

EXPLOITATIEPLAN KLAVER 5, FASE 1

GEMEENTE HORST AAN DE MAAS



Status: definitief

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: exploitatieplan Klaver 5, fase 1

Identificatiecode: NL.IMRO.1507.HMKLAVER5FASE1-EPV1

Opdrachtgever: gemeente Horst aan de Maas

Auteurs: E. Linssen (Metafoor)
J.A.M. van den Brand (Van den Brand Grondbeleid)

Versie: 1.1

Status: definitief

Datum: 19 december 2017

Kenmerk: 2017001

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Wettelijke plicht exploitatieplan	5
1.2.	Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	9
1.3.	Doel en functie van het exploitatieplan.....	9
1.4.	Begrenzing exploitatiegebied	10
1.5.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
1.6.	Leeswijzer.....	11
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN.....	12
2.1.	Toelichting op de planontwikkeling.....	12
2.2.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan	14
3.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	18
3.1.	Toelichting bij de regels over begrippen.....	18
3.2.	Toelichting bij de regels over koppelingen	18
3.3.	Toelichting bij de regels over ruimtegebruik.....	20
3.4.	Toelichting bij de regels over aanbesteding	21
3.5.	Toelichting bij de regels over bindende verkaveling	22
3.6.	Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling	23
3.7.	Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels.....	23
3.8.	Toelichting bij de regels over slotbepalingen	24
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	25
4.1.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	25
4.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	26
4.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte.....	26
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	30
5.1.	Inleiding	30
5.2.	Rekentechische uitgangspunten	30
5.3.	Ruimtegebruik	31
5.4.	Programma.....	32
5.5.	Eigendomssituatie en inbrengwaarden	33

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
IV

5.6.	Kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.....	36
5.7.	Kosten van toekomstige grondexploitaties.....	41
5.8.	De overige verhaalbare kosten	42
5.9.	De gronduitgifteopbrengsten	45
5.10.	De opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties	45
5.11.	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	46
5.12.	De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel	47
5.13.	Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	49
6.	DE REGELS	51
7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	56
8.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	58

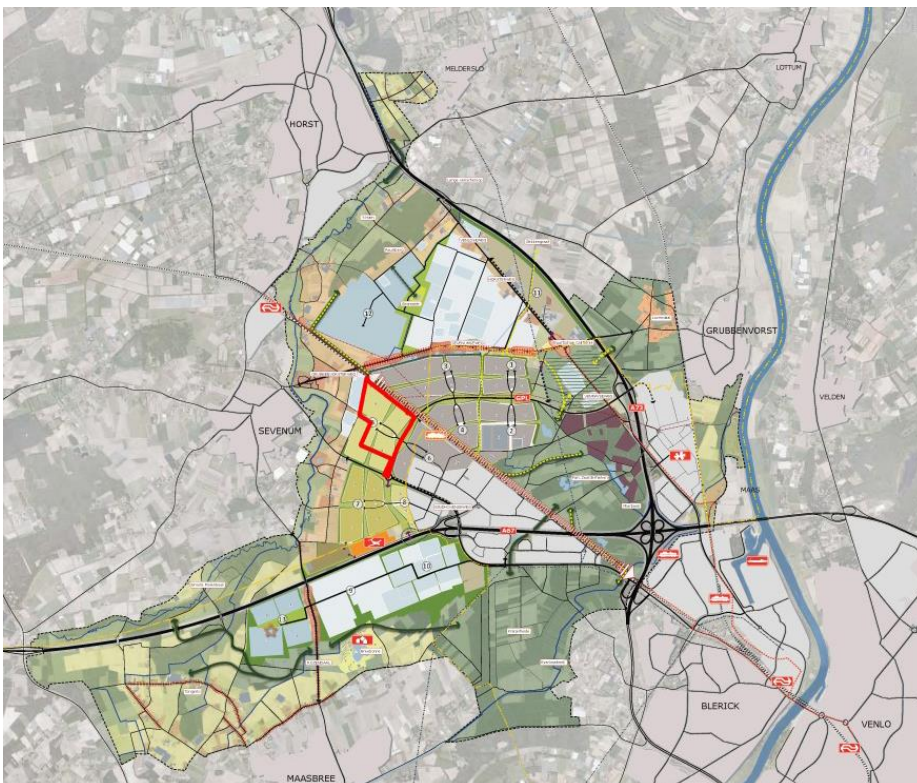
1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1. Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein waarin ruimte wordt geboden voor grootschalige kavels voor logistiek en andere bedrijvigheid in maakindustrie en Agribusiness.

Het bestemmingsplangebied maakt onderdeel uit van de intergemeentelijke gebiedsontwikkeling Klavertje 4/Greenport Venlo. De ontwikkeling van deze Greenport maakt onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur en is van groot belang voor de positie van de Nederlandse tuinbouw- en transport- en logistieke sector op mondiaal en Europees niveau. Het Rijk, de provincie Limburg en de gemeente in de regio en private partners werken dan ook al geruime tijd aan de ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied. De gebiedsontwikkeling Klavertje 4 maakt daardoor onderdeel uit van de vijf grote Greenportontwikkelingen in ons land. Deze gebiedsontwikkeling is ook opgenomen in de lijst van projecten genoemd in bijlage II van de Crisis- en herstelwet.

In 2012 is door de gemeenteraden van Venlo, Peel en Maas en Horst aan de Maas de Structuurvisie Klavertje 4-gebied vastgesteld. Hierin is het ruimtelijke beleid voor de klavers binnen het Klavertje 4-gebied uitgewerkt. Hieronder is een uitsnede van de structuurvisie, met daarin met de rode lijn de ligging van het bestemmingsplangebied, opgenomen.



De gemeenten Venlo, Horst aan de Maas, Peel en Maas en de provincie Limburg hebben op 2 november 2009 de commanditaire vennootschap Werklandschapsontwikkelingsmaatschappij Klavertje 4 (Development Company Greenport Venlo (DCGV)) opgericht. De ontwikkeltaakstelling van verschillende onderdelen binnen het Klavertje 4-gebied is in handen van genoemde ontwikkelingsmaatschappij. Begin 2017 heeft er een herstructurering van de vennootschappelijke structuur van onder meer DCGV plaatsgevonden, waarbij de besloten vennootschap B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo is gevormd.

De oprichting van DCGV heeft tot gevolg dat door de betrokken overheidspartijen eertijds verworven gronden in handen zijn gekomen van deze ontwikkelingsmaatschappij. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeente Horst aan de Maas met B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gesloten, waarin onder meer is vastgelegd dat het B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (hierna: het Ontwikkelbedrijf) is belast met het door hem en voor zijn rekening en risico realiseren van de grondexploitatiewerkzaamheden van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1, dit voor zover het betreft de door het Ontwikkelbedrijf (alsdan) verworven gronden.

Binnen het gebied van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 wordt voorzien in de bestemming Bedrijventerrein met in totaal circa 41 ha uitgeefbaar terrein. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling mogelijk van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente binnen het uitgeefbare gebied geen gronden in eigendom. Van het uitgeefbaar gebied is een gedeelte van circa 21,9 ha in eigendom van het Ontwikkelbedrijf en het resterende gedeelte is in eigendom van derden.

Namens de gemeente, i.c. met tussenkomst van het Ontwikkelbedrijf, wordt een actieve grondpolitiek gevoerd voor de gronden bestemd tot uitgeefbaar gebied respectievelijk aan te leggen openbare ruimte, die in eigendom zijn van derden.

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Dit laatste is niet het geval. Het geheel van de nieuw voorziene uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de gemeente. Evenmin zijn voor het geheel van de particuliere eigendommen (kostenverhaals)overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. Dit reeds maakt dat de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast bestaat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak is tot onder meer:

- a. het opnemen van een koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of
- b. het opnemen van regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro.

Er is een noodzaak tot het opnemen van regels over de onderwerpen genoemd onder a en b, waardoor ook in dat kader de plicht is ontstaan een exploitatieplan vast te stellen.

In de onderhavige situatie is geen sprake van in het exploitatieplan opgenomen bindende faseringsregels. Wel doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over verschillende koppelingen, vanuit de gewenste samenhang tussen de aanleg van de werken inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing van de uitgeefbare gronden .

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning op een kavel in een klaverblad is ingevolge artikel 2 lid 1 van de regels vereist dat:

- voor zover de watergang Gekkengraaf en/of de WBL-riooltransportleiding geheel of gedeeltelijk in de kavel is gelegen waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft, de verlegging van de Gekkengraaf respectievelijk de WBL-riooltransportleiding naar buiten die kavel heeft plaatsgevonden, en
- de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden, en
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavel waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft, heeft plaatsgevonden, en
- het bouwrijp maken van de kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, heeft plaatsgevonden.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied is opgenomen in paragraaf 4.1. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte en, als onderdeel daarvan, de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel is opgenomen in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.

Er is voorts een noodzaak tot het opnemen van regels over de uitvoering van de uit te voeren werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte. Een gedeelte van de gronden waarop de aanleg van openbare ruimte etc. is voorzien binnen het exploitatiegebied, is in handen van derden. Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan is daartoe onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden is, zoals hiervoor aangegeven, in het exploitatieplan ook het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatiegebied, waarin de indeling naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is aangegeven, vastgelegd. Deze kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën is opgenomen als bijlage 5 bij dit exploitatieplan. In dat kader ontstaat de noodzaak om regels over de wijze van uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplan op te nemen.

Naast de regels over ruimtegebruik zien de regels op de bij de opdrachtverlening voor werken/werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte in acht te nemen aanbestedingsregels.

Ook vanuit de noodzaak regels te stellen over de hiervoor genoemde onderwerpen is er de plicht een exploitatieplan vast te stellen.

Voorts bevat het exploitatieplan een bindende verkaveling. De omvang van het uitgeefbare gebied per klaverblad is aanzienlijk. Daarbij komt dat er binnen de klaverbladen sprake is van een versnipperde eigendomspositie. Voorts geldt er binnen de bestemming Bedrijventerrein een minimumkavelgrootte. Dit

brengt het risico met zich dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling zal ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

Dit is reden voor het gemeentebestuur om een bindende verkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen.

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 Wro tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12 lid 1 Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. Deze situatie doet zich niet voor bij de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatiegebied. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Het exploitatiegebied is aangeduid op bijlage 3 bij het exploitatieplan. De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Klaver 5 fase 1 in:

- a. Deels het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 van de voormalige gemeente Sevenum (datum vaststelling 2 maart 1998). De gronden kennen daarin de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden.
Ingevolge dit bestemmingsplan kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten hoofdgebouwen etc. als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Voor zover in het plangebied van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 sprake is van ingevolge plankart 1a van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 toegestaan gebruik van de oprichting van woningen, komt deze woningbouwmogelijkheid ingevolge het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 te vervallen. Voor reeds bestaande woningen betekent dit, dat deze woningen voor de realisatie van de bestemmingen ingevolge het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 niet worden gehandhaafd.
- b. Deels het vigerende bestemmingsplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum (datum vaststelling 8 juli 2014).

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 voor de genoemde adressen aan de Dorperdijk. De gronden, voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied, kennen daarin de bestemming Agrarisch met waarden. Ingevolge dit bestemmingsplan kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten gebouwen, anders dan voor voorzieningen van openbaar nut en tot een maximumoppervlakte van 15 m² per gebouw. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 is sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling voor de oprichting van (hoofd)gebouwen. Voor zover in het plangebied van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 sprake is van ingevolge deze partiële herziening toegestaan gebruik van de oprichting van woningen, komt deze woningbouwmogelijkheid ingevolge het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 te vervallen. Voor reeds bestaande woningen betekent dit, dat deze woningen voor de realisatie van de bestemmingen ingevolge het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 niet worden gehandhaafd.

De uitkomst is dan ook dat de gemeenteraad verplicht is gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 een exploitatieplan vast te stellen.

1.2. Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1. Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde door de spoorlijn Venlo-Eindhoven, inclusief de daarbij behorende spoorse aanpassingen;
- aan de oostzijde door de Greenportlane;
- aan de noordwestzijde door de aanwezige kassenbebouwing langs de Zeesweg;
- aan de westzijde door het loonbedrijf aan de Dorperdijk 20.
- Aan de zuidzijde door het fruitteeltbedrijf aan de Venloseweg 53

Het bestemmingsplan kent een ontwikkelingsgericht karakter. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 1.1.

Het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 heeft betrekking op het gehele gebied van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet deels in de bestemming Bedrijventerrein, waarbinnen de realisatie mogelijk is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, alsmede in de bestemmingen Groen, Natuur, Verkeer en Water waar sprake is van de daartoe aan te leggen werken en werkzaamheden inzake de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van bedrijfsbebouwing en openbare ruimte te komen zijn werken en werkzaamheden nodig, namelijk voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De kosten van deze werken en werkzaamheden gelden als wettelijk verhaalbare kosten van de grondexploitatie. Hierbij geldt, voor de toepassing van kostenverhaal, de wettelijke fictie dat de gemeente Horst aan de Maas geldt als enige grondexploitant van het exploitatiegebied (artikel 6.13 lid 4 Wro). Die fictie brengt met zich dat tot de verhaalbare kosten ook behoren de kosten van inbrengwaarden van de gronden. Tot de verhaalbare kosten behoren voorts de kostensoorten genoemd in artikel 6.2.4 Bro, waaronder de kosten van onderzoeken, de kosten van opstelling van een bestemmingsplan, de planontwikkelingskosten, kosten van planschade en rentekosten. Deze kosten zullen, conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro, moeten worden verhaald op de eigenaren van de gronden waarop de bouwplanontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het exploitatieplan heeft daarmee primair de functie van de publiekrechtelijke basis voor de toepassing van kostenverhaal voor die gronden binnen het exploitatiegebied, waarvoor het kostenverhaal niet reeds anderszins is verzekerd.

Door of namens de gemeente Horst aan de Maas wordt een actieve grondpolitiek gevoerd om de gebiedsontwikkelingen maximaal te kunnen sturen. Voor zover verwerving niet slaagt, wil zij deze sturing ook via haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen. Daartoe zijn in het exploitatieplan voor verschillende onderwerpen regels over locatie-eisen opgenomen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 van het exploitatieplan.

De eigendomssituatie per 1 juli 2017 is weergegeven op de eigendommenkaart, zoals opgenomen in bijlage 6 van het exploitatieplan.

De ontwikkeling van het exploitatiegebied verloopt in fasen, zij het dat er geen sprake is van een bindende fasering. Mede met het oog daarop wordt een gebiedsindeling in klaverbladen en klaverharten¹ gehanteerd.

Het exploitatieplan kent voorts regels over de volgende onderwerpen van locatie-eisen:

- a. koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en/met de inrichting van de openbare ruimte in een klaverhart en/met de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen ten behoeve van dat uitgeefbaar gebied;
- b. regels over ruimtegebruik;
- c. regels over aanbesteding verband houdende met de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte;
- d. regels over een bindend voorgeschreven wijze van verkaveling van het uitgeefbaar gebied, gericht op het bereiken van een doelmatige en efficiënte verkavelingsstructuur van het uitgeefbaar gebied; de verkavelingsregeling kent een flexibiliteitsregeling;
- e. verbodsbepalingen;
- f. regels waarbij met toepassing van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van nader aangeduide regels.

De wettelijke basis hiervoor ligt in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 juncto artikel 6.13 lid 2 Wro.

Dit exploitatieplan maakt onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de gemeente in het publieke belang nodig acht.

1.4. Begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 heeft betrekking op het gehele gebied van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet deels in de bestemming Bedrijventerrein, waarbinnen de realisatie mogelijk is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, alsmede in de bestemmingen Groen, Natuur, Verkeer en Water waar sprake is van de daartoe aan te leggen werken en werkzaamheden inzake de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

Een visualisatie van de plangrenzen van het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 2 van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is opgenomen in bijlage 3 van het exploitatieplan.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de inhoud van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van louter niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

¹ Deze begrippen zijn omschreven in de begripsomschrijving (art. 1) van hoofdstuk 6.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van dat exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat de exploitatiebijdragen voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat, voor zover het betreft financiële bijdragen die zijn voldaan bij wijze van voorschrift verbonden aan een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1, inleiding. Hierin komen onder meer aan de orde de toelichting op de wettelijke plicht tot vaststelling van het exploitatieplan, de relatie met het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld, het doel en de functie van het exploitatieplan en de begrenzing van het exploitatiegebied.
- Hoofdstuk 2, toelichting op het plan en de bijlagen. Hierin wordt een toelichting gegeven op de samenhang tussen de ontwikkeling van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1 en het exploitatieplan. Ook wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op de inhoud en status van de bijlagen bij het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 3, toelichting op de regels. De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6.
- Hoofdstuk 4. Tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan behoort een beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk zijn de regels van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 7. In dit hoofdstuk wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.
- Hoofdstuk 8. Tot het exploitatieplan behoren 28 bijlagen. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 4 tot en met 6. De hoofdstukken 1, 2, 3 en 7 hebben een toelichtende functie, tenzij dit in de regels (hoofdstuk 6) anders is aangegeven. De status van de verschillende bijlagen is in paragraaf 2.2 aangegeven.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Toelichting op de planontwikkeling

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1, vormt het exploitatiegebied van het exploitatieplan een gedeelte van de intergemeentelijke gebiedsontwikkeling Klavertje 4. In genoemde paragraaf is een schematisch overzicht opgenomen van het geheel van de Klavers 1 tot en met 8 met bijbehorende openbare ruimte, zoals deze zijn gelegen binnen de gemeenten Venlo, Horst aan de Maas en Peel aan de Maas.

Binnen het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas is de ontwikkeling van delen van Klaver 3 en 6 alsmede van de Klavers 5, 7 en 8 voorzien. Een apart onderdeel van de ontwikkeling van Klavertje 4 vormt de ontwikkeling van de railterminal en de spoorse aanpassingen. Een gedeelte van deze ontwikkeling ligt eveneens binnen het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas.

Voor de deelgebieden Klaver 6a, Klaver 6b, Railterminal en Spoorse aanpassingen en Klaver 8 is eerder een bestemmingsplan vastgesteld.

De verschillende deelgebieden zijn in samenhang aangegeven op de kaart gebieden TPN Horst aan de Maas, die als bijlage 1 bij het exploitatieplan is opgenomen. Deze kaart is hieronder in verkleinde vorm opgenomen.



Op nevenstaande kaart is de aanduiding van het exploitatiegebied zichtbaar gemaakt. Het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 heeft betrekking op de eerste fase van de gebiedsontwikkeling van Klaver 5. De deelgebieden Klaver 5 fase 1 en 2 zijn op bovenstaande kaart aangegeven.

De te ontwikkelen deelgebieden Klaver 5 fase 1 en 2 worden via de binnen het plangebied Klaver 5 fase 1 aan te leggen hoofdontsluiting aangesloten op de eerder gerealiseerde Greenportlane. De in het kader van de planontwikkeling Klaver 5 fase 1 te realiseren hoofdontsluiting heeft daardoor een bovenwijks karakter. De kosten worden toegerekend aan zowel het onderhavige exploitatiegebied (Klaver 5 fase 1) als het in de toekomst te ontwikkelen deelgebied Klaver 5 fase 2.

Het exploitatiegebied is ingedeeld naar ruimtelijke clusters, die worden aangeduid als klaverhart en klaverbladen. Binnen het exploitatiegebied ligt een klaverhart (waarin

de hoofdontsluiting is gelegen) en drie klaverbladen. Onderscheiden worden de klaverbladen 5ab, 5c en 5d. Elk klaverblad is rechtstreeks gelegen aan de hoofdontsluiting. De indeling van het exploitatiegebied naar het klaverhart en de klaverbladen is aangegeven op de kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten, die als bijlage 11 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Het exploitatiegebied is voor het ruimtegebruik onderverdeeld naar de hoofdfuncties openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. De indeling van het exploitatiegebied naar de beide hoofdfuncties is opgenomen in de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, die als bijlage 5 bij het exploitatieplan is opgenomen. De op deze kaart aangegeven indeling naar de begrenzing van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied heeft een bindende werking (zie hoofdstuk 6 Regels).

De openbare ruimte wordt op de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën onderscheiden naar de functies groen, grondwal, snelverkeer, fietspad en voetpad. Deze indeling heeft geen bindende maar een toelichtende functie.

Het uitgeefbaar gebied is onderverdeeld naar de onderscheiden categorieën voor de gehanteerde marktconforme gronduitgifteprijsen. Deze uitgifteprijsen hebben geen bindende werking, maar zijn opgenomen ter onderbouwing van de raming van de gronduitgifteopbrengsten, als onderdeel van de exploitatieopzet (hoofdstuk 5 Exploitatieplan). Voor de opstelling van de exploitatieopzet, op basis waarvan de te verhalen kosten worden bepaald, dient ingevolge artikel 6.13 lid 4 Wro te worden uitgegaan van de wettelijke fictie dat de grondexploitatie van het gehele gebied plaatsvindt door de gemeente Horst aan de Maas.

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1 dient de watergang, genaamd 'Gekkengraaf', te worden verlegd. Het bestaande tracé van deze watergang alsmede het tracé na de verlegging zijn aangegeven op de kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding, die als bijlage 10 bij het exploitatieplan is opgenomen. Deze verlegging maakt onderdeel uit van zowel het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied als de inrichting van de openbare ruimte.

Eveneens voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient de bestaande WBL-riooltransportleiding te worden verlegd. Het bestaande tracé van deze watergang alsmede het tracé na de verlegging zijn aangegeven op de kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding, die als bijlage 10 bij het exploitatieplan is opgenomen. Ook voor deze verlegging geldt dat zij onderdeel uitmaakt van zowel het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied als de inrichting van de openbare ruimte.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein voor zover dat is gelegen binnen het exploitatiegebied, zijn c.q. dienen verschillende werken en werkzaamheden (te worden) uitgevoerd. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de volgende schaalgrootten:

- a. werken en werkzaamheden die alleen profijt opleveren voor het exploitatiegebied;
- b. werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het in de toekomst te ontwikkeling deelgebied Klaver 5 fase 2.

Voor de realisatie van het bedrijventerrein is voorts sprake van werken en werkzaamheden die buiten het exploitatiegebied zijn c.q. dienen te worden uitgevoerd. Daarbij gaat het om de aanleg van de rioolpersleiding, die profijt oplevert voor de deelgebieden Klaver 5 fase 1, Klaver 5 fase 2, Klaver 7 en Klaver 8..

Een nadere toelichting van deze verschillende categorieën van werken/werkzaamheden en de uitwerking daarvan voor de toepassing van kostenverhaal is opgenomen in paragraaf 5.6 van het exploitatieplan.

Uitgegaan wordt van een realisatieperiode van zeven jaar, te rekenen vanaf 1 januari 2017. Hierbij wordt uitgegaan van een indicatieve (derhalve niet-bindende) fasering onderscheiden naar de tijdvakken 2017-2019 en 2020-2022. Dit is schematisch aangeduid op de kaart fasering, die als bijlage 4 bij het exploitatieplan is opgenomen.

2.2. Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan

Het exploitatieplan bevat in totaal 28 bijlagen..

Voor de bijlagen geldt dat een aantal daarvan een juridisch bindende werking heeft. De overige bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

bijlage 1 Kaart gebieden TPN Horst aan de Maas

Op deze kaart is aangeduid de ruimtelijke indeling van het binnen het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas voorziene gedeelte van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Op de kaart is de onderverdeling naar de verschillende deelgebieden aangegeven. Voorts is daarbij aangegeven voor welke deelgebieden ten tijde van de tervisielegging sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan. Daarnaast is de begrenzing van het exploitatiegebied van het exploitatieplan opgenomen. De kaart heeft een informatieve en onderbouwende functie.

bijlage 2 Kaart bestemmingsplan

Deze kaart bevat de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1. De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding zelf, als onderdeel van het betreffende bestemmingsplan, heeft vanzelfsprekend een rechtstreeks zelfstandig werkende bindende functie.

bijlage 3 Kaart exploitatiegebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

bijlage 4 Kaart fasering

Op deze kaart is aangegeven volgens welke beleidsmatige en indicatieve fasering het klaverhart en de klaverbladen zullen worden ontwikkeld. De kaart heeft een informatieve en onderbouwende functie.

bijlage 5 Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (ruimtegebruikskarta)

Deze kaart heeft een dubbele functie:

Bindende werking

Deze kaart geeft het grondgebruik aan, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het uitgeefbaar gebied (op het niveau van klaverbladen/-harten) en de openbare ruimte. Deze kaart geeft de situering van openbare ruimte en het uitgeefbare gebied aan. Deze kaart is voor de onderverdeling van het exploitatiegebied naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte bindend van karakter door de verbinding met de regels in hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan.

Toelichtende werking

1. Indeling grondgebruik openbare ruimte.

In de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) is onder meer een raming opgenomen van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied, die verband houden met de inrichting van de openbare ruimte. Voor de onderbouwing van die ramingen is gebruikgemaakt van de voorgenomen indicatieve indeling van de openbare ruimte naar functies, zoals aangegeven op deze kaart.

2. Uitgiftecategorieën.

De exploitatieopzet (hoofdstuk 5) bevat onder meer ramingen van de uitgifteprijs van de kavels binnen het uitgeefbare gebied. Deze uitgifteprijs zijn onderverdeeld naar uitgiftecategorie. Op deze kaart is aangegeven voor welke delen van de binnen het uitgeefbare gebied gelegen gronden welke uitgiftecategorieën zijn vastgesteld. De uitgifteprijs en uitgiftecategorieën zijn niet bindend voor de verkopers van gronden. De uitgiftecategorieën met bijbehorende gronduitgifteprijs zijn opgenomen om inzicht te bieden in de waarde van de verschillende soorten uitgeefbare gronden in hun onderlinge verhouding met het oog op de kostentoedeling zoals aangegeven in hoofdstuk 5. De indeling naar de uitgiftecategorieën geldt daardoor als onderbouwing voor de opbrengsten van de exploitatieopzet en voor de omslagmethode van het kostenverhaal.

bijlage 6 Kaart eigendommen

Op deze bijlage is de eigendomssituatie per 1 juli 2017 aangegeven. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 7 Kaart bestaande situatie

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan. Vergeleken met de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 5) geeft dit inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie en de in het exploitatieplan beoogde ontwikkeling. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

bijlage 8 Kaart verwervingen

Deze kaart heeft een toelichtende functie en beoogt inzicht te bieden in welke gronden niet in eigendom zijn van de gemeente respectievelijk van het Ontwikkelbedrijf. Uit de kaart volgt voorts voor welke gronden geldt dat het Ontwikkelbedrijf vanuit de met de gemeente Horst aan de Maas gesloten anterieure overeenkomst deze voornemens is te verwerven.

bijlage 9 Kaart situering persriool

Deze kaart geeft de ligging van het persriool aan en geeft aan welke deelgebieden profijt hebben van het persriool. De kaart heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 10 Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding

Op deze kaart is de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet. Deze kaart heeft voorts een bindende werking in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

bijlage 11 Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten

Op deze kaart is de indeling van het exploitatiegebied naar het klaverhart en de klaverbladen aangegeven. Ook is daarop aangeduid het gebied waarbinnen de hoofdontsluitingen en de zone voor aanleg van nutsleidingen is gelegen. Deze kaart is bindend in verbinding met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

bijlage 12 Kaart verkaveling

Op deze kaart is een bindende verkavelingsstructuur vastgelegd voor het uitgeefbaar gebied. Deze kaart vormt daarmee een nadere detaillering van het 'uitgeefbaar gebied', zoals dat op de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 5) is aangeduid. Deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

bijlage 13 Kwalitatieve uitgangspunten openbare ruimte

De bijlage heeft een onderbouwende en toelichtende functie voor de gehanteerde ramingen voor de kosten van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte.

bijlage 14 Nota Inkoopbeleid 2014

Dit document geeft in onderdeel 3 beschrijvingen van aanbestedingsvormen en schrijft in de tabel 'Opdrachtwaarde etc.' voor welke aanbestedingsvormen van toepassing zijn bij diverse drempelbedragen. Dit deel van onderdeel 3 van bijlage 14 is bindend vanwege de verbinding met de regels van het exploitatieplan. De overige onderdelen van bijlage 14 hebben een toelichtend karakter.

bijlage 15 Resultaten marktanalyse uitgifteprijsen

Opgenomen zijn de resultaten van de door Stec Groep uitgevoerde marktanalyse van de uitgifteprijsen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 16 Planschaderisicoanalyse

In deze bijlage is de inventarisatie van mogelijke planschaderisico's opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 17 Taxatierapport Inbrengwaarden per eigenaar

Deze bijlage bevat het rapport van de taxateur voor de waardering van de inbrengwaarden van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 18 Samenvattend overzicht taxatiewaarde

Deze bijlage bevat het waarderingsoverzicht per eigendom van de getaxeerde waarden. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 19 Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

In deze bijlage zijn uitgangspunten opgenomen van hoeveelheden en aantallen van de werken en werkzaamheden voor de genoemde werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet.

bijlage 20 Toerekening kosten persriool

Deze bijlage bevat een overzicht van de gebieden die profijt hebben van het aan te leggen persriool, waarbij voorts is aangegeven hoe de proportionele toerekening van kosten aan het exploitatiegebied is bepaald. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 21 Invulling regeling plankosten

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruikgemaakt van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan,

zoals deze door de minister van IenM is vastgesteld (Stcrt. 2017, 6470). Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie elementen zijn in bijlage 21 vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 22 Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht exploitatiebijdragen

Deze bijlage bevat een overzicht van de resultaten van de macroaftopping (bepaling maximaal verhaalbare kosten) en een totaaloverzicht van de exploitatiebijdragen van de eigendommen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 23 Ruimtegebruik per eigendom

Deze bijlage bevat een inzicht van de verdeling van het ruimtegebruik (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte) per eigendom en is afgeleid van bijlage 5 (kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën). Het overzicht heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 24 Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet. Zij bevat een overzicht van de jaren van de gerealiseerde en geraamde verhaalbare kosten en opbrengsten.

bijlage 25 Gewogen eenheden totaal gebied

Deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 26 Gewogen eenheden per eigendom

Deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden, uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 27 Bijdrage per eigendom

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

bijlage 28 Bijdrage per kavel

Deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per kavel (zie de kaart verkaveling, bijlage 12). De bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De realisatie van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1 is een grootschalig project, waarin sprake is van een volgtijdelijke gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte² en van bebouwing (i.c. van de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen voor het uitgeefbaar gebied).

In het exploitatieplan is het noodzakelijk eisen en regels te stellen als bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
- b. regels voor ruimtegebruik met betrekking tot het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied en, wat betreft het uitgeefbaar gebied, de verkaveling van dat uitgeefbare gebied;
- c. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte (ten aanzien van aanbesteding);
- d. verbodsbepalingen over de onderwerpen a tot en met c;
- e. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld paragraaf 3.2 betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder).

3.1. Toelichting bij de regels over begrippen

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppelde bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In artikel 1 lid 2 zijn daarnaast een aantal begrippen opgenomen die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status. Zie voor de beschrijving van de status van de bijlagen voorts paragraaf 2.2.

3.2. Toelichting bij de regels over koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie is geen sprake van in het exploitatieplan opgenomen bindende faseringsregels. Wel doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over verschillende koppelingen.

² De hier genoemde groepen van werken en werkzaamheden zijn nader omschreven in hoofdstuk 4.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning op een kavel in een klaverblad is ingevolge artikel 2 lid 1 van de regels vereist dat:

- voor zover de watergang Gekkengraaf en/of de WBL-riooltransportleiding geheel of gedeeltelijk in de kavel is gelegen waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft, de verlegging van de Gekkengraaf respectievelijk de WBL-riooltransportleiding naar buiten die kavel heeft plaatsgevonden, en
- de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden, en
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavel waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft, heeft plaatsgevonden, en
- het bouwrijp maken van de kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, heeft plaatsgevonden.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied is opgenomen in paragraaf 4.1. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte en, als onderdeel daarvan, de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel is opgenomen in paragraaf 4.3 onderdeel ad a van het exploitatieplan.

De omschrijving van het begrip 'hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg' is opgenomen in paragraaf 4.3 onder ad a sub 5 van het exploitatieplan. Uit deze omschrijving volgt dat het begrip 'hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg' ook betrekking kan hebben op een gedeelte van de hoofdontsluiting, namelijk dat deel dat nodig is om te bereiken dat het aan snee zijnde deel van een klaverblad via een bouwweg (voorzien van aansluitmogelijkheid op openbare riolering) is ontsloten naar het aansluitpunt op de Greenportlane.

De omschrijving van het begrip 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel', zoals opgenomen in paragraaf 4.3 onder ad a, omvat de volgende werken en werkzaamheden:

- a. De aanleg van openbare wegen voor snelverkeer als bouwweg van de kavel (rechtstreeks dan wel via eerder in de klaver aangelegde openbare (bouw)wegen voor snelverkeer) naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg (zie paragraaf 4.3 onder ad a sub 6).
- b. De aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder ad a, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel naar openbaar water respectievelijk de riolering in de hoofdontsluiting. Dit element is nader uitgewerkt in de omschrijving van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in paragraaf 4.3 onder ad a sub 66.
- c. De aanleg van de algemene voorbereidende werkzaamheden, voor zover van belang voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden genoemd onder ad a en b. Dit element is nader uitgewerkt in de omschrijving van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in paragraaf 4.3 onder ad a sub 2.
- d. De aanleg van openbaar water. Dit element is nader uitgewerkt in de omschrijving van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in paragraaf 4.3 onder ad a sub 44.
- e. Voor zover het kavel 5ab_3 of 5ab_4 betreft, de aanleg van de grondwal aan de noordwestelijke zijde van het klaverblad waarin de kavel is gelegen. Dit element is nader uitgewerkt in de omschrijving van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in paragraaf 4.3 ad a sub 3.

Hiermee wordt bereikt dat een kavel binnen het uitgeefbare gebied binnen een klaver direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg en, waar van

toepassing, is voorzien van een aansluiting op die hoofdontsluiting middels een bouwweg en voorts dat de kavel beschikt over een aansluitpunt voor lozing van afvalwater op de openbare riolering.

In artikel 2 lid 2 en 3 van de regels is een koppelingsregeling opgenomen in de relatie tussen de uit te voeren werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte.

In deze koppelingsregeling wordt, wat betreft de werken/werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel, onderscheid gemaakt tussen:

- de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding enerzijds en de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg en het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel anderzijds (artikel 2 lid 2);
- de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg enerzijds en het bouwrijp maken van de kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding daarvan uitgezonderd) alsmede het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel anderzijds (artikel 2 lid 3).

Ingevolge artikel 2 lid 2 van de regels geldt dat met de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg, het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte) en het bouwrijp maken van de kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding daarvan uitgezonderd), voor zover de Gekkengraaf en/of de WBL-riooltransportleiding geheel of gedeeltelijk in die kavel en/of de ten behoeve van de kavel bouwrijp te maken openbare ruimte en/of de openbare ruimte bestemd voor de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg is gelegen, met die werken en werkzaamheden niet mag worden gestart dan nadat de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding naar buiten die kavel én naar buiten de ten behoeve van de kavel bouwrijp te maken openbare ruimte en de openbare ruimte bestemd voor de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden.

Ingevolge artikel 2 lid 3 van de regels geldt dat met de aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte) en het bouwrijp maken van de kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, daarvan uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding), eerst mag worden aangevangen nadat de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden.

Doel van de koppelingsregeling in lid 3 is te bewerkstelligen dat bouwrijpmaakwerkzaamheden, anders dan betrekking hebbende op de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding en de aanleg van een hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg, eerst mogen starten nadat de bedoelde Gekkengraaf respectievelijk WBL-riooltransportleiding is verlegd en de bedoelde hoofdontsluiting naar de Greenportlane als bouwweg is gerealiseerd.

3.3. Toelichting bij de regels over ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskartaar bevatten.

Op de ruimtegebruikskaart is het voorgenomen ruimtegebruik, onderscheiden naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, bindend vastgelegd. De ruimtegebruikskaart is als bijlage 5 bij het exploitatieplan opgenomen.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen en bouwwerken op een kavel ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.

In artikel 3.2 is bepaald dat de inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden binnen de in de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' aangeduide gronden. Op de ruimtegebruikskaart is binnen de openbare ruimte een indicatieve indeling van de gronden naar de functies groen, grondwal, water, snelverkeer, fietspad en voetpad opgenomen. De indeling van de gronden naar genoemde functies heeft geen bindende werking.

3.4. Toelichting bij de regels over aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte' voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

De voor de gemeente geldende aanbestedingsregels zijn vastgelegd in het aanbestedingskader. Het aanbestedingskader bestaat uit:

- De Nota Inkoopbeleid 2014 gemeente Horst aan de Maas (januari 2014), zoals deze als bijlage 14 bij het exploitatieplan is opgenomen. De tabel met in de eerste kolom de koptekst 'Opdrachtwaarde Leveringen/Diensten' zoals opgenomen in onderdeel 3 van deze nota, heeft daarin een bindend karakter. De overige onderdelen van de nota hebben een toelichtend karakter;
- De onderhavige paragraaf 3.4 van het exploitatieplan. Deze paragraaf heeft een bindend karakter.

Samengevat kunnen de daarin opgenomen aanbestedingsregels als volgt worden onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst (alle bedragen exclusief btw):

Aanbestedingsvorm	Werken (grensbedragen)	Leveringen en diensten (grensbedragen)
Enkelvoudig onderhands	< € 50.000,--	< € 25.000,--
Meervoudig onderhands	€ 50.000,-- - < € 1.500.000,--	€ 25.000,-- - < € 125.000,--
Nationale openbare of niet-openbare aanbesteding	€ 1.500.000,-- - EU-drempel*)	€ 1.250.000,-- - EU-drempel*)
Europese openbare en niet-openbare procedure	> EU-drempel *)	≥ EU-drempel *)

*) De EU-drempel wordt iedere twee jaar door de Europese Commissie opnieuw vastgesteld.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de start van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen inzake de inrichting van de openbare ruimte, een

aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, de levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien dit in strijd is met het aanbestedingskader (artikel 4.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 4.4). De instemming wordt geweigerd, indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol waarmee eerder is ingestemd.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden gestart dan nadat het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 4.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders over het aanbestedingsprotocol en/of het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat een aanbestedingsprotocol wordt opgemaakt dat voldoet aan het aanbestedingskader en voorts dat een aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning wordt opgemaakt dat voldoet aan het aanbestedingsprotocol (artikel 4.6).

3.5. Toelichting bij de regels over bindende verkaveling

De omvang van het uitgeefbare gebied per klaverblad is aanzienlijk. Daarbij komt dat er binnen het uitgeefbaar gebied sprake is van een versnipperde eigendomspositie. Voorts geldt er voor de bestemming Bedrijventerrein ingevolge het bestemmingsplan een minimale kavelgrootte. Dit brengt het risico met zich dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling zal ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

Dit alles is reden voor het gemeentebestuur om een bindende verkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen. Die bindende verkavelingsregeling is opgenomen in het verkavelingsplan (bijlage 12 van het exploitatieplan).

De bindende verkavelingsstructuur voor de klaverbladen brengt mee dat bij het bouwrijp maken van kavels (de werkzaamheden inzake de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding daarvan uitgezonderd), het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, de kavelindeling en daarmee ook de kavelgrenzen in acht dienen te worden genomen.

In artikel 5.2 is voorzien in een flexibiliteitsregeling, inhoudende dat naast elkaar gelegen kavels kunnen worden samengevoegd tot een 'samengevoegde kavel'. Een samengevoegde kavel kan maximaal de omvang hebben van het totale uitgeefbare gebied van een klaverblad.

Het opsplitsen van een kavel in meerdere kleinere perceeltjes en/of het opsplitsen van een eenmaal samengevoegde kavel is niet mogelijk. Evenmin is het mogelijk de op het verkavelingsplan (bijlage 12) opgenomen kavelgrenzen, anders dan met toepassing van de afwijkingsregeling in artikel 7, te verschuiven of te verleggen.

Van het samenvoegen van een of meerdere kavels dient door de eigenaar van de samen te voegen kavels melding te worden gemaakt aan burgemeester en wethouders. Het samenvoegen van kavels heeft de volgende gevolgen:

1. Het bepaalde in de regels is vanaf het moment van samenvoeging van overeenkomstige toepassing. Waar in de regels gesproken wordt van 'kavel', dient dan te worden gelezen 'samengevoegde kavel'.
2. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd voor een samengevoegde kavel, wordt de exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.19 Wro verbonden aan de samengevoegde kavel. In bijlage 28 is de exploitatiebijdrage per kavel zoals opgenomen in het verkavelingsplan (bijlage 12), gespecificeerd. Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage van een samengevoegde kavel wordt uitgegaan van de volgende formule:
bruto-exploitatiebijdrage samengevoegde kavel = A – B,
waarbij wordt verstaan onder:
 - A. de optelsom van de in bijlage 28 opgenomen bruto-exploitatiebijdragen verbonden aan het totaal van de samengevoegde kavels;
 - B. de optelsom van de aandelen in de onder A bedoelde exploitatiebijdragen verbonden aan het totaal van de samengevoegde kavels, waarvoor geldt dat het betreffende aandeel van de exploitatiebijdrage ertoe heeft geleid dat het kostenverhaal voor een kavel anderszins is verzekerd of voorafgaand aan de indiening van de vergunningaanvraag voor dat aandeel een exploitatiebijdrage met betrekking tot die kavel(s) overeengekomen en verzekerd is.

3.6. Toelichting bij de regels over de verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

3.7. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de

in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenoemde afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 7.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 5 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen situeringen van de begrenzing van de openbare ruimte en de begrenzing van het uitgeefbaar gebied alsmede van de situering van de begrenzing van de kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, mogelijk te maken (artikel 7.2).

3.8. Toelichting bij de regels over slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied te bevatten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

- a. bouwrijp maken van het exploitatiegebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte van het exploitatiegebied.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden in de paragrafen 4.1 tot en met 4.3 betreft het gehele exploitatiegebied. Deze werken en werkzaamheden zijn in dit hoofdstuk beschreven, waarbij zij voorts nader zijn aangeduid op de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 5), de kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding (bijlage 10) en de kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten (bijlage 11). Een nadere kwalitatieve duiding is opgenomen in het document kwalitatieve uitgangspunten openbare ruimte (bijlage 13).

Het exploitatiegebied bestaat uit drie klaverbladen en een klaverhart waarin zich de hoofdontsluiting bevindt. Het exploitatiegebied kent een hoofdontsluiting naar de Greenportlane.

Wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken' is er sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, zoals aangeduid in de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte kent naar zijn aard werken en werkzaamheden die, zonder nadere verduidelijking en toelichting, ook zouden kunnen worden getypeerd als werken en werkzaamheden voor de 'inrichting van de openbare ruimte'. Zo vormt de aanleg van bouwwegen een onderdeel van het bouwrijp maken van openbare ruimte, maar is het tevens het begin van de inrichting van de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden hierna nader omschreven.

4.1. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangeduid op de als bijlage 5 bij het exploitatieplan gevoegde kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden.

1. De verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding voor zover deze betrekking heeft op het uitgeefbaar gebied
De verlegging van de bestaande watergang de Gekkengraaf en de bestaande WBL-riooltransportleiding heeft betrekking op zowel uitgeefbaar gebied als op de openbare ruimte. De verlegging vindt plaats op de wijze zoals aangeduid op de kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding, die als bijlage 10 bij het exploitatieplan is gevoegd. Voor zover de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding betrekking heeft op de openbare ruimte, is dit hierna in paragraaf 4.3 toegelicht.
2. Algemene werkzaamheden, die in hoofdlijnen bestaan uit de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. verwijderen van opstallen bovengrondse en ondergrondse obstakels;
 - b. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
 - c. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
 - d. verleggen en dempen van bestaande watergangen uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf;
 - e. aanbrengen van de aansluiting op openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)).
3. Ophogen uitgeefbaar gebied
In een gedeelte van het exploitatiegebied is ophoging noodzakelijk. Hier zal zand van buiten het exploitatiegebied aangevoerd en verwerkt moeten worden.

4.2. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd: de aanleg c.q. aanpassing van leidingen voor gas, water en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de nutsbedrijven en zijn als zodanig niet in de begroting opgenomen.

4.3. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De voorgenomen indicatieve indeling van de openbare ruimte is als zodanig aangeduid op de als bijlage 5 bij het exploitatieplan gevoegde kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën.

De inrichting van de openbare ruimte is onderverdeeld in twee groepen:

- a. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
- b. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Ad a. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

Het gaat hier in hoofdlijnen om de volgende werken en werkzaamheden.

1. De verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding voor zover deze betrekking heeft op de openbare ruimte
De verlegging van de bestaande watergang de Gekkengraaf en de bestaande WBL-riooltransportleiding heeft zowel betrekking op uitgeefbaar gebied als op de openbare ruimte. De verlegging vindt plaats op de wijze als aangeduid op de kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding, die als bijlage

10 bij het exploitatieplan is gevoegd. Voor zover de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding betrekking heeft op uitgeefbaar gebied, is dit hiervoor in paragraaf 4.1 toegelicht.

2. Algemene werkzaamheden, die in hoofdlijnen bestaan uit de volgende werken en werkzaamheden:
 - a. verwijderen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels;
 - b. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
 - c. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
 - d. verleggen en dempen van bestaande watergangen (uitgezonderd de Gekkengraaf).
3. Aanleg grondwallen
Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het realiseren van grondwallen rondom uitgeefbaar gebied in de klaverbladen. De grondwallen worden gerealiseerd met (voor ophoging niet bruikbare boven) grond van het exploitatiegebied.
4. Aanleg openbaar water
Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het graven van waterpartijen die dienen als buffer voor regenwater in het exploitatiegebied en tevens als secundaire bluswatervoorzieningen. De uitkomende grond en zand wordt gebruikt voor het egaliseren en het realiseren van de grondwallen. Tot de uitvoering van deze werken behoort niet de verlegging van de bestaande Gekkengraaf.
5. De aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg
Er is voorzien in een hoofdontsluiting, die is gelegen binnen het exploitatiegebied. De hoofdontsluiting is aangegeven op de kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten, die als bijlage 11 bij het exploitatieplan is gevoegd. Via de hoofdontsluiting wordt het te ontwikkelen uitgeefbare gebied, al dan niet via binnen een klaverblad aan te leggen openbare wegen, ontsloten naar de Greenportlane. Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat de hoofdontsluiting in bruikbare vorm is aangelegd, zodat zij kan dienen als bouwweg. Onder een bouwweg wordt verstaan een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van een of meerdere kavels, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied. Bij de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg gaat het om het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:
 - de aanleg van een rijweg inclusief de aansluiting op de Greenportlane, als bouwweg;
 - de aanleg van bijbehorende (bouw)wegen voor snelverkeer, voor zover gelegen binnen de op bijlage 11 als zodanig aangeduide zone hoofdontsluiting, naar een klaverblad;
 - het aanleggen van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)) binnen de op bijlage 11 als zodanig aangeduide zone hoofdontsluiting, met aansluiting op de openbare riolering;
 - het aanbrengen van primaire blusvoorzieningen (hydranten).Uit het vorenstaande volgt dat met de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg niet de gehele hoofdontsluiting hoeft te worden aangelegd. Volstaan kan worden met dat gedeelte van de hoofdontsluiting aan te leggen vanuit de aansluiting op de Greenportlane met een bouwweg naar het (gedeelte van het) klaverblad, dat in dat kader dient te worden ontsloten.
6. De aanleg van openbare wegen voor snelverkeer als bouwweg, anders dan als onderdeel van de hoofdontsluiting
Hierbij gaat het om de volgende werken en werkzaamheden:
 - de aanleg van (bouw)wegen ter plaatse van toekomstig snelverkeer;
 - het aanleggen van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte.
7. De aanleg van openbare groenvoorzieningen.

Voor de volgorde van uitvoering is van belang dat eerst, gekoppeld aan de werkzaamheden in de openbare ruimte en/of uitgeefbaar gebied, de verlegging van de Gekkengraaf en van de WBL-riooltransportleiding heeft plaatsgevonden.

Zodra vervolgens de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg is aangelegd, kan gestart worden met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en van openbare ruimte in de, dan wel delen van die, klaverbladen en -harten. De omvang van die werken volgt steeds de uitgifte van kavels. Zo kan het voorkomen dat een klaverblad in meerdere fasen, steeds voor een gedeelte, bouwrijp wordt gemaakt.

Deze aanpak maakt dat, afgeleid van en als onderdeel van het totaal van werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, naast het begrip '*hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg*' het begrip '*bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel*' dient te worden onderscheiden. Tot de werken en werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel behoren:

- a. de aanleg van openbare wegen voor snelverkeer als bouwweg van de kavel (rechtstreeks dan wel via eerder in het klaverblad aangelegde openbare (bouw)wegen voor snelverkeer) naar de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg (zie hiervoor onder ad 6);
- b. de aanleg van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogwaterafvoer (DWA)) binnen de openbare ruimte, waar van toepassing als onderdeel van de werkzaamheden onder ad a, vanaf het aansluitpunt nabij de kavel naar openbaar water respectievelijk de riolering in de hoofdontsluiting (zie hiervoor onder ad 6);
- c. de aanleg van de algemene voorbereidende werkzaamheden als bedoeld onder ad 2, voor zover van belang voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden genoemd onder ad a en ad b;
- d. de aanleg van openbaar water, zie hiervoor onder ad 4
- e. voor zover het kavel 5ab_3 of 5ab_4, zoals aangeduid in het verkavelingsplan (bijlage 12 bij het exploitatieplan), betreft, de aanleg van de grondwal aan de noordwestzijde van het klaverblad waarin de kavel is gelegen (zie hiervoor onder ad 3).

Ad b. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte

Het betreft hier werken en werkzaamheden die zien op de verdere inrichting en afwerking van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte, welke werken en werkzaamheden als volgt op hoofdlijnen kunnen worden omschreven:

1. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde hoofdontsluiting. Hierbij gaat het onder meer om de volgende werken en werkzaamheden:
 - de definitieve afwerking van de verharding etc. van rijwegen inclusief de aansluiting op de Greenportlane, met inbegrip van bijbehorende werken.
2. de definitieve afwerking van de verharding etc. van als bouwweg aangelegde wegen voor snelverkeer buiten de hoofdontsluiting, met inbegrip van bijbehorende werken.
3. de aanleg van openbare fiets- en voetpaden.
4. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening, belijning en eventuele verkeersregelinstallaties.
5. het aanbrengen en aanleggen van de daarbij noodzakelijke voorzieningen, zoals openbare verlichting, straatmeubilair, voorzieningen voor openbaar vervoer.
6. de aanleg van openbaar groen. Hierbij gaat het onder meer om de volgende werken en werkzaamheden:
 - de aanleg van een calamiteitenroute;
 - het op peil brengen en aanbrengen van grondverbetering voor de aanleg van groen;

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM

19 december 2017

ONS KENMERK

2017001

PAGINA

29 van 58

- het inzaaien van grondwallen en groengebieden;
- het aanplanten van bollen, bomen en struiken;
- het onderhoud en beheer gedurende het 1^e jaar.

Zodra de hoofdontsluiting in bruikbare vorm om te dienen als bouwweg is aangelegd, kan gestart worden met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en openbare ruimte in de klaverbladen, dan wel delen van die bladen. De omvang van die werken volgt steeds de uitgifte van kavels. Zo kan het voorkomen dat een klaverblad in meerdere fasen, steeds voor een gedeelte, bouwrijp wordt gemaakt.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet van het exploitatieplan opgenomen. Daartoe bevat dit hoofdstuk eveneens de toelichting op die exploitatieopzet. Verder hebben een aantal bijlagen een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via een posterieure overeenkomst of via een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, in de situatie als bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro.

Ingevolge artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet van een exploitatieplan uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Deze onderdelen komen achtereenvolgens in dit hoofdstuk aan de orde:

- algemene en rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.2)
- het ruimtegebruik (paragraaf 5.3)
- het programma (paragraaf 5.4)
- de inbrengwaarden en de eigendomssituatie (paragraaf 5.5)
- de kosten van bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (paragraaf 5.6)
- de kosten van toekomstige grondexploitaties (paragraaf 5.7)
- de overige verhaalbare kosten, zoals plankosten, onderzoekskosten en planschade (paragraaf 5.8)
- de gronduitgifteopbrengsten (paragraaf 5.9)
- de opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (paragraaf 5.10)
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.11)
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.12)
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.13)

De in hoofdstuk 6 gehanteerde begrippen zijn ook voor dit hoofdstuk van toepassing, tenzij hiervan in dit hoofdstuk wordt afgeweken.

Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders aangegeven.

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet worden de volgende rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
Prijspeildatum civieltechnische kosten	1-jan-17
Startdatum grondexploitatie(berekening)	1-jan-17
Einddatum grondexploitatie	31-dec-22
Rentevoet per jaar vanaf 2017	1,75%
Rentevoet contante waarde berekening	1,75%
Kostenstijging per jaar vanaf 2017	2,25%
Opbrengstenstijging per jaar 2017 - 2018	0,00%
Opbrengstenstijging per jaar 2019	1,00%
Opbrengstenstijging per jaar 2020 e.v.	2,25%

De gehanteerde uitgangspunten kunnen als volgt worden toegelicht:

- a. Er is rekening gehouden met een uitgifteperiode voor bouw kavels van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2021, waarbij is aangesloten op de door Stec Groep uitgevoerde marktanalyse. Zie paragraaf 3.2 van de marktanalyse, die als bijlage 15 bij het exploitatieplan is opgenomen.
- b. Voor de rentevoet vanaf 1 januari 2017 wordt uitgegaan van een rentevoet (disconteringsvoet) van 1,75 % per jaar. Het rentepercentage vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016. Ingevolge de door de Commissie BBV in maart 2016 vastgestelde notitie Grondexploitaties 2016 en de notitie Faciliterend grondbeleid zijn voor gemeenten de te hanteren regels inzake de te hanteren methodiek van renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Een van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties.
Op basis van deze gewijzigde regelgeving wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant, door de gemeenteraad beleid vastgesteld voor de bepaling van de rente- en disconteringsvoet in exploitatieplannen. Voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet vanaf 1 januari 2017 Bedraagt de in het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 opgenomen rente- en disconteringsvoet bedraagt 1,75%
- c. De kostenindexering is vastgesteld op 2,25% per jaar, waarbij is aangesloten bij het gemeentelijke beleid voor de kostenindexering voor grondexploitaties
Voor de opbrengstenstijging is uitgegaan van een indexering van 0% per jaar (2017 en 2018) en 1% per jaar in 2019 en 2,25% per jaar vanaf 2020 . Hierbij is eveneens aangesloten bij het gemeentelijke beleid voor de opbrengstindexering voor grondexploitaties (onderdeel bedrijventerreinen)

5.3. Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 61,52 ha. De grens van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart exploitatiegebied, die als bijlage 3 bij het exploitatieplan is gevoegd.

In bijlage 5 is het toekomstige ruimtegebruik vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de hoofdrubrieken openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen.

RUIMTEGEBRUIK	in m²
Exploitatiegebied	615.275
Uitgeefbaar	410.107
Snelverkeer	6.655
Fietspad	3.314
Voetpad	1.252
Groen	122.905
Water	28.503
Grondwal (manchet)	42.539

In bijlage 23 is het ruimtegebruik per eigendom in het exploitatiegebied gespecificeerd.

Bij de bepaling van de oppervlakten is uitgegaan van digitale inmeting. De hieruit ontstane resultaten kunnen marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakten.

5.4. Programma

Het te realiseren programma binnen het uitgeefbaar gebied is opgenomen in onderstaande tabel.

PROGRAMMA	in m²
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie	89.843
Zeer grootschalige logistiek	282.769
Zeer grootschalige logistiek max 15m	15.707
Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone	21.788
TOTAAL	410.107

In de visie op uitgifteprijsen zoals uitgevoerd door Stec Groep, welke visie als bijlage 15 bij het exploitatieplan is opgenomen, is de volgende indeling van de uitgiftecategorieën gehanteerd:

- zeer grootschalige logistiek zichtlocatie (max. bouwhoogte 25 m)
- zeer grootschalige logistiek (max. bouwhoogte 25 m)
- zeer grootschalige logistiek (max. bouwhoogte 15 m)
- zeer grootschalige logistiek (gelegen binnen deelgebied met een geurcirkel)

De realisatie van het programma, en daaraan verbonden de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (bestaande uit bouwrijp respectievelijk gebruiksgereed maken van de openbare ruimte), wordt voorzien in de periode van de grondexploitatie. Zoals aangegeven in paragraaf 5.2, is de einddatum van de grondexploitatie 31 december 2022.

Hoewel er geen sprake is van een bindende faseringsregeling, is ook duidelijk dat met de ontwikkeling van het bedrijventerrein een reeks van jaren is gemoeid. De gemeente gaat dan ook voor de wijze van ontwikkeling van een gefaseerde aanpak, waarbij de kosten van ontwikkeling en opbrengsten (uit (fictieve) gronduitgifte) in de tijd zijn gespreid. Deze indicatieve beleidsmatige faseringsregeling is zichtbaar gemaakt op de faseringskaart, zoals deze als bijlage 4 bij het exploitatieplan is opgenomen. Uit die faseringskaart blijkt dat

de fasering niet per klaverblad gebeurt, maar dat gelijktijdig in meerdere klaverbladen ontwikkelingen plaatsvinden.

Voorts wordt opgemerkt dat op het gehele plangebied van dit exploitatieplan in het genoemde bestemmingsplan, toepassing is gegeven aan artikel 3.4 Wro (noodzaak versnelde verwezenlijking).

Waar het gaat om de geplande gefaseerde aanleg van de uit te voeren werken en werkzaamheden, kan het volgende overzicht worden verstrekt:

Exploitatiegebied	Verlegging Gekkengraaf en WBL riooltransportleiding	Hoofd- ontsluiting	Bouwrijp maken (uitgeefbaar en openbaar)	Gebruiks gereedmaken openbare ruimte
Klaver 5 fase 1	2017-2018	2017-2018	2017-2019	2019-2022

5.5. Eigendomssituatie en inbrengwaarden

5.5.1. De eigendomssituatie

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 615.275 m². In het exploitatieplan is voor de aanduiding van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 juli 2017. Dit resulteerde in een onderscheid naar 18 eigendommen, verdeeld over 9 eigenaren. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied van dezelfde eigenaar.

Dit leidt tot het volgende eigendommenoverzicht.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
34 van 58

CODE_	EIGENDOM EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m2
1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	111.128
1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	19.406
1.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	68.246
1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	10.791
1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	100.086
2	ENCKEVORT, G.J.M.	88.437
3.1	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	5.791
3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	15.122
4.1	PROVINCIE LIMBURG	32
4.2	PROVINCIE LIMBURG	41
4.3	PROVINCIE LIMBURG	228
5	STAATSBOSBEHEER	2.047
6	TACKEN, J.B.M.M.	70.134
7	TIELEN, J.T.M.	44.341
8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	67.055
9.1	WATERSCHAP LIMBURG	6.460
9.2	WATERSCHAP LIMBURG	2.276
9.3	WATERSCHAP LIMBURG	3.654
TOTAAL		615.275

Op de eigendommenkaart die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is gevoegd, is de eigendomssituatie weergegeven.

5.5.2. *De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied*

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied. De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De raming van de inbrengwaarde in het eerst vastgestelde exploitatieplan is gebaseerd op een taxatie van 8 juni 2017 van de externe en onafhankelijke deskundige, de heer K.F.J.P. de Bont RT RMT, verbonden aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen. Deze taxatie is gebaseerd op de waardepeildatum 1 januari 2017. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage 17 bij dit exploitatieplan.

Voor de taxatie is op dat moment voor de gronden van derden uitgegaan van het gemeentelijke uitgangspunt dat momenteel geen sprake is van onteigening. De inbrengwaarden van deze gronden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor de door de provincie Limburg reeds verworven bebouwde eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden op onteigeningsbasis waren verworven. Deze gronden zijn inmiddels in eigendom van het Ontwikkelbedrijf.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
35 van 58

Voor deze percelen zijn de inbrengwaarden, conform de tweede zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, getaxeerd tegen de volledige schadeloosstelling.

Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigendom is in bijlage 18 bij het exploitatieplan opgenomen.

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven, wordt door de gemeente Horst aan de Maas, in samenwerking met het Ontwikkelbedrijf, een actief grondbeleid gevoerd, met het voornemen om de daarvoor in aanmerking komende gronden die in handen zijn van derden, te verwerven. Voor de taxatie is ten aanzien van de gronden van derden uitgegaan van het gemeentelijke uitgangspunt dat er momenteel geen sprake is van onteigening. De inbrengwaarden van deze gronden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

Voor de door het Ontwikkelbedrijf reeds verworven bebouwde eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden op onteigeningsbasis zijn verworven. Voor deze percelen zijn de inbrengwaarden, conform de tweede zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, getaxeerd tegen de volledige schadeloosstelling. In het overzicht aan het einde van bijlage 17 is dit aangeduid in de kolom 'waarde gebouwen, bijbehorende grond en onteigeningsvergoedingen'.

Onderdeel van de inbrengwaarde vormen de sloopkosten van opstallen die ingevolge de toekomstige bestemming dienen te worden of zijn gesloopt. Het gaat om een aantal woonhuizen, boerderijen en bedrijfsgebouwen. In onderstaand overzicht is zichtbaar wat het bedrag is van de reeds gemaakte en nog te maken sloopkosten.

CODE_		Totale sloopkosten in EUR (NCW 1-1-2016)	
EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED		
1.3.	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	€	36.000
1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	€	72.000
3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	€	138.160
7	TIELEN, J.T.M.	€	15.000
TOTAAL		€	261.160

De totale inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied bedraagt € 16.146.945 (inclusief sloopkosten). In relatie tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie is daarbij het volgende onderscheid van belang:

- De gronden bestemd voor uitgeefbaar gebied en de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Dit gedeelte van de inbrengwaarde bedraagt € 14.864.744.
- De gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit niet voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Het gaat hier om zogenoemde bovenwijkse voorzieningen gelegen binnen het exploitatiegebied. Het gaat hier om de aanleg van de hoofdontsluiting. De toepassing van de wettelijke kostenverhaalsmethodiek brengt mee dat de inbrengwaarde van de ondergrond van dit onderdeel van de aan te leggen openbare ruimte, voor het aandeel dat de realisatiekosten niet aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend, ten laste wordt gebracht van de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' (artikel 6.2.4 onder f Bro). De totale inbrengwaarde voor de ondergrond van de hoofdontsluiting bedraagt € 1.282.201. Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen

aandeel van de inbrengwaarde, als onderdeel van de kosten van realisatie van de hoofdontsluiting, bedraagt € 413.734 (zie hierna paragraaf 5.7).

5.6. Kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte

5.6.1. Schaalniveau, tijdvak en situering van de werken en werkzaamheden

Schaalniveau werken en werkzaamheden

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 en 2.1, maakt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1 onderdeel uit van de regionale gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Dit brengt met zich dat wat betreft het niveau van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte voor het exploitatiegebied, er ook verschillende schaalniveaus kunnen worden onderscheiden.

Deze niveaus worden hierna samengevat met het oog op de toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit als bedoeld in artikel 6.13 lid 6 Wro voor de vaststelling van de verhaalbare kosten. Het gaat om de volgende drie schaalniveaus:

- a. Werken en werkzaamheden die alleen profijt opleveren voor het exploitatiegebied
Het grootste deel van de uitgevoerde en nog uit te voeren werken en werkzaamheden voor het exploitatiegebied heeft dit schaalniveau.
- b. Werken werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het nog te ontwikkelen gebied Klaver 5 fase 2
Het gaat hier om de volgende werken en werkzaamheden:
 1. De hoofdontsluiting van Klaver 5. De hoofdontsluiting is bedoeld voor de aansluiting van deelgebied Klaver 5 fase 1 en het in de toekomst te ontwikkelen deelgebied Klaver 5 fase 2. De hoofdontsluiting ligt geheel binnen het exploitatiegebied. De kosten van de hoofdontsluiting worden proportioneel toegerekend aan het exploitatiegebied (zie paragraaf 5.6.2).
 2. Ten behoeve van de aansluiting van de aan te leggen riolering op de persleiding dient een rioolgemaal te worden geplaatst. Dit rioolgemaal is bedoeld voor deelgebied Klaver 5 fase 1 en het in de toekomst te ontwikkelen deelgebied Klaver 5 fase 2. Het te realiseren gemaal ligt binnen het exploitatiegebied (zie paragraaf 5.6.2).
- c. Werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het toekomstig te ontwikkelen Klaver 5 fase 2 en de Klavers 7 en 8 op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas
Het gaat hier om de aanleg van de persleiding. Deze ligt voor het overgrote gedeelte buiten het exploitatiegebied. Dit riool leidt tot profijt voor zowel het exploitatiegebied, het nog te ontwikkelen Klaver 5 fase 2 en de te ontwikkelen Klavers 7 en 8 (zie paragraaf 5.6.3).

De verschillende schaalniveaus van de gebieden van het intergemeentelijke bedrijventerrein Trade Port Noord (i.c. de schaalniveaus a tot en met c) zijn aangegeven op de kaart gebieden TPN Horst aan de Maas (bijlage 1 van het exploitatieplan). De bij schaalniveau c onderscheiden deelgebieden in relatie tot het proportionele profijt van de persleiding zijn voorts aangeduid op de kaart situering persleiding (bijlage 9 van het exploitatieplan).

Planning tijdvak realisatie werken en werkzaamheden

Naast het schaalniveau van de werken en werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het tijdvak waarbinnen de geplande aanleg is voorzien. Ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan kan het volgende bijgestelde overzicht van de, nog uit te voeren werken en werkzaamheden worden verstrekt.

Exploitatieggebied	Verlegging Gekkengraaf en WBL riooltransportleiding	Hoofd- ontsluiting	Bouwrijp maken (uitgeefbaar en openbaar)	Gebruiks gereedmaken openbare ruimte
Klaver 5 fase 1	2017-2018	2017-2018	2017-2019	2019-2022

Situering van de werken en de werkzaamheden

Naast het schaalniveau en het tijdvak van realisatie van de werken en werkzaamheden is ook de situering van de werken en werkzaamheden ten opzichte van het exploitatiegebied van belang. Verreweg het merendeel van de werken en werkzaamheden vindt plaats binnen het exploitatiegebied. Voor de persleiding geldt dat zij voor het overgrote gedeelte gelegen is buiten het exploitatiegebied.

Ingevolge artikel 6.2.4 onder e Bro dient ook de aanleg van werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied in het kostenverhaal te worden betrokken, indien die werken/werkzaamheden leiden tot profijt voor (een gedeelte van) het exploitatiegebied.

5.6.2. *Uitwerking verhaalbare kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte*

Onderdeel van de verhaalbare kosten van de grondexploitatie vormen de kosten van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderscheiden naar de groepen:

- verlegging van de Gekkengraaf voor zover betrekking hebbende op de openbare ruimte (de bestaande Gekkengraaf ligt ook deels in uitgeefbaar gebied);
- verlegging van de WBL-riooltransportleiding voor zover betrekking hebbende op de openbare ruimte (de bestaande WBL-riooltransportleiding ligt ook deels in uitgeefbaar gebied);
- aanleg van de hoofdontsluiting;
- aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte (anders dan de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding en de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg);
- aanleg van het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De nadere beschrijving van de werken en werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 4 van het exploitatieplan.

In bijlage 19 en bijlage 24 van het exploitatieplan is een nader gedetailleerd kostenoverzicht opgenomen.

De in het overzicht genoemde groepen werkzaamheden kunnen, naast de omschrijving zoals opgenomen in hoofdstuk 4, als volgt nader worden omschreven:

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
38 van 58

Omschrijving kosten-groep	Toelichting
Grondwerk	Opschonen en frezen (agrarisch) terrein, opbreken wegen incl. stort, opschonen watergang, uitmaaïen greppel, egaliseren, treffen van mitigerende maatregelen. Vervoeren en verwerken van vrijkomend zand naar depot, ontgraven zand uit depot, vervoeren van zand naar grondwal, opruimen en herstellen depotruimte. Voor het ophogen dienen gronden van buiten de locatie te worden aangevoerd
Bouwrijp maken openbare ruimte en uitgeefbaar gebied	<p>1. Verharding Zand ontgraven uit cunet, aanbrengen fundering en kantopsluiting. Aanbrengen asfaltverharding rijweg. Aanbrengen betonverharding rotonde. Aanleg van bouwwegen, zowel voor snelverkeer als voor hoofdontsluiting.</p> <p>2. Riolering en nutsvoorzieningen Aanleggen HWA en DWA incl. putten, incl. grondwerk en hulpstukken. Aanbrengen uitstroombak, bodembescherming HWA. Aanbrengen kolken en kolkaansluitingen. Tijdelijke voorzieningen riolering. Verleggen kabels en leidingen(waaronder WBL-riooltransportleiding, onrendabele voorinvestering (eerste aanleg van) kabels en leidingen (betreffen de kosten die niet te verhalen zijn via de gebruikstarieven). Het aanbrengen van (primaire) bluswatervoorzieningen.</p> <p>3. Waterhuishouding Dempen greppels en watergangen. Ontgraven zand uit infiltratie-/bergingsgebieden. Verlegging Gekkengraaf inclusief verdeelstuw nabij de Venloseweg. Aanleg duikers. Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van Gekkengraaf.</p> <p>4. Kunstwerken/grondwal Verwerken van zand in grondwal, afwerken en profileren grondwal, inzaaien grondwal. Realiseren van Vleermuizentoeren en vleermuizenkelder Aanleg beschermconstructie leidingkruising ter plaatse van grondwal/verharding.</p> <p>5.</p>
Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte	<p>1. Verharding Aanleg van definitieve hoofdontsluiting en definitieve aanleg van wegen voor snelverkeer, fiets- en voetpaden.</p> <p>2. Groen Aanbrengen teelaarde in wegbermen, aanbrengen boom incl. grondverbetering. Bemesten en inzaaien bermen (gras), inzaaien infiltratie/bergingsvelden, bemesten en inzaaien taluds Gekkengraaf (gras). Aanleg bufferzone. Inboeten en daarmee verband houdend eerstejaars-onderhoud beplantingen. Mitigerende maatregelen uil.</p> <p>3. Markeringen en openbare verlichting Aanbrengen markering, onderhoud (1 jaar). Aanbrengen verlichting met armatuur en incl. kabel en verlichting.</p>
Tijdelijk beheer	Maaiwerkzaamheden, vrij houden van flora & fauna, tijdelijk agrarisch beheer, stuifbestrijding.
Aandeel kosten persleiding en rioolgemaal	De persleiding ligt voor het overgrote gedeelte buiten het exploitatiegebied. Het rioolgemaal ligt binnen het exploitatiegebied. De persleiding en het rioolgemaal worden mede aangelegd voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1. Opgenomen is het proportioneel toe te rekenen aandeel.
Aandeel kosten hoofdontsluiting	Binnen het exploitatiegebied ligt de hoofdontsluiting van Klaver 5 fase 1 en het toekomstig te ontwikkelen gebied Klaver 5 fase 2. Het aandeel van de kosten dat aan het exploitatiegebied is toegerekend, is hier opgenomen.

Ter toelichting wordt voorts het volgende opgemerkt:

- a. Voor de ramingsmethodiek is uitgegaan van de inmiddels opgedane kennis en ervaring bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein TPN te Venlo. Daarbij wordt uitgegaan van een modelraming, gebaseerd op de inrichting en opbouw van Klaver 1 van het bestemmingsplan Trade Port Noord te Venlo. Deze modelraming is opgesteld door ingenieursbureau Ducot gevestigd te Roermond, en is van december 2014 en aangepast naar de huidige marktconforme inzichten voor de toepassing in andere klavers.
- b. Volgens artikel 6.13 lid 6 Wro geldt dat kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied profijt heeft en die toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar rato van proportionaliteit worden opgenomen in de exploitatieopzet. Het gaat hier om de criteria profijt, toerekenbaarheid (causaal verband) en proportionaliteit.
Van de hier opgenomen civiel- en cultuurtechnische kosten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatiegebied, dat ze profijt opleveren voor het exploitatiegebied (omdat door de betreffende investeringen een bedrijventerrein volgens de gemeentelijke kwaliteitseisen mogelijk wordt) en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen als proportionele toerekening. Een uitzondering hierop geldt voor de werken hierna genoemd onder c.
- c. Voor een aantal kosten geldt dat uit de toepassing onder b volgt, dat zij niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend:

1. *Kosten hoofdontsluiting*

Voor het uitgeefbare gebied in het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1 en het in de toekomst te ontwikkelen bedrijventerrein Klaver 5 fase 2 geschiedt de ontsluiting naar de Greenportlane via een binnen het exploitatiegebied aan te leggen hoofdontsluiting. Een gedeelte van het uitgeefbare gebied van Klaver 5 fase 1 en 2 is gelegen binnen het exploitatiegebied. Daardoor wordt voldaan aan de eis van toerekenbaarheid en profijt. Het proportionele aandeel van de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten van de realisatie van de hoofdontsluiting is als volgt bepaald:

- totale kosten van aanleg van de hoofdontsluiting (exclusief inbrengwaarde en inclusief kosten voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU)): € 2.521.954, totale oppervlakte brutoplangebied gebied Klaver 5 fase 1 en fase 2: 90,84 ha;
- waarvan gelegen binnen exploitatiegebied: 61,53 ha (= 68 %).

Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen proportionele aandeel van de kosten bedraagt daardoor € 1.708.184 op startwaarde en € 1.714.710 op netto contante waarde per 1-1-2017.

2. *Kosten aanleg persleiding*

De totale kosten van aanleg van de persleiding bedragen € 638.566 (inclusief VTU) Hiervan is een proportioneel aandeel van € 193.438 (ncw 1-1-2017: € 194.546) toegerekend aan het exploitatiegebied. Deze kostenpost wordt nader toegelicht in paragraaf 5.6.3.

3. *Kosten rioolgemaal*

Voor de koppeling van de aan te leggen vuilwaterriolering in het exploitatiegebied naar de persleiding dient een rioolgemaal te worden gerealiseerd. Dit rioolgemaal ligt binnen het exploitatiegebied. Deze wordt aangelegd voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied, maar ook voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen Klaver 5 fase 2. Het exploitatiegebied heeft profijt van het rioolgemaal, omdat de lozing van vuil water geschiedt via dit gemaal. Ook vanuit het toekomstig te ontwikkelen Klaver 5 fase 2 dient vuil water via dit gemaal te worden geloosd, zodat ook dat gebied er profijt van ondervindt. Hiermee wordt ook voldaan aan het criterium van toerekenbaarheid.

Nu er sprake is van een proportionele mate van profijt, zijn de kosten niet volledig ten laste van het exploitatiegebied gebracht.

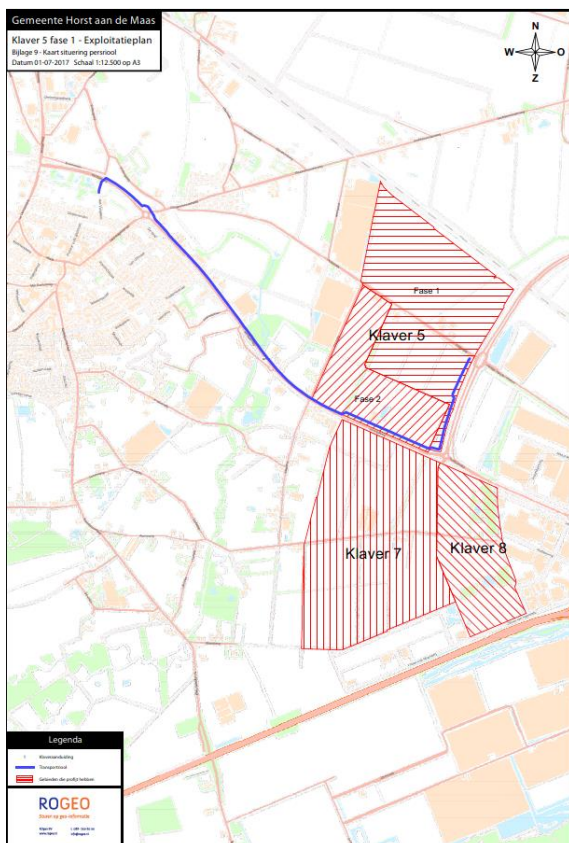
Om tot een proportionele toerekening van de kosten aan het exploitatiegebied te komen, is uitgegaan van de verhouding in de brutoplanoppervlakte van de beide genoemde gebieden. Het aandeel voor het exploitatiegebied komt uit op 67,73% welk percentage als volgt kan worden toegelicht:

	Rioolgemaal	
Klaver	m ²	Aandeel
Klaver 5 fase I	615.272	67,73%
Klaver 5 fase II	293.117	
Klaver 7		
Klaver 8		
TOTAAL	908.389	

De totale kosten van aanleg van het rioolgemaal bedragen € 193.051 (inclusief VTU). Hiervan is een proportioneel aandeel van € 130.758 (ncw 1-1-2017: 131.258) toegerekend aan het exploitatiegebied. Voor de ramingen van de kosten van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte is uitgegaan van de kwalitatieve beleidskaders, zoals die zijn opgenomen in bijlage 13 van het exploitatieplan.

5.6.3. Kosten van persleiding

De aan te leggen persleiding komt grotendeels buiten het exploitatiegebied te liggen. Deze wordt aangelegd voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied, maar ook voor de te ontwikkelen bedrijventerreinen Klaver 5



fase 2, Klaver 7 en Klaver 8. Het exploitatiegebied heeft profijt van de persleiding, omdat de lozing van vuil water geschiedt via deze persleiding. Ook vanuit andere gebieden dient vuil water op deze persleiding te worden geloosd, zodat ook deze gebieden er profijt van ondervinden. Hiermee wordt ook voldaan aan het criterium van toerekenbaarheid.

Nu er sprake is van een proportionele mate van profijt, zijn de kosten niet volledig ten laste van het exploitatiegebied gebracht. Uit de hiernaast opgenomen overzichtskaart (die in grotere afgedrukte vorm is opgenomen als bijlage 9 bij het exploitatieplan) volgt welke gebieden in de omslag van de kosten van het persriool zijn betrokken.

Om tot een proportionele toerekening van de kosten aan het exploitatiegebied te komen, is uitgegaan van de verhouding in de brutoplanoppervlakte van de genoemde gebieden. Het aandeel voor het exploitatiegebied komt uit op 30,29%, welk percentage als volgt kan worden toegelicht:

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
41 van 58

Klaver	Rioolpersleiding	
	m ²	Aandeel
Klaver 5 fase I	615.272	30,29%
Klaver 5 fase II	293.117	
Klaver 7	810.612	
Klaver 8	312.105	
TOTAAL	2.031.106	

5.7. Kosten van toekomstige grondexploitaties

Zoals aangegeven in paragraaf 5.6.1 en 5.6.2, gelden de hoofdontsluiting en het rioolgemaal als binnen het exploitatiegebied gelegen bovenwijkse voorzieningen.

De totale kosten van realisatie van de hoofdontsluiting en het rioolgemaal zijn, overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie worden verstaan de kosten van inbrengwaarde van de gronden (betreft de hoofdontsluiting), de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de aanleg. In paragraaf 5.6.2 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van de hoofdontsluiting en het rioolgemaal aan het exploitatiegebied.

Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel van realisatie van de hoofdontsluiting en het rioolgemaal wordt verantwoord onder de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.4 onder f Bro.

Hoofdontsluiting

Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel in de kosten van de hoofdontsluiting kan als volgt worden toegelicht:

- inbrengwaarde gronden hoofdontsluiting (zie paragraaf 5.5.2) € 1.282.201;
- totale kosten aanleg hoofdontsluiting, inclusief VTU (zie paragraaf 5.6.2) € € 2.521.954 .

Totale kosten van realisatie hoofdontsluiting: € 3.804.155.

Aandeel bruto plangebied Klaver 5 gelegen buiten het exploitatiegebied: 32 %.

Het aandeel van de kosten van realisatie hoofdontsluiting dat niet ten laste van exploitatiegebied is gebracht, bedraagt € 1.227.503 op startwaarde en € 1.230.613 op netto contante waarde per 1-1-2017.

Rioolgemaal

Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel in de kosten van het rioolgemaal kan als volgt worden toegelicht:

- De totale kosten van realisatie van het rioolgemaal bedragen € 193.051 (zie paragraaf 5.6.2)

Aandeel brutoplangebied Klaver 5 gelegen buiten het exploitatiegebied: 32 %.

Het aandeel van de kosten van realisatie van het rioolgemaal dat niet ten laste van exploitatiegebied is gebracht, bedraagt € 62.293 op startwaarde en € 62.531 op netto contante waarde per 1-1-2017.

Het totale bedrag van de kosten voor toekomstige grondexploitaties bedraagt € 1.289.796 op startwaarde en € 1.293.144- op netto-contante waarde per 1-1-2017.

Het bedrag van de kosten voor toekomstige grondexploitaties wordt niet in de bepaling van de verhaalbare kosten ingevolge de regeling voor de macroaftopping (paragraaf 5.11) betrokken. Om die reden bevat deze exploitatieopzet ook een raming voor de opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (zie paragraaf 5.10). Deze opbrengstraming is gelijk aan de hoogte van de hier opgenomen kosten voor toekomstige grond-exploitaties.

5.8. De overige verhaalbare kosten

In deze paragraaf komen achtereenvolgens de volgende verhaalbare kostensoorten aan de orde:

- a. plankosten
- b. onderzoekskosten
- c. kosten van planschade
- d. kosten van maatregelen in verband met geluidhinder

Voor de onder a tot en met d genoemde kostensoorten geldt dat ze worden gemaakt voor het exploitatiegebied (toerekenbaarheid), dat ze profijt opleveren voor alleen het exploitatiegebied en dat andere gebieden van de meeste van deze investeringen geen profijt hebben, zodat de kosten voor 100% in de exploitatieopzet worden opgenomen. In deze paragraaf wordt een en ander nader toegelicht.

5.8.1. Plankosten

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de werken inzake bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
43 van 58

Voor de berekening van de verhaalbare plankosten is toepassing gegeven aan de door de minister van IenM vastgestelde Regeling plankosten exploitatieplan gepubliceerd (Stcrt. 2017, 6470). Deze regeling is in werking getreden per 1 april 2017.

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een forfaitair bedrag van de raming van plankosten, dit met uitzondering van de kosten van VTU die betrekking hebben op bovenwijkse voorzieningen gelegen buiten het exploitatiegebied. Verwezen wordt naar bijlage 21 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst maar ook het resultaatsoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen € 5.220.617.

De toepassing van de ministeriële regeling leidt tot een raming die gebaseerd is op het prijspeil 1 januari 2017.

Het samenvattende overzicht van de resultaatsoverzicht, voorzien van herberekening naar netto contante waarde per 1 januari 2017, is hieronder opgenomen.

Produkt/activiteit	uren	EUR NCW 1-1-	
		EUR prijspeil 1-1-2017	2017 excl. bovenwijks
Verwerving	1.255	148.120	148.120
Stedenbouw	6.108	720.770	720.770
Ruimtelijke Ordening	1.349	159.226	159.226
Civiele en cultuur techniek	31.686	3.198.858	2.593.395
<i>planontwikkeling</i>	<i>957</i>	<i>112.938</i>	<i>112.938</i>
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering sloop</i>	<i>228</i>	<i>22.298</i>	<i>22.298</i>
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering ophoging</i>		<i>131.337</i>	<i>131.337</i>
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering brm/wrm</i>	<i>30.501</i>	<i>2.932.286</i>	<i>2.326.823</i>
Landmeten/vastgoedinformatie	607	55.877	55.877
Communicatie	-	-	-
Gronduitgifte	-	-	-
Management	4.859	651.091	651.091
Planeconomie	2.429	286.675	286.675
TOTAAL		€ 5.220.617	€ 4.615.154

De toepassing van de ministeriële regeling plankosten leidt hiermee tot een raming van de plankosten op basis van netto contante waarde per 1 januari 2017.

Uit de toepassing van de ministeriële regeling volgt dat de plankosten die betrekking hebben op bovenwijkse voorzieningen die gelegen zijn binnen het exploitatiegebied (i.c. de hoofdontsluiting en het rioolgemaal), in de toepassing van deze regeling zijn begrepen. De plankosten, uitgezonderd de plankosten die kunnen worden toegerekend aan de bovenwijkse voorzieningen binnen het plangebied (de hoofdontsluiting en het rioolgemaal), bedragen € 4.615.154. Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel in de plankosten van de hoofdontsluiting en het rioolgemaal bedraagt € 410.096. Dit bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan (zie paragraaf 5.6.2).

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
44 van 58

De kosten van VTU over de ten laste van het exploitatiegebied komende bovenwijkse voorzieningen die gelegen zijn buiten het exploitatiegebied, maken geen onderdeel uit van de ministeriële regeling. Deze zijn separaat opgenomen in de ramingen van betreffende kosten (persleiding) in deze exploitatieopzet.

5.8.2. Onderzoekskosten

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan en aan het realiseren van het plan, zijn meegenomen in de exploitatieopzet. De onderzoekskosten in het kader van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 zijn uitsluitend gemaakt voor het exploitatieplan (causaal verband) en zijn van nut voor uitsluitend het exploitatiegebied (profijt). Derhalve zijn de onderzoekskosten voor 100% toegerekend aan het exploitatiegebied.

De kosten van de in uitvoering zijnde en nog uit te voeren onderzoeken worden geraamd op € 413.500 zijnde € 419.646 (ncw 1-1-2017), te specificeren als volgt:

ONDERZOEKSKOSTEN (raming)	klaver 5 fase 1	% EP	EP	NCW 1-1-2017
Asbestonderzoek	€ 5.000	100,00%	€ 5.000	€ 5.012
Bodemonderzoek	€ 35.000	100,00%	€ 35.000	€ 35.086
Flora en fauna onderzoek (vleermuis, uil)	€ 25.000	100,00%	€ 25.000	€ 25.053
Archeologisch onderzoek	€ 150.000	100,00%	€ 150.000	€ 150.736
Bodemonderzoek landbouwpercelen	€ 50.000	100,00%	€ 50.000	€ 50.123
Waterplan	€ 40.000	100,00%	€ 40.000	€ 40.196
Waterbodemonderzoek	€ 35.000	100,00%	€ 35.000	€ 35.172
Onderzoek te slopen verharding (Dorperdijk)	€ 25.000	100,00%	€ 25.000	€ 25.061
Onderzoek uitgifteprijs (STEC)	€ 7.500	100,00%	€ 7.500	€ 7.518
Marktonderzoek (Buck)	€ 25.000	100,00%	€ 25.000	€ 25.061
Toets Nota Industrielawaai	€ 2.000	100,00%	€ 2.000	€ 2.005
Onderzoek stikstof	€ 5.000	100,00%	€ 5.000	€ 5.012
MER	€ 6.750	100,00%	€ 6.750	€ 6.767
Planschaderisicoanalyse	€ 2.250	100,00%	€ 2.250	€ 2.256
TOTAAL	€ 413.500		€ 413.500	€ 415.057

5.8.3. Planschade

Het betreft hier de planschadekosten als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Op basis van een beoordeling van bureau SAOZ van juni 2017 met opdracht nummer 3732810 en referentie "2016-04 indirecte planschade" is een kostenraming opgenomen van € 66.000 (startwaarde). Deze planschaderisicoanalyse is als bijlage 16 bij het exploitatieplan opgenomen. Deze analyse is gekoppeld aan het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1.

5.8.4. Kosten van maatregelen in verband met geluidhinder

Het betreft hier de uitvoering van maatregelen ter beperking van geluidhinder aan de buiten het exploitatiegebied gelegen woning Dorperdijk 20. De maatregelen worden getroffen ter uitvoering van de Nota Industrielawaai zoals november 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. De kosten worden geraamd op € 25.000. Deze kostensoort is opgenomen in artikel 6.2.4 sub d en e Bro.

5.9. De gronduitgifteopbrengsten

Voor de toepassing van afdeling 6.4 Wro geldt de wettelijke fictie dat de gemeente Horst aan de Maas heeft te gelden als enige grondexploitant. Op grond van artikel 6.2.7 Bro wordt daarom uitgegaan van de fictieve opbrengsten vanuit gemeentelijke gronduitgifte (artikel 6.2.7 onder a Bro). Er is voorts geen sprake van subsidies of bijdragen van derden (artikel 6.2.7 onder b Bro).

Voor het bepalen van de te hanteren uitgifteprijsen is in het exploitatieplan uitgegaan van het in paragraaf 5.4 opgenomen uitgifteprogramma. Voor de te hanteren uitgifteprijsen voor het daarin opgenomen programma is een marktanalyse uitgevoerd door de Stec Groep. Deze marktanalyse is als bijlage 15 bij het exploitatieplan opgenomen.

Mede op basis van de marktanalyse is de volgende indeling naar uitgiftecategorieën opgenomen:

- zeer grootschalige logistiek zichtlocatie (max. bouwhoogte 25 m)
- zeer grootschalige logistiek (max. bouwhoogte 25 m)
- zeer grootschalige logistiek (max. bouwhoogte 15 m)
- zeer grootschalige logistiek (gelegen binnen deelgebied met een geurcirkel)

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de te hanteren uitgifteprijscategorieën voor het in het exploitatieplan te realiseren uitgifteprogramma.

PROGRAMMA	in m ²	€/m ²	Gerealiseerd	Nog te realiseren	NCW 1-1-2017
Zeergrootschalige logistiek 25m zichtlocatie	89.843 €	130 €	- €	11.679.590 €	11.334.232
Zeergrootschalige logistiek 25m	282.769 €	120 €	- €	33.932.280 €	32.982.417
Zeergrootschalige logistiek max 15m	15.707 €	120 €	- €	1.884.840 €	1.836.424
Zeergrootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone	21.788 €	90 €	- €	1.960.920 €	1.893.962
TOTAAL	410.107	€	- €	49.457.630 €	48.047.035

De indeling naar de uitgiftecategorieën is zichtbaar gemaakt in de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 5 bij het exploitatieplan is opgenomen.

5.10. De opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties

Zoals aangegeven in paragraaf 5.6.2, geldt de hoofdontsluiting als een binnen het exploitatiegebied gelegen bovenwijkse voorziening.

De totale kosten van realisatie van de hoofdontsluiting zijn, overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie worden verstaan de kosten van inbrengwaarde van de gronden, de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de aanleg. In paragraaf 5.6.2 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van de hoofdontsluiting aan het exploitatiegebied.

Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel van realisatie van de hoofdontsluiting wordt verantwoord onder de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.4 onder f Bro. Verwezen wordt naar de toelichting in paragraaf 5.7.

De kostensoort 'kosten voor toekomstige grondexploitaties' wordt niet betrokken in de bepaling van de ten laste van het exploitatiegebied komende verhaalbare kosten. De toepassing van afdeling 6.4 Wro brengt

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
46 van 58

mee dat in de exploitatieopzet, ter dekking van de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties', een opbrengst wordt geraamd voor 'opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties' als bedoeld in artikel 6.2.7 onder c Bro.

De raming van deze opbrengst is gelijk aan de raming van de kosten voor toekomstige grondexploitaties.

5.11. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De vaststelling van de maximaal verhaalbare kosten van de grondexploitatie vindt plaats met toepassing van artikel 6.16 Wro (macroaftoppingsregeling). Als de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, lager zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de verhaalbare kosten. Indien de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de gronduitgifte-opbrengsten. Hierbij gaat het om een vergelijking van de kosten/opbrengsten op basis van netto contante waarde per 1 januari 2017. Dit leidt tot het volgende overzicht.

RESULTAAT	in EUR op startwaarde	in EUR op NCW per 1-1-17
<i>Kosten:</i>		
Inbrengwaarde	16.146.945	16.146.945
Inbrengwaarde niet aan EP toe te rekenen aan hoofdonstluiting	413.734-	413.734-
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, gebruiksgereedmaken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, tijdelijk beheer	8.112.191	8.188.240
Onderzoekskosten	413.500	415.057
Plankosten en VTU	4.615.154	4.615.154
(Milieu)Maatregelen	80.000	80.196
Planschade	66.000	67.054
Civiele constructies, kunstwerken e.d.	205.000	206.174
Aandeel EP kosten hoofdonstluiting, rioolgemeal/-persleiding (incl. VTU)	2.032.381	2.040.515
Aandeel toek. grondexpl. kosten hoofdonstluiting en rioolgemeal (incl. VTU en inbrengwaarde)	1.289.797	1.293.144
Totale kosten	32.547.234	32.638.746
<i>Opbrengsten:</i>		
Gronduitgifte	49.457.630	48.047.035
Bijdrage toek. grondexpl. aan hoofdonstluiting en rioolgemeal (incl. VTU en inbrengwaarde)	1.289.797	1.293.144
Totale opbrengsten	50.747.427	49.340.179
TOTAAL RESULTAAT op NCW per 1-1-2017		16.701.432

Dit leidt tot het volgende overzicht voor de toepassing van artikel 6.16 Wro (macroaftopping):

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
47 van 58

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE per 01-01-2017
Totaal investeringen	€ 32.638.746
Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 1.293.144
Maximaal te verhalen kosten	€ 31.345.602
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 48.047.035
Maximaal te verhalen kosten	€ 31.345.602
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	€ 31.345.602

Uit het overzicht volgt dat de opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan het totaal aan verhaalbare kosten. De omvang van het kostenverhaal is hierdoor beperkt tot het niveau van de totale kosten, exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties.

Het totale bedrag aan verhaalbare kosten per netto contante waarde op 1 januari 2017 komt uit op € 31.345.602

5.12. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel

5.12.1. De omslag van de in het kostenverhaal betrokken kosten

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgifbare gebied dient te worden berekend. Hiervoor dienen achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3), het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 Uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (bedrijventerrein) en segment. De volgende uitgiftecategorieën zijn onderscheiden:

PROGRAMMA	in m ²	€/m ²	Gerealiseerd	Nog te realiseren	NCW 1-1-2017
Zeergrootschalige logistiek 25m zichtlocatie	89.843 €	130 €	- €	11.679.590 €	11.334.232 €
Zeergrootschalige logistiek 25m	282.769 €	120 €	- €	33.932.280 €	32.982.417 €
Zeergrootschalige logistiek max 15m	15.707 €	120 €	- €	1.884.840 €	1.836.424 €
Zeergrootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone	21.788 €	90 €	- €	1.960.920 €	1.893.962 €
TOTAAL	410.107	€	- €	49.457.630 €	48.047.035 €

Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgifbare oppervlakte van het uitgifbare gebied gehanteerd.

Lid 3 Gewichtsfactoren

De gewichtsfactor betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
48 van 58

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Uitgifteprijs per basiseenheid	Gewichts factor
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	m ² uitgeefbaar	€ 130,00	1,00
Zeer grootschalige logistiek 25m	m ² uitgeefbaar	€ 120,00	0,92
Zeer grootschalige logistiek max 15m	m ² uitgeefbaar	€ 120,00	0,92
Zeer grootschalige logistiek binnen milieuzone-geurzone	m ² uitgeefbaar	€ 90,00	0,69

Lid 4 Aantal gewogen eenheden

Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie met de bijbehorende gewichtsfactor, rekening houdende met de fasering in de tijd. Het totale aantal gewogen eenheden per 1 januari 2017 komt uit op 369.593 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 25 (overzicht gewogen eenheden totaalgebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5 Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: totale verhaalbare kosten (ncw 1-1-2017) gedeeld door het totale aantal gewogen eenheden (ncw 1-1-2017). Derhalve € 31.345.602 gedeeld door 369.593 gewogen eenheden, wat neerkomt op een bedrag van verhaalbare kosten van € 84,81 per gewogen eenheid (ncw 1-1-2017).

5.12.2. De berekening van de (bruto-)exploitatiebijdrage per eigendom en per kavel

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat (per uitgiftecategorie) en het totale aantal gewogen eenheden voor alle uitgiftecategorieën per eigendom vervolgens te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In bijlage 26 (overzicht gewogen eenheden per eigendom) is per eigendom inzicht gegeven in de uitgeefbare oppervlakte en de gewogen eenheden per uitgiftecategorie, in de tijd gespreid. Voorts is dit per eigendom contant gemaakt naar de datum 1 januari 2017.

In bijlage 27 (overzicht bijdrage per eigendom) is per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt. In onderstaande tabel is een voorbeeld opgenomen, afkomstig uit bijlage 27. Artikel 6.19 Wro geeft aan dat de inbrengwaarde van de gronden van het uitgeefbare gebied van het eigendom in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Deze is in de tabel opgenomen met de aanduiding 'correctie: aandeel uitgeefbaar'.

Code eigendom = 5			
	Gewogen eenheden eigendom (CW)	Per gewogen eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	1.428	€ 84,811	€ 121.153
	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	93,26%	€ 46.058	€ 42.953
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen:			€ 78.200

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
49 van 58

In onderstaande tabel is het overzicht van eigendommen opgenomen, met daarbij per eigendom aangegeven de omvang van het aantal gewogen eenheden, de bruto-exploitatiebijdrage, de inbrengwaarde van het uitgifbare gebied en de netto-exploitatiebijdrage. (Onderstaande tabel is tevens als bijlage 22 opgenomen.)

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgifbaar	Gewogen basis-eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgifbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning
						NCW 1-1-2017
1.1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	86.405	77.820	€ 6.600.049	€ 1.944.130	€ 4.655.919
1.2	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	6.025	5.819	€ 493.539	€ 135.556	€ 357.984
1.3	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	65.306	54.054	€ 4.584.407	€ 2.055.047	€ 2.529.360
1.4	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	-	-	€ -	€ -	€ -
1.5	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	61.175	58.492	€ 4.960.738	€ 2.315.069	€ 2.645.669
2	ENCKEVORT, G.J.M.	66.856	61.809	€ 5.242.079	€ 1.504.260	€ 3.737.819
3.1	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	-	-	€ -	€ -	€ -
3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	-	-	€ -	€ -	€ -
4.1	PROVINCIE LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -
4.2	PROVINCIE LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -
4.3	PROVINCIE LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -
5	STAATSBOSBEHEER	1.909	1.428	€ 121.153	€ 42.953	€ 78.200
6	TACKEN, J.B.M.M.	61.542	55.349	€ 4.694.196	€ 1.384.695	€ 3.309.501
7	TIELLEN, J.T.M.	26.103	23.476	€ 1.991.040	€ 597.621	€ 1.393.419
8	VERSTEGEN, dhr. M.M.H.M.	31.390	28.231	€ 2.394.313	€ 706.254	€ 1.688.059
9.1	WATERSCHAP LIMBURG	3.396	3.114	€ 264.088	€ 76.398	€ 187.689
9.2	WATERSCHAP LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -
9.3	WATERSCHAP LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -
TOTAAL		410.107	369.593	€ 31.345.602	€ 10.761.982	€ 20.583.621

De netto-exploitatiebijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2017 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, dit tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.17 Wro). De bijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2017, op basis van een rente van 1,75 % per jaar.

Ingevolge artikel 5 van de regels geldt een bindende verkaveling. Om die reden is het, naast een weergave van de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom, gewenst ook inzicht te bieden in de bruto-exploitatiebijdrage per kavel. In bijlage 28 (overzicht bijdrage per kavel) is een overzicht opgenomen van de per kavel zoals onderscheiden op het verkavelingsplan (bijlage 12), verschuldigde bruto-exploitatiebijdrage.

5.13. Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totale kosten inmiddels is gerealiseerd. Daartoe wordt geen rekening gehouden met de kostenpost 'kosten voor toekomstige grondexploitaties'.

Per 1 januari 2017 kan daarvoor het volgende overzicht worden verstrekt.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
19 december 2017

ONS KENMERK
2017001

PAGINA
50 van 58

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Gerealiseerd per 1-1-2017	Totaal	% gerealiseerd
Sloop- en opruimingskosten	-	-	0%
Onderzoekskosten	3.600	409.900	1%
Grondwerk	-	4.233.928	0%
Bouwrijpmaken	-	1.394.141	0%
Gebruiksgereedmaken/inrichting	-	2.332.505	0%
Tijdelijk beheer	-	151.617	0%
Aandeel kosten hoofdontsluiting, rioolgemaal/-persleiding (incl. VTU)	-	2.032.381	0%
Civiltechnische constructies, kunstwerken, e.d.	-	205.000	0%
Planschade	-	66.000	0%
Rente	-	811.875	0%
Milieumaatregelen	-	80.000	0%
TOTAAL	3.600	11.717.347	0%

Uit dit overzicht volgt dat de inbrengwaarde niet is aangemerkt als gemaakte kosten per 1 januari 2017. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek, waarbij de inbrengwaarde wordt ingebracht op een vastgestelde inbrengdatum, maar vervolgens voor de berekening van de netto-exploitatiedbijdrage de inbrengwaarde voor het uitgeefbare gebied in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiedbijdrage.

De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op de uitgangspunten zoals opgenomen in de ministeriële regeling plankosten, zoals die op 6 februari 2017 is gepubliceerd door het ministerie van IenM. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, berekend in het jaar van vaststelling van het ruimtelijke besluit (2017). Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en de post plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ministeriële regeling) buiten beschouwing te laten. Hiervan uitgaande, bedraagt het percentage gerealiseerde kosten per 1-1-2017 0,0003% van de totale kosten (ncw 1-1-2017). Het aandeel gemaakte kosten is daardoor zeer beperkt, met de toevoeging dat het hier gaat om een beperkt onderdeel van de op dat moment in uitvoering zijnde onderzoeken.

6. DE REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen Regels exploitatieplan Klaver 5 fase 1, tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
- a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.2 van het exploitatieplan.
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Horst aan de Maas voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, bestaande uit:
 1. de tabel met in de eerste kolom de koptekst 'Opdrachtwaarde Leveringen/Diensten', zoals opgenomen in onderdeel 3 van de Nota Inkoopbeleid 2014, en:
 2. paragraaf 3.4 van het exploitatieplan.
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de aanbestedingsvorm en wijze waarop een opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Bestemmingsplan: het voor exploitatiegebied geldende bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 (NL.IMRO.1507.HMKLAVER5FASE1-BPV1).
 - e. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.
 - f. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel: het geheel van werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als zodanig omschreven in paragraaf 4.3 onder ad a van het exploitatieplan.
 - g. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.1 van het exploitatieplan.
 - h. Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied.
 - i. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas.
 - j. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied van eenzelfde eigenaar.
 - k. Exploitatieplan: het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 als vervat in het GML-bestand (NL.IMRO.1507.HMKLAVER5FASE1-EPV1).
 - l. Eigenaar: degene die in de kadastrale registratie staat vermeld als eigenaar van een eigendom.
 - m. Exploitatiegebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals aangeduid op bijlage 3 (kaart exploitatiegebied) van het exploitatieplan.
 - n. Gekkengraaf: de watergang, voor zover gelegen in het exploitatiegebied, zoals aangeduid op bijlage 10 (kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding) van het exploitatieplan.
 - o. Gebruiksgereed maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3 van het exploitatieplan.
 - p. Gemeente: de gemeente Horst aan de Maas.
 - q. Hoofdontsluiting: de voorziening, onderdeel uitmakende van de openbare ruimte, zoals aangeduid op bijlage 11 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) van het exploitatieplan.

- r. Hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg: de hoofdontsluiting, of gedeelte daarvan, in de staat van aanleg als omschreven in paragraaf 4.3 onder ad a sub 6 van het exploitatieplan.
 - s. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 4.3, bestaande uit de volgende groepen:
 - 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte
 - 2. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.
 - t. Kavel: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied zoals dat als zodanig is aangeduid in het verkavelingsplan, en dat geldt als een nadere detaillering van een in de regels van het bestemmingsplan aangeduid 'bouwperceel'.
 - u. Klaverblad: een gedeelte van het exploitatiegebied, dat als zodanig is aangeduid op bijlage 11 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) van het exploitatieplan.
 - v. Klaverhart: een gedeelte van het exploitatiegebied, dat als zodanig is aangeduid op bijlage 11 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) van het exploitatieplan.
 - w. Nota Inkoopbeleid 2014: de Nota Inkoopbeleid gemeente Horst aan de Maas (januari 2014), die onderdeel uitmaakt van het aanbestedingskader en is opgenomen als bijlage 14 bij dit exploitatieplan.
 - x. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied en als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart, en onderverdeeld naar de functies groen, grondwal, water, snelverkeer, voetpad en fietspad, welke indeling indicatief is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - y. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan Klaver 5 fase 1'.
 - z. Ruimtegebruikskaart: de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën, opgenomen als bijlage 5 van het exploitatieplan.
 - aa. Samengevoegde kavel: een samenstel van twee of meer met een of meer zijden aan elkaar grenzende kavels, gelegen in het deelgebied 'bindende verkaveling' van het verkavelingsplan.
 - bb. Uitgeefbaar gebied: het gedeelte van het exploitatiegebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte voor de bestemming Bedrijventerrein, welk gebied als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - cc. Verkavelingsplan: de kaart verkaveling, opgenomen als bijlage 12 van het exploitatieplan.
 - dd. Verlegging van de Gekkengraaf: de werken en werkzaamheden met betrekking tot de verlegging van de watergang de Gekkengraaf, die onderdeel uitmaken van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte.
 - ee. Verlegging van de WBL-riooltransportleiding: de werken en werkzaamheden met betrekking tot de verlegging van de WBL-riooltransportleiding, die onderdeel uitmaken van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte.
 - ff. Voorzieningen: de werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte worden gerealiseerd.
 - gg. WBL-riooltransportleiding: de riooltransportleiding, voor zover gelegen in het exploitatiegebied, zoals aangeduid op bijlage 10 (kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding) van het exploitatieplan
 - hh. Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Koppelingen

- 2.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel in een klaverblad mag niet worden verleend voordat:

- a. voor zover de Gekkengraaf en/of de WBL-riooltransportleiding geheel of gedeeltelijk in die kavel is gelegen, de verlegging van de Gekkengraaf respectievelijk de WBL-riooltransportleiding naar buiten die kavel heeft plaatsgevonden, en
 - b. de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden, en
 - c. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van die kavel heeft plaatsgevonden, en
 - d. het bouwrijp maken van de kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, heeft plaatsgevonden.
- 2.2. Met respectievelijk de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg, het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel of het bouwrijp maken van een kavel (als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding daarvan uitgezonderd) mag, voor zover de Gekkengraaf respectievelijk de WBL-riooltransportleiding geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen respectievelijk:
- a. de openbare ruimte die onderdeel uitmaakt van de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg, of
 - b. de ten behoeve van de kavel bouwrijp te maken openbare ruimte, of
 - c. de bouwrijp te maken kavel,
- niet eerder worden aangevangen dan nadat de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding naar buiten de openbare ruimte, bedoeld onder a en b, respectievelijk naar buiten de kavel, bedoeld onder c, heeft plaatsgevonden.
- 2.3. Met de aanleg van het bouwrijp maken van een kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding daarvan uitgezonderd, en/of met het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel mag niet eerder worden aangevangen dan nadat de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg heeft plaatsgevonden.

Artikel 3. Ruimtegebruik

- 3.1. De oprichting van gebouwen en bouwwerken op een kavel ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein vindt plaats binnen de in de ruimtegebruikskartaal als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 3.2. De openbare ruimte wordt aangelegd binnen de in de ruimtegebruikskartaal als 'openbare ruimte' aangeduide gronden.

Artikel 4. Aanbesteding

- 4.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatiegebied inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de Europese en nationale regels over aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover de in de vorige volzin bedoelde Europese of nationale regels niet van toepassing zijn, is op de in de eerste volzin bedoelde werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen, het aanbestedingskader van toepassing.
- 4.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met bepaalde in artikel 4.1.
- 4.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met vier weken.

- 4.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de procedure van de aanbestedingsvorm is doorlopen. De instemming wordt geweigerd, indien de gevolgde procedure van de aanbestedingsvorm en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 4.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit over instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 4.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 4.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 4.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2, 4.3 en 4.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 4.1, 4.2 tweede volzin, 4.4 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 4.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 5. Bindende verkaveling

- 5.1. Bij het bouwrijp maken van een kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied uitgezonderd de verlegging van de Gekkengraaf en de WBL-riooltransportleiding, het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een kavel en de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel wordt, de indeling in kavels van het verkavelingsplan in acht genomen.
- 5.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 kunnen twee of meer met een of meer zijden aan elkaar grenzende kavels in een klaverblad worden samengevoegd tot een samengevoegde kavel. Van een samenvoeging als bedoeld in de vorige volzin wordt door de eigenaar schriftelijk mededeling gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 5.3. In het geval een samenvoeging als bedoeld in artikel 5.2 heeft plaatsgevonden, is het bepaalde in de regels van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat dan voor de toepassing van 'kavel' wordt gelezen 'samengevoegde kavel'.

Artikel 6. Verbodsbepaling

- 6.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 5 opgenomen regels.
- 6.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 6.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 7. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels

- 7.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 5, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van het exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.
- 7.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, de begrenzing van de openbare ruimte, de begrenzing van het uitgeefbaar gebied en de begrenzing van kavels binnen het exploitatiegebied,

wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruiksk kaart respectievelijk het verkavelingsplan opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruiksk kaart respectievelijk het verkavelingsplan, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.

Artikel 8. Slotbepalingen

8.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Klaver 5 fase 1'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 61 ha. Door dan wel namens de gemeente Horst aan de Maas wordt voor de gebiedsontwikkeling van Klaver 5 fase 1 een actieve grondpolitiek gevoerd.

Vanuit de in 2012 door de gemeente Horst aan de Maas gesloten samenwerkingsovereenkomst met (de rechtsvoorganger van) het Ontwikkelbedrijf is er sprake van een publiek-publieke samenwerking tussen de provincie Limburg en de regiogemeenten. De gezamenlijke overheidspartijen (inclusief het Waterschap Peel en Maasvallei) en het Ontwikkelbedrijf hebben op 1 juli 2017 circa 34,3 ha in juridisch eigendom binnen het exploitatiegebied. In het kader van de gesloten samenwerkingsovereenkomst is het Ontwikkelbedrijf belast met de grondexploitatie van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1, dit voor zover het betreft de gronden die door het Ontwikkelbedrijf zijn of worden verworven. In dat kader zijn of worden de gronden die in eigendom zijn van de genoemde overheidspartijen, verkocht aan het Ontwikkelbedrijf. De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 27,2 ha en kennen de volgende eigendomssituatie per 1 juli 2017:

Code eigendom	Oppervlakte eigendom
2	88.437
6	70.134
7	44.341
8	67.055
5	2.047
Totaal	272.014

De gemeente respectievelijk het Ontwikkelbedrijf wenst de eigendommen van de genoemde overige derden te verwerven om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van Klaver 5 fase 1 op zich te kunnen nemen. Op de verwervingskaart zoals deze als bijlage 8 van dit exploitatieplan is opgenomen, is de ligging van de per 1 juli 2017 te verwerven percelen nader aangeduid.

Integrale planuitvoering door het Ontwikkelbedrijf is nodig om de inrichting van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied op elkaar af te kunnen stemmen en een geheel klaverblad of ook meerdere klaverbladen gelijktijdig in ontwikkeling te kunnen brengen en daartoe tegelijk de daarop betrekking hebbende werken en werkzaamheden als geheel te kunnen aanleggen/uitvoeren. De eigendomsposities doorsnijden soms de grenzen van de klaverbladen. Wanneer de verlegging van de Gekkengraaf en/of de WBL-riooltransportleiding, de aanleg van de hoofdontsluitingen, het bouwrijp en gebruiksgereed maken van de openbare ruimte per klaverblad/-hart niet gelijktijdig integraal kunnen worden gerealiseerd, leidt dit tot een aanzienlijke kostenefficiëncyverlies. Dat leidt tot hogere kosten dan nodig is, wat zich doorvertaalt in de exploitatiebijdragen op basis van dit exploitatieplan.

Ook voor de ontwikkeling van het uitgeefbaar gebied is het noodzaak dat gekomen wordt tot een consistente en doelmatige ontwikkeling, dit in relatie tot de in het exploitatieplan opgenomen bindende verkavelingsregeling. Ook daarbij is in bepaalde delen van het exploitatiegebied sprake van een versnipperde eigendomspositie.

In paragraaf 5.5.2 is aangegeven dat de gemeente voor de nog te verwerven gronden ten tijde van de vaststelling van dit exploitatieplan nog niet het uitgangspunt van (verwerving op basis van) onteigening hanteert.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM

19 december 2017

ONS KENMERK

2017001

PAGINA

57 van 58

Voor door of namens de gemeente verworven bebouwde eigendommen geldt dat er is verworven op basis van onteigening. Voor die gronden met opstallen zijn in paragraaf 5.5.2 de inbrengwaarden geraamd tegen de volledige schadeloosstelling.

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

- bijlage 1. Kaart gebieden TPN Horst aan de Maas
- bijlage 2. Kaart bestemmingsplan
- bijlage 3. Kaart exploitatiegebied
- bijlage 4. Kaart fasering
- bijlage 5. Kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën
- bijlage 6. Kaart eigendommen
- bijlage 7. Kaart bestaande situatie
- bijlage 8. Kaart verwervingen
- bijlage 9. Kaart situering persriool
- bijlage 10. Kaart verlegging Gekkengraaf en WBL-riooltransportleiding
- bijlage 11. Kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten
- bijlage 12. Kaart verkaveling
- bijlage 13. Kwalitatieve uitgangspunten openbare ruimte
- bijlage 14. Nota Inkoopbeleid 2014
- bijlage 15. Resultaten marktanalyse uitgifteprijzen
- bijlage 16. Planschaderisicoanalyse
- bijlage 17. Taxatierapport inbrengwaarden per eigenaar
- bijlage 18. Samenvattend overzicht taxatiewaarde
- bijlage 19. Ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte
- bijlage 20. Toerekening kosten persriool
- bijlage 21. Invulling regeling plankosten
- bijlage 22. Overzicht macroaftopping en totaaloverzicht exploitatiebijdragen
- bijlage 23. Ruimtegebruik per eigendom
- bijlage 24. Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie
- bijlage 25. Gewogen eenheden totaal gebied
- bijlage 26. Gewogen eenheden per eigendom
- bijlage 27. Bijdrage per eigendom
- bijlage 28. Bijdrage per kavel