

**EXPLOITATIEPLAN AGRO & FOOD CLUSTER
WEST-BRABANT
ONTWERP**

PROVINCIE NOORD-BRABANT

CONCEPT

11 november 2009
074390515:0.3
B01055.000102

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Samenhang planologische maatregel	5
1.3 Functie van het exploitatieplan	6
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	7
2 Exploitatiegebied	8
2.1 Begrenzing exploitatiegebied	8
2.1.1 Beschrijving exploitatiegebied	8
2.2 UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEGEBIED	8
2.2.1 Programma	8
2.2.2 Fasering	9
2.2.3 Bestaande bebouwing	9
2.3 Actualisatie uitgangspunten	9
3 Voorgenomen grondgebruik	10
3.1 Voorgenomen grondgebruik	10
3.2 AGRARISCH	10
3.3 AGRARISCH – PROJECTVESTIGING GLASTUINBOUW	10
3.4 Bedrijventerrein	11
3.5 Natuur	11
3.6 Verkeer	11
3.7 Water – Kanaal	11
3.8 Water – Watergang	11
3.9 Leiding	11
3.10 Waarde – Archeologie	11
3.11 Waterstaat – Beschermingszone watergang	11
3.12 Waterstaat – Waterstaatkundige functie	11
4 Omschrijving werken en werkzaamheden	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Werken en werkzaamheden en eisen en regels voor de uitvoering	12
4.2.1 ALGEMEEN	12
5 Exploitatieopzet	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Toelichting op de exploitatieopzet	13
5.2.1 Aannamen	13
5.2.2 Parameters	13
5.3 KOSTEN	13

5.3.1	Inbrengwaarden	13
5.3.2	Andere kosten in verband met de exploitatie	14
5.4	Opbrengsten	15
6	Exploitatieplan	17
7	Exploitatiegebied	18
7.1	Begrenzing exploitatiegebied	18
7.2	Eigendomssituatie	18
8	Exploitatieopzet	19
8.1	Globale exploitatieopzet	19
8.2	Toerekenen van kosten	20
8.2.1	Algemeen	20
9	Planregels	21
9.1	Artikel 1 Begripsbepalingen	21
9.2	Artikel 2 Verbodsbepalingen	21
9.3	Artikel 3 Citeertitel	21
Bijlage 1	Kaart exploitatiegebied	22
Bijlage 2	Grondgebruikskaat	23
Bijlage 3	Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd'	24
Bijlage 4	Exploitatieopzet	25
Colofon		26

Toelichting bij het exploitatieplan

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

De provincie Noord-Brabant (hierna: 'de provincie') heeft in juni 2009 het voorontwerpinpassingsplan Agro & Foodcluster West-Brabant (hierna: 'het inpassingsplan') in procedure gebracht. Het voorontwerp van het inpassingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

De provincie is sinds 2005 bezig met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van een agrofoodcluster in West-Brabant (hierna: 'AFCWB'). De voorbereidingen vinden plaats in samenwerking met Suiker Unie (hierna: 'SU') en de Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij (hierna: 'de TOM'). Het gebied rond de Prinslandsepolder en Willemspolder nabij Dinteloord en Stampersgat komt in aanmerking voor de ontwikkeling van het AFCWB. De provincie wil de ontwikkeling van een agrofoodcluster combineren met haar provinciale opgaaf om glastuinbouw mogelijk te maken.

Het plangebied van het inpassingsplan bevat onder andere een bestaande suikerfabriek. Deze gronden behoren in eigendom toe aan de SU. Op de terreinen van de bestaande suikerfabriek is ruimte voor 30-40 ha uitgeefbare grond. Deze gronden kunnen gebruikt worden voor een uitbreiding van de suikerfabriek en de realisatie van een bedrijventerrein. Aansluitend aan de suikerfabriek is tevens ruimte voor de realisatie van een agro- en levensmiddelen gelieerd bedrijventerrein van circa 49 ha. Het gebied dat aansluit aan het agro- en levensmiddelen gelieerde bedrijventerrein biedt ruimte voor de realisatie van glastuinbouw (200-220 ha netto glas). Voorts moeten binnen het plangebied een aantal voorzieningen, zoals gietwaterbassins en waterberging, aangelegd worden.

De gronden waarop de bedrijventerreinen en de glastuinbouw zijn gepland, zijn zoals ook blijkt uit de in **bijlage 3** opgenomen kaart (Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd'), niet in eigendom van de provincie. De SU en de TOM hebben veel percelen in eigendom. De provincie heeft met de SU en de TOM overeenkomsten gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten van grondexploitatie (zogenaamde anterieure overeenkomsten). Met de overige eigenaren heeft de provincie vooralsnog geen anterieure overeenkomsten gesloten. Dit betekent dat er een exploitatieplan in procedure moet worden gebracht en tegelijkertijd met de vaststelling van het inpassingsplan moet worden vastgesteld.

1.2

SAMENHANG PLANOLOGISCHE MAATREGEL

Onderhavig exploitatieplan heeft betrekking op gronden gelegen in het inpassingsplan.

De vooraankondiging ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: 'Bro') voor het voorbereiden van dit inpassingsplan is op [_____] 2009 bekend gemaakt. Het ontwerp-inpassingsplan heeft vanaf [_____] 2009 overeenkomstig artikel 3.26 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Het inpassingsplan omvat het gebied zoals aangegeven op de verbeelding behorend bij het inpassingsplan met nummer 0851.0308-0001.

Het inpassingsplan voorziet, zoals reeds is aangegeven, in de realisatie van bedrijventerreinen, glastuinbouw en daarop betrekking hebbende voorzieningen, zoals gietwaterbassins en waterberging. Voorts zal het plangebied ontsloten worden door middel van een ontsluitingsweg. Genoemde voorzieningen hebben geen bovenwijks karakter.

1.3

FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De provincie moet op grond van artikel 6.12 Wro tegelijkertijd met de vaststelling van een inpassingsplan een exploitatieplan vast stellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen noodzakelijk is. Het exploitatieplan is vervolgens de basis voor het sluiten van overeenkomsten (ook wel posterieure overeenkomsten genoemd) en is de basis voor het verbinden van een financiële bijdrage aan de bouwvergunning.

De provincie heeft geen gronden in eigendom. De provincie heeft wel het voornemen om met alle eigenaren van de gronden binnen het exploitatiegebied anterieure overeenkomsten te sluiten. De provincie wil door middel van onderhavig exploitatieplan het kostenverhaal verzekeren.

Verder wil de provincie locatie-eisen stellen aan de te realiseren werken, werkzaamheden en voorzieningen. Ook gelet hierop wil de provincie een exploitatieplan vaststellen.

1.4

PROCEDURE

Voor het exploitatieplan geldt dat net als voor het inpassingsplan een voorbereidings-procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb gevolgd moet worden. Het ontwerp-exploitatieplan heeft tegelijkertijd vanaf [_____] 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen met het ontwerp-inpassingsplan.

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

Het exploitatieplan moet net als het inpassingsplan door de Provinciale Staten worden vastgesteld. Vaststelling en bekendmaking van het exploitatieplan en het inpassingsplan vindt tegelijkertijd plaats. Vervolgens worden het inpassingsplan en exploitatieplan ter inzage gelegd.

Het ontwerp-inpassingsplan heeft vanaf [_____] 2009 overeenkomstig artikel 3.26 lid 2 Wro voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het inpassingsplan omvat het gebied zoals aangegeven op de verbeelding behorend bij het inpassingsplan met nummer 0851.0308-0001.

Op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro moeten kadastrale eigenaren van gronden in het exploitatiegebied binnen vier weken na de vaststelling van het exploitatieplan schriftelijk worden meegedeeld dat een exploitatieplan is vastgesteld. Gelet op deze bepaling zal aan alle eigenaren en beperkt zakelijk rechthebbenden na vaststelling van dit exploitatieplan een kennisgeving van vaststelling worden gezonden.

Gedurende de ter inzage legging bestaat de mogelijkheid beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5

LEESWIJZER

Onderhavig exploitatieplan omvat behalve het exploitatieplan zelf tevens een toelichting. De toelichting is opgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2.11 Bro. De toelichting is opgenomen in de hoofdstukken 1 tot en met 5.

De toelichting omvat een toelichting op:

- De aanduiding van het ruimtelijk besluit, waarmee het exploitatieplan verbonden is. Zie paragraaf 1.3 (Functie van het exploitatieplan).
- De functie van het exploitatieplan. Zie paragraaf 1.3 (Functie van het exploitatieplan).
- De begrenzing van het exploitatiegebied. Zie hoofdstuk 2 (Exploitatiegebied).
- De locatie-eisen. Zie hoofdstuk 4 (Werken en werkzaamheden c.a.).
- Het voorgenomen grondgebruik. Zie hoofdstuk 3 (Voorgenomen grondgebruik).
- De overige regels in het exploitatieplan. Zie de hoofdstukken 3 (Voorgenomen grondgebruik), 4 (Werken en werkzaamheden c.a.) en 5 (Exploitatieopzet).
- De exploitatieopzet, de kosten per soort, de bovenwijkse kosten, de kosten voor toekomstige ontwikkelingen, de opbrengstcategorieën en prijzen en de wijze van toerekening. Zie hoofdstuk 5 (Exploitatieopzet).

Het exploitatieplan zelf bevat de volgende onderdelen:

- Kaart van het exploitatiegebied. Zie bijlage 1 (Kaart exploitatiegebied).
- Kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven. Zie bijlage 2 (Grondgebruikskaart).
- Kaart waarop de eigendomssituatie is aangegeven. Zie bijlage 3 (Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd').
- Omschrijving van en eisen aan de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied alsmede regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden. Zie hoofdstuk 7 (Omschrijving en eisen werken en werkzaamheden c.a.).
- Exploitatieopzet.(Bijlage 4).

HOOFDSTUK

2 Exploitatiegebied

2.1 BEGRENZING EXPLOITATIEGEBIED**2.1.1 BESCHRIJVING EXPLOITATIEGEBIED**

Het exploitatiegebied wordt aan de noordelijke zijde begrensd door de [____weg____]. De bestaande bedrijventerreinen van de Suikerfabriek vallen buiten het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied wordt aan de oostelijke zijde begrensd door het Markvlietkanaal, met uitzondering van een terrein ter grootte van [__] ha. Aan de zuidelijke zijde wordt het exploitatiegebied begrensd door [____weg____] en de westelijke zijde door [____weg____].

Het exploitatiegebied is kleiner dan het plangebied, aangezien (onder andere) de bestaande suikerfabriek wel deel uitmaakt van het plangebied, maar geen 'bouwplan' bevat als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Om deze reden maakt deze bestaande bebouwing geen deel uit van het exploitatiegebied.

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

2.2 UITGANGSPUNTEN EXPLOITATIEGEBIED**2.2.1 PROGRAMMA**

Op de terreinen van de bestaande suikerfabriek is ruimte voor 30-40 ha uitgeefbare grond. Deze ruimte kan zowel gebruikt worden voor uitbreiding van de suikerfabriek als gevolg van campagneverlenging en centralisatie van activiteiten als voor bedrijven met directe binding aan de suikerfabriek. Aansluitend aan de bestaande suikerfabriek (ten noorden van de Noordlangeweg en oostelijk van de Derriekreek) is circa 65 ha bruto (49 ha netto) ruimte voor een specifiek agro- en levensmiddelen gelieerd bedrijventerrein. Het gebied aansluitend aan het bedrijventerrein (ten noorden van de Noordlangeweg en ten oosten van de A4) biedt ruimte voor circa 200-220 ha netto glastuinbouw. In het glastuinbouwgebied zal plaats moeten zijn voor gietwaterbassins en waterberging ten behoeve van zogenaamde piekbelasting (waterberging van hevige regenval).

2.2.2

FASERING

De provincie verwacht uit te kunnen gaan van de volgende fasering.

De uitgifte van het bedrijventerrein start aan de oostkant van de 1ste Kruisweg.

De provincie is er in onderhavig exploitatieplan vanuit gegaan dat de werkzaamheden met betrekking tot het bedrijventerrein aanvangen in 2011.

De ontwikkeling van het glastuinbouwgebied vangt aan in het middendeel van het plangebied en vandaar uit wordt naar het westen gewerkt.

De provincie is er in onderhavig exploitatieplan vanuit gegaan dat de werkzaamheden met betrekking tot het glastuinbouwgebied aanvangen in 2011.

2.2.3

BESTAANDE BEBOUWING

Binnen het plangebied van het inpassingsplan bevinden zich een aantal te handhaven objecten. De grens van het plangebied van het inpassingsplan komt dan ook niet overeen met de grens van het exploitatiegebied. De te handhaven objecten zijn buiten het exploitatiegebied gelaten. Het exploitatiegebied is aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (**bijlage 1**).

Het exploitatiegebied voorziet in de realisatie van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatiegebied voorziet immers in de realisatie van een hoofdgebouw (artikel 6.2.1 sub b Bro).

2.3

ACTUALISATIE UITGANGSPUNTEN

Bovenstaande uitgangspunten / aannamen zijn (onder andere) gehanteerd bij het opstellen van de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5 en 7). Het is mogelijk dat de uitgangspunten de komende jaren zullen wijzigen.

HOOFDSTUK 3

Voorgenomen grondgebruik

3.1 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het exploitatiegebied is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende Grondgebruikskaart nummer B01055.000102.002. De Grondgebruikskaart is opgenomen als **bijlage 2**.

De op de Grondgebruikskaart aangegeven vormen van grondgebruik zijn:

1. Agrarisch.
2. Agrarisch – Projectvestiging glastuinbouw.
3. Bedrijventerrein.
4. Natuur.
5. Verkeer.
6. Water – Kanaal.
7. Water – Watergang.
8. Leiding.
9. Waarde – Archeologie.
10. Waterstaat – Beschermingszone watergang.
11. Waterstaat – Waterstaatkundige functie.

In het navolgende zijn de vormen van grondgebruik nader omschreven. De omschrijvingen specificeren het grondgebruik, zoals het inpassingsplan dat toestaat, niet. Voor een uitvoerige omschrijving van het grondgebruik wordt verwezen naar de toelichting op het inpassingsplan.

3.2 AGRARISCH

In het inpassingsplan hebben de gronden met de bestemming 'agrarisch' een op agrarisch gebruik toegesneden bestemming. De gronden met deze bestemming mogen gebruikt worden voor duurzaam agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening. Voorts mogen de gronden gebruikt worden voor water- en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' (wb) kan een waterbergingsgebied ingericht te worden.

3.3 AGRARISCH – PROJECTVESTIGING GLASTUINBOUW

De gronden met de aanduiding 'Agrarisch – Projectvestiging glastuinbouw' mogen gebruikt worden voor de realisatie van glastuinbouwbedrijven met bijbehorende bedrijfsbebouwing. Verder mogen deze gronden gebruikt worden voor nuts-, verkeers- en groenvoorzieningen.

3.4 **BEDRIJVENTERREIN**

De gronden met de aanduiding 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor agro- en foodgerelateerde bedrijven, bedrijven uit de voedings- en genotmiddelenindustrie, be- en verwerkende agrologistieke bedrijven en andere ondergeschikte functies.

3.5 **NATUUR**

De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden.

3.6 **VERKEER**

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

3.7 **WATER – KANAAL**

De gronden met de bestemming 'Water – Kanaal' zijn bestemd voor een kanaal en bruggen.

3.8 **WATER – WATERGANG**

De gronden met de bestemming 'Water – Watergang' zijn bestemd voor watergangen, natuur en instandhouding van de ecologische verbindingszone en een kadefaciliteit.

3.9 **LEIDING**

De gronden met de bestemming 'Leiding' zijn bestemd voor een brandstofleidingen en een CO2-leiding.

3.10 **WAARDE – ARCHEOLOGIE**

De gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie' zijn bestemd voor het behoud van de archeologische waarden.

3.11 **WATERSTAAT – BESCHERMINGSZONE WATERGANG**

De gronden met de bestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' zijn bestemd voor de herinrichting alsmede het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Voorts mogen deze gronden gebruikt worden voor de instandhouding en ontwikkeling van de bestaande en geprojecteerde ecologische verbindingszone.

3.12 **WATERSTAAT – WATERSTAATKUNDIGE FUNCTIE**

De gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' zijn bestemd voor de aanleg, onderhoud en verbetering van waterkeringen met daarbij behorende gebouwen en voorzieningen.

HOOFDSTUK

4 Omschrijving werken en werkzaamheden

4.1**INLEIDING**

Dit hoofdstuk omvat:

1. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de te slopen opstallen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.
2. Eisen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van openbare ruimte in het exploitatiegebied.
3. Regels over het uitvoeren van genoemde werken en werkzaamheden.

4.2**WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN EISEN EN REGELS VOOR DE UITVOERING****4.2.1****ALGEMEEN**

Gezien het globale karakter van het plan kan er alleen een algemene omschrijving gegeven worden van de werken en werkzaamheden en wordt er verwezen naar het Inpassingsplan bijlage 3: Ruimtelijk ontwerp en Beeldregieplan. De eisen en technische specificaties moeten nog uitgewerkt worden in een civieltechnisch masterplan. Dit document gaat dienen als toetsingskader.

Bij de eerstvolgende herziening van onderhavig exploitatieplan zal het exploitatieplan aangevuld worden met het civieltechnisch masterplan. Tot de eerstvolgende herziening volstaat de provincie met een globale omschrijving van het bouw- en woonrijpmaken met één verbodsbepaling (zie hoofdstuk 9).

HOOFDSTUK 5

Exploitatieopzet

5.1 INLEIDING

De exploitatieopzet is gebaseerd op een aantal aannamen. De aannamen (paragraaf 5.2.1) zullen bij iedere herziening geactualiseerd worden.

Van dit exploitatieplan maakt deel uit een exploitatieopzet, dat bestaat uit de navolgende delen:

1. Een toelichting.
2. Een vereenvoudigde versie van de exploitatieopzet. Dit betreft de exploitatieopzet die is opgenomen in hoofdstuk 7.

5.2 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

5.2.1 AANNAMEN

Bij het opstellen van de exploitatieopzet is uitgegaan van de volgende aannamen. Bij elke herziening van het exploitatieplan zal getoetst worden of die aannamen, die hierna worden vermeld, nog juist zijn. Bij iedere herziening van het exploitatieplan zal de provincie de gehanteerde aannamen actualiseren.

5.2.2 PARAMETERS

Als peildatum is gehanteerd 1 januari 2009. De rente over de gedane investeringen en ontvangen opbrengsten bedraagt op jaarbasis 5%. De provincie gaat verder uit van een algemene kostenstijging van 2,0% en een algemene opbrengstenstijging van 2,0%. Verder is de exploitatieopzet gebaseerd op de fasering zoals opgenomen in paragraaf 2.1.3.

5.3 KOSTEN

Voor het merendeel van de kosten geldt dat deze nog niet of slechts deels zijn gemaakt. Voor de nog niet gemaakte kosten geldt dat in de exploitatieopzet ramingen zijn opgenomen op basis van normbedragen. Bij elke herziening van het exploitatieplan zal bezien worden in hoeverre de geraamde kosten kunnen worden omgezet in werkelijk gemaakte kosten.

5.3.1 INBRENGWAARDEN

Op grond van artikel 6.2.3 Bro zijn onder de inbrengwaarden begrepen de ramingen van:

- 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.

In de post 'inbrengwaarden' zijn begrepen de inbrengwaarden zoals beschreven in de hierboven beschreven posten a tot en met d.

De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door externe onafhankelijke taxateurs. Alle gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economisch verkeer op het moment van inbrengen. De inbrengwaarde is derhalve niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven en is evenmin de onteigeningswaarde.

Bij iedere herziening van onderhavig exploitatieplan zullen de taxaties van de gronden en opstallen geactualiseerd worden.

5.3.2

ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE

Artikel 6.2.4 Bro geeft een opsomming van kosten die worden gerekend tot de 'andere kosten van de exploitatie'. Hierna wordt aangegeven welke van de in artikel 6.2.4 Bro genoemde kosten mee zijn genomen in de exploitatieopzet, indien van toepassing:

- a. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;
 - 1) nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de provincie danwel de gemeenten in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - 2) riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
 - 3) wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
 - 4) infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de provincie danwel de gemeenten in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 - 5) groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
 - 6) openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
 - 7) straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;

- 8) gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de provincie danwel de gemeenten in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- 9) uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.
- d. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
- h. de kosten van het opstellen van provinciale ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. de kosten van het opzetten en begeleiden van ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
- j. de kosten van andere door het provinciaal apparaat of in opdracht van de provincie te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de provincie verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

5.4

OPBRENGSTEN

Op grond van artikel 6.2.7 Bro behoren tot de opbrengsten de ramingen van de opbrengsten:

- 1. van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied,
- 2. van bijdragen en subsidies van de provincie,
- 3. van bijdragen en subsidies van derden en
- 4. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De onder 2 en 3 genoemde opbrengsten zijn vooralsnog niet aan de orde. Mochten er subsidies worden verleend, dan zal de provincie de subsidies in mindering brengen op de kosten.

De post opbrengsten omvat dan ook alleen opbrengsten van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied. Voor de 'uitgeefbare' gronden geldt dat afhankelijk van het grondgebruik sprake is van verschillende te verwachten opbrengsten.

HOOFDSTUK

6 Exploitatieplan

7

Exploitatiegebied

7.1 BEGRENZING EXPLOITATIEGEBIED

Binnen het plangebied van het inpassingsplan bevinden zich een aantal te handhaven objecten. De grens van het plangebied van het inpassingsplan komt dan ook niet overeen met de grens van het exploitatiegebied. De te handhaven objecten zijn buiten het exploitatiegebied gelaten. Op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage 1) van dit exploitatieplan is de begrenzing van het exploitatiegebied aangegeven.

7.2 EIGENDOMSSITUATIE

De provincie heeft momenteel geen gronden binnen het exploitatiegebied in eigendom. De eigendomssituatie is weergegeven op de Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd' (bijlage 3). De SU en de TOM hebben voorts een groot aantal percelen in eigendom. De provincie is voornemens om met de eigenaren van de gronden binnen het exploitatiegebied overeenkomsten te sluiten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten.

HOOFDSTUK

8 Exploitatieopzet

8.1

GLOBALE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk en de bijlage 4 is een globale exploitatieopzet opgenomen.

Deze exploitatieopzet omvat:

- Raming van de inbrengwaarden van de gronden.
- Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie.
- Raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de genoemde ramingen.
- Tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.
- Fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en koppelingen hiertussen.
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De globale exploitatie-opzet ziet er als volgt uit:

Kosten (Netto contante waarde per 1 januari 2010)

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Inbrengwaarde (art. 6.2.3 Bro) | € 99.711.820,= |
| ▪ Andere kosten i.v.m. de exploitatie (art. 6.2.4. Bro)
(inclusief inflatie) | € 94.743.717,= |
| ▪ Totale kosten | € 194.455.537,= |

Opbrengsten (Netto contante waarde per 1 januari 2010)

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| ▪ Opbrengsten
(inclusief inflatie) | € 227.207.667,= |
|---------------------------------------|-----------------|

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

▪	▪ Netto contante waarde per 1 januari 2010
▪ Totale kosten	▪ € 194.455.537,=
▪	▪
▪ Bijdrage ministerie LNV (stidugsubsidie)	▪ € 8.775.488,=
▪ Bijdrage provincie	▪
▪	▪
▪ Maximaal te verhalen	▪ € 185.680.049,=
▪	▪
▪ Totale grondopbrengsten	▪ € 227.207.667,=

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn hoger dan het maximaal te verhalen bedrag en dus kunnen alle kosten worden toegerekend.

8.2**TOEREKENEN VAN KOSTEN****8.2.1****ALGEMEEN**

De exploitatiebijdrage wordt als volgt bepaald:

- a. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
- b. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
- c. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.
- d. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.
- e. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

De per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeelten van eenheden, dat in het globaal exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, dan wel indien dat tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid en dit bedrag te verminderen met:

- a. de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, geraamd overeenkomstig de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
- b. de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Het is mogelijk dat de wegingsfactoren zullen wijzigen. Bij iedere herziening van onderhavig exploitatieplan zullen de wegingsfactoren geactualiseerd worden.

HOOFDSTUK 9 Planregels

9.1 ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Exploitatiegebied: het op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage 1) aangegeven gebied, waarop onderhavig exploitatieplan van toepassing is.

Bouwrijpmaken:

Onder bouwrijp maken wordt verstaan: het ophogen, ontgraven en egaliseren van terreinen; het slopen van opstallen en rooien van beplanting; het leggen en verleggen van watergangen en afwateringssystemen; het aanbrengen van nutsvoorzieningen en rioleringen met bijbehorende voorzieningen; het aanbrengen van asfaltconstructies voor wegen met uitzondering van de topklaag;

Woonrijpmaken:

Onder woonrijp maken wordt verstaan: het inrichten van de openbare ruimte in het herinrichten van de natuurzone en het inrichten van het retentiegebied. Het inrichten van de openbare ruimte omvat het afwerken van de wegen en de waterlopen, het aanbrengen van straatverlichting en straatmeubilair, het aanleggen van de groenvoorziening. Het inrichten van het retentiegebied omvat het geschikt maken van het gebied voor wateropvang.

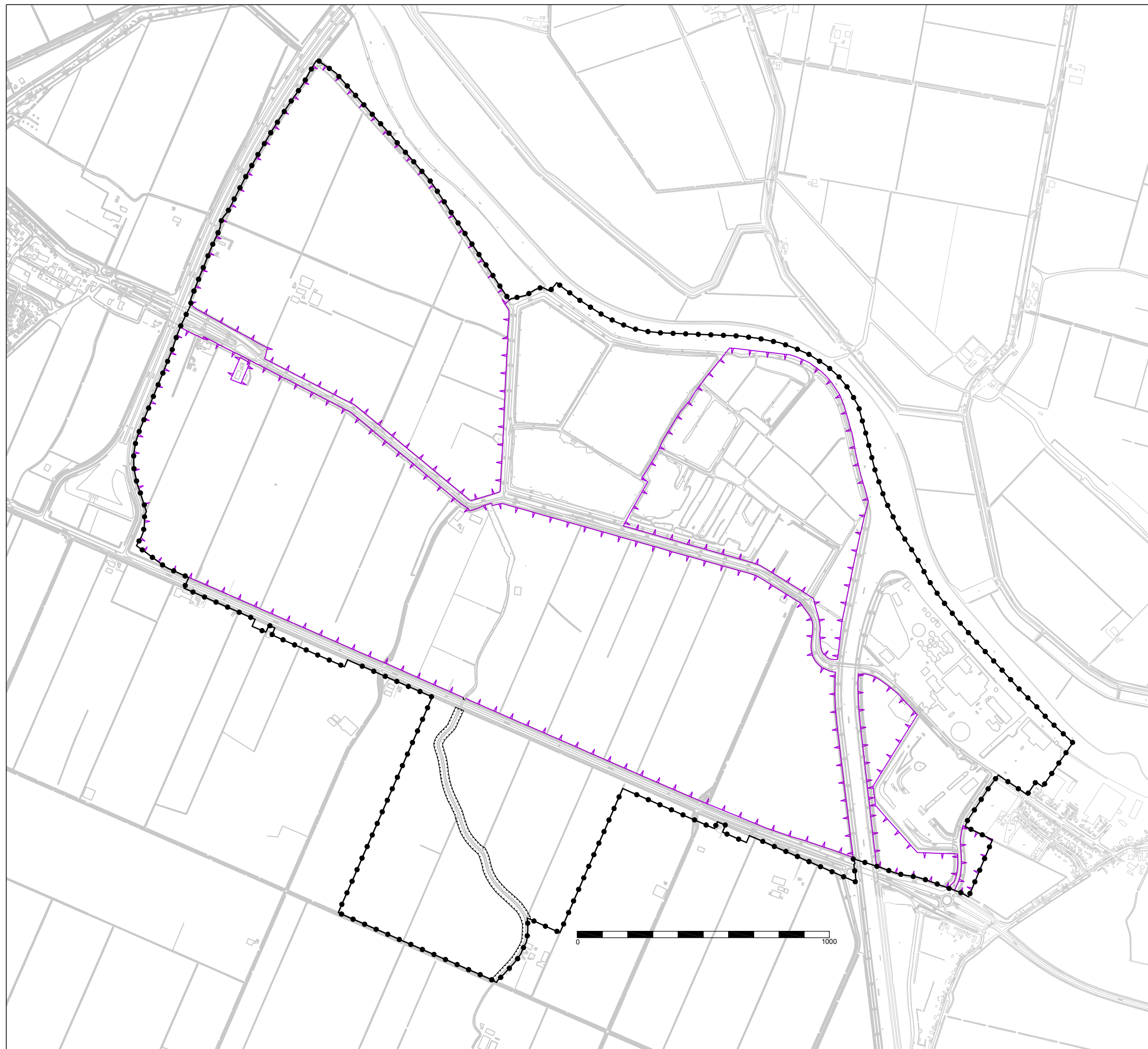
9.2 ARTIKEL 2 VERBODSBEPALINGEN

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren voor het bouw- of woonrijpmaken voordat een definitief verkavelingsontwerp is opgesteld en goedgekeurd. Het definitief verkavelingsontwerp heeft de goedkeuring van Burgemeester en wethouders van de gemeente Steenbergen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan de goedkeuring van het definitief verkavelingsontwerp aanvullende voorwaarden en kwaliteitseisen te verbinden voor zover deze voorwaarden en kwaliteitseisen voortvloeien uit het beeldregieplan en het ter inzage gelegde herziening van onderhavig exploitatieplan.

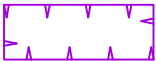
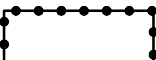
9.3 ARTIKEL 3 CITEERTITEL

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

BIJLAGE 1 Kaart exploitatiegebied



LEGENDA

-  grens exploitatiegebied
-  grens bestemmingsplan
-  GBKN en kadastraal

Agro & Food Cluster West - Brabant

kaart Exploitatiegebied

kaartnummer: B01055.000102.001

opdrachtgever : Provincie Noord - Brabant

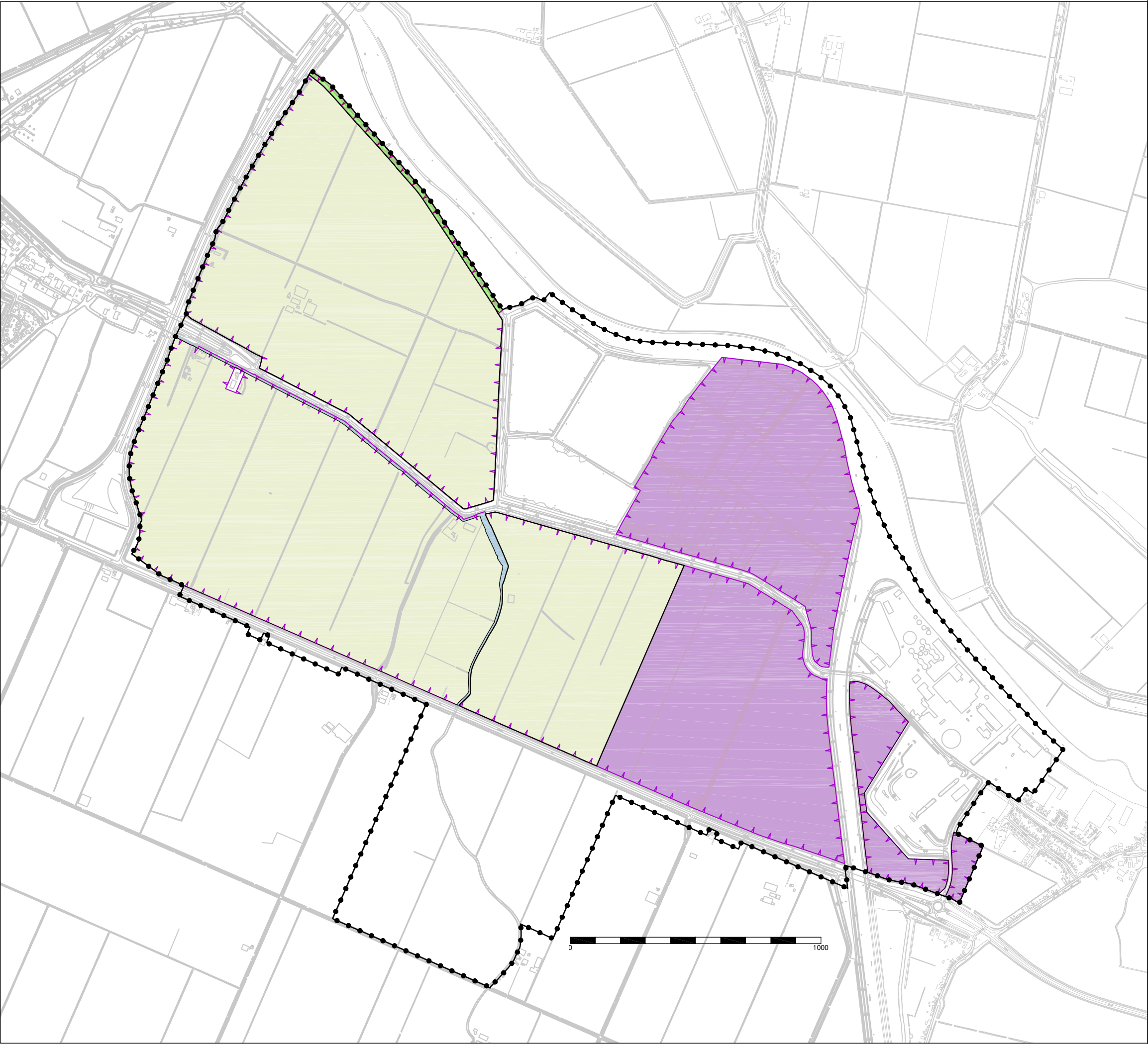
projectnummer : B01055.000102

Schaal (A3) : zie schaalbalk

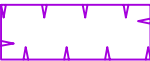
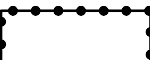
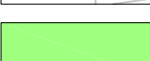
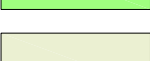
datum : 03.11.2009



BIJLAGE 2 Grondgebruikskaart



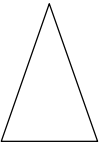
LEGENDA

-  grens exploitatiegebied
-  grens bestemmingsplan
-  GBKN en kadastraal
-  Agrarisch
-  Agrarisch - Projectvestiging glastuinbouw
-  Bedrijventerrein
-  Water

Bruto plangebied industrie	1.488.010 m2
Bruto plangebied glastuinbouw	2.908.765 m2
Bruto plangebied agrarisch / water	53.585 m2
Totaal exploitatiegebied	4.450.360 m2
Te handhaven gebied	2.308.950 m2
Totaal bestemmingsplangebied	6.759.310 m2

Agro & Food Cluster
West - Brabant

kaart Grondgebruik
kaartnummer: B01055.000102.002
opdrachtgever : Provincie Noord - Brabant
projectnummer : B01055.000102
Schaal (A3) : zie schaalbalk
datum : 03.11.2009



BIJLAGE 3

Eigendommenkaart / Kaart 'Niet anderszins verzekerd'

BIJLAGE 4 Exploitatieopzet

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens

omschrijving	gegevens	toelichting
naam bestemmingsplan	ontwerp inpassingsplan AGRO & FOOD cluster West Brabant	
naam exploitatieplan	AFCWB	
datum berekening	1 november 2009	
auteur	Kees Swinkels	
Provincie	Noord-Brabant	
projectnaam	Provinciaal Inpassingsplan AFCWB	
projectnummer		
projectmanager	Bas Hendriks	
bestandsnaam van de berekening		
kaart van het exploitatiegebied	B01055.000102.001	dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRO
kaart percelen niet anderszins verzekerd zijn	B01055.000102.003	
ruimtegebruikskaat	B01055.000102.002	
status	ontwerp	

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)

prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2010
rentevoet per jaar	5,0%
kostenstijging per jaar in %	2,0%
opbrengststijging per jaar in %	2,0%
grondopbrengst per m2 glastuinbouw	€ 50,00
grondopbrengst per m2 bedrijfsterrein	€ 125,00
fasering: in enig jaar	1 juli

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie

			%
Bruto exploitatiegebied	6.759.310	m2	
Te handhaven	2.362.535	m2	
Netto exploitatiegebied	4.396.775	m2	100%
Uitgeefbaar glastuinbouw	2.588.801	m2	59%
Uitgeefbaar industrie	1.041.606	m2	24%
Openbaar gebied	766.369	m2	17%
Verharding	182.353	m2	4%
Groen	318.863	m2	7%
Water	265.152	m2	6%

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd

aantal		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
			0 m²									
Glastuinbouw	2.588.801 m²	0 m²	0 m²	556.592 m²	665.322 m²	572.125 m²	577.303 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Industrieterrein	1.041.606 m²	0 m²	113.535 m²	113.535 m²	113.535 m²	113.535 m²	113.535 m²	113.535 m²	113.535 m²	113.535 m²	81.245 m²	52.080 m²
TOTAAL	3.630.406 m²	0 m²	113.535 m²	670.127 m²	778.857 m²	685.660 m²	690.838 m²	113.535 m²	113.535 m²	113.535 m²	81.245 m²	52.080 m²

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten

Prijzen in Euro's omschrijving	uitgifteprijs ex BTW	eenheid	aantal m2	totaal in €
			0 m²	
Glastuinbouw	€ 50,00	per m²	2.588.801 m²	€ 129.440.043
Industrie	€ 125,00	per m²	1.041.606 m²	€ 130.200.700
TOTAAL			3.630.406 m²	€ 259.640.743

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

Wro	Bro	Partijen		Nominaal	Contant	Toelichting	boekwaarde	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose
					1-1-2010		1-1-2010	1-7-2010	1-7-2011	1-7-2012	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020
6.13.1.c.3	6.2.7.a		Glastuinbouw	€ 129.440.043	€ 116.228.702		€ -		€ 11.334.121	€ 29.242.031	€ 35.653.517	€ 31.272.435	€ 32.186.552					
6.13.1.c.3	6.2.7.a		Industrie	€ 130.200.700	€ 110.978.965		€ -		€ 14.619.754	€ 14.912.149	€ 15.210.392	€ 15.514.600	€ 15.824.892	€ 16.141.390	€ 16.464.218	€ 16.793.502	€ 12.257.716	€ 8.014.660
							€ -											
		Opbrengsten alle partijen totaal:		€ 259.640.743	€ 227.207.667				€ 25.953.875	€ 44.154.181	€ 50.863.909	€ 46.787.035	€ 48.011.444	€ 16.141.390	€ 16.464.218	€ 16.793.502	€ 12.257.716	€ 8.014.660
6.13.1.c.3	6.2.7.b	bijdragen en subsidies		€ 9.075.000	€ 8.775.488		€ -	€ 7.280.000					€ 1.795.000					
6.13.1.c.3	6.2.7.c	bijdrage provincie		€ -	€ -		€ -											
6.13.1.c.3	6.2.7.d	bijdrage andere gebiedsexploitatie		€ -	€ -		€ -											
		Totaal		€ 268.715.743	€ 235.983.155		€ -	€ 7.280.000	€ 25.953.875	€ 44.154.181	€ 50.863.909	€ 46.787.035	€ 49.806.444	€ 16.141.390	€ 16.464.218	€ 16.793.502	€ 12.257.716	€ 8.014.660

Tabel G: het inventariseren van de kosten

raming van de inbreng waarden					Nominaal	Contant	Inbreng										
Wro	Bro	Bro		toelichting		1-1-2010	waarde	boekwaarde	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose	prognose
							1-1-2010	1-1-2010	1-7-2010	1-7-2011	1-7-2012	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018
6.13.1.c.1	6.2.3.a			Inbrengwaarde grond	€ 99.461.820	€ 99.461.820											
6.13.1.c.1	6.2.3.b			Opstal op eigen terrein	€ -	€ -											
6.13.1.c.1	6.2.3.c			Zakelijke rechten	€ -	€ -											
6.13.1.c.1	6.2.3.d			Sloop op eigen terrein	€ 250.000	€ 250.000											
				Totaal van de Inbrengwaarden	€ 99.461.820	€ 99.711.820											

raming van de andere kosten					Nominaal	Contant	Inbreng												
Wro	Bro	Bro	omschrijving	toelichting			waarde 1-1-2010	boekwaarde 1-1-2010	prognose 1-7-2010	prognose 1-7-2011	prognose 1-7-2012	prognose 1-7-2013	prognose 1-7-2014	prognose 1-7-2015	prognose 1-7-2016	prognose 1-7-2017	prognose 1-7-2018	prognose 1-7-2019	prognose 1-7-2020
6.13.1.c.2	6.2.4.b		bodemsanering, grondwerken		€ 18.396.610	€ 17.373.141	€ -		€ 9.692.406	€ 9.444.030									
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	voorzieningen binnen exploitatiegebied	nutsvoorzieningen	€ 19.707.970	€ 18.411.393	€ -		€ 2.786.570	€ 6.496.690	€ 6.419.541	€ 2.534.683	€ 1.382.729	€ 940.256					
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.b	voorzieningen binnen exploitatiegebied	riolering met toebehoren	€ 741.780	€ 674.713	€ -		€ 142.341	€ 114.622	€ 140.297	€ 119.252	€ 121.637	€ 38.804	€ 33.747	€ 28.006	€ 28.566	€ 13.469	€ 9.480
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.c	voorzieningen binnen exploitatiegebied	verbandhoudende werken (wegen Openbaar)	€ 28.044.527	€ 25.508.929	€ -		€ 5.381.481	€ 4.333.508	€ 5.304.214	€ 4.508.582	€ 4.598.754	€ 1.467.072	€ 1.275.878	€ 1.058.820	€ 1.079.997	€ 509.206	€ 358.395
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.e	voorzieningen binnen exploitatiegebied	groenvoorzieningen	€ 5.325.193	€ 4.843.725	€ -		€ 1.021.854	€ 822.862	€ 1.007.183	€ 856.105	€ 873.227	€ 278.573	€ 242.268	€ 201.052	€ 205.074	€ 96.690	€ 68.053
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.h	voorzieningen binnen exploitatiegebied	milieu, archeologie voorzieningen	€ 2.808.000	€ 2.623.263	€ -		€ 397.032	€ 925.651	€ 914.659	€ 361.143	€ 197.012	€ 133.968					
6.13.1.c.2	6.2.4.e	6.2.5.e	kosten m.b.v. gronden buiten het exploitatieg bied	groenvoorzieningen	€ 9.850.304	€ 8.877.516	€ -			€ 3.770.225	€ 1.242.028	€ 1.355.614	€ 1.292.206	€ 1.318.050	€ 336.103	€ 342.825	€ 349.681	€ 356.675	€ 242.539
6.13.1.c.2	6.2.4.g		VTU (Voorbereiding en Toezicht)		€ 9.407.415	€ 8.538.530	€ -		€ 2.185.235	€ 1.353.554	€ 1.383.881	€ 1.411.559	€ 1.234.106	€ 1.048.990	€ 292.859	€ 298.716	€ 304.691	€ 260.849	€ 253.230
6.13.1.c.2	6.2.4.j		plankosten (gemeentelijke apparaatkosten)		€ 8.550.932	€ 7.761.154	€ -		€ 1.986.284	€ 1.230.322	€ 1.257.888	€ 1.283.046	€ 1.121.748	€ 953.486	€ 266.196	€ 271.520	€ 276.951	€ 237.100	€ 230.175
6.13.1.c.2	6.2.4.l		raming van planschade		€ 150.000	€ 131.352						€ 48.230	€ 49.194	€ 66.904					
			Totaal van de overige kosten:		€ 102.982.732	€ 94.743.717	€ -		€ 13.900.798	€ 28.739.840	€ 27.113.721	€ 12.478.214	€ 10.870.614	€ 6.246.103	€ 2.447.052	€ 2.200.940	€ 2.244.959	€ 1.473.988	€ 1.161.870
			Totaal alle kosten		€ 202.444.552	€ 194.455.537	€ -		€ 13.900.798	€ 28.739.840	€ 27.113.721	€ 12.478.214	€ 10.870.614	€ 6.246.103	€ 2.447.052	€ 2.200.940	€ 2.244.959	€ 1.473.988	€ 1.161.870

Tabel H de aftopping van de kosten

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:

Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die m

bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform provinciaal beleid.

	NCW 1.1.2010	
de kosten zijn	€ 194.455.537	zie tabel G
ILG bijdrage	€ 8.775.488	zie tabel F
bijdrage provincie	€ -	zie tabel F
bijdrage andere gebiedsexploitatie	€ -	zie tabel F
maximaal te verhalen	€ 185.680.049	
de grondopbrengsten zijn	€ 227.207.667	zie tabel F

Conclusie:

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

tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage

Maximaal verhaalbare kosten	€ 185.680.049
Aantal gewogen eenheden	5.192.815
Kostenverhaal per eenheid	€ 35,76

Voorbeeld berekening exploitatie bijdrage:

Opbrengstcategorie	M2 uitgeefbaar	Diff factor	exploitatie bijdrage
Glastuinbouw	500	1	€ 17.879
Correctie inbrengwaarde:	€ 12.500		
Uitgeefbaar	80%		€ 10.000
Te betalen / te ontvangen			€ 7.879
Gemeente koopt openbare ruimte	20%		€ 2.500
Exploitatie bijdrage per 1-1-2010			€ 5.379

		diff. factor	Opp uitgeefbaar	Aantal gewogen eenheden
Grondopbrengst Glastuinbouw	€ 50	1	2.588.801	2.588.801
Grondopbrengst Industrie	€ 125	2,5	1.041.606	2.604.014
				5.192.815

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

De totale kosten zijn:	€ 194.455.537	zie tabel G
De al gedane uitgaven zijn:	€ 450.000	zie tabel G
Percentage gerealiseerd	0,23%	

COLOFON

EXPLOITATIEPLAN AGRO & FOOD CLUSTER WEST-BRABANT
ONTWERP**OPDRACHTGEVER:**

PROVINCIE NOORD-BRABANT

STATUS:

Concept

AUTEUR:

A. Braxhoven

GECONTROLEERD DOOR:

C.J.P. Swinkels

VRIJGEGEVEN DOOR:

C.J.P. Swinkels

11 november 2009

074390515:0.3

ARCADIS NEDERLAND BV
Utopialaan 40-48
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6809 211
Fax 073 6144 606
www.arcadis.nl
Handelsregister
9036504

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