

EXPLOITATIEPLAN AGRO & FOOD CLUSTER WEST-BRABANT

PROVINCIE NOORD-BRABANT

DEFINITIEF EXPLOITATIEPLAN

Vastgesteld op:

9 juli 2010

074949736:0.5

B01055.000263



Inhoud

Deel A: Toelichting op het exploitatieplan

Samenvatting	4
1 Inleiding	5
1.1 Provinciaal inpassingsplan voor AFCWB	5
1.2 Exploitatieplan voor AFCWB	5
1.3 Procedure	6
1.4 Begrenzing exploitatiegebied	7
1.5 Programma	7
1.6 Voorgenomen grondgebruik	8
1.7 Actualisatie uitgangspunten	8
1.8 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan	8
1.9 Leeswijzer	8
2 Toelichting op exploitatieopzet	10
2.1 Algemeen	10
2.1.1 Inleiding	10
2.1.2 Kosten	10
2.1.3 Opbrengsten	10
2.1.4 Saldo	10
2.1.5 Omslagmethode en tarief per berekeningseenheid	11
2.1.6 Peildata en rente en inflatie	11
2.1.7 Bepalen van de bijdrage per eigendom en aftrek inbrengwaarde en zelf gemaakte kosten	11
2.1.8 Jaarlijkse herziening exploitatieopzet	12
2.1.9 Koppeling kostenverhaal aan bouwvergunning	12
2.1.10 Betalingstermijn exploitatiebijdrage	12
2.2 Toelichting op de kosten	13
2.2.1 Raming inbrengwaarde gronden (artikel 6.2.3 a en b Bro)	13
2.2.2 Sloopkosten (Artikel 6.2.3 d Bro)	13
2.2.3 Raming van andere kosten in verband met de grondexploitatie	13
2.2.4 Plankosten	14
2.3 Planschade	14
2.3.1 Rentekosten, kosten- en opbrengstenstijging	14
2.4 Opbrengsten	15
2.4.1 Opbrengsten van uitgifte van gronden (Artikel 6.2.7 a Bro)	15
2.4.2 Subsidies (Artikel 6.2.7 B Bro)	15
3 Toelichting op werken en werkzaamheden	16
3.1 Algemeen	16
4 Toelichting op eisen en regels werken en werkzaamheden en bouwwerken c.a.	17

4.1	Algemeen	17
4.2	Eisen aan werken en werkzaamheden en civieltechnisch masterplan	17
4.3	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	17
4.3.1	Fasering, deelgebieden en verkavelingsplan	17
4.3.2	Fasering en civieltechnisch masterplan	18
4.3.3	Fasering en overige inrichtingseisen	18
4.3.4	Uitvoeringsproces inrichting openbare ruimte	18
4.3.5	Aanbestedingsregels	18

Deel B: Exploitatieplan

5	Algemene bepalingen van het exploitatieplan	20
5.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	20
5.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	20
5.3	Begripsbepalingen	20
5.4	Grondgebruik	20
5.5	Te verwerven gronden	20
5.6	Citeertitel	21
5.7	Verbodsbepalingen	21
6	Exploitatieopzet van het exploitatieplan	22
6.1	Algemeen	22
6.2	Omvang verhaalbare kosten van het plan	22
6.3	Verhaalbare kosten per eenheid	23
7	Omschrijving werken en werkzaamheden	24
7.1	Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied	24
7.2	Aanleg nutsvoorzieningen in het Exploitatiegebied	24
7.3	Inrichten van de openbare ruimte in het Exploitatiegebied	25
8	Eisen en regels werken en werkzaamheden en bouwwerken c.a.	26
8.1	Verkavelingsplan en civieltechnisch masterplan	26
8.2	Eisen aan werken en werkzaamheden	27
8.3	Fasering	27
8.4	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	29
8.4.1	Proces	29
8.4.2	Aanbesteding	29
Bijlage 1	Kaart Exploitatiegebied behorende bij het Exploitatieplan	31
Bijlage 2	Grondgebruikskaart behorende bij het Exploitatieplan	32
Bijlage 3	Eigendommenkaart behorende bij het Exploitatieplan	33
Bijlage 4	Exploitatieopzet behorende bij het Exploitatieplan	34
	Colofon	35

Deel A: Toelichting op het exploitatieplan

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

PROVINCIAAL INPASSINGSPLAN VOOR AFCWB

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

De voorbereidingen voor het AFCWB door de Provincie Noord-Brabant (hierna: Provincie) vinden plaats in samenwerking met Suiker Unie (hierna: SU) en de Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij (hierna: TOM).

Ten behoeve van de realisering van het AFCWB is een inpassingsplanprocedure gestart. Het plangebied van het provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant (hierna PIP AFCWB) bevat onder andere de gronden van de bestaande suikerfabriek. Deze gronden behoren in eigendom toe aan SU. Op de gronden van de suikerfabriek gelegen ten oosten van het Markvlietkanaal voorziet het PIP AFCWB in extra gebruiks- en bouwmogelijkheden.

Op de gronden gelegen tussen de drie westelijk gelegen bestaande drie vloeivelden van de suikerfabriek¹ en het Markvlietkanaal voorziet het PIP AFCWB in de autonome ontwikkeling van de bestaande suikerfabriek.

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

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

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

1.2

EXPLOITATIEPLAN VOOR AFCWB

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

¹ Waar wij hiernaar spreken over de drie bestaande vloeivelden bedoelen wij de drie westelijk gelegen bestaande drie vloeivelden, welke zijn uitgevoerd als waterbekkens.

Het exploitatieplan is vervolgens de basis voor het sluiten van overeenkomsten (ook wel posterieure overeenkomsten genoemd) en is de basis voor het verbinden van financiële voorwaarden aan bouwvergunningen. Het Exploitatieplan Agro & Foodcluster West-Brabant (hierna: Exploitatieplan AFCWB) heeft betrekking op een deel van de gronden gelegen binnen het plangebied van het PIP AFCWB.

De gronden waarop de uitbreiding van de suikerfabriek, de bedrijventerreinen en de glastuinbouw zijn gepland, zijn zoals ook blijkt uit de in bijlage 3 van het exploitatieplan opgenomen kaart (Eigendommenkaart), op een beperkt aantal percelen na, geen eigendom van de provincie Noord-Brabant. Een belangrijk deel van de gronden in het plangebied van het PIP AFCWB is in eigendom van SU en de TOM. De provincie Noord-Brabant heeft met SU en de TOM overeenkomsten gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten van grondexploitatie (zogenaamde anterieure overeenkomsten). Met de eigenaren van de gronden die geen eigendom zijn van de provincie, SU en de TOM, heeft de provincie voorsnog geen overeenkomsten gesloten. Gelet op het feit dat het PIP AFCWB ook voor die gronden voorziet in zogeheten 'bouwplannen' moet er tegelijkertijd met het PIP AFCWB een exploitatieplan worden vastgesteld omdat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. De provincie Noord-Brabant wil door middel van het Exploitatieplan AFCWB het kostenverhaal verzekeren.

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

Het Exploitatieplan AFCWB behoort bij het Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant. Zoals in hoofdstuk 5 van het Exploitatieplan AFCWB blijkt moet het worden aangehaald als: Exploitatieplan Agro & Foodcluster West-Brabant.

1.3

PROCEDURE

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

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

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

Het Exploitatieplan AFCWB moet door de Provinciale Staten van de provincie worden vastgesteld. Vaststelling en bekendmaking van het Exploitatieplan AFCWB en het PIP AFCWB vindt tegelijkertijd plaats. Na vaststelling moeten het Exploitatieplan AFCWB en het PIP AFCWB ter inzage gelegd worden.

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

1.4

BEGRENZING EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart van het exploitatiegebied. Deze is opgenomen als bijlage 1 van het Exploitatieplan AFCWB.

Zoals uit deze kaart blijkt bestaat het exploitatiegebied uit meerdere delen, die van elkaar worden gescheiden door de te handhaven Noordzeedijk, het Markvlietkanaal, de Derriekreek, de bestaande drie vloeivelden van de suikerfabriek en de Kreekweg.

Het exploitatiegebied wordt globaal genomen begrensd door:

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

Het exploitatiegebied is kleiner dan het plangebied van het PIP AFCWB. Behalve de hiervoor genoemde te handhaven Noordzeedijk, het Markvlietkanaal, de Derriekreek, de bestaande drie vloeivelden van de suikerfabriek en de Kreekweg is de monumentale boerderij Noordzeedijk 120² niet in het exploitatiegebied begrepen.

Het exploitatiegebied is niet op te delen in ruimtelijk-functioneel onafhankelijke exploitatiegebieden. De provincie beschouwt de autonome ontwikkeling van de suikerfabriek, de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied en de ontwikkeling van het bedrijventerrein als één ontwikkeling, aangezien deze ontwikkelingen functioneel complementair zijn.

1.5

PROGRAMMA

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

² De niet monumentale schuren bij de boerderij zijn wel in het exploitatiegebied gelegen.

1.6 **VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK**

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

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

Het voorgenomen grondgebruik is op de Grondgebruikkaart, die als bijlage 2 in dit Exploitatieplan AFCWB is opgenomen, aangegeven.

1.7 **ACTUALISATIE UITGANGSPUNTEN**

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

1.8 **WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP EXPLOITATIEPLAN**

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

Er is naar aanleiding van het ontwerp Exploitatieplan AFCWB een aantal zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen heeft plaats gevonden in de Nota zienswijzen, die als separate bijlage aan het PIP AFCWB is gehecht. Wij verwijzen wat de beantwoording van de zienswijzen betreft naar genoemde bijlage bij het PIP AFCWB.

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

1.9 **LEESWIJZER**

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

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

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

1. Hoofdstuk 1 geeft informatie over ondermeer:
 - Het planologische besluit.
 - Het doel en de functie van het exploitatieplan.
 - De te volgen procedure.
 - De begrenzing van het exploitatiegebied.
 - Het programma.
 - Het voorgenomen grondgebruik.

- De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp Exploitatieplan AFCWB, zoals ter inzage heeft gelegen.
- 2. Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de exploitatieopzet.
- 3. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de werken en werkzaamheden.
- 4. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de eisen en regels voor werken en werkzaamheden en bouwwerken c.a.

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

In hoofdstuk 5 zijn de algemene bepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 6 bevat de (hoofdpijnen van de) exploitatieopzet.

In hoofdstuk 7 is een omschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen.

En tot slot bevat hoofdstuk 8 de eisen en regels voor werken, werkzaamheden en bouwwerken c.a.

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

De bijlagen zijn:

1. Kaart exploitatiegebied behorende bij het exploitatieplan.
2. Grondgebruikskaart behorende bij het exploitatieplan.
3. Eigendommenkaart behorende bij het exploitatieplan.
4. Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan.

HOOFDSTUK 2 Toelichting op exploitatieopzet

2.1 ALGEMEEN

2.1.1 INLEIDING

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de provincie de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal. De Provincie Noord-Brabant heeft ervoor gekozen geen gebruik te maken van de bevoegdheid het verlenen van bouwvergunningen aan haar te houden. Tengevolge hiervan vindt eventueel kostenverhaal plaats door burgemeester en wethouders van de gemeente Steenberghe. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de kosten en opbrengsten en de systematiek van het berekenen van de exploitatiebijdrage.

2.1.2 KOSTEN

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

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

2.1.3 OPBRENGSTEN

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

Artikel 6.2.7 Bro vermeldt verder als opbrengsten bijdragen en subsidies.

2.1.4 SALDO

De raming van de opbrengsten is verder van belang voor de eventuele 'aftopping'. De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de provincie en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten.

2.1.5

OMSLAGMETHODE EN TARIEF PER BEREKENINGSEENHEID

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

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

De Wro geeft geen dwingende aanwijzing hoe het programma kan worden omgezet naar basiseenheden. In dit exploitatieplan is er voor gekozen als basiseenheid een m² uitgeefbaar terrein te hanteren. Voor de diverse opbrengstcategorieën is een verschillende gewichtsfactor gehanteerd. Reden hiervoor is het verschil in opbrengsten en het feit dat bepaalde kosten specifiek gemaakt worden voor een bepaalde categorie. Wij verwijzen voor de gehanteerde gewichtsfactor naar hoofdstuk 6 van het exploitatieplan.

2.1.6

PEILDATA EN RENTE EN INFLATIE

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging. De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle kosten en opbrengsten 'in de tijd weg te zetten' en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

2.1.7

BEPALEN VAN DE BIJDRAGE PER EIGENDOM EN AFTREK INBRENGWAARDE EN ZELF GEMAAKTE KOSTEN

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

FICTIEF VOORBEELD

Stel dat er sprake is van twee eigenaren waarvan eigenaar A een perceel heeft in het glastuinbouwgebied en eigenaar B een perceel in het bedrijventerrein. Tabel 2.1 geeft de fictieve uitgangspunten weer die van belang zijn voor de berekening van de exploitatiebijdragen van beide eigenaren. De tabellen 2.2 en 2.3 laten vervolgens zien hoe de exploitatiebijdragen worden berekend.

Tabel 2.1

Uitgangspunten fictief
voorbeeld berekening
exploitatiebijdragen

Aspect	Algemeen	Perceel A (glastuinbouw)	Perceel B (bedrijventerrein)
Verhaalbare kosten per eenheid ³	€ 30,00		
Gewichtsfactor glastuinbouwgebied	1,0		
Gewichtsfactor bedrijventerrein	2,5		
Oppervlakte bruto		3.000 m ²	1.000 m ²
Oppervlakte uitgeefbaar		2.000 m ² (67%)	900 m ² (90%)
Oppervlakte openbare ruimte		1.000 m ² (33%)	100 m ² (10%)
Inbrengwaarde		€ 30.000	€ 20.000
Aftrekbare exploitatiekosten		n.v.t.	€ 3.000

Tabel 2.2

Berekening exploitatiebijdrage
eigenaar A (fictief voorbeeld)

Perceel A (glastuinbouwgebied)	
Verhaalbare kosten per eenheid (a)	€ 30
Oppervlakte uitgeefbaar (b)	2.000 m ²
Gewichtsfactor (c)	1,0
Bruto exploitatiebijdrage (a x b x c)	€ 60.000
Af: inbrengwaarde uitgeefbaar deel	67% x € 30.000 = € 20.000
Af: inbrengwaarde openbare ruimte (aankoop door een overheid)	33% x € 30.000 = € 10.000
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 01.01.2010)	€ 30.000

Tabel 2.3

Berekening exploitatiebijdrage
eigenaar B (fictief voorbeeld)

Perceel B (bedrijventerrein)	
Verhaalbare kosten per eenheid (a)	€ 30
Oppervlakte uitgeefbaar (b)	900 m ²
Gewichtsfactor (c)	2,5
Bruto exploitatiebijdrage (a x b x c)	€ 67.500
Af: inbrengwaarde uitgeefbaar deel	90% x € 20.000 = € 18.000
Af: inbrengwaarde openbare ruimte (aankoop door een overheid)	10% x € 20.000 = € 2.000
Af: aftrekbare exploitatiekosten	€ 3.000
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 01.01.2010)	€ 44.500

2.1.8

JAARLIJKSE HERZIENING EXPLOITATIEOPZET

De begrote bedragen zijn grotendeels ramingen. Jaarlijks zal de exploitatieopzet worden aangepast waarbij waar mogelijk de ramingen worden aangepast of vervangen door gerealiseerde kosten.

2.1.9

KOPPELING KOSTENVERHAAL AAN BOUWVERGUNNING

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

2.1.10

BETALINGSTERMIJN EXPLOITATIEBIJDRAGE

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

³ Zie voor dit onderwerp ook § 6.3

2.2 TOELICHTING OP DE KOSTEN

2.2.1 RAMING INBRENGWAARDE GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3 A EN B BRO)

De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door externe onafhankelijke taxateurs.

Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

2.2.2 SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3 D BRO)

De sloopkosten zijn geraamd op basis van een bedrag per m² bebouwing, exclusief mogelijke asbestsanering.

2.2.3 RAMING VAN ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE GRONDEXPLOITATIE

Onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)

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

De kosten van deze onderzoeken zijn in de exploitatieopzet meegenomen.

Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 b Bro)

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

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

Aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c en 6.2.5 a Bro)

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

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

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

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

In het exploitatiegebied wordt de mogelijkheid geboden om havenfaciliteiten aan te leggen. Nog niet duidelijk is welke faciliteiten er aangelegd zullen worden en wat de daarbij behorende kosten zijn.

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

Aanleg groenvoorzieningen (artikel 6.2.5 e Bro)

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

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

Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)

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

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

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

Kosten van bovenwijkse voorzieningen (artikel 6.2.4 e Bro)

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

In het exploitatieplan is onderstaande bovenwijkse voorziening meegenomen:

- Regiobijdrage A4-zuid (doortrekking huidige A29).

2.2.4

PLANKOSTEN

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

De minister is voornemens van deze mogelijkheid gebruik te maken. Er is inmiddels een eerste ontwerp ministeriële regeling, de ontwerp regeling plankosten exploitatieplan van januari 2010, opgesteld. De regeling geldt op dit moment nog niet. Voor het bepalen van de plankosten is in de exploitatieopzet uitgegaan van het eerste ontwerp, dat ook wel wordt aangeduid plankostenscan.

2.3

PLANSCHADE

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

2.3.1

RENTEKOSTEN, KOSTEN- EN OPBRENGSTENSTIJGING

De kosten en opbrengsten zijn in de tijd uitgezet. Hiervoor worden de volgende parameters gebruikt:

- Rentekosten: 5,2%
- Kostenstijging: 2,0%
- Opbrengstenstijging: 2,0%

Het rentepercentage is bepaald op basis van de ontwikkeling van de kapitaalmarkt rente van een 10-jarige staatslening in de afgelopen jaren verhoogd met een risico opslag.

Voor de bepaling van de kostenstijging is gekeken naar de ontwikkeling van een tweetal indexcijfers in de afgelopen jaren, te weten:

- BDB-index grond, weg en waterbouw (GWW).
- CPI, alle huishoudens.

Voor de bepaling van de opbrengstenstijging is gekeken naar de ontwikkeling van het indexcijfer "CPI alle huishoudens" in de afgelopen jaren.

2.4

OPBRENGSTEN

2.4.1

OPBRENGSTEN VAN UITGIFTE VAN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.7 A BRO)

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

De raming van de opbrengsten van de uit te geven gronden binnen het exploitatiegebied is gebaseerd op een aantal rapporten van diverse onafhankelijke partijen. In de exploitatieopzet is uitgegaan van onderstaande opbrengsten:

- Glastuinbouw: € 50, - per m² uitgeefbaar (exclusief omzetbelasting).
- Industrierrein: € 104, - per m² uitgeefbaar (exclusief omzetbelasting).
- Autonome ontwikkeling SU: € 85, - per m² uitgeefbaar (exclusief omzetbelasting).

2.4.2

SUBSIDIES (ARTIKEL 6.2.7 B BRO)

Er is rekening gehouden met te ontvangen subsidie. Het betreft de Stidugsubsidie (Stimulering inrichting duurzame glastuinbouwgebieden) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Deze subsidie is bedoeld voor ondersteuning in de aanleg van collectieve voorzieningen en energie infrastructuur specifiek voor de glastuinbouw. Mochten er zich nog meer subsidie mogelijkheden aandienen dan zullen deze later in het exploitatieplan worden opgenomen.

HOOFDSTUK

3 Toelichting op werken en werkzaamheden

3.1

ALGEMEEN

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

In hoofdstuk 7 van het Exploitatieplan AFCWB is aangegeven welken werken en werkzaamheden er worden uitgevoerd. De onder andere aan deze werken en werkzaamheden te stellen eisen zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB.

HOOFDSTUK

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

4.1**ALGEMEEN**

Hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB bevat de eisen en regels voor de werken en werkzaamheden en bouwwerken. In de eerste plaats gaat het dan om kwaliteitseisen voor de in hoofdstuk 7 van het Exploitatieplan AFCWB beschreven werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Deze kwaliteitseisen, ook wel aangeduid als 'locatie-eisen', vinden hun grondslag in artikel 6.13 lid 2 onder b Wro. In de tweede plaats betreft het regels omtrent het uitvoeren van de in hoofdstuk 7 beschreven werken, werkzaamheden, aanleg en inrichting, waaronder regels voor de fasering en aanbestedingsregels. Deze regels zijn gebaseerd op artikel 6.13 lid 2 onder c Wro.

4.2**EISEN AAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN CIVIELTECHNISCH MASTERPLAN**

Het spreekt vanzelf dat de werken en werkzaamheden die in hoofdstuk 7 van het Exploitatieplan AFCWB zijn beschreven moeten voldoen aan het PIP AFCWB. In hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB is aanvullend bepaald dat moet worden voldaan aan de eisen en regels die zijn opgenomen in het Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan behorend bij het PIP AFCWB.

In hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB is ook bepaald dat burgemeester en wethouders van Steenbergen het civieltechnisch masterplan vast te stellen, dat vervolgens door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant moet worden goedgekeurd. Het civieltechnisch masterplan gaat om werken en werkzaamheden met betrekking tot inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in hoofdstuk 7.

4.3**REGELS OMTRENT HET UITVOEREN VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN****4.3.1****FASERING, DEELGEBIEDEN EN VERKAVELINGSPLAN**

Het exploitatiegebied wordt in nader te begrenzen delen ontwikkeld. Voor een groot gedeelte van het exploitatiegebied stellen gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant één of meer Verkavelingsplannen vast. Voor zover gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant meer dan één Verkavelingsplan vaststellen geven zij in het plan duidelijk aan op welke deelgebied het plan betrekking heeft.

De keuze voor één of meer Verkavelingsplannen hangt onder meer af van de belangstelling van bedrijven voor een vestigingslocatie in het gebied.

In hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB is vastgelegd dat werken en werkzaamheden en bouwwerken pas mogen worden uitgevoerd nadat voor het betrokken gebied een Verkavelingsplan is vastgesteld. Hiermee wordt beoogd om de ontwikkeling van het gebied op de meest efficiënte wijze te laten plaatsvinden.

4.3.2

FASERING EN CIVIELTECHNISCH MASTERPLAN

In hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB is vastgelegd dat werken en werkzaamheden ten behoeve van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, als beschreven in paragraaf 7.3 van het Exploitatieplan AFCWB, alsmede bouwplannen, in bepaalde delen van het exploitatiegebied pas mogen worden uitgevoerd nadat het civieltechnisch masterplan is goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Brabant.

4.3.3

FASERING EN OVERIGE INRICHTINGSEISEN

In hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB is vastgelegd dat bepaalde werken, werkzaamheden en bouwplannen pas mogen worden uitgevoerd nadat in het gebied voldoende drooglegging is gerealiseerd, voorzieningen zijn getroffen voor waterberging en de benoemde kwaliteitszones met groen begroeide grondwallen zijn aangelegd.

4.3.4

UITVOERINGSPROCES INRICHTING OPENBARE RUIMTE

In hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB is vastgelegd dat het uitvoeringsproces voor de inrichting van de openbare ruimte moet verlopen volgens de in het civieltechnisch masterplan op te nemen procesvoorschriften. Hiermee wordt verzekerd dat de openbare ruimte, die in eigendom van de gemeente Steenbergen komt, in alle opzichten voldoet aan de door deze gemeente te stellen voorwaarden.

4.3.5

AANBESTEDINGSREGELS

In hoofdstuk 8 van het Exploitatieplan AFCWB is tot slot vastgelegd welke regels gelden voor het aanbesteden van werken voor de inrichting van de openbare ruimte.

Deel B: Exploitatieplan

HOOFDSTUK

5 Algemene bepalingen van het exploitatieplan

5.1 **KOPPELING MET RUIMTELIJK BESLUIT**

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

5.2 **BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED**

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

5.3 **BEGRIPSBEPALINGEN**

Verkavelingsplan(nen): het (de) door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant vast te stellen verkavelingsplan(nen).

Civieltechnisch masterplan(nen): het (de) door burgemeester en wethouders van de gemeente Steenberg vast te stellen en door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant goed te keuren masterplan(nen) met de eisen, technische specificaties en procesafspraken voor de werken en werkzaamheden als bedoeld in de hoofdstukken 7 en 8 van dit exploitatieplan.

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

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

5.4 **GRONDGEBRUIK**

Het grondgebruik moet voldoen aan de Grondgebruikskaart.

5.5 **TE VERWERVEN GRONDEN**

De provincie Noord-Brabant beoogt de gronden te verwerven die op de Eigendommenkaart die als bijlage 3 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan zijn aangeduid als:

1. 'Nutsvoorzieningen'.
2. 'JAM van Marrewijk'.
3. 'Grootscholte glastuinbouw'.
4. 'Kaaij West Brabant BV'.
5. 'Derden'.

5.6

CITEERTITEL

Onderhavig exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Agro & Foodcluster West-Brabant'.

5.7

VERBODSBEPALINGEN

Het is verboden te handelen in strijd met de in dit exploitatieplan opgenomen eisen en regels. Overtreding hiervan wordt aangemerkt als strafbaar feit.

Dit betekent bijvoorbeeld het volgende:

1. Het is verboden te handelen in strijd met de in dit exploitatieplan opgenomen eisen en regels. Overtreding hiervan wordt aangemerkt als strafbaar feit.
2. Als strijdig handelen in de zin van het voorgaande artikellid wordt voor de gronden die op de Grondgebruikskaart zijn aangeduid als 'Bedrijventerrein', voor zover deze zijn gelegen zowel *ten zuiden* van de Noordzeedijk als *ten westen* van het Markvlietkanaal, en voor gronden die op de Grondgebruikskaart zijn aangeduid als "Agrarisch – glastuinbouw", in ieder geval aangemerkt:
 - a. het uitvoeren van werken en werkzaamheden vóórdat voor het betreffende deelgebied een Verkavelingsplan is vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant;
 - b. het uitvoeren van werken en werkzaamheden in strijd met het Verkavelingsplan;
 - c. het uitvoeren van werken en werkzaamheden vóórdat voor het betreffende deelgebied een Civieltechnisch masterplan is vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen en goedgekeurd door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant;
 - d. het uitvoeren van werken en werkzaamheden in strijd met het voor die gronden vastgestelde Civieltechnisch masterplan.

HOOFDSTUK

6 Exploitatieopzet van het exploitatieplan

6.1

ALGEMEEN

In bijlage 4 van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitatiewet (2008) opgesteld.

Bijlage 4 van dit exploitatieplan bevat de navolgende tabellen:

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens.

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters).

Tabel C: het ruimtegebruik op de locatie.

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd.

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten.

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

Tabel G: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle kosten.

Tabel H: de aftopping van kosten.

Tabel I: de berekening van de exploitatiebijdrage.

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

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

6.2

OMVANG VERHAALBARE KOSTEN VAN HET PLAN

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

Kosten (Netto contante waarde per 1 januari 2010)

▪ Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro)	€ 101.002.555, -
▪ Andere kosten i.v.m. de exploitatie (artikel 6.2.4. Bro)	€ 93.945.349, -

Totale kosten	€ 194.947.904, -
---------------	------------------

Opbrengsten (Netto contante waarde per 1 januari 2010)

▪ Opbrengsten	€ 195.174.139, -
---------------	------------------

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

Aftopping	
	Netto contante waarde per 1-1-2010
Totale kosten	€ 194.947.904, -
-/- Subsidie	€ 8.101.797, -
Maximaal te verhalen kosten	€ 186.846.107, -
Totale grondopbrengsten	€ 187.072.342, -

Conclusie:

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

6.3**VERHAALBARE KOSTEN PER EENHEID**

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

1. De te hanteren eenheid. Dat is m² uitgeefbaar.
2. De gewichtsfactor. De gewichtsfactor is bepaald op basis van de opbrengstpotentie per m² uitgeefbaar en het in de tijd realiseren van de opbrengsten. Als dit wijzigt wijzigen heeft dat gevolgen voor de gewichtsfactor. Bij iedere herziening van onderhavig exploitatieplan zullen de gewichtsfactoren voor zover nodig geactualiseerd worden. De navolgende gewichtsfactoren gelden:
 - Glastuinbouw factor: 1,0
 - Bedrijventerrein factor: 1,9
 - Suikerfabriek factor: 1,6
3. Het totale aantal gewogen eenheden. Dit wordt bepaald door per gebied het aantal m² uitgeefbaar te vermenigvuldigen met de van belang zijnde gewichtsfactor en de uitkomsten bij elkaar op te tellen.
4. De verhaalbare kosten per eenheid. Deze worden verkregen door deling van het bedrag van de maximaal te verhalen kosten door het totale aantal gewogen eenheden.
5. De bruto exploitatiebijdrage per eigendom. Deze wordt bepaald door per eigendom het aantal m² uitgeefbaar te vermenigvuldigen met de wegingsfactor(en) voor de betrokken grond en de uitkomst te vermenigvuldigen met de verhaalbare kosten per eenheid. Na aftrek van de inbrengwaarde en de aftrekbare exploitatiekosten blijft de netto exploitatiebijdrage over; zie in dit verband ook paragraaf 2.1.7.

Kostenverhaal per eenheid:	
Totaal gewogen eenheden	4.201.665
Totaal verhaalbare kosten (NCW ⁴ per 1-1-2010)	€ 186.846.107, -
Verhaalbare kosten per eenheid (ncw ² per 1-1-2010)	€ 44,47

⁴ NCW betekent netto contante waarde

HOOFDSTUK 7

Omschrijving werken en werkzaamheden

7.1

BOUWRIJP MAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

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

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

7.2

AANLEG NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED

In het Exploitatiegebied zijn de volgende (werken en werkzaamheden en bouwwerken voor de aanleg van) nutsvoorzieningen voorzien:

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

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

7.3

INRICHTEN VAN DE OPENBARE RUIMTE IN HET EXPLOITATIEGEBIED

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

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

HOOFDSTUK

8

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

8.1

VERKAVELINGSPLAN EN CIVIELTECHNISCH MASTERPLAN

1. Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant stellen voor de navolgende gronden:
 - a. op de Grondgebruikskaart als 'Agrarisch - glastuinbouw' aangeduide gronden alsmede
 - b. op de Grondgebruikskaart als 'Bedrijventerrein' aangeduide gronden voor zover deze zijn gelegen zowel ten zuiden van de Noordzeedijk als ten westen van het Markvlietkanaal;

een Verkavelingsplan vast.

Voor zover gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant niet voor alle onder a en b van dit lid bedoelde gronden één Verkavelingsplan vast stellen, maar meerdere verkavelingsplannen, moet uit het vast te stellen Verkavelingsplan de begrenzing van het gebied waarop het Verkavelingsplan betrekking heeft duidelijk blijken.

Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant kunnen in het Verkavelingsplan deelgebieden aanwijzen.

Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant hanteren bij het vaststellen van het Verkavelingsplan (/de Verkavelingsplannen) een zo efficiënt mogelijke ontwikkeling van het Exploitatiegebied.

2. Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenberghe stellen vóór 1 februari 2011 voor in ieder geval de navolgende gronden:
 - a. op de Grondgebruikskaart als 'Agrarisch - glastuinbouw' aangeduide gronden alsmede
 - b. op de Grondgebruikskaart als 'Bedrijventerrein' aangeduide gronden voor zover deze zijn gelegen zowel ten zuiden van de Noordzeedijk als ten westen van het Markvlietkanaal;

een Civieltechnisch masterplan vast en leggen dit ter goedkeuring voor aan gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant. Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant beslissen vóór 1 april 2011 omtrent de goedkeuring van het door burgemeester en wethouders vastgestelde plan.

8.2

EISEN AAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

1. De werken en werkzaamheden als bedoeld in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan moeten voldoen aan de eisen en regels genoemd in Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan.
2. De wegen als bedoeld in paragraaf 7.3 van dit exploitatieplan moet worden aangelegd in asfalt of beton en moeten voor het overige voldoen aan:
 - a. Voor de gronden die op de Grondgebruiksk kaart zijn aangeduid als ‘Agrarisch – glastuinbouw’:
Voor zover het betreft interne hoofdontsluitingswegen als bedoeld in artikel 1 lid 27 van het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant alsmede interne ontsluitingswegen als bedoeld in artikel 1 lid 28 van het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant: de in het door stichting CROW te Ede voor Erftoegangsweg type 1 opgenomen eisen. Het CROW vermeldt voor genoemde wegen (onder meer): 6,5 meter breed, buiten de kom, 60 km/uur, fietssuggestiestroken.
 - b. Voor de gronden die op de Grondgebruiksk kaart zijn aangeduid als ‘Bedrijventerrein’ én die zijn gelegen ten zuiden van de Noordzeedijk alsmede gelegen ten westen van het Markvlietkanaal:
 - i. Voor zover het betreft interne hoofdontsluitingswegen als bedoeld in artikel 1 lid 27 van het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant: de in het door stichting CROW te Ede voor Gebiedsontsluitingsweg in de bebouwde kom opgenomen eisen. Het CROW vermeldt voor genoemde wegen (onder meer): 6,5 meter breed, binnen de kom, 50 km/uur met een vrijliggend fietspad.
 - ii. Voor zover het betreft interne ontsluitingswegen als bedoeld in artikel 1 lid 28 van het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant: de in het door stichting CROW te Ede voor Erftoegangsweg type 1 opgenomen eisen. Het CROW vermeldt voor genoemde wegen (onder meer): 6,5 meter breed, binnen de kom, 30 km/uur, fietssuggestiestroken.
3. De werken en werkzaamheden als bedoeld in paragraaf 7.3 van dit exploitatieplan moeten voor zover voor het betreffende gebied een Civieltechnisch masterplan is vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen en door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant is goedgekeurd voldoen het laatste goedgekeurde Civieltechnisch masterplan.
4. De werken en werkzaamheden als bedoeld in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan moeten voor zover voor het betreffende gebied een Verkavelingsplan is vastgesteld door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant voldoen aan het laatste vastgestelde Verkavelingsplan.

8.3

FASERING

1. Voor de op de Grondgebruiksk kaart als ‘Bedrijventerrein’ aangeduide gronden geldt voor zover deze zijn gelegen zowel *ten zuiden* van de Noordzeedijk als *ten westen* van het Markvlietkanaal het volgende:
 - a. De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de paragrafen 7.2 en 7.3 van dit exploitatieplan en van bouwplannen mag eerst aanvangen nadat gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant voor het betrokken deelgebied een Verkavelingsplan hebben vastgesteld.

- b. De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de paragraaf 7.3 van dit exploitatieplan mag eerst aanvangen nadat het Civieltechnisch masterplan door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen is vastgesteld en door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant is goedgekeurd.
 - c. De oprichting van een bouwwerk, niet zijnde een bouwwerk als bedoeld in de paragrafen 7.2 en 7.3 van dit exploitatieplan, mag eerst aanvangen nadat de groenvoorzieningen in de vorm van met groen begroeide grondwallen zijn aangelegd op de gronden behorende bij het bedrijf waarvoor het bouwwerk wordt opgericht, die in het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant zijn aangeduid als 'Specifieke vorm van bedrijventerrein – beeldkwaliteitszone', een en ander overeenkomstig het bepaalde in Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan. Deze bepaling geldt uitsluitend voor bedrijven waarvan de grond grenst aan de Noordlangeweg.
2. Voor de op de Grondgebruikskaart als 'Agrarisch - glastuinbouw' aangeduide gronden geldt het volgende:
 - a. De uitvoering van werken, werkzaamheden als bedoeld in de paragrafen 7.2 en 7.3 van dit exploitatieplan en van bouwplannen mag eerst aanvangen nadat gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant voor het betrokken deelgebied een Verkavelingsplan hebben vastgesteld.
 - b. De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de paragraaf 7.3 van dit exploitatieplan mag eerst aanvangen nadat het Civieltechnisch masterplan door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen is vastgesteld en door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant is goedgekeurd.
 - c. De oprichting van een bouwwerk, niet zijnde een bouwwerk als bedoeld in de paragrafen 7.2 en 7.3 van dit exploitatieplan, mag eerst aanvangen nadat de groenvoorzieningen in de vorm van met groen begroeide grondwallen zijn aangelegd op de gronden behorende bij het bedrijf waarvoor het bouwwerk wordt opgericht, die in het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant zijn aangeduid als "Specifieke vorm van agrarisch – beeldkwaliteitszone", een en ander overeenkomstig het bepaalde in het Ruimtelijk ontwerp en beeldregieplan.
3. De op te richten gebouwen, niet zijnde bouwwerken als bedoeld in paragrafen 7.2 en 7.3 van dit exploitatieplan, mogen eerst in gebruik worden genomen nadat de nutsvoorzieningen als bedoeld in paragraaf 7.2 zijn aangelegd. Voor zover het Verkavelingsplan deelgebieden onderscheidt geldt de in de vorige zin opgenomen eis voor het betreffende deelgebied.
4. De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de paragrafen 7.2 en 7.3 van dit exploitatieplan en van bouwplannen mag op de gronden die op de Grondgebruikskaart zijn aangeduid als 'Agrarisch - glastuinbouw' eerst aanvangen als in het betrokken, door gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant vastgestelde begrensde gebied, tenminste 40 centimeter ontwateringsdiepte is gerealiseerd. Voor zover het Verkavelingsplan deelgebieden onderscheidt geldt de in de vorige zin opgenomen eis voor het betreffende deelgebied.
5. De uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in de paragraaf 7.2 en 7.3 van dit exploitatieplan en van bouwplannen mag op de gronden die op de Grondgebruikskaart zijn aangeduid als 'Bedrijventerrein' én die zijn gelegen ten zuiden van de Noordzeedijk alsmede gelegen ten westen van het Markvlietkanaal eerst aanvangen als in het betrokken, door gedeputeerde staten van de provincie

Noord-Brabant vastgestelde begrensde gebied, tenminste met 70 centimeter ontwateringsdiepte is gerealiseerd. Voor zover het Verkavelingsplan deelgebieden onderscheidt geldt de in de vorige zin opgenomen eis voor het betreffende deelgebied.

6. De oprichting van gebouwen, niet zijnde kassen, alsmede de aanleg van verhardingen mag eerst aanvangen indien voor elke met gebouwen, niet zijnde kassen, of met verharding te bedekken oppervlakte van één hectare ten minste 604 m³ waterberging aanwezig is binnen de gronden die in het Provinciaal Inpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant zijn aangeduid als 'Waterberging' of 'Specifieke vorm van natuur – ecologische verbindingzone en waterberging'. Een en ander onverminderd de volgens de Keur van het Waterschap Brabantse Delta geldende vergunningplicht voor de toename van verharde oppervlakten.

8.4 REGELS OMTRENT HET UITVOEREN VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

8.4.1 PROCES

De uitvoering van de in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient te geschieden overeenkomstig de procesvoorschriften in het Civieltechnische masterplan.

8.4.2 AANBESTEDING

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

1. Het Europese aanbestedingsrecht.
2. Het Besluit van 16 juli 2005, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten (Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten)(Bao).
3. De aanbestedingsregels die zijn vastgelegd in het op 31 mei 2006 vastgestelde inkoopbeleid van de provincie Noord-Brabant.

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2010 vastgesteld op:

- Voor werken : ·€ 4.845.000, -.
- Voor diensten : ·€ 193.000, -.

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

Voor werken:

- Nationaal openbaar aanbesteden: van € 193.000, - tot € 4.845.000, -.
- Meervoudig onderhand aanbesteden: van € 50.000, - tot € 193.000, -.
- Enkelvoudige uitnodiging tot € 50.000, -.

Voor diensten:

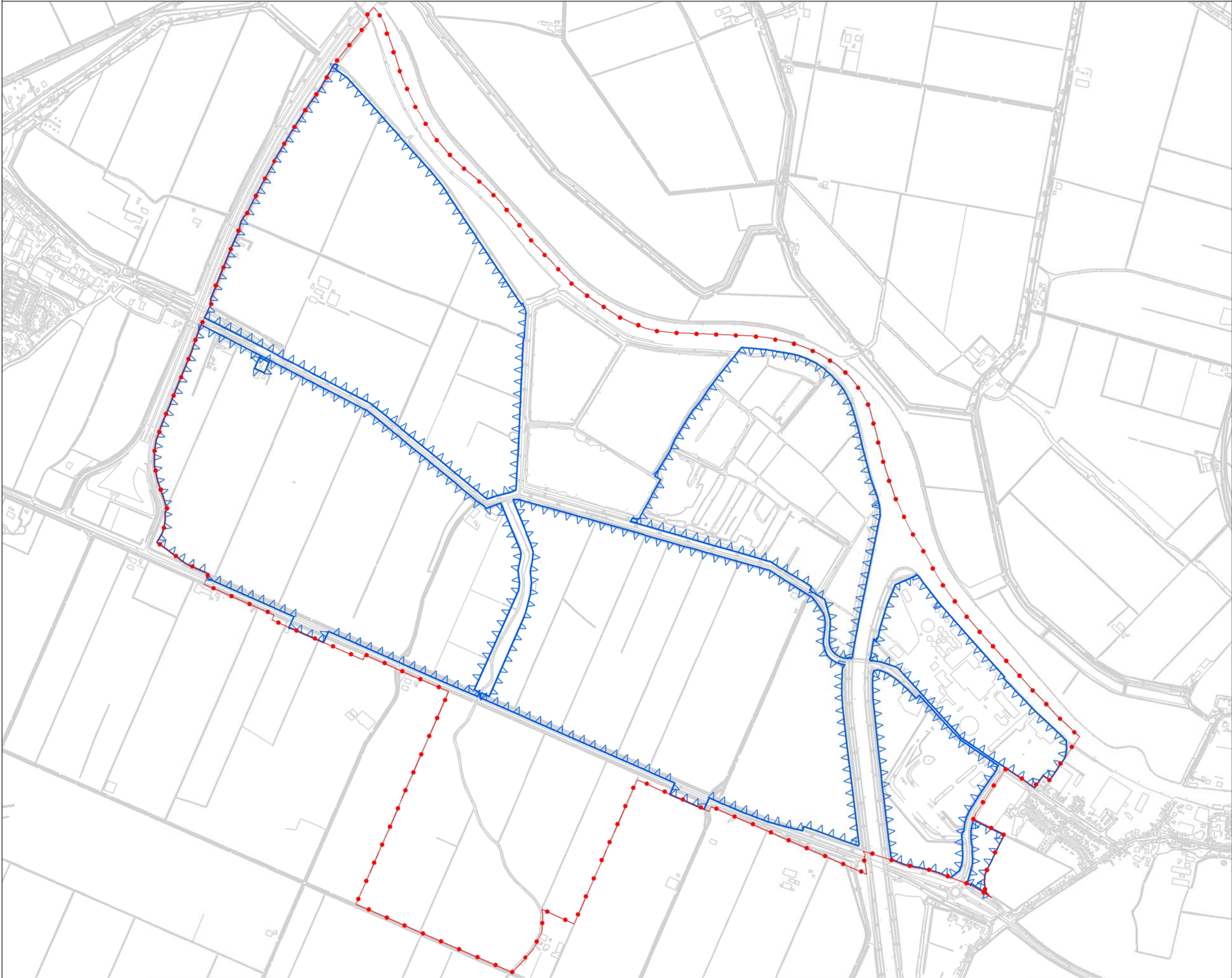
- Nationaal openbaar aanbesteden: van € 100.000, - tot € 193.000, -.
- Meervoudig onderhand aanbesteden: van € 25.000, - tot € 100.000, -.
- Enkelvoudige uitnodiging tot € 25.000, -.

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

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

BIJLAGE 1

Kaart Exploitatiegebied behorende bij het Exploitatieplan



Legenda

- Plangrens inpassingsplan
- Grens exploitatieplan

themakaart: EXPLOITATIEGEBIED
 projectnaam: EXPLOITATIEPLAN
 kaartnummer: B01055.000263/CF/01

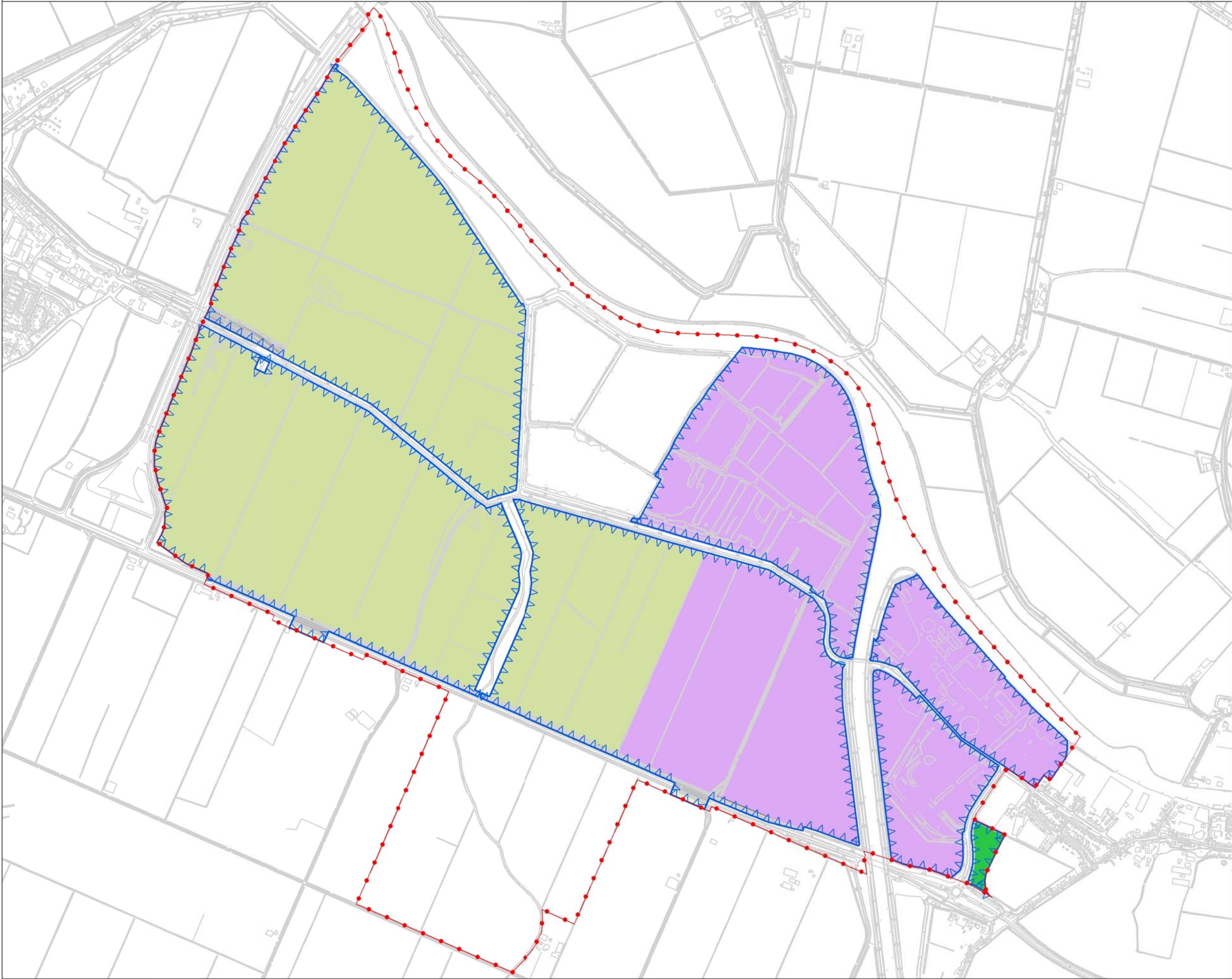
opdrachtgever: Provincie Noord-Brabant
 projectnummer: B01055.000263
 datum: 25 mei 2010
 schaal (A3): 1:15.000

Topografische ondergrond © TDN Emmen

 **ARCADIS**
 Infrastructuur, milieu, gebouwen

BIJLAGE 2

Grondgebruikskaart behorende bij het Exploitatieplan



- Legenda**
- Plangrens inpassingsplan
 - Grens exploitatieplan
 - Agrarisch
 - Agrarisch - glastuinbouw
 - Bedrijventerrein
 - Groen
 - Natuur
 - Verkeer
 - Water - watergang

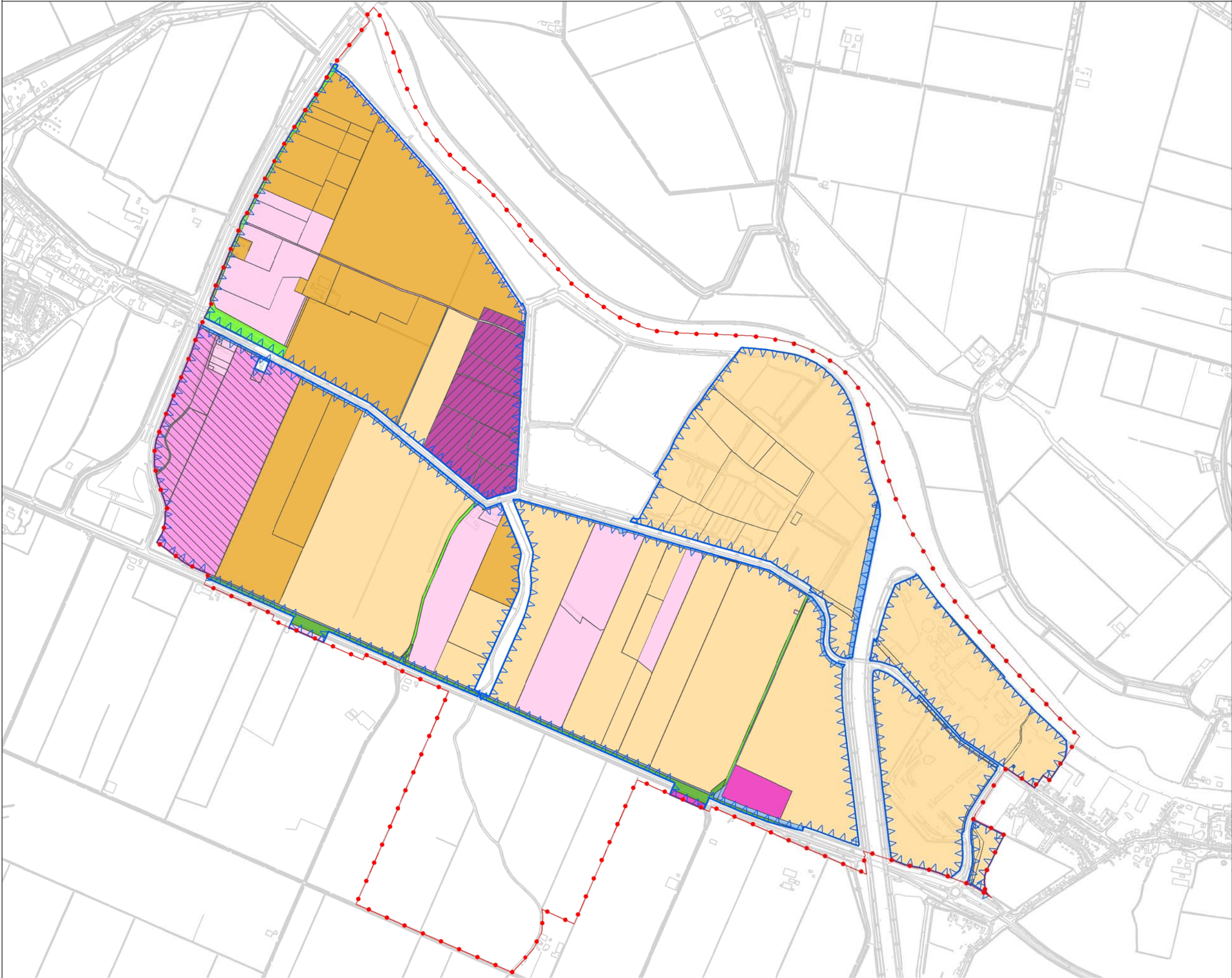
thema kaart: GRONDGEBRUIK
project naam: EXPLOITATIEPLAN
kaart nummer: B01055.000263/CF/02

opdrachtgever: Provincie Noord-Brabant
projectnummer: B01055.000263
datum: 25 mei 2010
schaal (A3): 1:15.000



BIJLAGE 3

Eigendommenkaart behorende bij het Exploitatieplan



- Legenda**
- Plangrens inpassingsplan
 - Grens exploitatieplan
 - Gem Steenberghe
 - Provincie N-Brabant
 - Waterschap
 - Nutsvoorzieningen
 - COSUN / Suikerunie
 - TOM
 - JAM van Marrewijk
 - Grootsholte glastuinbouw
 - Kaaij West Brabant BV
 - Derden

themakaart: EIGENDOMMEN
projectnaam: EXPLOITATIEPLAN
kaartnummer: B01055.000263/CF/03

opdrachtgever: Provincie Noord-Brabant
projectnummer: B01055.000263
datum: 25 mei 2010
schaal (A3): 1:15.000

Topografische ondergrond © TDN Emmen



BIJLAGE 4 Exploitatieopzet behorende bij het Exploitatieplan

INHOUDSOPGAVE

<i>stap</i>	<i>tabel</i>	<i>omschrijving</i>
1	A	het inventariseren van de algemene gegevens
2	B	de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)
3	C	het ruimtegebruik op de locatie
4	D	het productieprogramma uitgezet in de tijd
5	E	het inventariseren van de grondopbrengsten
6	F	het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle opbrengsten
7	G	het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle kosten
8	H	de aftopping van kosten
9	I	de berekening van de exploitatiebijdrage
10	J	de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd

Tabel A: *het inventariseren van de algemene gegevens*

<i>omschrijving</i>	<i>gegevens</i>
naam bestemmingsplan	Inpassingsplan AGRO & FOOD cluster West Brabant
naam exploitatieplan	Exploitatieplan AGRO & FOOD cluster West Brabant
datum berekening	25 mei 2010
auteur	Kees Swinkels
provincie	Noord-Brabant
projectnaam	Provinciaal Inpassingsplan AFCWB
projectnummer	B01055.000263
projectmanager	Bas Hendrixx
kaart van het exploitatiegebied	B01055.000263/CF/1 dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRO
kaart percelen niet anderszins verzekerd zijn	B01055.000263/CF/3
ruimtegebruikkaart	B01055.000263/CF/2
status	definitief

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)

prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2010	
rentevoet per jaar	5,2%	
kostenstijging per jaar in %	2,0%	
opbrengststijging per jaar in %	2,0%	
onvoorzien	0,0%	
faserings: in enig jaar	1 juli	

Tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

1. Glastuinbouw				
<i>programma</i>	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Glastuinbouw	2.997.501 m ²	2.667.776 m ²	329.725 m ²	
- Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
- Bestaande fabriek	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
Totaal	2.997.501 m²	2.667.776 m²	329.725 m²	89,0%

2. Bedrijventerrein				
<i>programma</i>	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Glastuinbouw	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
- Bedrijventerrein	718.348 m ²	484.885 m ²	233.463 m ²	
- Bestaande fabriek	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
Totaal	718.348 m²	484.885 m²	233.463 m²	67,5%

3. Suikerfabriek				
<i>programma</i>	totaal	uitgeefbaar	openbare ruimte	% uitgeefbaar
- Glastuinbouw	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
- Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
- Bestaande fabriek	410.534 m ²	370.000 m ²	40.534 m ²	
	0 m ²	0 m ²	0 m ²	
Totaal	410.534 m²	370.000 m²	40.534 m²	90,1%

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd

	aantal	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1. Glastuinbouw												
- Glastuinbouw	2.667.776 m ²	0 m ²	226.761 m ²	573.572 m ²	685.618 m ²	589.578 m ²	592.246 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- Bestaande fabriek	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
2. Bedrijventerrein												
- Glastuinbouw	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- Bedrijventerrein	484.885 m ²	0 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²	48.488 m ²
- Bestaande fabriek	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
3. Suikerfabriek												
- Glastuinbouw	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- Bedrijventerrein	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- Bestaande fabriek	370.000 m ²	0 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²	37.000 m ²
TOTAAL	3.522.661 m²	0 m²	312.249 m²	659.060 m²	771.107 m²	675.067 m²	677.735 m²	85.488 m²	85.488 m²	85.488 m²	85.488 m²	85.488 m²

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

omschrijving	uitgifteprijs ex BTW	eenheid	volume	totaal in €	
1. Glastuinbouw			2.667.776 m²	€	133.388.795
- Glastuinbouw	€ 50,00	per m²	2.667.776 m²	€	133.388.795
- Bedrijventerrein	€ 104,00	per m²	0 m²	€	-
- Bestaande fabriek	€ 85,00	per m²	0 m²	€	-
2. Bedrijventerrein			484.885 m²	€	50.428.030
- Glastuinbouw	€ 50,00	per m²	0 m²	€	-
- Bedrijventerrein	€ 104,00	per m²	484.885 m²	€	50.428.030
- Bestaande fabriek	€ 85,00	per m²	0 m²	€	-
3. Suikerfabriek			370.000 m²	€	31.450.000
- Glastuinbouw	€ 50,00	per m²	0 m²	€	-
- Bedrijventerrein	€ 104,00	per m²	0 m²	€	-
- Bestaande fabriek	€ 85,00	per m²	370.000 m²	€	31.450.000
TOTAAL			3.522.661 m²	€	215.266.824

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

raming van de opbrengsten					nominaal	contant 1 januari 2010	boekwaarde 1 januari 2010	prognose 1 juli 2010	prognose 1 juli 2011	prognose 1 juli 2012	prognose 1 juli 2013	prognose 1 juli 2014	prognose 1 juli 2015	prognose 1 juli 2016	prognose 1 juli 2017	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020
Wro	Bro	Bro	eigenaren	omschrijving														
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	1. Glastuinbouw	- Glastuinbouw - Bedrijventerrein - Bestaande fabriek	€ 133.388.795 € - € -	€ 118.778.419 € - € -	€ - € - € -		€ 11.679.884	€ 30.134.101	€ 36.741.178	€ 32.226.445	€ 33.019.711					
			Subtotaal		€ 133.388.795	€ 118.778.419	€ -		€ 11.679.884	€ 30.134.101	€ 36.741.178	€ 32.226.445	€ 33.019.711					
6.13.1.c.3	6.2.7.a	6.2.7.a	2. Bedrijventerrein	- Glastuinbouw - Bedrijventerrein - Bestaande fabriek	€ - € 50.428.030 € -	€ - € 42.061.686 € -	€ - € - € -		€ 5.194.841	€ 5.298.738	€ 5.404.713	€ 5.512.807	€ 5.623.063	€ 5.735.524	€ 5.850.235	€ 5.967.239	€ 6.086.584	€ 6.208.316
			Subtotaal		€ 50.428.030	€ 42.061.686	€ -		€ 5.194.841	€ 5.298.738	€ 5.404.713	€ 5.512.807	€ 5.623.063	€ 5.735.524	€ 5.850.235	€ 5.967.239	€ 6.086.584	€ 6.208.316
6.13.1.c.5	6.2.7.a	6.2.7.a	3. Suikerfabriek	- Glastuinbouw - Bedrijventerrein - Bestaande fabriek	€ - € - € 31.450.000	€ - € - € 26.232.237	€ - € - € -		€ 3.239.820	€ 3.304.617	€ 3.370.709	€ 3.438.123	€ 3.506.886	€ 3.577.023	€ 3.648.564	€ 3.721.535	€ 3.795.966	€ 3.871.885
			Subtotaal		€ 31.450.000	€ 26.232.237	€ -		€ 3.239.820	€ 3.304.617	€ 3.370.709	€ 3.438.123	€ 3.506.886	€ 3.577.023	€ 3.648.564	€ 3.721.535	€ 3.795.966	€ 3.871.885
			Opbrengsten alle partijen totaal:		€ 215.266.824	€ 187.072.342	€ -		€ 20.114.545	€ 38.737.455	€ 45.516.599	€ 41.177.374	€ 42.149.659	€ 9.312.547	€ 9.498.798	€ 9.688.774	€ 9.882.550	€ 10.080.201
6.13.1.c.3	6.2.7.b	6.2.7.b	bijdragen en subsidies gemeente		€ -	€ -	€ -											
6.13.1.c.3	6.2.7.c	6.2.7.c	bijdrage provincie / Rijk (ILG)		€ 9.075.000	€ 8.101.797	€ -		€ 7.260.000				€ 1.815.000					
6.13.1.c.3	6.2.7.d	6.2.7.d	bijdrage andere gebiedsexploitatie		€ -	€ -	€ -											
			Totaal		€ 224.341.824	€ 195.174.139	€ -		€ 27.374.545	€ 38.737.455	€ 45.516.599	€ 41.177.374	€ 43.964.659	€ 9.312.547	€ 9.498.798	€ 9.688.774	€ 9.882.550	€ 10.080.201

Tabel G: het inventariseren en in de tijd uitzetten van alle kosten

raming van de inbrengwaarden					nominaal	contant 1 januari 2010	inbreng 1 januari 2010	prognose 1 juli 2010	prognose 1 juli 2011	prognose 1 juli 2012	prognose 1 juli 2013	prognose 1 juli 2014	prognose 1 juli 2015	prognose 1 juli 2016	prognose 1 juli 2017	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020
Wro	Bro	Bro	eigenaren	omschrijving														
6.13.1.c.1	6.2.3.a		1. Glastuinbouw	Inbrengwaarde grond	€	- € 61.575.000	€ 61.575.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€	- € -	€ -											
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€	- € -	€ -											
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€	- € 896.600	€ 896.600											
			Subtotaal		€	- € 62.471.600	€ 62.471.600											
6.13.1.c.1	6.2.3.a		2. Bedrijventerrein	Inbrengwaarde grond	€	- € 22.029.000	€ 22.029.000											
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€	- € -	€ -											
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€	- € -	€ -											
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€	- € 57.200	€ 57.200											
			Subtotaal		€	- € 22.086.200	€ 22.086.200											
6.13.1.c.1	6.2.3.a		3. Suikerfabriek	Inbrengwaarde grond	€	- € 16.444.755	€ 16.444.755											
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€	- € -	€ -											
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€	- € -	€ -											
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€	- € -	€ -											
			Subtotaal		€	- € 16.444.755	€ 16.444.755											
			Totaal van de Inbrengwaarden		€	- € 101.002.555	€ 101.002.555	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

raming van de andere kosten					nominaal	contant 1 januari 2010	boekwaarde 1 januari 2010	prognose 1 juli 2010	prognose 1 juli 2011	prognose 1 juli 2012	prognose 1 juli 2013	prognose 1 juli 2014	prognose 1 juli 2015	prognose 1 juli 2016	prognose 1 juli 2017	prognose 1 juli 2018	prognose 1 juli 2019	prognose 1 juli 2020
Wro	Bro	Bro	omschrijving	omschrijving														
6.13.1.c.2	6.2.4.a		onderzoekskosten		€	1.242.000	€ 1.211.804	€ -	€ 878.051	€ 383.834								
6.13.1.c.2	6.2.4.b		bodemsanering, grondwerken		€	37.766.300	€ 35.158.726	€ -	€ 17.788.354	€ 11.904.910	€ 8.095.339	€ 1.765.971						
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	voorzieningen binnen exploitatiegebied	nutsvoorzieningen	€	22.141.800	€ 20.682.555	€ -	€ 11.276.758	€ 6.979.665	€ 4.746.173	€ 135.754						
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	voorzieningen binnen exploitatiegebied	riolering met toebehoren	€	5.953.400	€ 5.529.213	€ -	€ 2.643.992	€ 1.876.665	€ 1.276.132	€ 448.312						
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	voorzieningen binnen exploitatiegebied	verbandhoudende werken (wegen Openbaar)	€	5.185.100	€ 4.751.273	€ -	€ 1.898.256	€ 1.391.396	€ 1.111.444	€ 313.935	€ 773.879					
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	voorzieningen binnen exploitatiegebied	groenvoorzieningen	€	2.562.700	€ 2.234.679	€ -		€ 1.098.647	€ 840.465	€ 723.757	€ 136.188					
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.f	voorzieningen binnen exploitatiegebied	openbare verlichting en brandkranen	€	806.900	€ 738.923	€ -	€ 293.222	€ 214.301	€ 172.962	€ 46.538	€ 127.519					
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.i	voorzieningen binnen exploitatiegebied	milieu, archeologie voorzieningen	€	2.651.000	€ 2.530.966	€ -	€ 2.730.926	€ 2.907.092								
6.13.1.c.2	6.2.4.j		plankosten (gemeentelijke apparaatkosten)		€	18.977.500	€ 17.465.967	€ 1.500.000	€ 4.626.523	€ 2.365.729	€ 2.669.338	€ 2.158.601	€ 1.913.045	€ 376.941	€ 384.480	€ 392.169	€ 400.013	€ 408.013
6.13.1.c.2	6.2.4.k		tijdelijk beheer		€	752.000	€ 634.799	€ -		€ 112.588	€ 114.840	€ 152.491	€ 173.571	€ 55.174	€ 56.277	€ 57.403	€ 58.551	€ 59.722
6.13.1.c.2	6.2.4.l		raming van planschade		€	400.000	€ 376.080	€ -	€ 206.030	€ 210.150								
			Bovenplanse kosten		€	3.000.000	€ 2.630.363	€ -	€ 273.937	€ 589.766	€ 703.834	€ 628.495	€ 643.599	€ 82.800	€ 84.456	€ 86.146	€ 87.868	€ 89.626
			Totaal van de overige kosten:		€	101.438.700	€ 93.945.349	€ 1.500.000	€ 5.504.574	€ 40.402.401	€ 25.645.172	€ 19.988.709	€ 6.490.561	€ 4.355.369	€ 651.104	€ 525.213	€ 535.718	€ 546.432

			Totaal alle kosten		€	101.438.700	€ 194.947.904	€ 102.502.555	€ 5.504.574	€ 40.402.401	€ 25.645.172	€ 19.988.709	€ 6.490.561	€ 4.355.369	€ 651.104	€ 525.213	€ 535.718	€ 546.432	€ 557.361
--	--	--	--------------------	--	---	-------------	---------------	---------------	-------------	--------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Tabel H: de aftopping van kosten

Volgens de systematiek van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wro) kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden: Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform provinciaal beleid.

	netto contante waarde 1.1.2010	
de kosten zijn	€ 194.947.904	zie tabel G
bijdrage gemeente	€ -	zie tabel F
bijdrage provincie / Rijk (ILG)	€ 8.101.797	zie tabel F
bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ -	zie tabel F
maximaal te verhalen	€ 186.846.107	
de grondopbrengsten zijn	€ 187.072.342	zie tabel F

Conclusie:

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

Tabel I: de berekening van de exploitatiebijdrage

ten hoogste is te verhalen € 186.846.107 netto contante waarde per 1.1.2010

Aantal gewogen eenheden	gewichtsfactor	m ² uitgeefbaar	Kostenverhaal per m ² uitgeefbaar
1. Glastuinbouw	1,0 gewogen eenheid	2.667.776 m ²	€ 44,47
2. Bedrijventerrein	1,9 gewogen eenheid	484.885 m ²	€ 86,64
3. Suikerfabriek	1,6 gewogen eenheid	370.000 m ²	€ 70,81

Kostenverhaal per eenheid € 44,47 netto contante waarde per 1.1.2010

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

De totale kosten zijn:	€	194.947.904	zie tabel G
De al gedane uitgaven zijn:	€	1.500.000	zie tabel G
Percentage gerealiseerd		0,77%	

COLOFON

EXPLOITATIEPLAN AGRO & FOOD CLUSTER WEST-BRABANT

OPDRACHTGEVER:

PROVINCIE NOORD-BRABANT

STATUS:

Vrijgegeven

AUTEUR:

C.J.P. Swinkels

J.J. Thoonen

GECONTROLEERD DOOR:

C.P. Fokkinga

VRIJGEGEVEN DOOR:

C.J.P. Swinkels

Vastgesteld op:

9 juli 2010

074949736:0.5

ARCADIS NEDERLAND BV

Utopialaan 40-48

Postbus 1018

5200 BA 's-Hertogenbosch

Tel 073 6809 211

Fax 073 6144 606

www.arcadis.nl

Handelsregister

9036504

©ARCADIS. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden veeleenvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins.