, bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning treden in werking na afloop van de beroepstermijn of indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om voorlopige voorziening is verzocht op het moment dat op het verzoek is beslist. Geen inwerkingtreding voor zover het een onderdeel betreft waarop een reactieve aanwijzing van toepassing is.

**Bijlage 3 Kwaliteitshandboek voor de
openbare ruimte van Borchwerf II,
veld C en D (separaat ingebonden)**