

EXPLOITATIEPLAN KLAVER 5, FASE 1, ZOALS DAT LUIDT NA 1^E HERZIENING GEMEENTE HORST AAN DE MAAS



Status: ontwerp

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp: exploitatieplan Klaver 5, fase 1, zoals dat luidt na 1^e herziening

Identificatiecode: NL.IMRO.1507.HMKLAVER5FASE1HERZ-EPO1

Opdrachtgever: gemeente Horst aan de Maas

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

Versie: 2.1

Status: ontwerp

Datum: 9 september 2019

Kenmerk: 2019002

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
III

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Leeswijzer	6
1.3.	Wettelijke plicht vaststelling oorspronkelijke exploitatieplan	7
1.4.	Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	11
1.5.	Doel en functie van het exploitatieplan.....	12
1.6.	Begrenzing exploitatiegebied	13
1.7.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	13
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN.....	15
2.1.	Toelichting op de planontwikkeling.....	15
2.2.	Beschrijving inhoud en status van de bijlagen van het exploitatieplan	17
3.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	23
3.1.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	24
3.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	24
3.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte.....	24
4.	DE EXPLOITATIEOPZET	27
4.1.	Inleiding	27
4.2.	Rekentechnische uitgangspunten	27
4.3.	Ruimtegebruik	28
4.4.	Programma.....	29
4.5.	Eigendomssituatie en inbrengwaarden	30
4.6.	Kosten van bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.....	35
4.7.	Kosten van toekomstige grondexploitaties.....	42
4.8.	De overige verhaalbare kosten	43
4.9.	De gronduitgifteopbrengsten	45
4.10.	De opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties	46
4.11.	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	47
4.12.	De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel	48
4.13.	Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	51

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM

9 september 2019

ONS KENMERK

2019002

PAGINA

IV

5.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	54
6.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	56

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
5 van 56

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 op 19 december 2017 is de planologische grondslag vastgelegd voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, bedoeld om ruimte te bieden aan bedrijven in logistiek en andere bedrijvigheid in maakindustrie en Agribusiness.

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 is het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 vastgesteld. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan waren niet alle gronden waarop bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waren voorzien, door de gemeente aangekocht of verworven. Evenmin waren op dat moment voor alle gronden van derden overeenkomsten over kostenverhaal en locatie-eisen gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 sprake van de situatie dat het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd. Daarnaast achtte de gemeenteraad het noodzakelijk regels over bepaalde onderwerpen van locatie-eisen, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro, vast te stellen. Dit alles maakte dat de plicht bestond gelijktijdig met het bestemmingsplan het genoemde exploitatieplan vast te stellen.

Het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 en het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 zijn onherroepelijk in werking getreden op 22 maart 2018.

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Deze functie ziet erop dat voor zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van de regels over locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en, waar nodig, regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

Voor u ligt het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 zoals dat luidt na 1^e herziening. Het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan worden getypeerd als een integrale herziening van het exploitatieplan. De herziening is het gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan “Klaver 5, fase 1, herziening” Ingevolge laatstgenoemd bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 herzien op onder meer de volgende onderdelen:

- a. vastlegging maximale bouwhoogte tot 15 meter voor een gedeelte van het plangebied;
- b. verlegging van de aanduiding ‘ontsluiting’ (in het centrale hart).
- c. vervallen van de aanduiding ‘milieuzone- geurzone’.
- d. herstel van de groenbestemming aan de noordwestzijde.

De vaststelling van het bestemmingsplan “Klaver 5, fase 1, herziening” heeft tot gevolg dat het exploitatieplan dient te worden herzien. Er is sprake van een wijziging van het grondgebruik, wat tot gevolg heeft dat de exploitatieopzet en een aantal bijlagen en de toelichting dienen te worden herzien.

Voorts is in de exploitatieopzet rekening gehouden met een wijziging van de koppeling van het binnen het exploitatiegebied aan te leggen rioleringsstelsel naar het openbare rioleringsstelsel. In het oorspronkelijke

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
6 van 56

exploitatieplan was voorzien in een specifieke persleiding, die mede voor het gebied Klaver 5 fase 1 zou moeten worden aangelegd. De actuele inzichten brengen met zich dat de aanleg van deze specifieke persleiding niet nodig is, maar dat de riolering van Klaver 5 fase 1 kan worden gekoppeld aan de inmiddels aangelegde hoofdriooltransportleiding.

Door de gemeente is eerder een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten met B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo (hierna: het Ontwikkelbedrijf), waarin onder meer is vastgelegd dat het Ontwikkelbedrijf is belast met het door hem en voor zijn rekening en risico realiseren van de grondexploitatie werkzaamheden van het bedrijventerrein Klaver 5, fase 1, dit voor zover het betreft de door het Ontwikkelbedrijf (alsdan) verworven gronden.

In het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 was voorzien in de ontwikkeling van circa 41 ha uitgeefbaar terrein. Op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan was een gedeelte van circa 21,9 ha in eigendom van het Ontwikkelbedrijf en waren de overige uitgeefbare gronden in eigendom van derden. Per 1 januari 2019 is de situatie bereikt dat het Ontwikkelbedrijf eigenaar is van alle uitgeefbare gronden in het exploitatieplangebied, i.c. van de gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien. Voor een gedeelte zijn deze gronden inmiddels als bouwpercelen verkocht door het Ontwikkelbedrijf aan afnemers ten behoeve van bedrijfsvestiging.

Deze situatie maakt dat, gezien de door de gemeente met het Ontwikkelbedrijf gesloten overeenkomst, er niet langer de noodzaak is regels over locatie-eisen in het exploitatieplan te handhaven. De regels (hoofdstuk 6 van het oorspronkelijke exploitatieplan) en de daarop betrekking toelichting op de regels (hoofdstuk 3 van het oorspronkelijke exploitatieplan) zijn in het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan vervallen. Vervolgens heeft henummering van de hoofdstukken plaatsgevonden.

De stand van zaken in de ontwikkeling maakt dat de exploitatieopzet is aangepast naar de eigendomsituatie van 1 april 2019, waarbij voorts de gevolgen voor de aanpassing van het ruimtegebruik etc. in de ramingen zijn verwerkt. De peildatum van 1 januari 2017 in de exploitatieopzet is daarbij niet gewijzigd.

In het kader van de 1^e herziening is voorts hoofdstuk 5 Verwervingsbeleid geactualiseerd.

1.2. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan, zoals dat luidt na 1^e herziening, 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 voorgeschiedenis, 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. 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 4. In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, opgenomen.
- Hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt het gevoerde en nog te voeren verwervingsbeleid toegelicht.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
7 van 56

- Hoofdstuk 6. Tot het exploitatieplan behoren 27 bijlagen. Deze bijlagen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

Het exploitatieplan bestaat uit bindende en toelichtende onderdelen. Bindend zijn de hoofdstukken 3 en 4. De overige hoofdstukken hebben een toelichtende functie. De status van de verschillende bijlagen is in paragraaf 2.2 aangegeven.

1.3. Wettelijke plicht vaststelling oorspronkelijke exploitatieplan

Het oorspronkelijke exploitatieplan was verbonden aan het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1. Dit bestemmingsplan vormde 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.

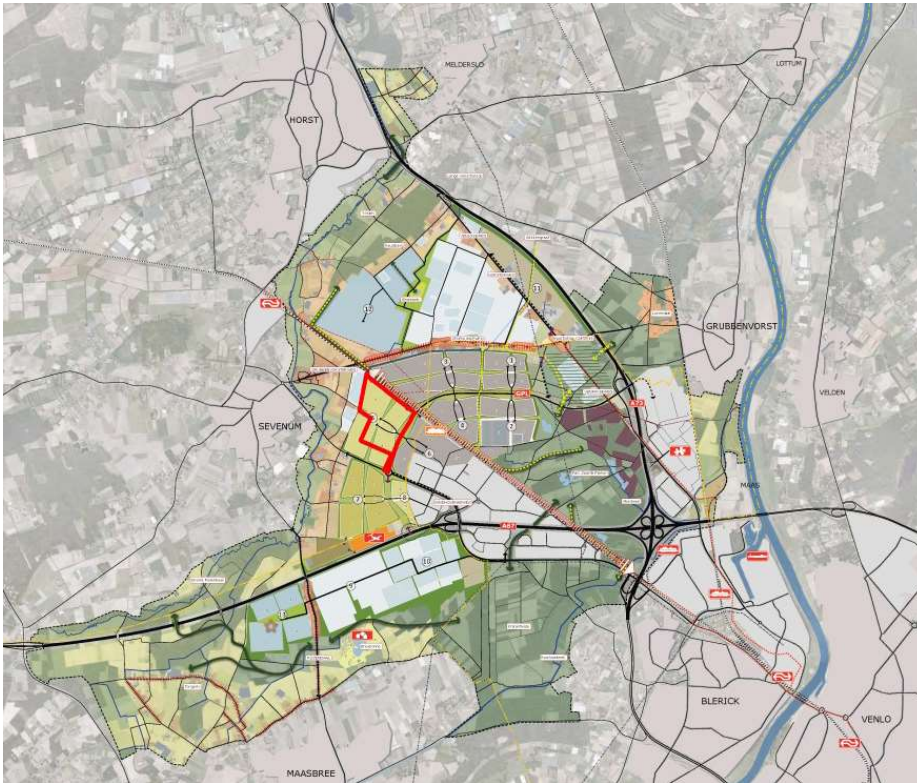
In 2012 is door de gemeenteraden van Venlo, Peel en Maas en Horst aan de Maas de Structuurvisie Klavertje 4-gebied vastgesteld. Hierin is het ruimtelijke beleid voor de klavers binnen het Klavertje 4-gebied uitgewerkt. Hieronder is een uitsnede van de structuurvisie, met daarin met de rode lijn de ligging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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
8 van 56



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 is door de gemeente Horst aan de Maas met het Ontwikkelbedrijf een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten, waarin onder meer is vastgelegd dat 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 werd 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 had de gemeente binnen het uitgeefbare gebied geen gronden in eigendom. Van het uitgeefbaar gebied was een gedeelte van circa 21,9 ha in eigendom van het Ontwikkelbedrijf en het resterende gedeelte was in eigendom van derden.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
9 van 56

Namens de gemeente, i.c. met tussenkomst van het Ontwikkelbedrijf, is 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 diende 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 was niet het geval. Het geheel van de nieuw voorziene uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de gemeente. Evenmin waren voor het geheel van de particuliere eigendommen (kostenverhaals)overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. Dit reeds maakte dat de verplichting bestond een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast bestond de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak was 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.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 was er 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.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning op een kavel in een klaverblad was in het oorspronkelijke exploitatieplan 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 was gelegen waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft, de verlegging van de Gekkengraaf respectievelijk de WBL-riooltransportleiding naar buiten die kavel had plaatsgevonden, en
- de aanleg van de hoofdontsluiting in bruikbare vorm als bouwweg had plaatsgevonden, en
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van de kavel waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking had, had plaatsgevonden, en
- het bouwrijp maken van de kavel, als onderdeel van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, had plaatsgevonden.

De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied was opgenomen in paragraaf 4.1 van het oorspronkelijke exploitatieplan. 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 waren opgenomen in paragraaf 4.3 van het oorspronkelijke exploitatieplan.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
10 van 56

Er was 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. was voorzien binnen het exploitatiegebied, was 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 was daartoe onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden was, 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 was opgenomen als bijlage 5 bij het oorspronkelijke exploitatieplan. In dat kader ontstond 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 zagen 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 was er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 de plicht een exploitatieplan vast te stellen.

Voorts bevatte het oorspronkelijke exploitatieplan een bindende verkaveling. De omvang van het uitgeefbare gebied per klaverblad was en is aanzienlijk. Daarbij komt dat er binnen de klaverbladen sprake was van een versnipperde eigendomspositie. Voorts gold en geldt er binnen de bestemming Bedrijventerrein een minimumkavelgrootte. Dit bracht het risico met zich dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling zou ontstaan. Dit was geenszins wenselijk te achten. Ook kon op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

Dit was reden voor het gemeentebestuur om een bindende verkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik, in het oorspronkelijke 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 deed zich ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 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, lagen 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 kenden daarin de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
11 van 56

Ingevolge dit bestemmingsplan kon 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 was van ingevolge plankaart 1a van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 toegestaan gebruik van de oprichting van woningen, kwam deze woningbouwmogelijkheid ingevolge het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 te vervallen. Voor reeds bestaande woningen betekende dit, dat deze woningen voor de realisatie van de bestemmingen ingevolge het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 niet werden gehandhaafd.

- b. Deels het vigerende bestemmingsplan Dorperdijk 17, 19, 20 en 22 te Sevenum (datum vaststelling 8 juli 2014).

Dit bestemmingsplan betrof een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 voor de genoemde adressen aan de Dorperdijk. De gronden, voor zover gelegen binnen het exploitatiegebied, kenden daarin de bestemming Agrarisch met waarden. Ingevolge dit bestemmingsplan kon 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, kwam deze woningbouwmogelijkheid ingevolge het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 te vervallen. Voor reeds bestaande woningen betekende dit, dat deze woningen voor de realisatie van de bestemmingen ingevolge het bestemmingsplan Klaver 5 fase 1 niet werden gehandhaafd.

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

1.4. Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan, zoals dat luidt na 1^e herziening, is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan "Klaver 5, fase 1, herziening". 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 en 1.3.

Het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 zoals dat luidt na 1^e herziening, 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.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
12 van 56

1.5. 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 bestemmingsplannen, 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 is een actieve grondpolitiek gevoerd om de gebiedsontwikkelingen maximaal te kunnen sturen.

De eigendomssituatie per 1 april 2019 is weergegeven op de eigendommenkaart, zoals opgenomen in bijlage 6 van het exploitatieplan. Daaruit volgt dat het geheel van de in ontwikkeling te brengen gronden in eigendom is van het Ontwikkelbedrijf. Dit met dien verstande dat, na verlegging, de Gekkengraaf in eigendom is van het Waterschap Limburg. Voorts zijn enkele grondstukken van beperkte omvang in eigendom van de gemeente Horst aan de Maas en de provincie Limburg. Voorts is inmiddels door het Ontwikkelbedrijf een bouwkaavel uitgegeven aan een afnemer.

De ontwikkeling van het exploitatiegebied verloopt in fasen. Mede met het oog daarop wordt een gebiedsindeling in klaverbladen en klaverharten¹ gehanteerd.

Met de 1^e herziening van het exploitatieplan zijn de aanvankelijk daarin opgenomen regels over locatie-eisen komen te vervallen, dit gezien de door de gemeente met het Ontwikkelbedrijf gesloten overeenkomst en de ontstane situatie in de eigendomsverhoudingen en de gebiedsontwikkeling.

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

¹ De indeling van het exploitatiegebied naar klaverbladen en klaverharten is opgenomen in bijlage 11 (kaart grenzen klavers, klaverbladen en klaverharten) van het exploitatieplan.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
13 van 56

1.6. Begrenzing exploitatiegebied

Het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 zoals dat luidt na 1^e herziening, heeft betrekking op het gehele gebied van het bestemmingsplan “Klaver 5, fase 1”, herziening”. 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 plangrens van het bestemmingsplan is opgenomen in bijlage 2 van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is opgenomen in bijlage 3 van het exploitatieplan.

1.7. 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 dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

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.

Een herziening van een exploitatieplan kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

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.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM

9 september 2019

ONS KENMERK

2019002

PAGINA

14 van 56

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
15 van 56

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 hiernaast in verkleinde vorm opgenomen.

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
16 van 56

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. Deze indeling is in de 1^e herziening van het exploitatieplan aangepast ten opzichte van de oorspronkelijke indeling, dit om beter te kunnen inspelen op de veranderende visies van optimale maatvoering van kavels en optimale indeling van het exploitatiegebied ten opzichte van de omgeving.

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 toelichtende werking.

De openbare ruimte wordt op de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën onderscheiden naar de functies groen, water, grondwal, snelverkeer, fietspad en voetpad.

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 4 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 diende de watergang, genaamd 'Gekkengraaf', te worden verlegd. Dit is ten tijde van de vaststelling van de 1^e herziening van het exploitatieplan inmiddels gerealiseerd. Het voormalige 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 maakte 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 diende de bestaande WBL-riooltransportleiding te worden verlegd. Ook deze verlegging heeft ten tijde van de vaststelling van de 1^e herziening van het exploitatieplan inmiddels plaatsgevonden. 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 uitmaakte 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;

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
17 van 56

- b. werken en werkzaamheden die profijt opleveren voor zowel het exploitatiegebied als het in de toekomst te ontwikkelen 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 aangelegde riooltransportleiding, die profijt oplevert voor onder meer het deelgebied Klaver 5 fase 1.

Een nadere toelichting van deze verschillende categorieën van werken/werkzaamheden en de uitwerking daarvan voor de toepassing van kostenverhaal is opgenomen in paragraaf 4.6 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, 2018 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

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 bevat het exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening, in totaal 27 bijlagen. Omwille van de leesbaarheid is steeds, bij een besluit tot vaststelling van een herziening van het exploitatieplan, een bij het herzieningsbesluit vastgestelde bijlage aangeduid in de koptekst met een toevoeging van het nummer van de herziening. Zo is bijvoorbeeld bij de 1^e herziening 'Bijlage 3 Kaart exploitatiegebied' vervangen door 'Bijlage 3 Kaart exploitatiegebied - 1^e herziening'. Hierdoor wordt bij de koptekst zichtbaar bij welk herzieningsbesluit de bijlage het laatst (herzien) is vastgesteld. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (en daarmee in relatie tot het voorbeeld, zonder de toevoeging '1^e herziening') in stand.

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

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 van het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan. Daarnaast is de begrenzing van het exploitatiegebied van het exploitatieplan Klaver 5 fase 1, zoals dat luidt na 1^e herziening opgenomen. Deze begrenzing loopt gelijk met de begrenzing van het bestemmingsplan "Klaver 5, fase 1, herziening". 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, herziening" De kaart heeft voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie. De bestemmingsplanverbeelding

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
18 van 56

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 (ruimtegebruiksk kaart)

Deze kaart heeft een toelichtende werking en kent de volgende onderdelen:

1. Indeling grondgebruik openbare ruimte.
In de exploitatieopzet (hoofdstuk 4) 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 4) 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 4. 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 april 2019 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 ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan. Vergeleken met de kaart grondgebruik en uitgiftecategorieën (bijlage 5) geeft dit inzicht in de verschillen tussen de bestaande situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan 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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
19 van 56

sprake is van door het Ontwikkelbedrijf vanuit de met de gemeente Horst aan de Maas gesloten anterieure overeenkomst uitgegeven bouwpercelen aan derden .

bijlage 9 Kaart situering transportriool

Deze kaart geeft de ligging van het transportriool aan en geeft aan welke deelgebieden profijt hebben van het transportriool. 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.

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.

bijlage 12 Kaart indicatieve verkaveling

Op deze kaart is de voorgenomen indicatieve 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 heeft een toelichtende functie.

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 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 15 Planschaderisicoanalyse

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

bijlage 16 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 17 Samenvattend overzicht taxatiewaarde

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
20 van 56

bijlage 18 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 19 Toerekening kosten transportriool

Deze bijlage bevat een overzicht van de gebieden en het aantal woningen, die profijt hebben van het aangelegde transportriool, 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 20 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 20 vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

bijlage 21 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 22 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 23 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 24 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 25 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 26 Bijdrage per eigendom

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
21 van 56

bijlage 27 Bijdrage per kavel

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM

9 september 2019

ONS KENMERK

2019002

PAGINA

22 van 56

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
23 van 56

3. 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 3.1 tot en met 3.3 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) 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.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
24 van 56

3.1. 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 3.3 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
25 van 56

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 3.1 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 o.a. 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:

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
26 van 56

- 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.

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
27 van 56

4. DE EXPLOITATIEOPZET

4.1. 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 4.2)
- het ruimtegebruik (paragraaf 4.3)
- het programma (paragraaf 4.4)
- de inbrengwaarden en de eigendomssituatie (paragraaf 4.5)
- de kosten van bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (paragraaf 4.6)
- de kosten van toekomstige grondexploitaties (paragraaf 4.7)
- de overige verhaalbare kosten, zoals plankosten, onderzoekskosten en planschade (paragraaf 4.8)
- de gronduitgifteopbrengsten (paragraaf 4.9)
- de opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (paragraaf 4.10)
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 4.11)
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 4.12)
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 4.13)

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

4.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet worden de volgende rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
28 van 56

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 zoals deze zijn opgenomen in het exploitatieplan na 1^e herziening, zijn niet gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplan. Deze 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 14 bij het exploitatieplan is opgenomen.
- b. Voor de rentevoet vanaf 1 januari 2017 wordt uitgegaan van een rente- en 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 is, 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. Vanaf 1 januari 2017 bedraagt de in het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 zoals dat luidt na 1^e herziening, opgenomen rente- en disconteringsvoet 1,75% per jaar.
- 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)

4.3. 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, zoals dat is gewijzigd in het exploitatieplan na 1^e herziening, vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de hoofdruibrieken openbare ruimte en uitgeefbaar gebied. In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
29 van 56

RUIMTEGEBRUIK	in m²
Exploitatiegebied	615.265
Uitgeefbaar	410.109
Snelverkeer	7.691
Fietspad	6.619
Voetpad	1.302
Groen	106.432
Water	37.347
Grondwal (manchet)	45.765

De omvang van het exploitatiegebied is bij het besluit tot 1^e herziening niet gewijzigd. Als gevolg van het bestemmingsplan “Klaver 5 fase 1, herziening” is de omvang van de openbare ruimte (met name de functie groen) afgenomen en de omvang van het uitgeefbaar gebied vergroot. Voorts is binnen de openbare ruimte de omvang van de functies water en snelverkeer vergroot ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplan.

In bijlage 22 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.

4.4. Programma

Het te realiseren programma binnen het uitgeefbaar gebied, zoals dat is opgenomen in het exploitatieplan na 1^e herziening, is opgenomen in onderstaande tabel.

PROGRAMMA	in m²
Zeer grootschalige logistiek zichtlocatie 25m	89.843
Zeer grootschalige logistiek 25m	241.435
Zeer grootschalige logistiek max 15m	78.831
TOTAAL	410.109

Als gevolg van het bestemmingsplan “Klaver 5 fase 1, herziening” is de omvang van het areaal voor de uitgiftecategorie ‘zeer grootschalig logistiek max 15 m’ toegenomen ten opzichte van het programma zoals dat was opgenomen in het oorspronkelijke exploitatieplan. Deze toename leidt daardoor tot een afname van het areaal voor de uitgiftecategorie ‘zeer grootschalig logistiek 25m’.

In het bestemmingsplan “Klaver 5 fase 1, herziening” is de aanduiding ‘milieuzone-geurzone’ komen te vervallen. Binnen die zone was in het oorspronkelijke exploitatieplan voorzien in de uitgiftecategorie ‘zeer grootschalig logistiek binnen milieuzone-geurzone’. Laatstgenoemde uitgiftecategorie is hiermee komen te vervallen. Deze gronden zijn toegevoegd aan de uitgiftecategorie ‘zeer grootschalige logistiek 25 m’. De aanpassing in het ruimtegebruik zoals opgenomen in paragraaf 4.3, leidt er vervolgens toe dat de totale oppervlakte uitgeefbaar gebied is toegenomen ten opzichte van de omvang zoals die was opgenomen in het oorspronkelijke exploitatieplan.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
30 van 56

In de visie op uitgiftepreizen zoals uitgevoerd door Stec Groep, welke visie als bijlage 14 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)

In het oorspronkelijke exploitatieplan was, op grond van de analyse van Stec Groep, ook de uitgiftecategorie ‘zeer grootschalig logistiek (gelegen binnen milieuzone-geurzone)’ opgenomen. Met het bestemmingsplan “Klaver 5, fase 1,herziening” is de aanduiding van deze milieuzone in het bestemmingsplan vervallen. Het gevolg hiervan is dat deze uitgiftecategorie eveneens is vervallen.

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 4.2, 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 fasering 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:

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

4.5. Eigendomssituatie en inbrengwaarden

4.5.1. De eigendomssituatie

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 615.265 m². In het exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening, is voor de aanduiding van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 april 2019. Dit resulteerde in een onderscheid naar 9 eigendommen, verdeeld over

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
31 van 56

5 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 per 1 april 2019.

CODE_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak in m ²
1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	473.026
3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	1
4.1	PROVINCIE LIMBURG	27
4.3	PROVINCIE LIMBURG	216
9.1	WATERSCHAP LIMBURG	3.724
9.2	WATERSCHAP LIMBURG	2.378
9.3	WATERSCHAP LIMBURG	3.333
9.4	WATERSCHAP LIMBURG	15
10	PROLOGIS REALTY LXIV B.V.	132.545
TOTAAL		615.265

Op de eigendommenkaart die als bijlage 6 bij het exploitatieplan is gevoegd, is de eigendomssituatie per 1 april 2019 weergegeven.

Opgemerkt wordt dat voor eigendom 10 geldt dat het gaat om een door het Ontwikkelbedrijf uitgegeven bouwkaavel, waarvoor reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.

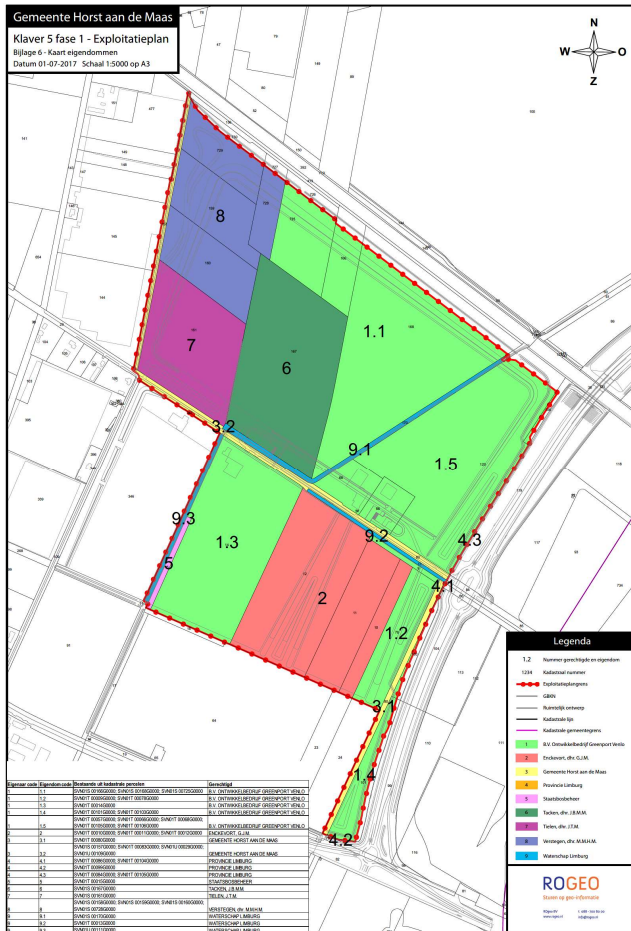
Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 en zoals volgt uit bovenstaande tabel, heeft het Ontwikkelbedrijf per 1 april 2019 nagenoeg alle gronden die betrokken zijn in de ontwikkeling, verworven. Volledigheidshalve is hieronder het eigendommenoverzicht per 1 juli 2017, zoals dat was opgenomen in het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan, opgenomen.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
32 van 56



CODE	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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
33 van 56

Het overzicht maakt duidelijk dat sinds de start van de grondexploitatie zich diverse eigendomsmutaties hebben voorgedaan. Door of namens de gemeente zijn gronden verworven, maar ook heeft gronduitgifte van kavels door het Ontwikkelbedrijf aan derden plaatsgevonden.

De eigendomssituatie per 1 april 2019 geeft, in relatie tot de ontwikkeling van het bedrijventerrein, het volgende beeld:

- De gronden in eigendom van het Ontwikkelbedrijf zijn in bewerking ten behoeve van de aanleg van openbare ruimte en het bouwrijp maken en uitgeven van uitgeefbaar gebied aan derden.
- De gronden in eigendom van het Waterschap Limburg betreffen de ondergrond met voorzieningen inzake de inmiddels verlegde Gekkengraaf (als onderdeel van de gerealiseerde inrichting van de openbare ruimte).
- De gronden in eigendom van de gemeente Horst aan de Maas en provincie Limburg betreffen gronden die betrekking hebben op de openbare ruimte. Wat betreft de gronden van de provincie is het beleid niet gericht op verwerving van die gronden.
- De gronden in eigendom van Prologis Realty LXIV B.V. betreft een bouw perceel die door het Ontwikkelbedrijf is uitgegeven.

4.5.2. 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 exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening, is ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplan niet gewijzigd. De raming van de inbrengwaarde in het oorspronkelijke 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 16 bij het exploitatieplan zoals dat luidt na 1^e herziening.

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 op de peildatum reeds verworven bebouwde eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden op onteigeningsbasis waren verworven. Deze gronden zijn vervolgens in eigendom van het Ontwikkelbedrijf gekomen. Voor deze percelen zijn de inbrengwaarden, conform de tweede zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, getaxeerd tegen de volledige schadeloosstelling.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
34 van 56

Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigendom, uitgaande van de eigendomssituatie per 1 april 2019, is in bijlage 17 bij het exploitatieplan opgenomen.

Zoals in hoofdstuk 5 is aangegeven, is en 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 op de gehanteerde waarderingspeildatum geen sprake was 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 op de waarderingspeildatum 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 16 (taxatierapport) 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_ EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Totale sloopkosten in EUR (NCW 1-1-2017)	
1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	€	261.160
TOTAAL		€	261.160

De totale inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied bedraagt € 16.146.945 (inclusief sloopkosten) per 1 januari 2017. 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 profijjt, toerekenbaarheid en proportionaliteit voor 100% kunnen worden toegerekend aan het exploitatiegebied. Dit gedeelte van de inbrengwaarde bedraagt € 14.908.766.
- De gronden bestemd voor de aanleg van openbare ruimte, waarvan de kosten van aanleg ingevolge de criteria profijjt, 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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
35 van 56

van de hoofdontsluiting bedraagt € 1.238.179. Het niet aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel van de inbrengwaarde, als onderdeel van de kosten van realisatie van de hoofdontsluiting, bedraagt € 399.543 (zie hierna paragraaf 4.7).

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

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

Schaalniveau werken en werkzaamheden

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 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 4.6.2).
 2. Ten behoeve van de aansluiting van de aan te leggen riolering op de transportleiding 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 4.6.2).
- 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, alsmede voor te ontwikkelen c.q. in ontwikkeling zijnde locaties in de gemeente Venlo.
Het gaat hier om de aanleg van een hoofdtransportriool 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 binnen de gemeente Horst aan de Maas alsmede voor enkele ontwikkellocaties binnen de gemeente Venlo (zie paragraaf 4.6.3).

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
36 van 56

proportionele profijt van de riooltransportleiding zijn voorts aangeduid op de kaart situering transportriool (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 het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan kan het volgende bijgestelde overzicht van de nog uit te voeren werken en werkzaamheden worden verstrekt.

Exploitatatiegebied	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

Het planningsoverzicht zoals dat luidt na 1^e herziening, is niet gewijzigd ten opzichte van het planningsoverzicht zoals dat in het oorspronkelijke exploitatieplan was opgenomen.

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.

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. Voor het hoofdtransportriool geldt dat het gelegen is buiten het exploitatiegebied.

4.6.2. *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 Gekkengraaf lag in het voormalige tracé ook deels in uitgeefbaar gebied);
- verlegging van de WBL-riooltransportleiding voor zover betrekking hebbende op de openbare ruimte (de WBL-riooltransportleiding lag in het voormalige tracé 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.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
37 van 56

De nadere beschrijving van de werken en werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 3 van het exploitatieplan.

In bijlage 18 (ramingsoverzicht kosten voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte) en bijlage 23 (jaarschijvenoverzicht grondexploitatie) van het exploitatieplan is een nader gedetailleerd kostenoverzicht opgenomen.

De in het kostenoverzicht genoemde groepen werkzaamheden kunnen, naast de omschrijving zoals opgenomen in hoofdstuk 3, als volgt nader worden omschreven:

Omschrijving kosten-groep	Toelichting
Grondwerk	Opschonen en frezen (agraris) terrein, opbreken wegen incl. stort, opschonen watergang, uitmaaien 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	<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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. 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. 5.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
38 van 56

Omschrijving kosten-groep	Toelichting
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 transportriool en rioolgemaal	<p>Het hoofdtransportriool ligt buiten het exploitatiegebied. Het transportriool is mede aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling van de bedrijventerreinontwikkeling in het Klavertje 4 gebied. Opgenomen is het proportioneel toe te rekenen aandeel.</p> <p>Het rioolgemaal ligt binnen het exploitatiegebied. Het rioolgemaal wordt mede aangelegd voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1. Opgenomen is het proportioneel toe te rekenen aandeel.</p>
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. Hierbij is rekening gehouden met de wijziging van het ruimtegebruik zoals deze volgt uit het exploitatieplan Klaver 5 fase 1 na 1^e herziening.
- 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:

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
39 van 56

1. Kosten hoofdontsluiting

Voor het uitgifbare 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 uitgifbare gebied van Klaver 5 fase 1 en 2 gezamenlijk 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)): € 2.996.390 ,
- totale oppervlakte brutoplangebied gebied Klaver 5 fase 1 en fase 2: 90,84 ha;
- waarvan gelegen binnen exploitatiegebied: 61,53 ha (= 67,73 %).

Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen proportionele aandeel van de kosten bedraagt daardoor € 2.029.497 op startwaarde en € 2.037.425 op netto contante waarde per 1-1-2017.

2. Kosten rioolgemaal

Voor de koppeling van de aan te leggen vuilwaterrioolering in het exploitatiegebied naar de riooltransportleiding 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:

Klaver	Rioolgemaal	
	m ²	Aandeel
Klaver 5 fase I	615.265	67,73%
Klaver 5 fase II	293.117	32,27%
TOTAAL	908.382	

De totale kosten van aanleg van het rioolgemaal bedragen € 188.796 (inclusief VTU). Hiervan is een proportioneel aandeel van € 127.798 (ncw 1-1-2017: € 127.874) toegerekend aan het exploitatiegebied.

- d. Voor de ramingen van de kosten van werken en werkzaamheden inzake 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.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

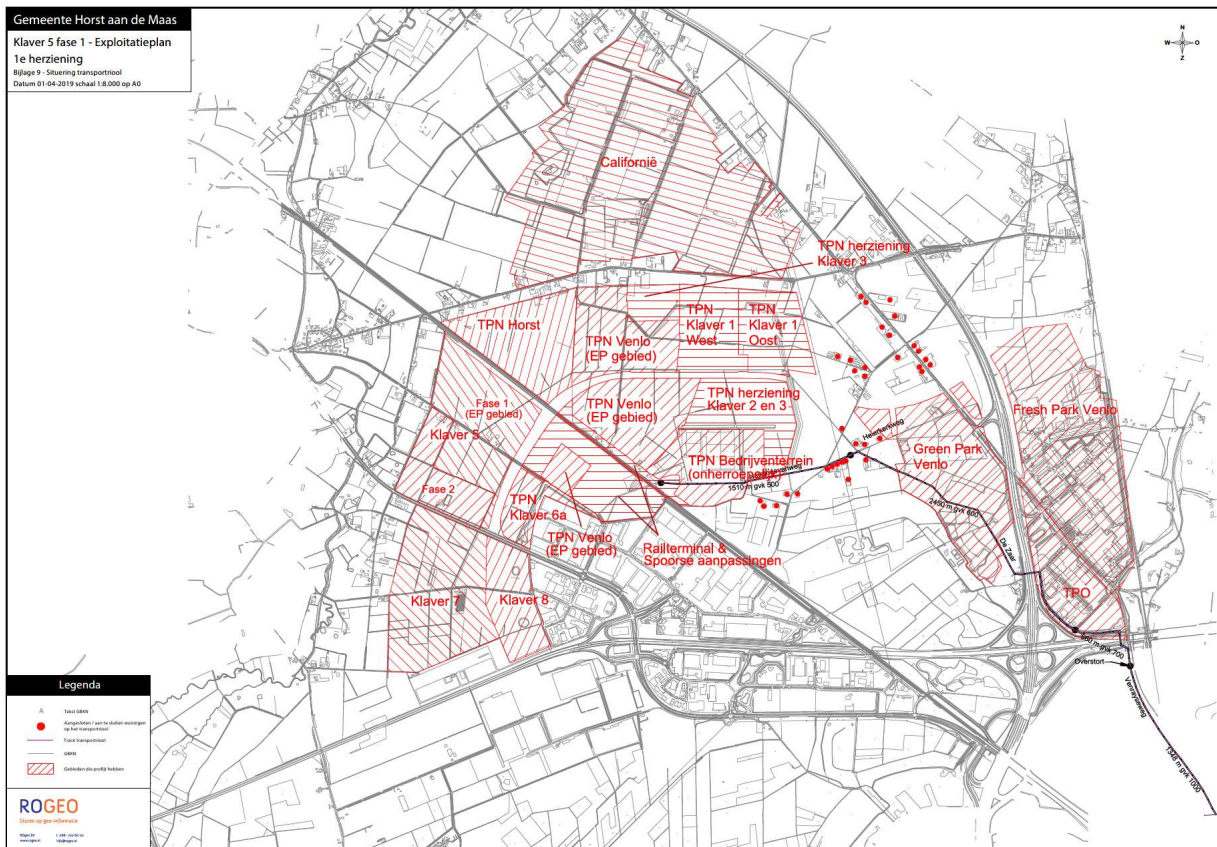
ONS KENMERK
2019002

PAGINA
40 van 56

4.6.3. Kosten van (hoofd) transportriool

Het hoofdtransportriool ligt buiten het exploitatiegebied. Dit is mede aangelegd voor de realisatie van het bedrijventerrein Klaver 5 fase 1 maar ook voor andere gebieden/locaties. Het exploitatiegebied heeft profijt van het hoofdtransportriool, omdat de lozing van vuil water geschiedt via dit transportriool. Ook vanuit andere gebieden dient vuil water op dit transportriool te worden geloosd, zodat ook deze gebieden er profijt van ondervinden. Hierdoor wordt voldaan aan het criterium van de toerekenbaarheid.

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



Om tot een proportionele toerekening van de kosten naar het exploitatiegebied van dit exploitatieplan te komen, is de verhouding in de te verwachten lozingsomvang vanuit de verschillende profijtverwrijvende gebieden als verdeelsleutel gehanteerd. Het aandeel voor het exploitatiegebied komt uit op 6,4%, welk percentage als volgt kan worden toegelicht.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
41 van 56

Bedrijventerreinen:	Bruto opp (ha)	l/sec/netto ha	capaciteit per dag		bedrag toe te rekenen
TPO	43,89	1,00	2.654,7	m3	€ 157.531
FPV	130,76	1,00	7.908,2	m3	€ 469.277
Greenpark	86,62	1,00	5.238,6	m3	€ 310.860
TPN Venlo	98,93	1,00	5.983,1	m3	€ 355.038
Klaver 6a	16,65	1,00	1.006,8	m3	€ 59.741
TPN onherroepelijk deel + deel herz. kl. 2 + 3 (niet in EP) + herz. kl.4 + herz. kl. 3 (2018)	89,20	1,00	5.394,5	m3	€ 320.112
TPN Horst	52,04	1,00	3.147,1	m3	€ 186.752
TPN Klaver 1 Oost	32,46	1,00	1.962,9	m3	€ 116.480
TPN Klaver 1 West	31,94	1,00	1.931,9	m3	€ 114.642
Railterminal	45,49	1,00	2.751,0	m3	€ 163.242
Californië	256,33	0,50	7.751,3	m3	€ 459.965
Klaver 5 fase 1	61,53	1,00	3.721,2	m3	€ 220.815
Klaver 5 fase 2	29,31	1,00	1.772,8	m3	€ 105.197
Klaver 7	81,06	1,00	4.902,6	m3	€ 290.920
Klaver 8	31,21	1,00	1.887,6	m3	€ 112.011
Subtotaal	1.087,40 ha		58.014,3	m3	€ 3.442.583
Woningen:	34 st		20,4	m3	€ 1.211
TOTAAL			58.034,7	m3	€ 3.443.794

Aandeel exploitatieplangebied in % (o.b.v. capaciteit)	6,4%
Toerekenbare kosten EP excl. rentetoerekening	€ 220.815
Rente vanaf 1-1-2012 tot 1-1-2017	€ 54.241
Toerekenbare kosten EP incl. rentetoerekening	€ 275.055

Het transportriool was initieel bedoeld ter ontsluiting van woon- en werkgebieden ten noordoosten van de spoorlijn Venlo-Eindhoven. Dat betrof Fresh Park Venlo, Trade Port Oost Venlo, Venlo Greenpark, de klavers 1 tot en met 4 van Trade Port Noord Venlo, inclusief het gedeelte van Trade Port Noord op het grondgebied van Horst aan de Maas en een aantal woningen die tussen deze terreinen liggen. De capaciteit van het transportriool is gebaseerd op de destijds te verwachten hoeveelheden afvalwater uit die gebieden.

Inmiddels is er sprake van een wijziging van inzicht. Het blijkt dat zich hoofdzakelijk grote logistieke bedrijven vestigen, die minder afvalwater produceren dan eertijds werd aangenomen. Daardoor is het mogelijk meerdere deelgebieden aan te sluiten op het hoofdtransportriool. Uit de hiervoor opgenomen kaart volgt dat het aantal deelgebieden dat is/wordt aangesloten op het hoofdtransportriool, is uitgebreid ten opzichte van de oorspronkelijke inzichten. Ook voor de ontwikkeling van Klaver 5 fase 1 betekent dit dat de lozing van rioolafvalwater geschiedt via het transportriool.

De totale aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten voor de aanleg van het hoofdtransportriool bedragen € 220.815 exclusief rente (ncw 1-1-2017). Het toe te rekenen aandeel in de rentekosten bedraagt € 54.240 (ncw 1-1-2017). In totaal derhalve € 275.055 (ncw 1-1-2017). Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de kostenopstelling zoals opgenomen in bijlage 19 van het exploitatieplan.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
42 van 56

4.7. Kosten van toekomstige grondexploitaties

Zoals aangegeven in paragraaf 4.6.1 en 4.6.2, 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 4.6.2 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van de hoofdontsluiting en het rioolgemaal voor het exploitatiegebied. In paragraaf 4.5.2 is toegelicht wat het aandeel is van de inbrengwaarde van de ondergrond van de hoofdontsluiting voor het exploitatiegebied. Wat betreft de binnen het exploitatiegebied voorziene aanleg van het rioolgemaal is geen sprake van een daarmee verband houdende inbrengwaarde.

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 4.5.2) € 1.238.179;
- totale kosten aanleg hoofdontsluiting, inclusief VTU (zie paragraaf 4.6.2) € 2.996.390 .

Totale kosten van realisatie hoofdontsluiting: € 4.234.569.

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

Het aandeel van de kosten van realisatie hoofdontsluiting dat niet ten laste van exploitatiegebied is gebracht, bedraagt € 1.366.437 op startwaarde en € 1.370.214 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 € 188.796 (zie paragraaf 4.6.2).

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 € 60.922 op startwaarde en € 61.160 op netto contante waarde per 1-1-2017.

Het totale bedrag van de kosten voor toekomstige grondexploitaties bedraagt € 1.427.359 op startwaarde en € 1.431.374 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 4.11) betrokken. Om die reden bevat deze exploitatieopzet ook een raming voor de opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties (paragraaf 4.10).

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
43 van 56

Deze opbrengstraming is gelijk aan de hoogte van de hier opgenomen kosten voor toekomstige grond-exploitaties.

4.8. 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 exploitatie-opzet worden opgenomen. In deze paragraaf wordt een en ander nader toegelicht.

4.8.1. 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.

Voor de berekening van de verhaalbare plankosten is toepassing gegeven aan de door de minister van lenM 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.

Als gevolg van de wijzigingen in onder meer het ruimtegebruik en het programma is de toepassing van de ministeriële regeling geactualiseerd in het kader van de 1^e herziening van het exploitatieplan.

Verwezen wordt naar bijlage 20 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst maar ook het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zoals deze luidt na 1^e herziening, zijn opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen € 5.220.569.

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

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
44 van 56

Produkt/activiteit	uren	EUR NCW 1-1-2017	
		EUR prijspeil 1-1-2017	2017 excl. bovenwijks
Verwerving	1.255	148.120	148.120
Stedenbouw	6.108	720.773	720.773
Ruimtelijke Ordening	1.349	159.226	159.226
Civiele en cultuur techniek	31.686	3.198.812	2.544.287
<i>planontwikkeling</i>	957	112.938	112.938
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering sloop</i>	228	22.297	22.297
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering ophoging</i>		131.336	131.336
<i>voorbereiding, toezicht en directievoering brm/wrm</i>	30.501	2.932.241	2.277.716
Landmeten/vastgoedinformatie	607	55.877	55.877
Communicatie	-	-	-
Gronduitgifte	-	-	-
Management	4.859	651.088	651.088
Planeconomie	2.429	286.673	286.673
TOTAAL		€ 5.220.569	€ 4.566.043

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 € 4.566.043 . Het aan het exploitatiegebied toe te rekenen aandeel in de plankosten van de hoofdontsluiting en het rioolgemaal bedraagt € 443.319 . Laatstgenoemd bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan bij de kostenpost inzake de hoofdontsluiting en het rioolgemaal (zie paragraaf 4.6.2).

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 (i.c. kosten riooltransportleiding) in deze exploitatieopzet (zie paragraaf 4.6.3).

4.8.2. 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 oorspronkelijke 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, per 1 januari 2017, in uitvoering zijnde en nog uit te voeren onderzoeken worden geraamd op € 413.500, zijnde € 415.057 (ncw 1-1-2017), te specificeren als volgt:

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
45 van 56

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 uitgifteprijzen (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

4.8.3. 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 15 bij het exploitatieplan opgenomen. Deze analyse is gekoppeld aan het oorspronkelijke bestemmingsplan Klaver 5 fase 1.

4.8.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen

Het betreft hier de uitvoering van de volgende, besluiten en rechtshandelingen:

- 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 in november 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. De kosten worden geraamd op € 25.000.
- maatregelen inzake toepassing flora- en faunaontheffing ad € 25.000;
- maatregelen ten behoeve van ontheffing waterlozing etc. ad € 5.000;
- mitigerende maatregelen uil (meerkosten aanleg leefgebied) ad € 25.000.

In totaal derhalve € 80.000. Deze kostensoort is opgenomen in artikel 6.2.4 sub d en e Bro.

4.9. 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).

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
46 van 56

Voor het bepalen van de te hanteren uitgifteprijsen is in het exploitatieplan uitgegaan van het in paragraaf 4.4 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 14 bij het exploitatieplan opgenomen.

Mede op basis van de marktanalyse is, met inachtneming van de in paragraaf 4.4 beschreven doorgevoerde wijziging in het programma, 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)

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

PROGRAMMA	in m2	€/m ²	Gerealiseerd per		Nog te realiseren	
			1-1-2017	per 1-1-2017	per 1-1-2017	NCW 1-1-2017
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	89.843	€ 130	-	€ 11.679.590	€ 11.334.232	
Zeer grootschalige logistiek 25m	241.435	€ 120	-	€ 28.972.200	€ 28.127.631	
Zeer grootschalige logistiek max 15m	78.831	€ 120	-	€ 9.459.720	€ 9.216.726	
TOTAAL	410.109	€	-	€ 50.111.510	€ 48.678.588	

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

4.10. De opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties

Zoals aangegeven in paragraaf 4.6.2, geldt de hoofdontsluiting en het rioolgemaal 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 4.6.2 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van de hoofdontsluiting aan het exploitatiegebied.

De totale kosten van realisatie van het rioolgemaal zijn eveneens, overeenkomstig de toepassing van afdeling 6.4 Wro, opgenomen in de ramingen van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onder de totale kosten van realisatie worden verstaan de kosten van aanleg alsmede de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht (VTU) op de aanleg. In paragraaf 4.6.2 is toegelicht wat het aandeel is van de kosten van aanleg van 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. Verwezen wordt naar de toelichting in paragraaf 4.7.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
47 van 56

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 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.

4.11. 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 hoofdontsluiting	399.543-	399.543-
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, gebruiksgereedmaken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, tijdelijk beheer	8.811.700	8.896.879
Onderzoekskosten	413.500	415.057
Plankosten en VTU	4.566.043	4.566.043
<i>Overige kosten</i>		
(Milieu)Maatregelen	80.000	80.196
Planschade	66.000	67.054
Civiele constructies, kunstwerken e.d.	205.000	206.174
Aandeel EP kosten hoofdontsluiting, rioolgemaal/-persleiding (incl. VTU)	2.432.426	2.440.854
Aandeel toek. grondexpl. kosten hoofdontsluiting en rioolgemaal (incl. VTU en inbrengwaarde)	1.427.358	1.431.374
Totale kosten	33.749.430	33.851.034
<i>Opbrengsten:</i>		
Gronduitgifte	50.111.510	48.678.588
Bijdrage toek. grondexpl. aan hoofdontsluiting en rioolgemaal (incl. VTU en inbrengwaarde)	1.427.358	1.431.374
Totale opbrengsten	51.538.868	50.109.962
TOTAAL RESULTAAT op NCW per 1-1-2017		16.258.928

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
48 van 56

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE per 01-01-2017
Totaal investeringen	€ 33.851.034
Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 1.431.374
Maximaal te verhalen kosten	€ 32.419.660
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 48.678.588
Maximaal te verhalen kosten	€ 32.419.660
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	€ 32.419.660

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 € 32.419.660.

4.12. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel

4.12.1. 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 uitgeefbare 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 m2	€m ²	Gerealiseerd per		Nog te realiseren	
			1-1-2017	per 1-1-2017	per 1-1-2017	NCW 1-1-2017
Zeer grootschalige logistiek 25m zichtlocatie	89.843	€ 130	-	€ 11.679.590	€ 11.334.232	
Zeer grootschalige logistiek 25m	241.435	€ 120	-	€ 28.972.200	€ 28.127.631	
Zeer grootschalige logistiek max 15m	78.831	€ 120	-	€ 9.459.720	€ 9.216.726	
TOTAAL	410.109	€	-	€ 50.111.510	€ 48.678.588	

De uitgifteprijs per m² in de opgenomen categorieën zijn ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplan niet gewijzigd.

Lid 2 Basiseenheden

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

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
49 van 56

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:

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

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 374.451 eenheden. Verwezen wordt naar bijlage 24 (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 € 32.419.660 gedeeld door 374.451 gewogen eenheden, wat neerkomt op een bedrag van verhaalbare kosten van € 86,579 per gewogen eenheid (ncw 1-1-2017).

4.12.2. 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 25 (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 26 (overzicht bijdrage per eigendom) is per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt. In onderstaande tabel is een voorbeeld opgenomen, afkomstig uit bijlage 26. 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'.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
50 van 56

Code eigendom = 1			
	Gewogen eenheden eigendom (CW)	Per gewogen eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	251.601	€ 86,579	€ 21.783.434
		Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar
Correctie: aandeel uitgeefbaar		58,68%	€ 12.321.187
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ 7.229.873
Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen:			€ 14.553.561

In onderstaande tabel is het overzicht van eigendommen opgenomen, met daarbij per eigendom aangegeven de omvang van het aantal gewogen eenheden, de bruto-exploitatiedbijdrage, de inbrengwaarde van het uitgeefbare gebied en de netto-exploitatiedbijdrage. (Onderstaande tabel is tevens als bijlage 21 opgenomen.) Daarbij is rekening gehouden met de eigendomssituatie en de stand van zaken van de realisatie per 1 april 2019.

CODE EIGENDOM	EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Oppervlak uitgeefbaar	Gewogen basis-eenheden	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbaar	Te betalen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning		Situatie per 1-4-2019
						NCW 1-1-2017	NCW 1-1-2017	
1	B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO	277.564	251.601	€ 21.783.434	€ 7.229.873	€	14.553.561	
3.2	GEMEENTE HORST AAN DE MAAS	-	-	€ -	€ -	€ -	-	
4.1	PROVINCIE LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -	-	
4.3	PROVINCIE LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -	-	
9.1	WATERSCHAP LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -	-	
9.2	WATERSCHAP LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -	-	
9.3	WATERSCHAP LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -	-	
9.4	WATERSCHAP LIMBURG	-	-	€ -	€ -	€ -	-	
10	PROLOGIS REALTY LXIV B.V.	132.545	122.850	€ 10.636.226	€ 3.607.685	€	7.028.541	Gerealiseerd
TOTAAL		410.109	374.451	€ 32.419.660	€ 10.837.558	€	21.582.102	

De netto-exploitatiedbijdrage 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.

Wat betreft eigendom 10 geldt dat het hier gaat om een kavel die betrokken is in de eerder door de gemeente met het Ontwikkelbedrijf gesloten anterieure overeenkomst. Deze bouwkaavel is inmiddels door het Ontwikkelbedrijf verkocht aan een afnemer. Per 1 april 2019 is voor deze bouwkaavel sprake van een verleende bouwomgevingsvergunning. Aan die vergunning is geen financiële voorwaarde verbonden, omdat voor de desbetreffende gronden geldt dat het kostenverhaal middels de eerder gesloten anterieure overeenkomst reeds anderszins is verzekerd (zie bijlage 8 kaart verwervingen).

Op basis van de in paragraaf 2.1 beschreven indeling van het exploitatiegebied in klaverbladen wordt uitgegaan van een indicatieve verkaveling, die is opgenomen in bijlage 12. Om die reden is het, naast een weergave van de bruto-exploitatiedbijdrage per eigendom, gewenst ook inzicht te bieden in de bruto-exploitatiedbijdrage per kavel. In bijlage 27 (overzicht bijdrage per kavel) is een overzicht opgenomen van de

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
51 van 56

per kavel zoals onderscheiden op het indicatieve verkavelingsplan (bijlage 12), verschuldigde bruto-exploitatiedbijdrage.

4.13. 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.

KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET	Gerealiseerd per		% gerealiseerd
	1-1-2017	Totaal	
Sloop- en opruimingskosten	-	-	0%
Onderzoekskosten	3.600	409.900	1%
Grondwerk	-	4.233.943	0%
Bouwrijpmaken	-	1.545.876	0%
Gebruiksgereedmaken/inrichting	-	2.851.585	0%
Tijdelijk beheer	-	180.297	0%
Aandeel kosten hoofdontsluiting, rioolgemaal/-persleiding (incl. VTU)	275.055	2.432.426	11%
Civieltechnische constructies, kunstwerken, e.d.	-	205.000	0%
Planschade	-	66.000	0%
Rente	-	834.164	0%
Milieumaatregelen	-	80.000	0%
TOTAAL	278.655	12.839.190	2%

Ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplan is de omvang van de gerealiseerde kosten per 1-1-2017 gewijzigd. De aanvankelijk opgenomen aanleg van een persleiding is vervangen door het aansluiten van de riolering op een per 1 januari 2017 inmiddels aangelegde riooltransportleiding (zie paragraaf 1.1). De omvang van de totale te realiseren kosten is gewijzigd als gevolg van de in het kader van de 1^e herziening van het exploitatieplan doorgevoerde aanpassingen in de ramingen.

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.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM

9 september 2019

ONS KENMERK

2019002

PAGINA

52 van 56

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 circa 2% 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.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM

9 september 2019

ONS KENMERK

2019002

PAGINA

53 van 56

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
54 van 56

5. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 61 ha. Door dan wel namens de gemeente Horst aan de Maas is en 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 (waaronder de gemeente Horst aan de Maas). De gezamenlijke overheidspartijen (inclusief het Waterschap Limburg) 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. Dit met uitzondering van de gronden die in handen zijn van provincie, gemeente en waterschap, die bestemd zijn voor de (toekomstige) openbare ruimte (zie paragraaf 4.5.1). De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 27,2 ha en kenden 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

Sinds 1 juli 2017 is de actieve grondpolitiek voortgezet, wat ertoe heeft geleid dat per 1 april 2019 alle uitgeefbare gronden alsmede nagenoeg alle gronden bestemd voor de aanleg van de openbare ruimte zijn verworven door het Ontwikkelbedrijf.

Per 1 april 2019 is door het Ontwikkelbedrijf circa 47,3 ha in eigendom verkregen. Voor de resterende gronden geldt:

- Circa 0,9 ha is in eigendom gekomen van het Waterschap Limburg. Dit betreft de inmiddels, in het kader van de gebiedsontwikkeling, verlegde Gekkengraaf.
- Eigendom 3.2 van de gemeente Horst aan de Maas betreft 1 m², hetgeen een digitale meetafwijking betreft.
- Eigendom 4.1 en 4.2, groot resp. 27 en 216 m² betreft delen langs de Greenportlane. Dit is openbare ruimte die in eigendom blijft van de provincie.
- Circa 13,2 ha is door het Ontwikkelbedrijf als bouwkaavel uitgegeven in het kader van de realisatie van het bedrijventerrein.

Een en ander maakt dat per 1 april 2019 geen sprake is van door of namens de gemeente te verwerven gronden van derden. Verwezen wordt voorts naar paragraaf 4.5.1.

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM

9 september 2019

ONS KENMERK

2019002

PAGINA

55 van 56

exploitatieplan Klaver 5, fase 1

DATUM
9 september 2019

ONS KENMERK
2019002

PAGINA
56 van 56

6. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

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