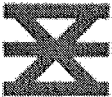


1746-92

Gemeente  Enschede

Ontwerp Exploitatieplan Usseler Es 2008



Gemeente Enschede
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Cluster Grondbedrijf

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Planologische maatregel	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Publiekrechtelijke grondslag Exploitatieplan	3
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	4
1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied	4
1.6 Te verwerven gronden	5
1.7 Overige kaarten bij het exploitatieplan	6
1.8 Overige bijlagen	6
1.9 Herziening van het exploitatieplan	7
1.10 Eindafrekening van het exploitatieplan	8

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de Werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken exploitatiegebied	9
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	9
2.3 Inrichting openbaar gebied	9

Hoofdstuk 3 De Exploitatieopzet

3.1 Inleiding	11
3.2 Ruimtegebruik	11
3.3 Programma	12
3.4 Kosten	12
3.5 Opbrengsten	18
3.6 Resultaat	19
3.7 Maximaal te verhalen kosten	20
3.8 Berekening exploitatiebijdrage	21
3.9 Voorwaarde in de bouwvergunning bij de exploitatiebijdrage	24

Hoofdstuk 4 Voorschriften

Artikel 1 t/m 4	26
Artikel 5	27
Artikel 6 t/m 9	28
Artikel 10 en 11	29

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Planologische maatregel

De gemeente Enschede (hierna: de gemeente) heeft het bestemmingsplan Usseler Es 2008 (hierna: het bestemmingsplan) in procedure gebracht.

Het bestemmingsplan omvat het gebied gelegen tussen de rijksweg A35, de Westerval en de Usselerrondweg. Het bestemmingsplan voorziet in de hoofdbestemming Bedrijventerrein en voorziet in de mogelijkheid – zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart – het gebied te bebouwen met bedrijfsgebouwen en kantoren. Daarnaast zijn er bijkomende bestemmingen als Verkeer, Water, Wonen enzovoort. Thans is voorzien dat het bedrijventerrein tot 2020 zal zijn gerealiseerd. Voor een uitvoerige beschrijving van de gebiedsontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan.

Om de realisering van de bestemmingen mogelijk te maken zijn diversen werken en werkzaamheden noodzakelijk binnen als buiten het exploitatiegebied.

1.2 Leeswijzer

In het Exploitatieplan Usseler Es 2008 (hierna: het exploitatieplan) komen het navolgende aan de orde:

- In hoofdstuk 1 zullen de algemene uitgangspunten van het exploitatieplan, de kaarten en de bijlagen worden behandeld;
- In hoofdstuk 2 komt globaal de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaar gebied aan de orde;
- In hoofdstuk 3 wordt de exploitatieopzet behandeld, de kosten, de opbrengsten en de wijze waarop de exploitatiebijdrage wordt berekend;
- In hoofdstuk 4 tenslotte komen de voorschriften aan de orde.

1.3 Publiekrechtelijk grondslag Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. In afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie) worden regels gegeven omtrent het verhalen van kosten van de grondexploitatie, het bepalen van fasering van realisering van het bestemmingsplan en het stellen eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van openbare werken en werkzaamheden.

De Gemeenteraad is op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie niet anderszins zijn verzekerd – door gemeentelijke gronduitgifte of een voor vaststelling van het bestemmingsplan gesloten overeenkomst van kostenverhaal – én het stellen van fasering en eisen en regels met betrekking tot de uitvoering van openbare werken en werkzaamheden niet noodzakelijk is.

Alhoewel de gemeente in het plangebied een actief grondbeleid voert – het aankopen van gronden en het vervolgens uitgeven van bouwrijpe grond – zijn niet alle gronden door de gemeente in eigendom verworven noch zijn er overeenkomsten met alle eigenaren gesloten over bijdragen van deze eigenaren

aan de grondexploitatie. Daarmee is het verhaal van kosten – ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan – van de grondexploitatie niet anderszins verzekerd en dient de Gemeenteraad met het vaststellen van het bestemmingsplan ook dit exploitatieplan vast te stellen.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente reeds kosten gemaakt. Om tot realisering van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden noodzakelijk, waarvoor ook kosten zullen moeten worden gemaakt. Deze kosten worden – in het geval zelfrealisatie – gemaakt door de eigenaren in het exploitatiegebied. Indien de eigenaren de aanleg van openbare voorzieningen door de gemeente wensen te laten uitvoeren, kunnen zij de gemeente verzoeken hierover met hen een overeenkomst aan te gaan. In het exploitatieplan wordt echter het uitgangspunt gehanteerd dat elke eigenaar zijn eigen gronden bouw- en woonrijp maakt, de nutsvoorzieningen laat aanleggen en de openbare voorzieningen realiseert. De kosten verbonden aan de exploitatie van de gronden zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 Wro.

Het exploitatieplan dient ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke grondslag te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen bouwvergunning danwel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van het exploitatieplan.
2. Een fasering vast te leggen met tijdsvakken en met koppeling tussen de tijdsvakken waarin bouw-, aanleg en inrichtingsactiviteiten plaatsvinden. Deze fasering dient als kader voor de realisering.
3. Een kader vast te leggen van voorschriften en verboden die van toepassing zijn bij bouw-, aanleg en inrichtingsactiviteiten. Dit kader wordt opgenomen om te waarborgen dat de gemeentelijke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, van openbare werken en het woonrijp maken en de regels voor de uitvoering daarvan in acht worden genomen.

1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied

Een exploitatiegebied is nooit groter dan het bestemmingsplangebied. In het exploitatieplan zijn alle percelen binnen het bestemmingsplangebied meegenomen met uitzondering van die percelen of perceelsgedeelten waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd of die ook voor het overige niet zijn te kwalificeren als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De gemeente kiest ervoor de meest maximale oppervlakte van het exploitatiegebied te nemen om daarmee het maximaal aantal bouwplannen in het bestemmingsplangebied te verevenen. Het gehele bestemmingsplangebied is opgenomen met uitzondering van die delen die geen bouwplan opleveren of waar de gemeente geen werkzaamheden zal gaan uitvoeren, zoals de aanleg van openbaar gebied of natuur.

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de kaart die als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen is en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.

1.6 Te verwerven gronden

Zoals reeds vermeld onder 1.3 voert de gemeente een actief grondbeleid in de Usseler Es. De gemeente wil de circa negentig hectaren te ontwikkelen gebied in eigendom verwerven. Deze negentig hectaren omvatten de achtenvijftig netto uitgeefbaar bedrijventerrein en de tweeëndertig hectaren openbaar gebied (inclusief landschappelijke inpassing). Deze gronden zijn alle opgenomen in het exploitatiegebied.

Het grootste deel van de gronden van het exploitatiegebied (meer dan 90%) zijn in eigendom bij de gemeente. Een beperkt aantal percelen zijn nog in eigendom bij particulieren. Indien de gemeente alle gronden in eigendom zou hebben of zou verkrijgen ontbreekt de noodzaak voor een exploitatieplan. Omdat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verwerving van de gronden niet zeker is dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit doet niet af aan de wens van de gemeente alle gronden in eigendom te verwerven.

De gemeente voert actief grondbeleid om daarmee optimaal de regie te kunnen voeren bij de ontwikkeling en realisering van het bedrijventerrein. In bijzonder de mogelijkheid als eigenaar van de gronden te kunnen bepalen welke bedrijven zich vestigen op het bedrijventerrein om daarmee de best denbare economische- en werkgelegenheidsontwikkeling in Enschede mogelijk te maken.

Sommige gronden zijn opgenomen in het exploitatiegebied maar niet aangewezen als te verwerven gronden. Voor deze gronden heeft de gemeente geen bezwaar dat deze door de eigenaar zelf worden gerealiseerd. Het betreft veelal op zich zelf staande ontwikkelingen die in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan worden meegenomen en worden gefacilieerd.

De gronden die de gemeente in eigendom wil verwerven zijn opgenomen op de kaart die als bijlage 2 bij het exploitatieplan opgenomen is en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.

Op de gronden is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing verklaard. Door vaststelling van het bestemmingsplan is deze aanwijzing van het voorkeursrecht verlengd voor de duur van tien jaar (te rekenen vanaf datum vaststelling bestemmingsplan).

De gemeente zal – daartoe mede verplicht door de onteigeningswet – pogen de gronden minnelijk te verwerven. De gemeente voert daarvoor een actief verwervingsbeleid. Indien de gemeente niet slaagt in het minnelijk verwerven van de gronden, zal de gemeente besluiten tot onteigening. Deze onteigeningsbesluiten zullen worden afgestemd op de fasering in het exploitatieplan.

Ondanks het voornemen van de gemeente om de gronden – desnoods door middel van onteigening – te verwerven bestaat de mogelijkheid dat eigenaren zich met succes op zelfrealisatie zouden kunnen beroepen. Tot op heden is hier noch beroep op gedaan noch heeft de gemeente onderzocht of er zelfrealisatie mogelijk is. Indien zelfrealisatie voor sommige eigenaren (deels) mogelijk is,

dient het exploitatieplan als vangnet voor kostenverhaal en het stellen van eisen bij de realisatie.

Zelfrealisatie dient te geschieden conform de vorm van uitvoering zoals de gemeente die voor ogen staat en met in achtneming van de fasering als bedoeld in het exploitatieplan.

1.7 Overige kaarten bij het exploitatieplan

Naast de onder 1.5 en 1.6 genoemde kaarten maken de hierna vermelde kaarten onlosmakelijk deel uit van het exploitatieplan. In volgende hoofdstukken zal naar deze kaarten worden verwezen.

1.7.1. Inrichting en grondgebruikskaat

Deze kaart is als bijlage 3 bij het exploitatieplan opgenomen – geeft de inrichting van het gebied aan en een detaillering van het grondgebruik.

1.7.2. Faseringkaart

Deze kaart is als bijlage 4 bij het exploitatieplan opgenomen – geeft visueel de voorschriften voor de fasering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen weer.

1.7.3. Uitgifteprijskaart

Deze kaart is als bijlage 5 bij het exploitatieplan opgenomen – geeft de raming die de exploitatieopzet bevat ten aanzien de uitgifteprijs weer door per perceel aan te geven welke uitgifteprijs zijn geraamd.

1.8 Overige bijlagen

Naast de al genoemde kaarten zijn de navolgende bijlagen opgenomen bij het exploitatieplan en maken onlosmakelijk deel uit van het exploitatieplan. In volgende hoofdstukken zal naar deze bijlagen worden verwezen.

1.8.1. Locatie-eisen Usseler Es

De realisering van het bedrijventerrein Usseler Es is een langdurig project dat vele werkzaamheden en werken omvat. Gelet op de mogelijkheid dat meerdere eigenaren over gaan tot zelfrealisatie is het noodzakelijk de integrale uitvoering te waarborgen. Dit is de reden om te komen tot gedetailleerde voorschriften die zijn opgenomen in bijlage 6. De Locatie-eisen bestaat uit drie delen, het eerste deel zijn de processpecificaties, het tweede deel het Toetsingskader Openbare Ruimte (TOR) en laatste deel is het Beeldkwaliteitplan Usseler Es en Stedenbouwkundigplan.

1.8.2. Exploitatieopzet

Onderdeel van ieder exploitatieplan is een exploitatieopzet. In hoofdstuk 3 worden de hoofdlijnen van deze exploitatieopzet behandeld. Als bijlage 7 is de exploitatieopzet op hoofdlijnen opgenomen.

Aangezien de gemeente nog percelen in gebied wenst te verwerven en werken en werkzaamheden die in de exploitatieopzet zijn vermeld nog moeten worden aanbesteed is de gedetailleerde exploitatieopzet als vertrouwelijke aan te merken en wordt deze niet openbaar gemaakt.

1.8.3. Taxatierapport inbrengwaarden

In de exploitatieopzet worden de zogenaamde inbrengwaarden opgenomen. Deze inbrengwaarden zijn getaxeerd door medewerkers van de afdeling Makelaardij van het Cluster Grondbedrijf van de gemeente. Op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 27 juni 2006, is de onafhankelijkheid van deze medewerkers bij het opstellen van taxaties gewaarborgd. Het taxatierapport is als bijlage 8 bijgevoegd.

Aangezien de gemeente nog percelen in gebied wenst te verwerven is het taxatierapport als vertrouwelijke aan te merken en wordt deze niet openbaar gemaakt. De Gemeenteraad heeft in vertrouwelijkheid kennis kunnen nemen van deze bijlage.

1.8.4. Rapportage uitgifteprijsen

In de exploitatieopzet wordt aan de opbrengstenkant gewerkt met geraamde uitgifteprijsen. Deze uitgifteprijsen zijn geraamd op basis van het gemeentelijke grondprijzenbeleid en het rapport "Grondprijzen Netwerkstad" van STEC d.d. 22 september.. De raming van de uigifteprijzen is als bijlage 9 bijgevoegd.

1.8.5. Risicoanalyse planschade

In de exploitatieopzet wordt aan de kostenkant een inschatting van de zogenaamde "planschade" (Artikel 6.1 Wro) opgenomen. Deze inschatting berust op een advies van Houdringe Rentmeesterskantoor te Arnhem, het rapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

Het rapport is als vertrouwelijke aan te merken en wordt niet openbaar gemaakt. De Gemeenteraad heeft in vertrouwelijkheid kennis kunnen nemen van deze bijlage.

1.8.6. Beleidsnota aanbesteding gemeente Enschede

Werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied moeten worden aanbesteed. Indien de Europese regels niet van toepassing is, dient het gemeentelijk aanbestedingsbeleid in acht te worden genomen. De nota is als bijlage 11, bij het exploitatieplan gevoegd.

1.8.7 Tabel gewogen eenheden

In het kader van de berekening van de exploitatiebijdrage wordt gewerkt met zogenaamde gewogen eenheden (zie verder hoofdstuk 3). In bijlage 12 is een tabel opgenomen met de gewogen basiseenheden per uitgiftejaar.

1.9 Herziening van het exploitatieplan

Op grond van artikel 6.15 Wro wordt het exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien – meerdere keren per jaar is derhalve mogelijk – totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien beroep wordt ingesteld tegen het exploitatieplan vangt de termijn voor de eerste herziening aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Een herziening kan leiden tot hogere of lagere exploitatiebijdragen met uitzondering van die percelen waarvoor reeds een rechtsgeldige bouwvergunning

is verleend en grond van die bouwvergunning de exploitatiebijdrage is vastgesteld.

1.10 Eindafrekening van het exploitatieplan

Binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen Burgemeester en Wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast, een en ander conform artikel 6.20 Wro. Daarbij worden op grond van een verleende bouwvergunning betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 Wro. Op grond van dit artikel zal – indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage – de gemeente het verschil – voor zover het verschil groter is dan vijf procent – naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder is van de bouwvergunning of aan diens rechtopvolger. Exploitatiebijdragen op grond van een overeenkomst zijn uitgesloten van deze terugbetalingsregeling.

Op grond van artikel 6.20 vierde lid Wro kan de houder van een verleende bouwvergunning (of diens rechtsoptvolger) die op grond van die bouwvergunning een exploitatiebijdrage heeft betaald de gemeente verzoeken een eindafrekening te maken indien negentig procent van de begrote kosten zijn gerealiseerd. In paragraaf 3.4.14 staat het percentage aangegeven in hoeverre totale kosten zijn gerealiseerd.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken exploitatiegebied

Voor het bouwrijp maken van zowel het uitgeefbaar gebied als het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- 2.1.1 Het verwijderen van opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen van het exploitatiegebied;
- 2.1.2 Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- 2.1.3 De aanleg van ontsluitingen van het exploitatiegebied;
- 2.1.4 De aanleg van tijdelijke bouwwegen, eventueel inclusief tijdelijk bruggen en dergelijke;
- 2.1.5 Grondwerkzaamheden, onder anderen het afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- 2.1.6 Het dempen van bestaande waterwegen;
- 2.1.7 Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- 2.1.8 Voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- 2.1.9 Het uitvoeren van saneringen van bodem en/of grondwater, afgestemd op de functie van de bodem.

Het voorgaande dient conform de Locatie-eisen Usseler Es en de Inrichting en grondgebruikskaart plaats te vinden.

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- 2.2.1 De aanleg van – en indien van toepassing – verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centrale antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten;
- 2.2.2 Aanbrengen van openbare verlichting door aanleg van leidingen en plaatsen van lichtmasten.

Het voorgaande dient conform de Locatie-eisen Usseler Es en de Inrichting en grondgebruikskaart plaats te vinden.

2.3 Inrichting openbaar gebied

Voor de definitieve inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- 2.3.1 De aanleg van definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief de aanpassing en herstel van bestaande wegen;
- 2.3.2 De aanleg van nieuwe watergangen en -partijen met bijhorende duikers;
- 2.3.3 Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- 2.3.4 Het aanleggen van bruggen over watergangen, kades, kademuren en andere waterhuishoudkundige werken;
- 2.3.5 Aanleg van riolering, gemalen en persleidingen;
- 2.3.6 Aanleg van bovengrondse hemelwaterafvoer;
- 2.3.7 Planten van bomen en struiken in de bermen langs de wegen, aanleg van plantsoenen, parken en ander groenvoorzieningen;

- 2.3.8 Aanbrengen van straatmeubilair;
- 2.3.9 Aanleg van bluswatervoorzieningen;
- 2.3.10 Aanleg van voorzieningen voor openbaar vervoer;
- 2.3.11 Bebording, bebakening, belijning en verkeersregelinginstallaties.

Het voorgaande dient conform de Locatie-eisen Usseler Es en de Inrichting en grondgebruikskaart plaats te vinden.

Hoofdstuk 3 De exploitatieopzet

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 6.13 Wro bepaald een exploitatieopzet uit de navolgende elementen:

- Een raming van de inbrengwaarden, inclusief peildatum;
- Een raming van de anderen kosten in verband met de exploitatie, inclusief planschade en peildatum;
- Een raming van de opbrengsten van de exploitatie, inclusief peildatum;
- Een tijdsvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- Zonodig fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zonodig een koppeling hiertussen;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten.

In dit hoofdstuk zal achtereenvolgens het ruimtegebruik worden beschreven, het programma, de kosten, de opbrengsten, de parameters, de maximaal te verhalen kosten en tenslotte de berekeningssystematiek voor de exploitatiebijdrage.

De exploitatieopzet in een exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente de eigenaar is van alle gronden in het exploitatiegebied. Zij maakt alle kosten en verkrijgt alle opbrengsten. Het is uit deze fictie dat de exploitatieopzet is opgesteld.

3.2 Ruimtegebruik

Het gebruik ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is hoofdzakelijk agrarisch. Zie voor een uitgebreide beschrijving hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan.

In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een bedrijventerrein. Het bedrijventerrein zal worden ingebed in de bestaande ondergrond en in het omliggende landschap. Voor een uitgebreide beschrijving van de gewenste gebiedsontwikkeling wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplangebied is circa 169 hectaren groot (bruto gebied). Indien hiervan de te handhaven percelen/perceelsgedeelten worden afgehaald blijft over het exploitatiegebied, dat circa 108 hectaren groot is (netto gebied). Op bijlage 1 staat het exploitatiegebied nader aangegeven.

Het exploitatiegebied is onder te verdelen in groepen: uitgeefbaar gebied, verharding/verkeer en groen en water. In de onderstaande tabel 1 is het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatiegebied nader aangegeven. Daarnaast is in de ruimtegebruikkaart, bijlage 3, het ruimtegebruik eveneens aangegeven.

Tabel 1 toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Groep	Aantal m ²	Percentage
Exploitatiegebied	1.081.506	100%
Uitgeefbaar	575.886	53%
Verharding/verkeer	241.212	22%
Groen en Water	264.408	25%

3.3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 2 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan gehanteerd. Met programma wordt bedoeld de onderdeling naar functies van het uitgeefbaar gebied.

Tabel 2 Programma

Bestemming	Aantal m ² uitgeefbaar
Bedrijventerrein (noordrand bolling)	74.675
Bedrijventerrein (middengebied bolling)	196.233
Bedrijventerrein (randen oost/west)	60.804
Bedrijventerrein (zuidrand bolling)	49.139
Bedrijf (bedrijvencluster met solitair)	34.445
Bedrijf (kleinschalige erven Hberstraat)	8.831
Bedrijf vrije kavels met mammoets	62.754
Bedrijf (kleinschalige erven oost/west)	68.495
Bedrijf (truckstop)	17.160
Nieuwe kavel	2.347
Kavel dierenasiel	967
Wonen	0

3.4 Kosten

Hierna worden de kostenposten die zijn opgenomen in de exploitatieopzet toegelicht en onderbouwd. De artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5. Bro geven aan welke kosten mogen worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, welke toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied worden op grond van artikel 6.13 zesde lid Wro naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

Onder profijt wordt blijkens de wetgeschiedenis verstaan dat de grondexploitatie nut moet ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen kan gedacht worden aan het opheffen van stankcirkels buiten het gebied waardoor dankzij deze ingrepen een groter gebied kan worden ontwikkeld.

Onder toerekenbaarheid verstaat de regering het causale verband tussen de kosten en het plan. Zonder het plan zouden de kosten niet zijn gemaakt. Kosten die anderszins worden gefinancierd zijn niet verhaalbaar.

Proportionaliteit wil volgens de wetsgeschiedenis zeggen dat als meerdere locaties (niet noodzakelijkerwijs andere exploitatiegebieden) profijt ondervinden van de werken en werkzaamheden deze kosten tussen de locaties naar rato van profijt worden verdeeld. Naarmate een locatie meer profijt heeft, draagt deze meer bij in de kosten.

De kosten die in het exploitatieplan Usseler Es worden gemaakt zijn volledig (100%) toegerekend aan het exploitatiegebied. Er worden geen kosten buiten het exploitatiegebied gemaakt. Een toerekening naar rato van profijt toegerekend is daarom niet aan de orde.

3.4.1 *Inbrengwaarde gronden, opstallen en vrijmaken gronden (artikel 6.2.3. onder a tot en met c Bro)*

Alle percelen binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door afdeling Makelaardij van het Cluster Grondbedrijf van de gemeente. Op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 27 juni 2006, is de onafhankelijkheid van deze medewerkers bij het opstellen van taxaties gewaarborgd. Het taxatierapport is als (vertrouwelijke) bijlage bijgevoegd.

Artikel 6.13 vijfde lid Wro bepaald de wijze waarop de inbrengwaarde moet worden bepaald. De hoofdregel is dat de waarde van gronden wordt vastgesteld met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Dit is de zogenaamde verkeers- of werkelijke waarde. Uitgezonderd – op deze regel – zijn de gronden welke zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zullen worden verworven. Voor deze gronden is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling op grond van de onteigeningswet, de zogenaamde volledige schadeloosstelling.

Zoals reeds onder 1.6 is opgemerkt voert de gemeente in het exploitatiegebied een actief grondbeleid en een actieve verwerving. De biedingen die de gemeente doet zijn gebaseerd op de volledige schadeloosstelling en indien minnelijke verwerving niet slaagt, zal de gemeente besluiten tot onteigening.

De inbrengwaarde van de percelen/perceelsgedeelten die zijn aangegeven op de kaart van te verwerven percelen is bepaald op de volledige schadeloosstelling. De inbrengwaarde van de overige percelen/perceelsgedeelten – die in het exploitatiegebied liggen die de gemeente niet wil verwerven of die de gemeente niet tegen volledige schadeloosstelling heeft aangekocht – is bepaald op de verkeers- of werkelijke waarde.

De totale inbrengwaarde – van percelen, opstallen en de kosten voor het vrijmaken van het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten – in het exploitatiegebied is EUR 21.714.035,-- excl. Aankoopkosten en EUR 22.148.316,-- inclusief aankoopkosten.

3.4.2 *Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3 onder d Bro)*

In het exploitatiegebied moeten diversen opstallen worden gesloopt, obstakels, funderingen, kabels en leidingen worden verwijderd of verplaatst. Het totale nominale budget voor deze werkzaamheden is geraamd op EUR 10.260,--,

exclusief BTW. Deze kosten zijn gebaseerd op een raming van de afdeling makelaardij van het Grondbedrijf van de Gemeente Enschede.

3.4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 onder a Bro)

Voor het voorliggende exploitatieplan en het bestemmingsplan zijn en worden een veelvoud van onderzoeken uitgevoerd. Op grond van de Bro kunnen de kosten van deze onderzoeken en de ambtelijke tijdsbesteding worden opgenomen in de exploitatieopzet. Ten aanzien van de onderzoeken moet in ieder geval worden gedacht aan: milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, flora en fauna onderzoek, archeologisch onderzoek en een Milieu Effect Rapportage. De totale nominale onderzoekskosten zijn geraamd op EUR 1.383.261,--.

3.4.4 Bodemsanering (artikel 6.2.4. onder b Bro)

Op grond van de verrichte bodemonderzoek is de bodemkwaliteit van het plangebied in kaart gebracht. Er bestaat de noodzaak tot enkele saneringen dan wel monitoren binnen het exploitatiegebied. Voor een uitgebreide uitleg over de Bodemkwaliteit wordt verwezen naar 4.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens zijn in deze post de kosten voor het archeologisch onderzoek opgenomen. De archeologische verwachting in het betreffende gebied is hoog tot zeer hoog. De kosten zijn globaal geraamd door een extern deskundig bureau en zijn opgenomen in de exploitatieopzet. De totale saneringskosten zijn geraamd op EUR 4.510.000,--.

3.4.5 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4. onder c en 6.2.5 Bro)

De kosten voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en het woonrijp maken van het openbaar gebied (inrichten openbaar gebied) zijn geraamd door het Ingenieursbureau Enschede van het Cluster Openbare Bedrijven van de gemeente.

Voor de werkzaamheden en werken die moeten worden verricht wordt verwezen naar de voornoemde bijlagen en het bepaalde in hoofdstuk 2.

Aangezien de definitieve bestekken nog moeten worden opgesteld en worden aanbesteed zal worden volstaan met een totaalraming van deze kostenpost zoals deze is opgenomen in de exploitatieopzet. De totale nominale kosten voor het bouw- en woonrijp maken bedraagt EUR 23.671.237,--.

3.4.6 Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied (artikel 6.2.4. onder d Bro)

Tot deze kostenpost behoren de kosten van het wegnemen van belemmeringen die in of buiten het exploitatiegebied te handhaven functies, voor het exploitatiegebied met zich brengen. Ook de kosten van het realiseren van voorzieningen door de vestiging van erfdienstbaarheden voor overpad, natuur of water zijn opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen onder de post Apparaatskosten en VTU.

3.4.7 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4. onder e Bro)

Kosten die buiten het exploitatiegebied worden gemaakt maar noodzakelijk zijn voor het exploitatiegebied kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet. In

de huidige exploitatieplan worden er geen kosten buiten de grenzen van het exploitatiegebied gemaakt.

3.4.8 *Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 onder f)*

Voor sommige ontwikkelingen legt de gemeente voorzieningen aan die mede ten dienste staan aan toekomstig te realiseren locaties. Bijvoorbeeld door wegen reeds ruimer te dimensioneren zodat een toekomstige locatie hier ook gebruik van kan maken. De gemeente maakt de kosten in grondexploitatie maar ze behoren daar niet volledig te worden verhaald.

De Bro staat toe dat de gemeente de meerkosten opneemt aan de kostenkant van de exploitatieopzet maar dan moet de gemeente aan de opbrengstenkant een reservering opnemen van de gelijke grote als de meerkosten.

Deze kostenpost doet zich in de Usseler Es niet voor.

3.4.9 *Apparaatskosten en VTU (artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro)*

Onder deze kostenpost van de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de kostenposten als genoemd onder 3.4.2 tot en met 3.4.8 in het exploitatieplan Ook de kosten voor het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet. Tenslotte kunnen de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro genoemde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden.

Ook kunnen kosten van plancompetities e.d. worden verhaald. Deze laatste kostenpost doet zich in de Usseler Es niet voor.

Op grond van artikel 6.2.6 Bro kan met de in artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro bij ministeriële regeling regels worden gesteld met betrekking tot de begrenzing van de via het exploitatieplan verhaalbare kosten. Tot op heden is er nog geen ministeriële regeling van kracht geworden. Wel is de rekenmethodiek "Plankostenscan" gepubliceerd. Voor de berekening van de maximaal te verhalen apparaatskosten en VTU is in het exploitatieplan is gebruik gemaakt van deze rekenmethodiek.

Indien vóór vaststelling van het exploitatieplan de ministeriële regeling van kracht wordt zal, indien noodzakelijk, de exploitatieopzet hieraan worden aangepast. Indien de ministeriële regeling ná vaststelling van exploitatieplan van kracht wordt kan afhankelijk van mogelijk overgangsrecht het exploitatieplan worden herzien of zal bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan de berekening worden aangepast.

De totale apparaatskosten en VTU worden geraamd op EUR 9.528.598,--.

3.4.10 *Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 onder k Bro)*

Tot de te verhalen kosten behoren de kosten van het tijdelijk beheer van de door de gemeente verworven gronden. Het gaat uitsluitend om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen en gebruiksklaar te houden. Zodra de voorzieningen formeel zijn

opgeleverd en door de gemeente in gebruik zijn genomen komen deze kosten niet meer voor verhaal in aanmerking, het gaat immers om kosten die worden gemaakt voordat de grondexploitatie is gesloten.

In de exploitatieopzet worden de tijdelijk beheerkosten opgenomen die zijn verminderd met de opbrengsten uit tijdelijk beheer (bijvoorbeeld huur- of pacht opbrengsten). Het totale nominale bedrag voor tijdelijk beheer is geraamd op EUR 600.000,--. Dit is gebaseerd op een raming van afdeling Makelaardij van het Cluster Grondbedrijf van de gemeente. De kosten zijn opgenomen onder de kostenpost Bouw- en woonrijp maken.

3.4.11 *Planschade (artikel 6.2.4 onder l Bro)*

Eventueel toe te kennen planschade en inkomensschade (artikel 6.1 Wro) behoren tot de verhaalbare kosten. Aangezien planschade pas toewijsbaar is nadat het bestemmingsplan in werking is getreden is in de exploitatieopzet een raming van mogelijk te betalen planschade en inkomensschade opgenomen. De raming is gebaseerd op een risicoanalyse planschade van een extern bureau ter hoogte van EUR 530.000,-- en een reservering ten behoeve van inkomen schadedekking van EUR 770.000,--. Deze kosten zijn in de exploitatieopzet opgenomen onder kosten overig 2.

Kosten overig:

In de exploitatieopzet zijn een tweetal kostensoorten opgenomen waarin een aantal overige kostensoorten zijn opgenomen

In kosten overig 1 is EUR 200.000,-- opgenomen voor de verlegging van een bestaande rioolpersleiding in het exploitatiegebied welke aangepast dient te worden omdat het project Usseler – Es gerealiseerd wordt.

In kosten overig 2 zijn tevens de kosten opgenomen voor de excessieve ondergrondse infrastructuur. Dit zijn de kosten voor onder andere het glasvezelnetwerk, stroomvoorzieningen, kabels en leidingwerk op basis van een First mover principe. Hiervoor is een kostenraming opgesteld door het ingenieursbureau van de gemeente Enschede.

3.4.12 *Kosten als gevolg van belastingheffing (artikel 6.2.4 onder m Bro)*

Ook de gemeente betaald belastingen. Als de gemeente als onderneming handelt en BTW betaald kan zijn – afhankelijk van de situatie – deze BTW terugvorderen. Als de gemeente niet handelt als ondernemer kan zij betaalde BTW niet terugvorderen maar deze – wederom afhankelijk van de situatie – compenseren vanuit het BTW-compensatiefonds.

Niet altijd is BTW terug te vorderen of te compenseren. Deze BTW wordt opgenomen als kostenpost in de exploitatieopzet. Ook mogelijk andere niet-compensabel belastingen zijn als kostenpost opgenomen. Het gaat hierbij uitsluitend om BTW en andere belastingen die betrekking hebben op de grondexploitatie.

Deze kosten doen zich niet voor in Usseler Es.

3.4.13 Kosten en opbrengsten uit rente (artikel 6.2.4 onder n Bro)

Het Bro maakt het mogelijk om rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten op te nemen in de exploitatieopzet. Eventuele renteopbrengsten worden in mindering gebracht.

Bij een exploitatie gaan de kosten voor de baten uit. De kosten voor bijvoorbeeld bouwrijp maken komen eerder dan de exploitatiebijdragen. In de exploitatieopzet is dit verwerkt in een kasstroomschema. Vanuit de rente bestaat deze uit twee onderdelen:

- De rente-impact van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten kan worden uitgerekend door deze beide contant te maken en terug te rekenen naar het moment van peildatum;
- Tevens is er reeds een geïnvesteerd vermogen (de boekwaarde). In dat saldo van al gemaakte kosten en al gerealiseerde opbrengsten is een rentepost ontstaan, de daadwerkelijk gemaakte rentekosten.

Deze kosten bedragen EUR 546.445,-- boekwaarde en EUR 13.280.134,-- nog te realiseren. De laatste is gebaseerd op een berekening van afdeling Planeconomie van het cluster Grondbedrijf van de gemeente.

3.4.14 Percentage gerealiseerde kosten

Artikel 6.2.8. Bro verplicht de gemeente in het exploitatieplan te vermelden welk percentage van de totale kosten – met uitzondering van de kosten van toekomstige grondexploitatie – is gerealiseerd. Dit is noodzakelijk om te bezien of de gemeente moet komen tot een eindafrekening of dat belanghebbenden hierom kunnen verzoeken (zie ook paragraaf 1.10 van het exploitatieplan).

Van de totale kosten is 31% gerealiseerd.

3.4.15 Resumé kosten

Op grond van het voorgaande kan in tabel 3 een samenvatting worden gegeven van de kosten zoals deze zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

Tabel 3 Kostenkant exploitatieopzet

Kostensoort	Nominale Kosten (EUR)
Inbrengwaarde	22.148.316
Inbrengwaarde slooptkosten	10.260
Onderzoekskosten	1.383.261
Bodemsanering	4.510.000
Bouw- en woonrijp maken	23.671.237
Kosten overig (1-2)	2.872.742
Kosten buiten het exploitatiegebied	n.v.t.
Apparaatskosten en VTU	9.528.598
Tijdelijk beheer	In bouw en woonrijp maak kosten
Rentekosten (boekwaarde)	546.445
Kosten als gevolg van belastingheffing	n.v.t.
Totaal	64.670.860

3.5 Opbrengsten

Hierna worden de opbrengsten die zijn opgenomen in de exploitatieopzet toegelicht en onderbouwd. In artikel 6.2.7 Bro is bepaald welke opbrengsten mogen worden opgenomen.

3.5.1 *Opbrengsten uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (artikel 6.2.7 onder a Bro)*

De uitgifteprijs voor de verschillende functies van het uitgeefbare deel van het exploitatiegebied zijn door de afdeling Makelaardij van het Cluster Grondbedrijf van de gemeente opgesteld. Om de uitgifteprijs te bepalen is als basis het rapport "marktscan bedrijventerreinen en grondprijzen Netwerkstad" (Stec Groep B.V.) d.d. 22 september 2009 gehanteerd.

Op grond van het rapport kan worden gekomen tot de navolgende in tabel 4 opgenomen vierkante meter prijzen per functie.

Tabel 4 Uitgifteprijs naar functie

Bestemming	Aantal m ² uitgeefbaar	Uitgifteprijs (EUR per m ²)	Grondopbrengsten (EUR)
Bedrijventerrein (noordrandbolling)	74.675	€ 175,00	€ 13.068.125,00
Bedrijventerrein (middengebied bolling)	196.233	€ 160,00	€ 31.397.280,00
Bedrijventerrein (randen oost/west)	60.840	€ 165,00	€ 10.038.600,00
Bedrijventerrein (zuidrand bolling)	49.139	€ 170,00	€ 8.353.630,00
Bedrijf (bedrijvenscluster met solitair)	34.445	€ 155,00	€ 5.338.975,00
Bedrijf (kleinschalige bedrijven Haaksb)	8.831	€ 160,00	€ 1.412.960,00
Bedrijf, vrije kavels met mammoets	62.754	€ 170,00	€ 10.668.180,00
Bedrijf (kleinschalige bedrijfserven) oost/west	68.495	€ 110,00	€ 7.534.450,00
Bedrijf (Truckstop)	17.160	€ 50,00	€ 858.000,00
Nieuwe kavel	2.347	€ 155,00	€ 363.785,00
Kavel dierenasiel	967	€ 135,00	€ 130.545,00
Totaal	575.886		€ 89.164.530,00

De totale grondopbrengsten worden geraamd op EUR 89.164.530,-- nominaal.

3.5.2 *Bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.2.7 onder b Bro)*

Naast opbrengsten uit gronduitgifte kent het Bro nog een opbrengstenpost, namelijk bijdragen en subsidies van derden. Hieronder wordt verstaan de financiële bijdragen van anderen overheden voor specifieke investeringen of maatregelen, bijdragen van het waterschap of bijdragen uit

stimuleringsbudgetten van het Rijk en/of provincie. Voor het exploitatiegebied zijn geen subsidies en bijdragen meegenomen in de exploitatieopzet.

3.5.3 *Bijdragen uit toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.7 onder c Bro)*

Onder 3.4.8 van het exploitatieplan is aangegeven dat investeringen die mede bedoeld zijn voor toekomstige te ontwikkelen locaties geheel kunnen worden meegenomen in de exploitatieopzet mist aan de opbrengstenkant een bijdrage uit de toekomstige grondexploitaties wordt opgenomen zodat de meerkosten niet volledig voor rekening van de exploitatieopzet komen. Artikel 6.2.7 onder c Bro is de grondslag voor de opbrengsten uit toekomstige exploitaties.

Nu er geen investeringen worden gedaan ten behoeve van toekomstig te ontwikkelen locaties worden er ook geen opbrengsten opgenomen uit toekomstige grondexploitaties.

3.5.4 *Resumé opbrengsten*

Op grond van het voorgaande kan in tabel 6 een samenvatting worden gegeven van de opbrengsten zoals deze zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

Tabel 6 Opbrengsten

Opbrengstensoort	Opbrengst nominaal(EUR)
Gronduitgifte	89.164.530
Bijdragen en subsidies van derden	niet van toepassing
Totaal	89.164.530

3.6 **Resultaat**

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te bepalen dienen zijn de kosten en de opbrengsten in tijd gefaseerd. Nadat de parameters zijn bepaald en vervolgens de fasering leidt dit tot een netto contante waarde per 1 januari 2009.

3.6.1 *Parameters*

De parameters voor de exploitatieopzet zijn als opgenomen in de onderstaande tabel 7.

Tabel 7 Parameters

Modelfactor	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2009
Start exploitatie	1 januari 2009
Contante waarde	1 januari 2009
Laatste jaar van kosten en opbrengsten	kosten 2023 opbrengsten 2022
Einddatum exploitatie	31 december 2023
Aantal jaren exploitatie	15
Aantal jaren contant maken	15
Rente	5,5%
Opbrengstenstijging	1,0%
Kostenstijging	2,5%

3.6.2 Fasering

Om rekening te houden met kosten- en opbrengstenstijgingen en rentekosten en –opbrengsten is een fasering noodzakelijk.

De realisering van het exploitatiegebied zal gefaseerd plaatsvinden. Conjunctuur en marktvraag zullen in hoge mate het tempo bepalen. De wijze van fasering is opgenomen in paragraaf 5.4 van de toelichting bij het bestemmingsplan waarnaar hier wordt verwezen en is opgenomen in de Faseringkaart. De fasering bestaat uit een viertal fases. Het moment waarop kosten – in de exploitatieopzet – zullen worden gemaakt is afgestemd op deze fasering.

Op grond van de fasering is een planning gemaakt van het aantal uit te geven kavels, dit resulteert in de onderstaande tabel 8. In de faseringskaart is een fasering opgenomen van de uitgeefbare m² uitgeefbaar terrein in m² uitgeefbaar.

Tabel 8 Fasering uitgifte

Fase	Periode	Percentage van uitgeefbare m ²
1	2011 – 2012	19%
2	2013 – 2015	24%
3	2016 – 2018	24%
4	2019 – 2022	33%

Het moment waarop de opbrengsten worden ontvangen in exploitatieopzet is afgestemd op tabel 8.

3.6.3 Netto contante waarde

Om een exploitatie inzichtelijk te maken worden alle kosten en opbrengsten met in achtneming van de parameters en de fasering contant gemaakt hetgeen betekend dat alle bedragen op peildatum worden gebracht.

In de onderstaande tabel 9 is het resultaat weergegeven.

Tabel 9 Resultaat

Omschrijving	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	÷ 89.164.530
Kosten nominaal	64.670.860
Saldo nominaal	24.493.670
Kostenstijging	7.570.760
Opbrengstenstijging	÷ 7.745.857
Rente	13.280.134
Saldo op eindewaarde 1 januari 2021	11.388.633
Saldo op netto contante waarde 1 januari 2009	5.101.345

Op basis van de exploitatieopzet is er een positief saldo van EUR 5.101.345,--. Dit saldo komt ten goede van de Reserves Grondbedrijf. Met het positieve saldo is aangetoond dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

3.7 Maximaal te verhalen kosten

Op grond van het exploitatieplan mag de gemeente haar kosten verhalen. In artikel 6.16 Wro is bepaald dat de gemeente nooit meer mag verhalen dan de hoogte van de opbrengsten. Dit betekent dat als een exploitatieopzet een winst laat zien alle kosten verhaald mogen worden (maar niet meer dan dat) echter wanneer er een tekort is dan is de hoogte van de te verhalen kosten begrensd op de hoogte van de opbrengsten. Hiermee wordt voorkomen dat exploitanten de tekorten van de exploitatie betalen.

Het maximaal te verhalen kosten wordt berekend door van de opbrengsten de kosten (na aftrek van subsidies en bijdragen van derden) af te trekken.

In de onderstaande tabel 10 is aangegeven hoeveel kosten de gemeente mag verhalen. Alle onderstaande bedragen zijn op netto contante waarde 1 januari 2009.

Tabel 10 maximaal te verhalen kosten

Omschrijving	Bedrag (EUR) NOW
Te verhalen kosten per 1 januari 2009	64.244.244

3.8 Berekening exploitatiebijdrage

Artikel 6.18 Wro bepaald op welke wijze de hoogte van de exploitatiebijdrage moet worden bepaald. Als eerste worden uitgiftecategorieën bepaald, eventueel met een onderverdeling per categorie. Vervolgens wordt per (sub)categorie een basiseenheid vastgesteld, hiermee worden de verschillende wijze uitgiftecategorieën vergelijkbaar. Dit kan in vierkante meters grond- of vloeroppervlakte dan wel een hiermee vergelijkbare maatstaaf. Aan deze basiseenheden wordt per (sub)categorie een gewicht toegekend waardoor gewogen eenheden ontstaan. Reden hiervoor is dat de exploitant bijdraagt naar rato van opbrengst. Degene die meer verwachte opbrengsten heeft betaald een hoger bijdrage dan degene die lagere verwachte opbrengsten heeft. De verwachte opbrengsten zijn gebaseerd op de getaxeerde uitgifteprijsen.

Tenslotte wordt het totaal bedrag aan te verhalen kosten gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden. Het resultaat is de bruto exploitatiebijdrage (het verbaalbare bedrag) per één gewogen eenheid.

Artikel 6.19 Wro bepaalt welke bedrag wordt opgenomen bij het verlenen van de bouwvergunning. Per bouwvergunning wordt berekend hoeveel gewogen eenheden op grond van het exploitatieplan zijn toegewezen aan de betrokken gronden. Indien de bouwvergunningsaanvraag uitgaat van een plan dat leidt tot een hoger aantal gewogen eenheden dan in het exploitatieplan wordt dit hogere aantal gewogen eenheden gebruikt. Het aantal gewogen eenheden wordt vermenigvuldigd met het verhaalbare bedrag per één gewogen eenheid. Het resultaat is de bruto exploitatie bijdrage.

Van de bruto bijdrage wordt de inbrengwaarde – zoals vastgesteld in het exploitatieplan – van de betrokken gronden afgetrokken. Indien de aanvrager van de bouwvergunning zelf de kosten in verband met de exploitatie van de betreffende gronden heeft gemaakt worden deze kosten ook van de bruto

bijdrage afgetrokken. Het gaat bij dit laatste enkel om kosten als genoemd in het exploitatieplan. De gemeente brengt de daadwerkelijk gemaakte kosten in mindering op de bruto bijdrage echter nooit hoger dan het bedrag dat de gemeente hiervoor in de exploitatieopzet heeft opgenomen. De aftrek is dus gemaximaliseerd op het bedrag in de exploitatieopzet.

Het uiteindelijke resultaat is de netto exploitatie bijdrage. Over deze netto bijdrage wordt vanaf peildatum tot het moment van betaling rente berekend.

Op grond van artikel 6.17 Wro nemen Burgemeester en Wethouders de netto bijdrage op als voorwaarde bij de bouwvergunning. Burgemeester en Wethouders stellen in de bouwvergunning een termijn waarbinnen de bijdrage moet worden betaald of nemen een betalingsregeling (betalen in termijnen) op. Indien Burgemeester en Wethouders toestaan dat de bijdrage geheel of gedeeltelijk wordt betaald na de start van de bouw kunnen Burgemeester en Wethouders van de vergunninghouder zekerheden verlangen.

3.8.1 Definitie basiseenheden

Om de verschillende hoeveelheden soorten uitgiftecategorieën die in het exploitatieplan voorkomen vergelijkbaar te maken moeten er basiseenheden worden gedefinieerd. De basiseenheden zijn in de onderstaande tabel 11 opgenomen. Voor bedrijventerrein is één basiseenheid gelijkgesteld aan 1 vierkante meter uitgeefbaar gebied. De wegingsfactor vindt plaats op basis van de uitgifteprijs per m² uitgeefbaar grond per subcategorie.

Tabel 11 basiseenheden

(Sub)categorie	1 basiseenheid	Eenheid
Bedrijventerrein (noordrandbolling)	1	M ²
Bedrijventerrein (middengebied bolling)	1	M ²
Bedrijventerrein (randen oost/west)	1	M ²
Bedrijventerrein (zuidrand bolling)	1	M ²
Bedrijf (bedrijvencluster met solitair)	1	M ²
Bedrijf (kleinschalige bedrijven Haaksb)	1	M ²
Bedrijf, vrije kavels met mammoets	1	M ²
Bedrijf(kleinschalige bedrijfsserven) oost/west	1	M ²
Bedrijf (Truckstop)	1	M ²
Nieuwe kavel	1	M ²
Kavel dierenasiel	1	M ²
Totaal		M²

3.8.2 Gewogen eenheden

Zoals eerder aangegeven wordt de hoogte van bijdrage gerelateerd aan de verwachte netto contante opbrengsten van de exploitant. Men betaald naar rato van verwachte opbrengst. Hoe hoger de verwachte opbrengsten hoe hoger de

exploitatiebijdrage. Deze verwachte opbrengst is gebaseerd op de getaxeerde uitgifteprijs, zie verder het Taxatierapport uitgifteprijs en de Uitgifteprijskaart.

Omdat de basiseenheden categorieën omvatten die verschillende opbrengst verwachtingen hebben moet aan de basiseenheden gewicht worden toegekend zodat de basiseenheden met een hoger verwachte opbrengstpotentie zwaarder wegen dan degene met een lagere verwachte opbrengst. Het gewicht dat in het exploitatieplan aan de basiseenheden wordt gegeven is gebaseerd op de verwachte uitgifteprijs.

In de onderstaande tabel 12 zijn de gewogen eenheden opgenomen.

Tabel 12 gewogen eenheden

(Sub)categorie	Basiseenheid	Eenheid	Basisbedrag per m ² in EUR	Gewicht n.c.w. '09
Bedrijventerrein (noordrandbolling)	1	M ²	€ 175,00	1,130
Bedrijventerrein (middengebied bolling)	1	M ²	€ 160,00	1,033
Bedrijventerrein (randen oost/west)	1	M ²	€ 165,00	1,066
Bedrijventerrein (zuidrand bolling)	1	M ²	€ 170,00	1,098
Bedrijf (bedrijvencluster met solitair)	1	M ²	€ 155,00	1,001
Bedrijf (kleinschalige bedrijven Haaksb)	1	M ²	€ 160,00	1,033
Bedrijf, vrije kavels met mammoets	1	M ²	€ 170,00	1,098
Bedrijf (kleinschalige bedrijfsserven) oost/west	1	M ²	€ 110,00	0,710
Bedrijf (Truckstop)	1	M ²	€ 50,00	0,323
Nieuwe kavel	1	M ²	€ 155,00	1,001
Kavel dierenasiel	1	M ²	€ 135,00	0,872

3.8.3 Bruto bijdrage per één gewogen eenheid

De basiseenheden vermenigvuldigd met hun gewicht en de nettocontante waarde factor leidt tot een totaal van 405.746 aantal gewogen eenheden. In de onderstaande tabel 13 wordt dit inzichtelijk gemaakt. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt wat de te verhalen bruto exploitatiebijdrage per gewogen eenheid is en wordt de totale te verhalen kosten op netto contante waarde inzichtelijk.

Tabel 13 Totaal aantal gewogen eenheden

(Sub)categorie	Gewogen eenheden	Kostenverhaal per gewogen eenheid in EUR	Totaal kostenverhaal op n.c.w. in EUR
Bedrijven (€ 175)	62.171	158,34	9.843.926
Bedrijven (€ 170)	90.492	158,34	14.328.201
Bedrijven (€ 165)	41.918	158,34	6.637.200
Bedrijven (€ 160)	142.609	158,34	22.580.097
Bedrijven (€ 155)	31.421	158,34	4.975.007

Bedrijven (€ 135)	724	158,34	114.638
Bedrijven (€ 110)	32.665	158,34	5.172.104
Parkeren (€ 50)	3.746	158,34	593.071
Totaal	405.746		64.244.244

Wanneer het totaal te verhalen bedrag aan kosten – EUR 64.244.244,-- uit tabel 10 wordt gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden – 405.746 – uit tabel 13 leidt dit tot een bruto exploitatiebijdrage van EUR 158,34 per één gewogen eenheid. In bijlage 12 is een tabel opgenomen waarin de gewogen basiseenheden weergegeven zijn per uitgiftejaar.

3.9 Voorwaarden in de bouwvergunning bij de exploitatiebijdrage

Zoals gesteld nemen Burgemeester en Wethouders de exploitatiebijdrage op als voorwaarde bij de bouwvergunning. Zij doen dat met in achtneming van het exploitatieplan.

Op grond van artikel 6.17 tweede lid Wro kunnen Burgemeester en Wethouders hier aanvullende voorwaarden bij stellen. Ten aanzien daarvan worden de navolgende uitgangspunten vastgelegd:

- De aanvrager van de bouwvergunning is bevoegd bij de indiening van de aanvraag een voorstel te doen over een eventuele betalingsregeling voor de exploitatiebijdrage. Burgemeester en Wethouders zijn niet verplicht met dit voorstel in te stemmen.
- De exploitatiebijdrage wordt geïndexeerd met het rentepercentage van het exploitatieplan vanaf prijspeil tot het moment van betaling, als bepaalt in de bouwvergunning.
- Indien naar oordeel van de gemeente de hoogte van de exploitatiebijdrage daartoe aanleiding geeft zal de gemeente in de bouwvergunning een betalingsregeling opnemen. De gemeente zal de betalingsregeling afstemmen op het moment van verwachte opbrengsten uit de exploitatie van de gronden die betrokken zijn in de aanvraag van de bouwvergunning.
- Indien de gemeente een betalingsregeling opneemt is de houder van de bouwvergunning verplicht binnen de in de bouwvergunning gestelde termijn een onherroepelijke bankgarantie te stellen ten behoeve van de gemeente ten hoogte van de in de bouwvergunning te bepalen bedrag en onder de in de bouwvergunning te stellen voorwaarden bij de bankgarantie. In de bouwvergunning kunnen nadere voorwaarden worden gesteld aan de bouwvergunning.
- De houder van de bouwvergunning is, indien een betalingsregeling is opgenomen, bevoegd de exploitatiebijdrage eerder volledig aan de gemeente te voldoen.
- Het is verboden te starten met bouwwerkzaamheden als bedoeld in de bouwvergunning voordat de exploitatiebijdrage is betaald dan wel voordat de bankgarantie is afgegeven.

Hoofdstuk 4 Voorschriften

Artikel 1 Begrippen

In de voorschriften wordt verstaan onder:

- 1.1 Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Usseler Es 2008 vervat in de plankaarten met kenmerk 63069, de voorschriften en de toelichting.
- 1.2 Tenzij anders bepaald zijn de begrippen zoals gedefinieerd in het Bestemmingsplan overeenkomstig van toepassing.

Artikel 2 Fasering

- 2.1 Voor de uitvoering van de bouw-, aanleg en inrichtingsactiviteiten geldt de fasering met bijbehorende tijdvakken als bedoeld in paragraaf 3.6.2 van het exploitatieplan en de Faseringkaart.
- 2.2 Het is verboden te starten met de bouw binnen de uitgeefbare delen dan wel werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 2.1 bedoelde fasering.
- 2.3 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in artikel 2.2 bedoelde verbod indien dit past binnen een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Burgemeester en Wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de ontheffing.

Artikel 3 Eisen aan werken en werkzaamheden

- 3.1 Het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen paragraaf 2.1 van het exploitatieplan en conform de Locatie-eisen Usseler Es en de Inrichting, grondgebruikskaart en het beeldkwaliteitsplan.
- 3.2 Het bouwrijp maken van het openbaar gebied in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen paragraaf 2.1 van het exploitatieplan en conform de Locatie-eisen Usseler Es en de Inrichting, grondgebruikskaart en het beeldkwaliteitsplan.
- 3.3 De aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen van paragraaf 2.2 van het exploitatieplan en conform de Locatie-eisen Usseler Es en de Inrichting, grondgebruikskaart en het beeldkwaliteitsplan.
- 3.4 Het inrichten van het openbaar gebied in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen van paragraaf 2.3 van het exploitatieplan en conform de Locatie-eisen Usseler Es en de Inrichting, grondgebruikskaart en het beeldkwaliteitsplan.
- 3.5 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3.1 tot en met 3.4 genoemde voorschriften.
- 3.6 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.5 indien het voldoen aan de eisen als genoemd in artikel 3.1 tot en met 3.4 niet uitvoerbaar blijken te zijn dan wel indien dit past binnen een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Burgemeester en Wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de ontheffing.

Artikel 4 Aanbesteding

- 4.1 Op werken en werkzaamheden in het exploitatieplan zijn de aanbestedingregels van toepassing.
- 4.2 Werken en werkzaamheden voortvloeiend uit het exploitatieplan die worden uitgevoerd worden openbaar aanbesteed volgens de richtlijn 2004/18/EG van het

- Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van procedures van het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114 d.d. 30 april 2004, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van uitvoering.
- 4.3 Voor werken en werkzaamheden waarop de in artikel 4.2 genoemde richtlijn niet van toepassing is, worden openbaar aanbesteed met in acht nemen van het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van dit beleid.
- 4.4 Indien na in werking treden van het exploitatieplan de in artikel 4.2 of 4.3 genoemde wet- en regelgeving dan wel beleid wordt gewijzigd dan wel er op nationaal niveau wet- en regelgeving van kracht wordt zullen de werken en werkzaamheden worden aanbesteed conform het alsdan vigerende recht omtrent aanbesteding.
- 4.5 Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in het exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient aan Burgemeester en Wethouders te worden voorgelegd om te beoordelen of de aanbestedingsprocedure is verlopen conform het gestelde in artikel 4.1 tot en met 4.4.
- 4.6 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in het exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat Burgemeester en Wethouders schriftelijk hebben bericht dat de aanbestedingsprocedure is verlopen conform het gestelde in artikel 4.1 tot en met 4.4.
- 4.7 Het voorgenomen besluit tot gunning dient per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging dan wel door afgifte bij de gemeente met ontvangstbevestiging in viervoud te worden ingediend. Het schrijven dient te worden gericht aan:
Burgemeester en Wethouders van Enschede
T.a.v. Het Ingenieursbureau Enschede
Postbus 20
7500 AA Enschede.
Het voorgenomen besluit tot gunning kan uitsluitend worden afgegeven aan de receptie van het stadskantoor van de gemeente, Hengelosestraat 51 te Enschede. De voormelde adressering dient te zijn vermeld.
- 4.8 Burgemeester en Wethouders besluiten binnen vier weken na het indienen van voorgenomen besluit tot gunning.

Artikel 5 Toezicht op de uitvoering

- 5.1 De uitvoering van werken en werkzaamheden voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichtingen van het openbaar gebied vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen toezichthouder.
- 5.2 Na start van de uitvoering van de in het exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder ten allen tijden toegang tot het bouwterrein.
- 5.3 De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd, het is verboden te handelen in strijd met de aanwijzingen van de toezichthouder.
- 5.4 Tussentijdse- en eindinspecties met het oog op de overdracht van voorzieningen van openbaar nut vinden plaats conform het bepaalde in de locatie-eisen Usseler Es.

Artikel 6 Gesloten grondbalans

- 6.1 Met betrekking tot werken en werkzaamheden voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichtingen van het openbaar gebied worden ten aanzien van het afvoeren en -graven van gronden en het aanvoeren en ophogen van gronden binnen het exploitatiegebied gewerkt met een gesloten grondbalans.
- 6.2 De afgevoerde dan wel aangevoerde gronden worden afgevoerd van dan wel aangevoerd naar het binnen het exploitatiegebied ingerichte gronddepot.
- 6.3 Aanvoer van gronden buiten het exploitatiegebied is verboden.
- 6.4 Voor de af- en aanvoer van grond worden voorafgaand afspraken gemaakt met de door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen beheerder van het gronddepot.
- 6.5 De beheerder van het gronddepot houdt toezicht op de af- en aanvoer van grond. De aanwijzingen van de beheerder dienen te worden opgevolgd, het is verboden te handelen in strijd met de aanwijzingen van de beheerder.
- 6.6 Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.3 indien op het moment van de aanvoer van de gronden, voor de voortgang van de werkzaamheden noodzakelijk, het gronddepot onvoldoende grond bevat. Burgemeester en Wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de ontheffing.

Artikel 7 Exploitatiebijdrage

- 7.1 De hoogte van de exploitatiebijdrage wordt bepaald met in acht nemen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en het bepaalde in hoofdstuk 3 van het exploitatieplan.
- 7.2 Bij het stellen van voorwaarden als bedoeld in grond van artikel 6.17 tweede lid Wro wordt het bepaalde in paragraaf 3.8.4 van het exploitatieplan in acht genomen.

Artikel 8 Ontheffing algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de voorschriften van het exploitatieplan, voor zover niet reeds in een betreffend artikel een ontheffingsbevoegdheid is gegeven, indien dit past binnen een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Burgemeester en Wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de ontheffing.

Artikel 9 Voorbereiding ontheffing

- 9.1 Het ontwerpbesluit tot het verlenen van een ontheffing van de voorzichten van het exploitatieplan ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage.
- 9.2 Burgemeester en Wethouders maken de in artikel 10.1 bedoelde terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, bekend.
- 9.3 De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de in artikel 10.1 bedoelde termijn bij Burgemeester en Wethouders zienswijzen tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.
- 9.4 Indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit tot het al dan niet verlenen van de ontheffing met redenen omkleed.
- 9.5 Burgemeester en Wethouders maken het besluit tot het al dan niet verlenen van de ontheffing bekend aan de aanvragen en eventuele indieners van zienswijzen.

Artikel 10 Strafbepaling

Overtreding van de voorschriften van het exploitatieplan is een delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

Artikel 11 Slotregel

Deze voorschriften worden aangehaald als: Voorschriften van het exploitatieplan Usseler Es 2008.

