

Gemeente Noordoostpolder

Voorontwerp Exploitatieplan Glastuinbouwgebied Luttelgeest / Marknesse

Versie voor terinzagelegging

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Leeswijzer	3
1.3. Relatie bestemmingsplan en exploitatieplan	3
1.4. Doel en functie van het exploitatieplan	3
1.5. Begrenzing van het exploitatieplan	4
1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening	4
Hoofdstuk 2. Toelichting op de kaarten	5
Hoofdstuk 3. Locatieeisen en -regels	6
3.1 Algemeen en begrippen	6
3.2 Regels	6
3.3 Ontheffingen	7
3.3.1 Ontheffing	7
3.3.2 Voorwaarden	7
Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en werkzaamheden	8
4.1 Bouwrijpmaken uitgeefbaar gebied	8
4.2 Aanleg nutsvoorzieningen	8
4.3 Inrichting openbare ruimte	8
4.4 Bovenwijkse voorzieningen	9
4.5 Verwerving	9
Hoofdstuk 5. De exploitatieopzet	10
5.1 Parameters	10
5.2 Fasering	10
5.3 Ruimtegebruik	10
5.4 Eigendomsituatie	11
5.5 Programma	11
5.6 Kosten	11
5.7 Opbrengsten (art. 6.2.7.a Bro)	13
5.8 Resultaat: Netto Contante Waarde	13
5.9 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten	14
5.10 Gewogen basiseenheden voor de exploitatiebijdrage	14
5.11 Vaststelling exploitatiebijdrage	14
Hoofdstuk 6. Bijlagen	16

Hoofdstuk 1

1.1. Aanleiding

De gemeente Noordoostpolder wenst haar areaal glastuinbouwgebied te vergroten. Na onderzoek (d.d. 5 december 2007) van het bureau Mentink procesmanagement naar de uitbreidingsruimte glastuinbouw is gebleken dat binnen de gemeente bij Luttelgeest een goed vestigingsklimaat voor glastuinbouwbedrijven aanwezig is voor verdere vergroting. Om deze ambitie kracht bij te zetten is de gemeente Noordoostpolder bereid in dit gebied te investeren in de verbetering van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. Omdat de gemeente geen eigendom heeft binnen het gebied van het beoogde glastuinbouwgebied, betekent dat de grondexploitatie niet geheel door de gemeente gevoerd zal kunnen worden. De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van openbare werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen te stellen en regels met betrekking tot de uitvoering ervan. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 stelt de gemeente ten aanzien van het glastuinbouwgebied Luttelgeest Marknesse, dat is gelegen in de directe omgeving van de Baarloseweg, dit exploitatieplan vast en wel onder de naam „Exploitatieplan Glastuinbouwgebied Luttelgeest / Marknesse”.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1, eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6)
- Vervolgens toelichtingen op de kaarten (hoofdstuk 2) en locatie-eisen en -regels (hoofdstuk 3)
- Dan de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4
- Vervolgens de exploitatieopzet in hoofdstuk 5,
- Tenslotte kaarten en bijlagen in hoofdstuk 6

1.3 Relatie bestemmingsplan en exploitatieplan

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan „Glastuinbouwgebied Luttelgeest / Marknesse”. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, te bebouwen met glastuinbedrijven en een beperkt aantal bedrijfswoningen mits de bedrijfseconomische noodzaak hiervan kan worden aangetoond. Om dit mogelijk te maken zijn diverse ingrepen en verbeteringen door de gemeente in de openbare voorzieningen nodig zowel binnen als buiten het exploitatiegebied. Binnen het gebied valt te denken aan het verlengen van de Baarlosedwarsweg, het reconstrueren van de Baarloseweg en de Baarlosedwarsweg, de aanleg van riolering en waterzuivering, van groenstructuren. Buiten het exploitatiegebied betreft het met name het aanpassen en aansluiten van de huidige infrastructuur. Dit exploitatieplan biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt en gaat zij kosten maken. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig,

waarvoor ook kosten zullen moeten worden gemaakt. Dergelijke kosten worden ook gemaakt door de eigenaren c.q. derden. Indien (particuliere) eigenaren c.q. derden de aanleg van de openbare voorzieningen door de gemeente wensen te laten uitvoeren, kunnen zij de gemeente verzoeken hierover met hen een overeenkomst aan te gaan. In dit exploitatieplan wordt het uitgangspunt gehanteerd dat elke eigenaar zijn eigen gronden bouw- en woonrijp maakt, de nutsvoorzieningen aanlegt, met uitzondering van de hoofdinfrastructuur (o.a. hoofdwegen Baarloseweg, Baarlosedwarsweg, riolering en zuivering, groenstructuur). Deze is aan te leggen door de gemeente. Deze kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro. De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen bouwvergunningen danwel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan;
2. Vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie;
3. Vast te leggen welke locatie-eisen en -regels van toepassing zijn bij de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte én regels voor de uitvoering in acht worden genomen.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatieplangebied is identiek aan het bestemmingsplangebied. In de bijlage 1 bij dit exploitatieplan is de begrenzing van het bestemmingsplangebied aangegeven.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige bouwvergunning is verstrekt. Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Hoofdstuk 2. Toelichting op de kaarten

Bij dit exploitatieplan behoort een aantal kaarten. De functie hiervan wordt hierna toegelicht.

- *Kaart bestaande situatie en nieuwe situatie (bestemmingsplankaart).*

Deze zijn toegevoegd om inzicht te geven in de verschillen tussen enerzijds de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie. Voor deze tekeningen zie bijlagen 2 en 3.

- *Kaart exploitatiegebied en grondgebruik*

Deze geeft het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied en het openbaar gebied. Deze kaart is visualisering van de aannames in de exploitatieopzet. Voor wat betreft het openbaar gebied geldt dat deze kaart voorschrijvend van karakter is. Voor deze tekeningen wordt verwezen naar bijlagen 1 en 4.

- *Kaart inrichtingsplan*

Deze tekeningen bieden een detaillering van de grondgebruikskaat en zijn een visualisering van de voorschriften van dit exploitatieplan ten aanzien van de werken en werkzaamheden. Voor deze tekening zie bijlage 5.

- *Kaart waterhuishoudingsplan*

Deze tekeningen bieden een detaillering van de grondgebruikskaat en een visualisering van de voorschriften van dit exploitatieplan ten aanzien van de werken en werkzaamheden met betrekking tot de waterhuishouding in het exploitatiegebied. Deze tekening opgenomen als bijlage 6.

- *Faseringskaart*

Deze tekeningen bieden een visualisering van de voorschriften voor faseringen van de uitvoering van de werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen. Deze tekening is opgenomen als bijlage 7.

- *Kaart eigendommen*

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie. Deze tekening is opgenomen als bijlage 8.

Hoofdstuk 3. Locatieeisen en -regels

3.1 Algemeen en begrippen

Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan bevat het nog geen concrete regels omtrent het bouw- en woonrijp maken. Om te voorkomen dat vooruitlopend op de nog te stellen regels al werken worden uitgevoerd, die mogelijk niet binnen de op te stellen regels kunnen passen, worden in dit exploitatieplan regels opgenomen die de uitvoering van bepaalde werken en werkzaamheden kunnen verbieden. Deze regels zijn hieronder uitgewerkt in paragraaf 3.2. Paragraaf 3.3 geeft de gemeente de mogelijkheid om hierop een uitzondering te maken.

3.2 Regels

Het is verboden, zonder vergunning van burgemeester en wethouders, binnen het exploitatiegebied de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen, afgraven en/of egaliseren van de gronden dan wel het wijzigen van de hoogte van het bestaande maaiveld met meer dan 0,20 m;
- b. het dempen van sloten, watergangen en greppels, dan wel het graven van nieuwe watergangen en het wijzigen van het profiel van bestaande watergangen;
- c. het aanleggen van drainageleidingen dan wel het uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de ontwatering van gronden;
- d. het aanleggen van bouwstroken;
- e. het aanleggen van wegen, waaronder begrepen al dan niet tijdelijke wegen voor een doelmatige ontsluiting voor het bouwverkeer;
- f. de aanleg van fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- g. het aanbrengen van, al dan niet tijdelijke, oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen van riolering, nutsvoorzieningen en het leggen van andere (ondergrondse) leidingen;
- i. het plaatsen van straatmeubilair, waaronder begrepen straatverlichting, het aanbrengen van openbare bewegwijzering en straatnaamborden;
- j. het aanleggen van (openbare) groenvoorzieningen en bermen,
- k. het slopen van bouwwerken;
- l. het wijzigen van het profiel van bestaande wegen, fiets- en voetpaden;
- m. het aanleggen van (tijdelijke) gronddepots en werkterreinen.
- n. het uitvoeren van werkzaamheden verband houdende met de uitvoering van bouwwerkzaamheden, zoals het aanleggen van bouwputten;
- o. het verwijderen van:
 1. Wegen, paden en oppervlakteverhardingen;
 2. het verwijderen van obstakels;
 3. het rooien of vellen van bomen.

De regels voor de aanleg van deze werken en/of werkzaamheden zijn vervat in het gemeentelijk document "programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte" (zie bijlage 9). Voor de toetsing van goedkeuring van bestekken, plannen voor het bouwproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, aanbesteding(en) is het van belang dat er overeenkomstig de gemeentelijke eisen gebouwd wordt om te voorkomen dat bij de uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden behoeft te worden. Dit geldt ook achteraf met het oog op overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente en de controle of de voorzieningen conform de gemeentelijke eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben ter overname. Controle en inspectiemomenten zijn voor deze overdracht vereist.

3.3 Ontheffingen

3.3.1 Ontheffing

Voor de hierboven gegeven verbodsregels kan door burgemeester en wethouders ontheffing worden verleend, indien:

- a. de uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden past binnen een uitwerkingsplan, inrichtingsplan, exploitatieplan en een eventueel deel daarvan uitmakende fasering, dan wel een herziening van bovengenoemde plannen, zoals deze door burgemeester en wethouders is/zijn vastgesteld;
- b. de uitvoering van de werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doet aan de realisatie van het plan;
- c. met een exploitant een overeenkomst is gesloten met betrekking tot het realiseren van (een deel) van het bestemmingsplan.

3.3.2 Voorwaarden

Aan een ontheffing als bedoeld onder 3.3.1 kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

De Wro verplicht om in een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden ten aanzien van het bouwrijpmaken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting van de openbare ruimte te geven.

4.1 Bouwrijpmaken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- aanleg (tijdelijke) (bouw)wegen;
- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Voorzover nodig het afvoeren van grondwater;
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

één en ander conform de grondgebruikskaart, bijlage 4, de inrichtingskaart, bijlage 5 en de waterhuishoudingskaart, bijlage 6.

4.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

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

één en ander conform de grondgebruikskaart, bijlage 4, de inrichtingskaart, bijlage 5 en de waterhuishoudingskaart, bijlage 6.

4.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het gebruikrijp maken van het openbaar gebied):

- Aanleg bouwwegen inclusief ontgraven cunetten;
- Aanleg rotonde en aansluiting op Luttelgeesterweg en Kalenbergerweg;
- Verlenging en reconstructie Baarloseweg en Baarlosedwarsweg inclusief verleggen van kabels en leidingen;
- Aanleg definitieve wegen, recreatieve voorzieningen en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- Aanleg riolering, gemaal en persleiding naar hoofdgemaal;
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen;
- Aanleg bluswatervoorzieningen;
- Bebording, bebakening, belijning en verkeersregelinstallaties.

één en ander conform de grondgebruikskaart, bijlage 4, de inrichtingskaart, bijlage 5 en de waterhuishoudingskaart, bijlage 6.

4.4 Bovenwijkse voorzieningen

Als bovenwijkse bijdrage is de reconstructie van de Kalenbergerweg ten zuiden van planfase 1 opgenomen. Tevens is er een bijdrage opgenomen van 25% van de totale kosten voor de aanleg van riolering en zuivering, te voldoen door de exploitanten in het glastuinbouwgebied direct ten zuiden van de Kalenbergerweg. Deze bedrijven zijn reeds in aanbouw en zullen worden aangesloten op het riolerings- en zuiveringssysteem van fase 2. Deze exploitatiebijdrage valt niet ten deel aan de tuinders van fase 2.

4.5 Verwerving

De gemeente wenst geen gronden in het exploitatiegebied te verwerven. De gronden waarop fysieke ingrepen ten behoeve van de aanleg van infrastructuur nodig zijn, zijn reeds in bezit van de gemeente. De gemeente voert passief grondbeleid in dit glastuinbouwgebied en faciliteert de voorgenomen ontwikkeling onder andere door:

- Het vaststellen van ruimtelijke, programmatische/stedenbouwkundige, kwalitatieve en financiële kaders ter zake de locatieontwikkeling;
- Het eventueel hanteren van de ter beschikking staande grondbeleidsinstrumenten.

Hoofdstuk 5. De exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens art 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- Zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

5.1 Parameters

In de onderstaande tabel 5.1 staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend:

Tabel 5.1 Projectparameters

Modelfactor (kwartaal, halfjaar of jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1-jan-10
Startdatum exploitatie	1-jan-10
Contante waarde datum	1-jan-10
Laatste moment kosten of opbrengsten	2019
Einddatum exploitatie	1-jan-2020
Aantal jaar exploitatieduur	10
Aantal jaar contant maken	10
Rente	6,0 %
Opbrengstenstijging	2,0 %
Kostenstijging	3,0 %

5.2 Fasering

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Op de faseringskaart, bijlage 7, is de grens tussen de verschillende tijdvakken aangegeven en daarmee de fasering weergegeven.

5.3 Ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de kaart bestaande situatie, bijlage 4. In tabel 5.2 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 328 ha groot (netto plangebied).

Tabel 5.2 Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Element	m2	%
Bruto plangebied	3.282.442	
Te handhaven elementen	123.884	
Exploitatiegebied	3.158.558	
Planstructuur	0	
Netto plangebied (inrichtingsgebied)	3.158.558	100%

Uitgeefbaar	2.730.455	86%
Verharding	2.140	0%
Groen	236.389	7%
Water	189.574	6%

5.4 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. De eigendomskaart is opgenomen in bijlage 8.

De eigendomsituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Uiteindelijk is dan ook de exploitatiebijdrage per basiseenheid/gebied, die later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de bouwvergunning betaalt. Dit is afhankelijk van het aantal gewogen basiseenheden dat de eigenaar op dat moment op zijn grond mag realiseren (minus de inbrengwaarde en de kosten die eigenaar maakt voor zelf te verrichten werkzaamheden).

5.5 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 5.4 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma zijn de inrichtingskaart en de bestemmingsplanskaart gehanteerd. In deze plannen is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepaald. Een gedetailleerde verkaveling is nog niet beschikbaar en nog flexibel in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de potentiële bedrijven (en de omvang van deze bedrijven) die zich aandienen.

Tabel 5.3 Programma

Bestemming	Omvang/Aantal (m ²)
Woningbouw	5.000 m ² uitgeefbaar terrein
Glastuinbouw	2.730.445 m ² uitgeefbaar terrein

Binnen de bestemming glastuinbouw, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is als uitgangspunt gehanteerd dat 86% van het terrein uitgeefbaar is. Omdat in dit geval buiten de bedrijfsbestemming al het noodzakelijke groen, water en verharding (hoofdinfrastructuur) is opgenomen is het aannemelijk dat 86% binnen de bedrijfsbestemming wordt uitgegeven. De overige 14% van de bestemming zal worden benut voor hoofdzakelijk water, groen en verharding.

5.6 Kosten

In de Wro wordt bepaald dat kosten moeten worden getoetst aan de hand van de volgende drie criteria: 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit'. Indien kosten aan deze drie voorwaarden voldoen, kunnen ze worden toegerekend aan dit exploitatieplan. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. In het exploitatieplan worden twee verschillende kostensoorten onderscheiden. Het gaat hier om binnenplanse kosten en bovenwijkse kosten. De binnenplanse kosten zijn voor 100% toerekenbaar aan het plan. Deze kosten worden louter gemaakt vanwege de ontwikkeling van "Glastuinbouwgebied Luttelgeest / Marknesse". De bovenwijkse kosten zijn niet altijd volledig toerekenbaar aan het plan. Ook andere bestemmingsplangebieden kunnen profijt hebben van de voorziening. De toerekenbaarheid bij de bovenwijkse voorzieningen zal hieronder nader worden toegelicht. In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd.

De kosten in verband met de ontwikkeling van het exploitatieplan bedragen € 64.561.736,-. Dit zijn de nominale kosten (exclusief inflatie en nog te maken rentekosten). Onderstaand is een toelichting gegeven op de kosten die zijn meegenomen in dit exploitatieplan.

Inbrengwaarde gronden en opstallen (art. 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

De inbrengwaarde is een realistische waardering van de verwervingsprijs bij glastuinbouwbestemming als beoogde bestemming. De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op verkregen informatie van betrokken (markt)partijen. De gemeente zal de gronden niet verwerven, maar dient ter vaststelling van de exploitatiebegroting een objectieve en reële waardering van deze kostenpost te maken.

De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde).

Er is voor het gehele gebied gerekend met een complexwaarde, die is vastgesteld met behulp van de comparatieve methode. Voor het gehele gebied is gerekend met één complexwaarde.

Inbrengwaarde sloopkosten (art. 6.2.3.d Bro)

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van bedrijfsgebouwen en schuren en dergelijke in het plangebied. In de begroting is uitgegaan van gemiddelde hoeveelheden asbest voor opstallen uit de betreffende bouwperiodes. Er is geen rekening gehouden met asbesthoudende grond. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

Bodemsanering (art. 6.2.4.b Bro)

geen

Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van een extern bureau. De gemeente Noordoostpolder heeft een 2nd opinion laten uitvoeren door een onafhankelijke partij teneinde de juistheid van de ramingen te verifiëren. Deze ramingen zijn gebaseerd op de locatie-eisen die voor het plan gelden. Omdat de besteksvoorbereiding en aanbesteding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. Het bouwrijpmaken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van de waterbuffer, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Zie verder hoofdstuk 4.

In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), zouden de uitgaven niet zijn gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet had plaatsgevonden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100% op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

Plan- en onderzoekskosten (art. 6.2.4. f t/m j Bro) en (art. 6.2.4.a Bro)

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en Voorbereiding Toezicht en Uitvoering en risico en onvoorzien. Voor het exploitatieplan is met de gemeentelijke nota

apparaatskosten gewerkt (d.d. 14 maart 2009) voor de bepaling van de planontwikkelingskosten zijnde de plan- en onderzoekskosten.

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse.

De totale plan- en onderzoekskosten zijn geraamd als percentage van de totale directe kosten voor bouw- en woonrijp maken.

Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen en derhalve als bovenwijks kunnen worden benoemd.

De kosten zijn niet geheel toe te rekenen aan het glastuinbouwgebied Luttelgeest fase 2. Er moet sprake van nut voor de locatie (profijt), de uitgaven zouden niet zijn gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet had plaatsgevonden (toerekenbaarheid) en de kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

De kosten buiten het exploitatiegebied betreffen enerzijds de reconstructie van de Kalenbergerweg. Tevens is er een bijdrage opgenomen van 25% van de totale kosten voor de aanleg van riolering en zuivering, te voldoen door de exploitanten in het glastuinbouwgebied direct ten zuiden van de Kalenbergerweg (fase 1). Deze bedrijven zijn reeds in aanbouw en zullen worden aangesloten op het riolerings- en zuiveringssysteem van fase 2. Deze exploitatiebijdrage valt derhalve niet ten deel aan de tuinders van fase 2.

Planschade (6.2.4.1 Bro)

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door een extern bureau.

5.7 Opbrengsten (art. 6.2.7.a Bro)

De opbrengsten in de exploitatieopzet zijn gecalculeerd op basis van marktgerelateerde grondprijzen per 1 januari 2009 voor glastuinbouw. De totale opbrengsten bedragen € 65,5 miljoen exclusief B.T.W. voor de grond.

Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in art.6.2.7 van het Bro. De uitgifteprijzen voor de glastuinbouwmetres is vastgesteld op basis van kennis en informatie van deskundige marktpartijen. Om de uitgifteprijzen in het glastuinbouwgebied te bepalen is de comparatieve methode gehanteerd waarbij uitgifteprijzen van vergelijkbare glastuinbouwgebieden in de regio als basis zijn gebruikt voor de taxatie. Binnen het exploitatiegebied is geen differentiatie aangebracht in uitgifteprijzen afhankelijk van de locatie, perceelgrootte etc.

5.8 Resultaat: Netto Contante Waarde

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd.

In de onderstaande tabel is het resultaat van de exploitatie weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een resultaat laat zien van € 0 op prijspeil per 1-1-2010.

Tabel 5.4 Resultaat

Overzicht exploitatiebegroting		
Opbrengsten nominaal		€ 66.030.920
Kosten nominaal		€ 64.561.736
Saldo nominaal		€ 1.469.184
Saldo eindwaarde d.d.	01-jan-20	€ 0
Saldo contante waarde d.d.	01-jan-10	€ 0

5.9 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.

5.10 Gewogen basiseenheden voor de exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. Omdat eigendomsverhoudingen ten tijde van de exploitatieperiode nog kunnen wijzigen is er voor gekozen de exploitatiebijdrage in deze paragraaf per gewogen basiseenheid te berekenen. De gewogen basiseenheden bedragen 2.730.455 eenheden wat gelijk is aan het aantal uitgeefbare meters glastuinbouw. Uiteindelijk kan dan op het moment van bouwvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten elke exploitant moet betalen. Dit is afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden van de exploitant en het te realiseren programma op deze gronden. Het te realiseren programma wordt omgerekend naar het aantal gewogen basiseenheden en het aantal basiseenheden wordt omgerekend naar de door exploitant te betalen exploitatiebijdrage. Van de uiteindelijke exploitatiebijdrage die exploitant moet betalen worden de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd afgetrokken.

5.11 Vaststelling exploitatiebijdrage

Voor het totaalbeeld staat in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage naar basiseenheid (prijspeil 1 januari 2010). Van de hieronder genoemde exploitatiebijdrage moeten de eventuele kosten van zelf te verrichten werkzaamheden nog worden afgehaald. Omdat de gronden nog van eigenaar kunnen wisselen zijn de genoemde bedragen niet hard.

Tabel 5.5 Exploitatiebijdrage

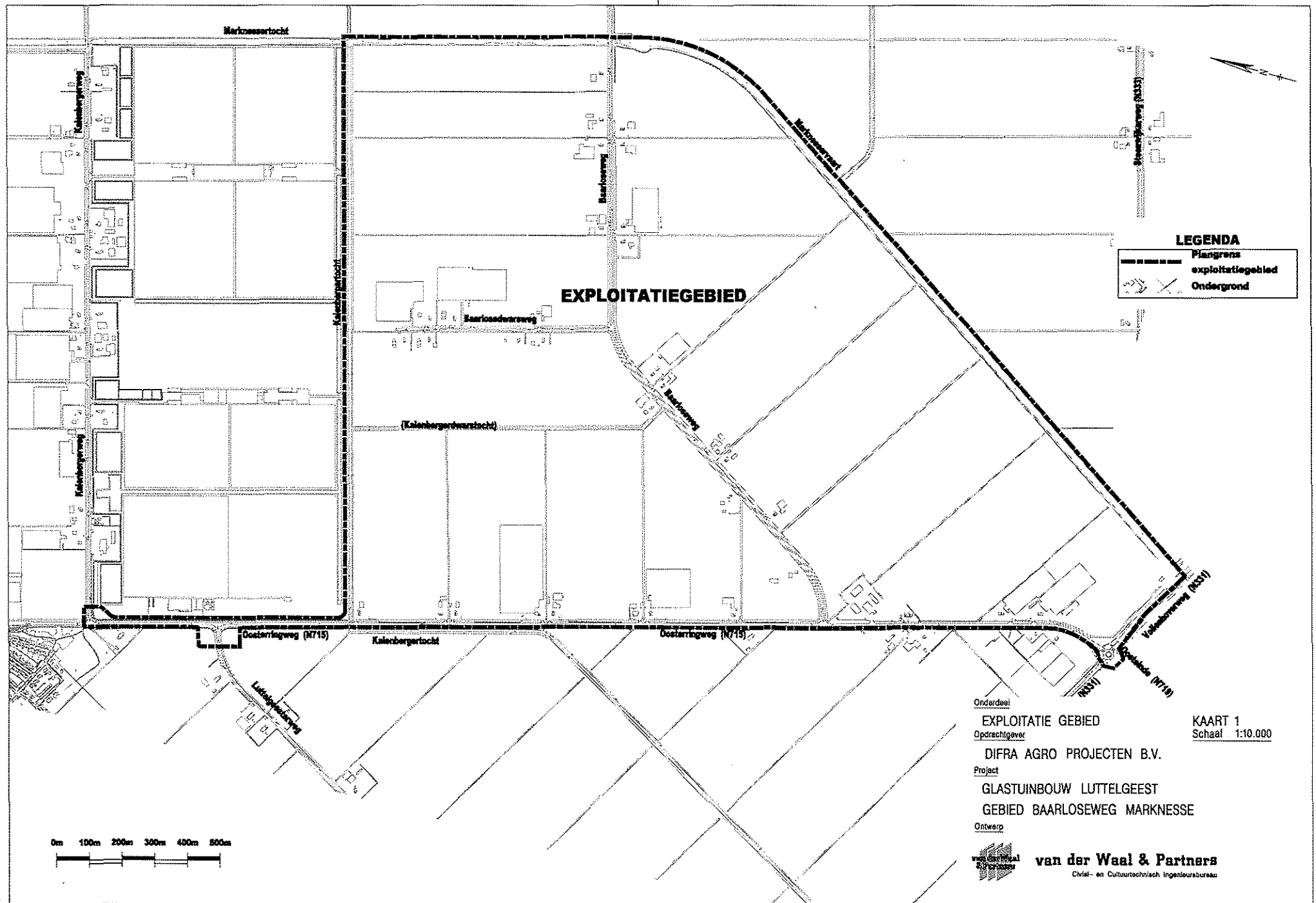
	Contante waarde (€) (1 januari 2010)
Te verhalen kosten	€ 57.027.414
Minus subsidies e/o bijdragen	€ 0
Netto te verhalen kosten	€ 57.027.414
Totale opbrengsten (drempel)	€ 57.027.414
Mogelijk te verhalen kosten	€ 57.027.414
Minus: Kosten zelf te verrichten werkzaamheden	€ 38.786.143
Minus: Inbrengwaarde per exploitant	€ 732.096
Exploitatiebijdrage totaal	€ 17.509.175
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	6,41

De uiteindelijk, door de aanvrager van de bouwvergunning, te betalen exploitatiebijdrage wordt als volgt berekend. Allereerst dient bepaald te worden hoeveel gewogen basiseenheden in de bouwaanvraag zijn verwerkt. Dit aantal wordt vermenigvuldigd met het bedrag per gewogen basiseenheid. Tot slot moet rente worden berekend vanaf de prijspeildatum tot het moment van de bouwaanvraag. Zolang het onderhavige exploitatieplan echter de status "globaal" heeft, zal nog geen exploitatiebijdrage kunnen worden gevraagd. Bij een latere herziening van het bestemmingsplan en ingevolge daarvan een herziening van het exploitatieplan, zal deze status komen te vervallen.

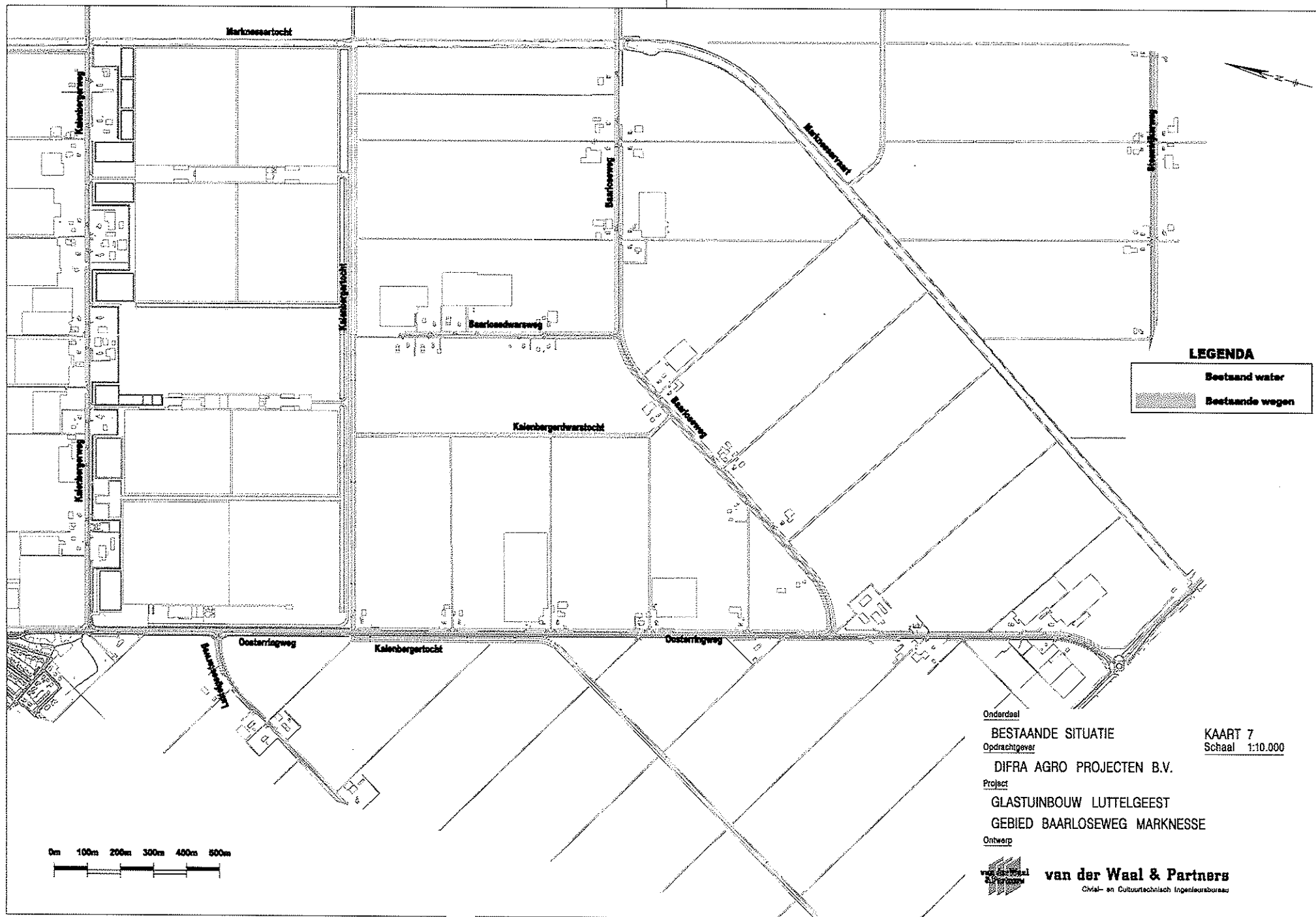
Hoofdstuk 6. Bijlagen

- Bijlage 1: Kaart exploitatiegebied
- Bijlage 2: Kaart bestaande situatie
- Bijlage 3: Bestemmingsplankaart
- Bijlage 4: Kaart grondgebruik
- Bijlage 5: Kaart inrichtingsplan
- Bijlage 6: Kaart waterhuishouding
- Bijlage 7: Kaart faseringen
- Bijlage 8: Kaart te verwerven percelen
- Bijlage 9: Locatie-eisen Glastuinbouwgebied Luttelgeest fase 2

bylage 1



Dijl 2



LEGENDA

Bestand water
Bestaande wegen

Onderdeel

BESTAANDE SITUATIE

Opdrachtgever

DIFRA AGRO PROJECTEN B.V.

Project

GLASTUINBOUW LUTTELGEEST

GEBIED BAARLOSEWEG MARKNESSE

Ontwerp

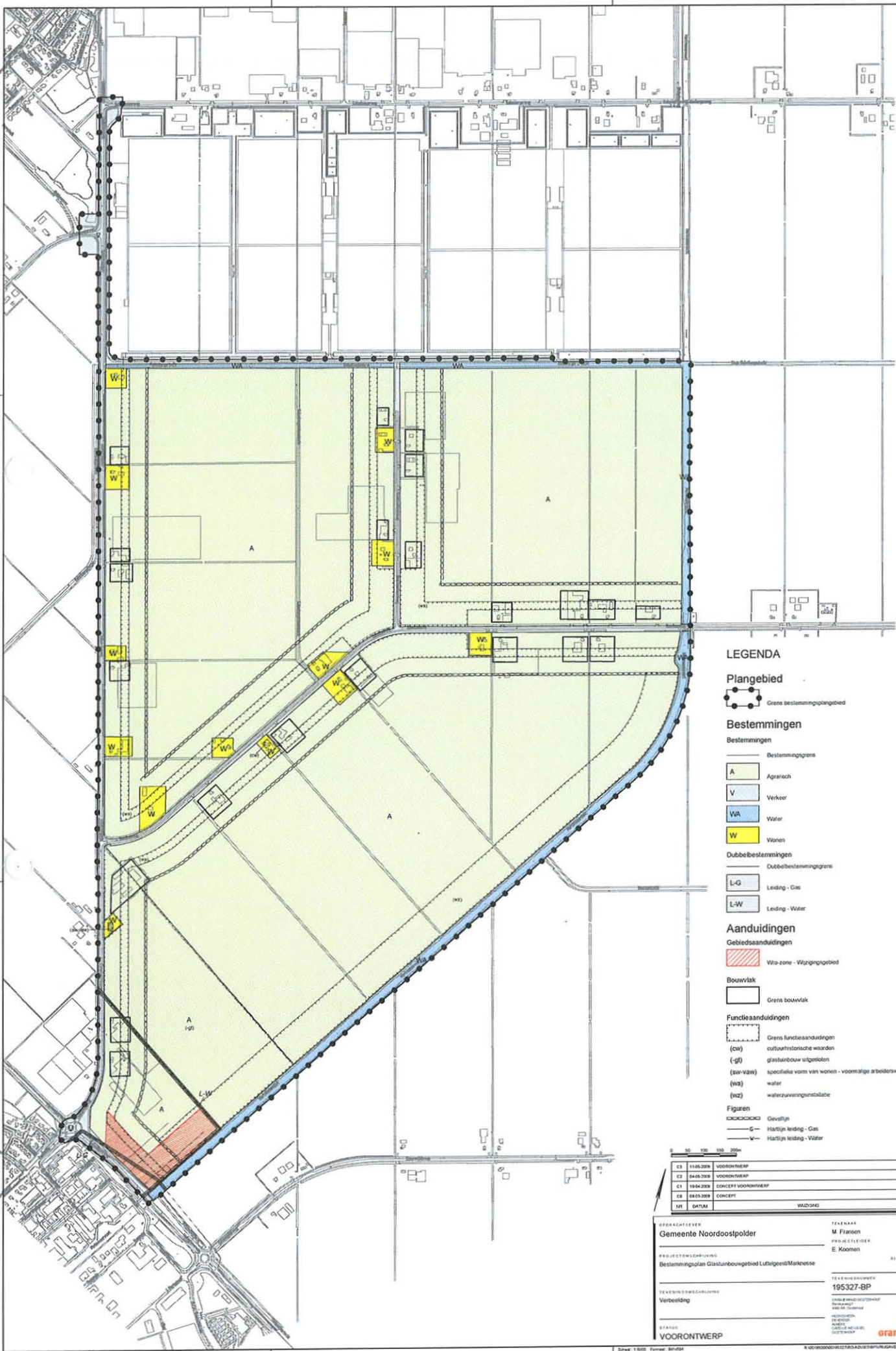


van der Waal & Partners
Civil- en Cultuurtechnisch Ingenieursbureau

KAART 7
Schaal 1:10.000

0m 100m 200m 300m 400m 500m

pagina 3



LEGENDA

Plangebied

Grens bestemmingsplangebied

Bestemmingen

Bestemmingen

Bestemmingsgrens

A Agrarisch

V Verkeer

VA Water

W Wonen

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingsgrens

L-G Leiding - Gas

L-W Leiding - Water

Aanduidingen

Gebiedsaanduidingen

Wilo-zone - Wijzigingsgebied

Bouwvlak

Grens bouwvlak

Funciesaanuidingen

Grens funciesaanuidingen

(cw) cultuurhistorische waarden

(-gl) glas-inbouw uitgestoten

(sw-vaw) specifieke vorm van wonen - voormalige arbeiderswoningen

(wa) water

(wz) waterzuiveringsinstallatie

Figuren

Gevallijn

G Hartlijn leiding - Gas

W Hartlijn leiding - Water

E3	11-05-2008	VOORONTWERP	M.F.
E2	04-05-2008	VOORONTWERP	M.F.
E1	10-04-2008	CONCEPT VOORONTWERP	M.F.
E0	08-05-2008	CONCEPT	M.F.
101	DATUM	WALDOND	GET

OPERATOR: **Gemeente Noordoostpolder**

TEKENAAR: **M. Franssen**

PROJECTLEIDER: **E. Koomen**

TEKENINGENOMMER: **195327-BP**

SCALA: **1:5000**

BLAD IN BLADEN: **A1**

BLAD: **1/1**

TEKENINGENOMMER: **195327-BP**

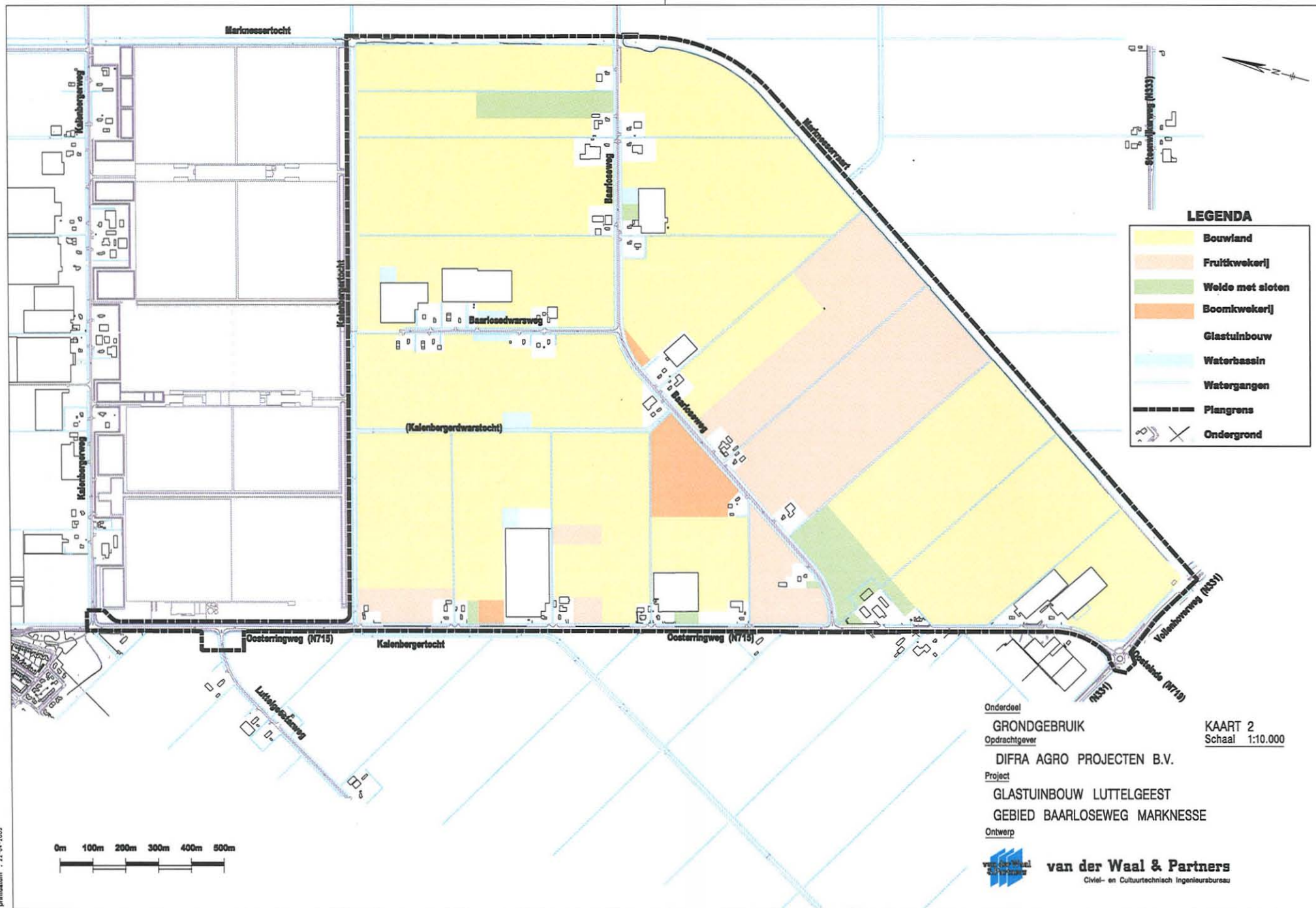
SCALA: **1:5000**

BLAD IN BLADEN: **A1**

BLAD: **1/1**

STATUS: **VOORONTWERP**

ORANJEWOUDE



LEGENDA

	Bouwland
	Fruitkwekerij
	Welde met sloten
	Boomkwekerij
	Glastuinbouw
	Waterbassin
	Watergangen
	Plangrens
	Ondergrond

Onderdeel

GRONDGEBRUIK

Opdrachtgever

DIFRA AGRO PROJECTEN B.V.

Project

GLASTUINBOUW LUTTELGEEST

GEBIED BAARLOSEWEG MARKNESSE

Ontwerp

KAART 2

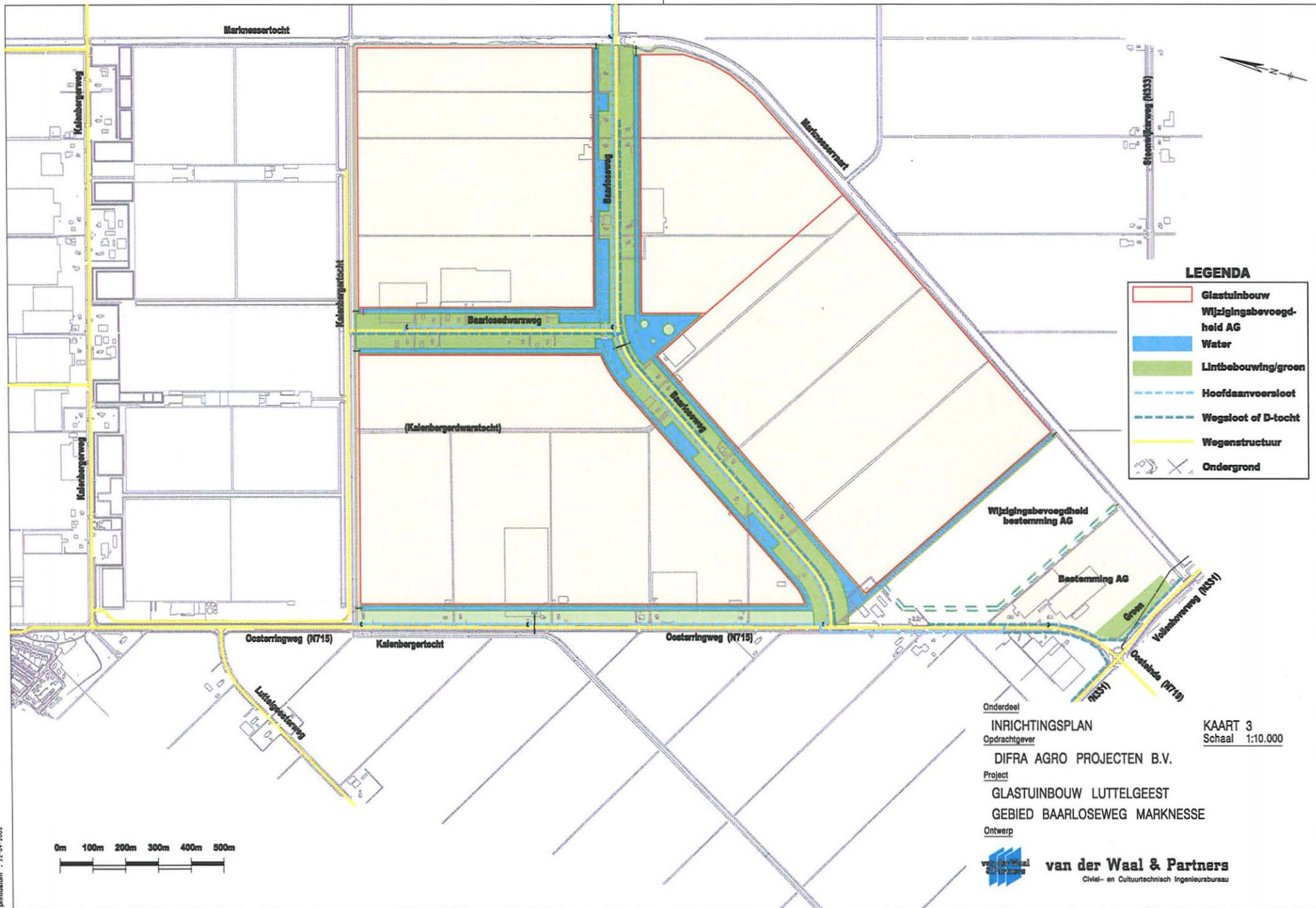
Schaal 1:10.000

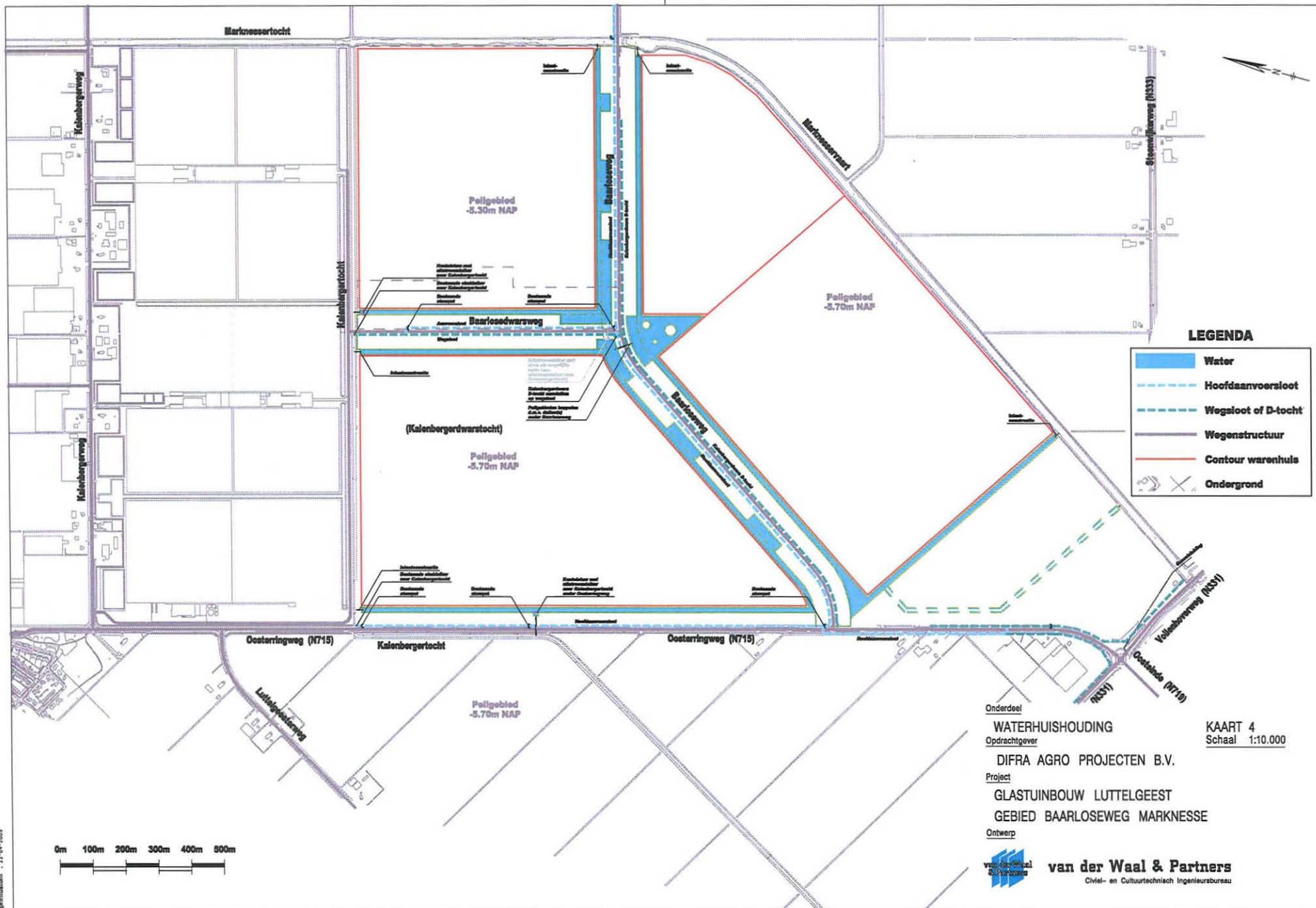


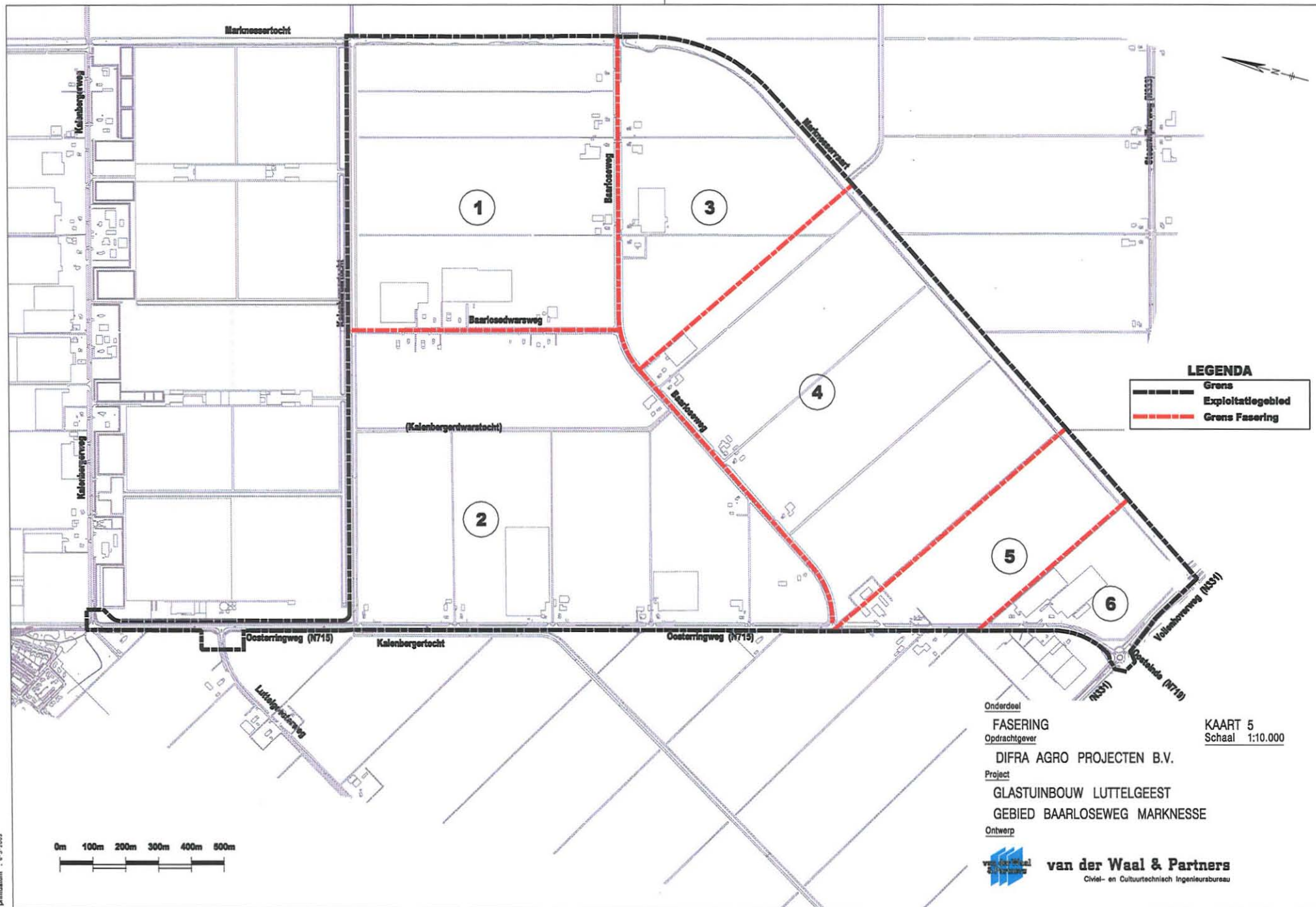
van der Waal & Partners

Civil- en Cultureeltechnisch Ingenieursbureau

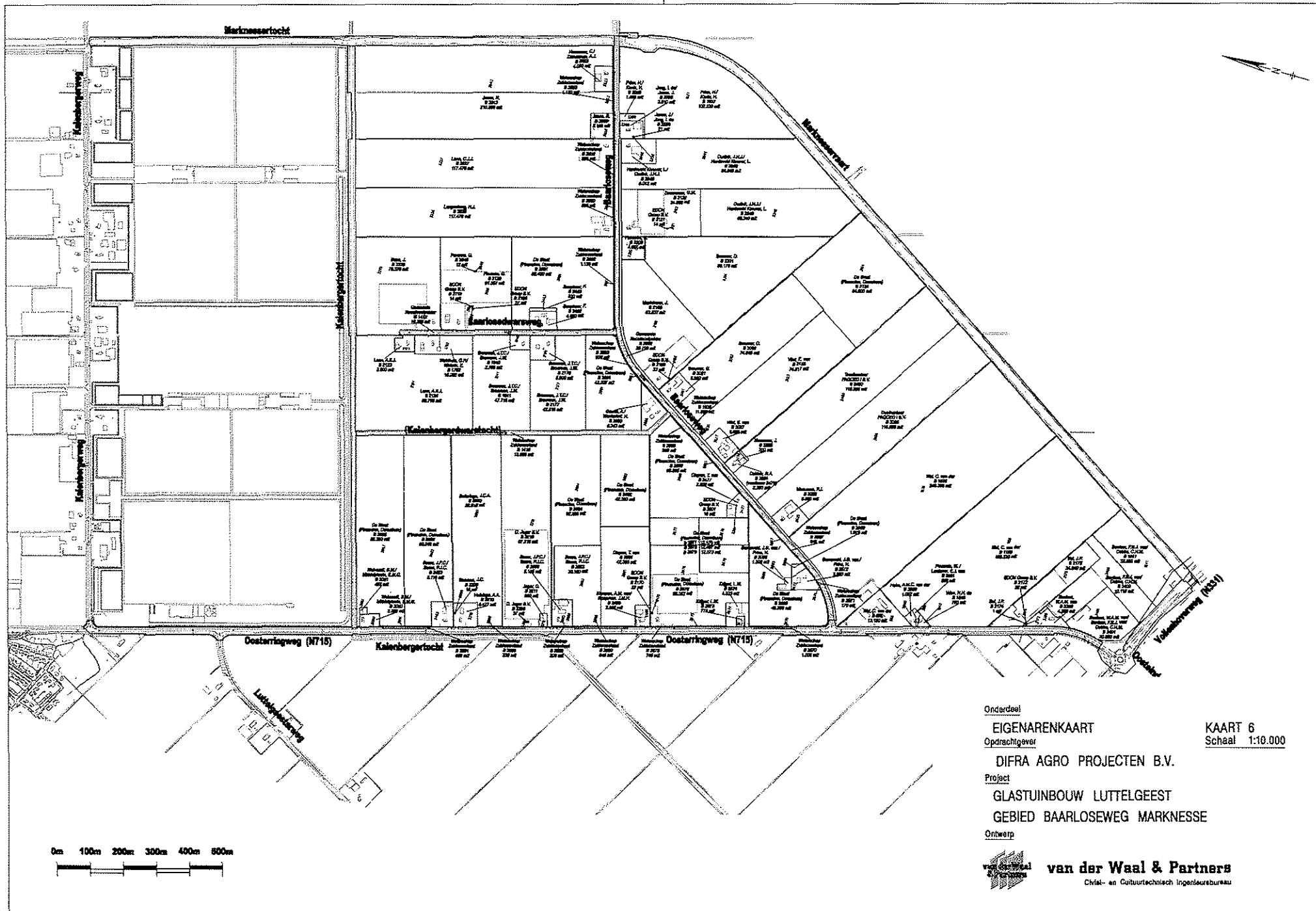
bylage 5







bijlage 8



Onderdeel

EIGENARENKAART

Opdrachtgever

DIFRA AGRO PROJECTEN B.V.

Project

GLASTUINBOUW LUTTELGEEST

GEBIED BAARLOSEWEG MARKNESSE

Ontwerp

KAART 6

Schaal 1:10.000



van der Waal & Partners

Christ- en Cultuurschied ingenieursbureau

Gemeente Noordoostpolder

Gemeentelijk programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte

Witteveen+Bos
Louis Armstrongweg 6
postbus 10095
1301 AB Almere
telefoon 036 548 29 00
telefax 036 533 38 83