



Gemeente Assen



Exploitatieplan Werklandschap Assen-Zuid Ontwerp

- *naar een modern recreatief werklandschap* -

Exploitatieplan 'Werklandschap Assen-Zuid'

versie : 28 april 2011
ter inzage : 20 mei 2011
vaststelling : -

contactpersoon : H. Langendijk
T. 0592-366936
E. h.langendijk@assen.nl

Dit exploitatieplan is opgesteld in samenwerking met adviesbureau DHV

Gemeente Assen

mei 2011

INHOUD

BLAD

DEEL I	EXPLOITATIEPLAN	3
1	DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	4
1.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	4
1.2	Opzet van exploitatieplan	4
1.3	Begrenzing van het exploitatiegebied	4
1.4	Voorgenomen grondgebruik	4
1.5	Te verwerven gronden	5
1.6	Dekking van het tekort van het Exploitatieplan	5
1.7	Citeertitel	5
1.8	Leeswijzer bij het exploitatieplan	5
2	DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	6
2.1	Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	6
2.2	Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	6
2.3	Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	6
3	DE EISEN EN REGELS	7
	ARTIKEL 1: Begripsbepalingen	7
	ARTIKEL 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	7
	ARTIKEL 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	8
	ARTIKEL 4 : Inrichtingseisen voor de private kavel	9
	ARTIKEL 5 : Regels bij aansluiting op nutsvoorzieningen	9
	ARTIKEL 6 : Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen	9
	ARTIKEL 7 : Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden maatregelen en bouwplannen	9
	ARTIKEL 8 : Verbodsbepaling	9
4	DE EXPLOITATIEOPZET	11
4.1	Raming van de inbrengwaarden van de gronden	11
4.2	Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	12
4.3	Raming van de opbrengsten van de exploitatie	12
4.4	Aanduiding van het tijdvak	13
4.5	Aanduiding van de fasering	13
4.6	Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	14
4.7	Percentage gerealiseerde kosten	14
	KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED	15
	KAART 2: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN	16
	BIJLAGE 1: VERWERVINGSLIJST	17
	BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST	20

DEEL II	TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	22
1	TOELICHTING BIJ DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	23
1.1	Toelichting bij Koppeling met het ruimtelijk besluit	23
1.2	Toelichting bij Opzet van het exploitatieplan	24
1.3	Toelichting bij Begrenzing van het exploitatiegebied	25
1.4	Toelichting bij Het voorgenomen grondgebruik	26
1.5	Toelichting bij De te verwerven gronden	26
1.6	Toelichting bij Dekking van het tekort van het Exploitatieplan	26
1.7	Toelichting bij de Citeertitel	26
1.8	Toelichting bij de Leeswijzer bij het Exploitatieplan	27
2	TOELICHTING BIJ DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	28
3	TOELICHTING BIJ DE EISEN EN REGELS	29
1.	Toelichting bij ARTIKEL 1	29
2.	Toelichting bij ARTIKEL 2	29
3.	Toelichting bij ARTIKEL 3	29
4.	Toelichting bij ARTIKEL 4	29
5.	Toelichting bij ARTIKEL 5	29
6.	Toelichting bij ARTIKEL 6	29
7.	Toelichting bij ARTIKEL 7	30
8.	Toelichting bij ARTIKEL 8	30
4	TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET	31
4.1	Toelichting bij Raming van de inbrengwaarden van de gronden	31
4.2	Toelichting bij Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	32
4.3	Toelichting bij Raming van de opbrengsten van de exploitatie	35
4.4	Toelichting bij Aanduiding tijdvak	36
4.5	Toelichting bij Aanduiding van de fasering	36
4.6	Toelichting bij Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	36
4.7	Toelichting bij Percentage gerealiseerde kosten	39
5	TOELICHTING BIJ DE KAARTEN EN BIJLAGEN VAN DEEL I	40
5.1	TOELICHTING BIJ KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED	40
5.2	TOELICHTING BIJ KAART 2: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN	40
5.3	TOELICHTING BIJ BIJLAGE 1: VERWERVINGSLIJST	40
5.4	TOELICHTING BIJ BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST	40
	BIJLAGE 1 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE INBRENGWAARDEN	41
	BIJLAGE 2 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE UITGIFTEPRIJZEN	42
	BIJLAGE 3 BIJ DE TOELICHTING: SSK RAMING VAN DE WERKEN	43
	BIJLAGE 4 BIJ DE TOELICHTING: KAART MET DE WERKEN	44
	BIJLAGE 5 BIJ DE TOELICHTING: PLANKOSTENSCAN	45

DEEL I EXPLOITATIEPLAN

1 DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit ontwerpexploitatieplan behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid'. Beide ontwerpplannen zijn op 20 mei 2011 ter inzage gelegd door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Assen.

1.2 Opzet van exploitatieplan

Het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen-Zuid' bestaat naast de directe bestemming van een eerste fase (circa 1/4) voor het grootste deel (circa 3/4) uit een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit exploitatieplan sluit aan op de mate van detaillering van het bestemmingsplan. Voor de directe bouwmogelijkheden in de eerste fase zijn de exacte exploitatiebijdragen te berekenen, terwijl de vervolgfases (nader uit te werken) zijn gebaseerd op een meer globale doch onderbouwde inschattingen.

1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied valt grotendeels samen met het bestemmingsplangebied. De volgende objecten zijn buiten het exploitatiegebied gelaten:

- I. Het huidige tracé van het spoorvak Meppel-Groningen. Het betreft hier de eigendommen van Rail Side BV en Rail Infratrust BV met de percelen AD167, AD41, AD43, AD75, AD86, AD88, R884;
- II. De benodigde percelen voor de zogenoemde spoorse aanpassingen aan de oostzijde van het spoorvak aangeduid met de bestemming Verkeer-Railverkeer. Het betreft hier de percelen AD47, N1884, AD54, AD78 en AD61;
- III. Het huidige tracé van de N33 en de A28. Het betreft hier de gronden van De Staat (Ministerie Infrastructuur en Milieu) met de perceelsnummers N1878, N1881, N1883, O1157, O1487 en O1604;
- IV. Het Tuincentrum (Graswijk 22a) met bedrijfswoning (Graswijk 20) zijn ingepast. Het betreft hier perceel AD114 zover vallend onder bestemmingsvlak B-W
- V. De woning Graswijk 22 is ingepast. Het betreft hier perceel AD113;
- VI. De te behouden groenpercelen (met eventueel aanwezige opstallen) die volledig zijn ingepast in het bestemmingsplan. Het betreft hier de percelen AD27, AD26 en AD31.

Het exploitatiegebied is aangegeven op de bij dit exploitatieplan gevoegde Kaart 1.

1.4 Voorgenomen grondgebruik

Het grondgebruik is in de tabel op de volgende pagina weergegeven.

Grondgebruik - totaal				
Bestemming	1ste fase in m²	Nader uit te werken in m²	Totaal in m²	Totaal in %
Uitgeefbare kavels	104.571	495.000	599.571	54,7%
Bedrijventerrein	44.704		44.704	4,1%
Wonen Werken	59.867		59.867	5,5%
Bedrijventerrein (nader uit te werken)		495.000	495.000	45,2%
Voorzieningen van openbaar nut	136.584	360.036	496.620	45,3%
Verharding (wegprofielen)	89.025	0	89.025	8,1%
Groen / water	47.559	61.852	109.411	10,0%
Openbaar gebied (nader uit te werken)		298.184	298.184	27,2%
Totaal grondgebruik	241.155	855.036	1.096.191	100,0%

TABEL 1: Grondgebruik exploitatiegebied

1.5 Te verwerven gronden

De gronden gelegen binnen het exploitatiegebied zijn in eigendom van de gemeente en particuliere eigenaren. De gemeente beoogt alle benodigde particuliere percelen gelegen binnen het exploitatiegebied te verwerven. De kadastrale percelen staan per eigenaar weergegeven in de verwervingslijst (zie Bijlage 1) en tevens ruimtelijk weergegeven (zie Kaart 2).

1.6 Dekking van het tekort van het Exploitatieplan

De exploitatieopzet behorende bij dit exploitatieplan kent een tekort. De financiële consequenties van het exploitatieplan worden meegenomen in de grondexploitatie 'Werklandschap Assen-Zuid'. Bij vaststelling van het Exploitatieplan zal de gemeenteraad van Assen de grondexploitatie vaststellen om daarmee de financiële dekking van dit ruimtelijke plan te verzekeren.

1.7 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: 'Exploitatieplan Werklandschap Assen Zuid'.

1.8 Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit document bestaat uit het Exploitatieplan (onderdeel I) met de bijbehorende kaarten en bijlagen en de toelichting op het exploitatieplan (onderdeel II) met bijlagen.

2 DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- Aanleg van bouwwegen (incl. aanleg blokverband of onderste asfaltlagen);
- Grondverzet en grondmechanische verbeteringen (waar onder ook ophogen maaiveld van een aantal kavels in verband met de verwachte zetting van veenlagen);
- Sloop van aanwezige opstallen;
- Opruimen van het terrein;
- Optimaliseren waterhuishouding door:
 - Waar noodzakelijk het dempen van sloten en watergangen
 - Aanbrengen van drainage
 - Aanleg van bergingsvijvers inclusief beschoeiing
 - Aanleg van waterstaatkundige werken (zoals gemalen, stuwen)
 - Aanleg van een rioolstelsel inclusief bijbehorende voorzieningen (zoals pompgemalen)
 - Aanleg van een transportriool in de richting van de huidige r.w.z.i.
 - Sanering van vervuilingen in de bodem, het water en de waterbodem.

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien van:

- Aanleg elektriciteitsnet;
- Aanleg gasnet;
- Aanleg drinkwaternet;
- Aanleg telefoonnet;
- Aanleg CAI;
- Aanleg Glasvezel;
- Potentieel aanleg van warmtenet (haalbaarheidsonderzoek loopt);
- Potentieel aanleg van smartgrid (haalbaarheidsonderzoek loopt);
- (mogelijk) Verleggen van kabels en leidingen ter hoogte van Graswijk;
- Aanbrengen van haltevoorzieningen voor het busvervoer.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- Aanleg van wegverharding waaronder wegen, fietspaden, trottoirs en openbare parkeerplaatsen (waaronder ook P&R bij NS station). Betreft straten in definitief verband en/of toplaag asfalt;
- Bijbehorende openbare verlichting;
- Aanbrengen van inritconstructies ter ontsluiting van de bouwkavels (indien nodig met duiker);
- Aanleg van nieuw te ontwikkelen bosgebieden;
- Aanleg van groenvoorzieningen;
- Herinrichting van het huidige wegprofiel van de Graswijk (downgraden).

3 DE EISEN EN REGELS

ARTIKEL 1: Begripsbepalingen

Bouwplan	een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro
Bouwrijpe kavel	Er is sprake van een bouwrijpe kavel indien: - Het betreffende terrein heeft voldoende draagkracht zodat het benodigde bouwwerk op veilige wijze het terrein kan betreden, het terrein vrij is van obstakels, zowel bovengronds als ondergronds. - Het betreffende terrein op het gewenste peil ligt dan wel zal worden gebracht. Het betreffende terrein heeft voldoende drooglegging - Het betreffende terrein is minimaal aan één zijde te ontsluiten op de openbare weg. Deze ontsluiting is een wettelijke plicht van de gemeente. - Het mogelijk is om de kavel aan te sluiten op de nutsvoorzieningen tegen redelijke kosten. Het betreft hier in ieder geval gas, drinkwater, elektriciteit, riolering en telefonie - Het betreffende terrein dient op verantwoorde wijze te kunnen worden afgewaterd op het gemeentelijk open water systeem - De bodemkwaliteit van de uit te geven kavel is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen hier voor het beoogde gebruik.
Exploitant	degene anders dan de gemeente die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, of voornemens is gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie te brengen, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten

ARTIKEL 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

- 2.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de werken en werkzaamheden is de exploitant verplicht een schriftelijk een verzoek in te dienen bij het college van B&W. Deze aanvraag bevat in ieder geval:
 - i. omschrijving van het aan te leggen gebied en een kadastrale aanduiding van de bouwrijp te maken kavels;
 - ii. planning van de uitvoering;
 - iii. beschrijving van het uitvoeringsproces, waaronder de wijze van aanbesteden;
 - iv. bestek en besteksraming.
- 2.2 Uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de bescheiden genoemd in artikel 2 lid 1, neemt het college van B&W een besluit over de eventuele goedkeuring van de aanvraag.
- 2.3 De exploitant is verantwoordelijk voor de aanvraag en coördinatie van de aanbesteding, (voor-) financiering, verzekering voor de realisatie van de werken en alle benodigde vergunningen en goedkeuringen van instanties.
- 2.4 De exploitant is verantwoordelijk voor de eventuele tijdelijke omleiding van het verkeer in afstemming met het bevoegd gezag, aanleg en onderhoud van bouwwegen, schade aan het reeds aangelegde openbaar gebied en alle andere bijkomende kosten en werkzaamheden.
- 2.5 Uiterlijk binnen 6 weken voor de geplande oplevering van de werken wordt het college van B&W geïnformeerd over de geplande opleverdatum van de aannemer. De contractant dient de volgende zaken te regelen voor het oplevermoment

- i. dat een afgevaardigde van de gemeente Assen is aanwezig bij de oplevering
 - ii. dat er een proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld;
 - iii. dat er een afrekenstaat aanwezig is;
 - iv. dat er een lijst aanwezig is met herstel en onderhoudswerkzaamheden
- 2.6 De exploitant is verantwoordelijk voor de werken gedurende de onderhoudstermijn van 1 jaar na de oplevering door de aannemer.
- 2.7 Tot het moment van overname van de openbare ruimte door de gemeente Assen zijn alle kosten die verband houden met de werken voor rekening van de contractant, waaronder in iedere geval haar interne kosten, administratiekosten, belastingen, leges, verzekeringen, adviezen van derden, taxaties, beheerskosten, onderhoudskosten, onderzoeken door derden, financieringskosten en procedurekosten bij eventuele geschillen met derden.
- 2.8 Gedurende de onderhoudstermijn van de openbare voorzieningen dient de exploitant de gemeente Assen onvoorwaardelijk toegang te verlenen voor het houden van toezicht op de uitvoering van de openbare werken.
- 2.9 Uiterlijk binnen 6 weken voor de geplande overname van de werken wordt het college van B&W geïnformeerd over de geplande opleverdatum van de contractant. De contractant dient de volgende zaken te regelen ten behoeve van het oplevermoment:
 - i. dat een afgevaardigde van de gemeente Assen is aanwezig bij de oplevering
 - ii. dat er een afrekenstaat aanwezig waaruit blijkt dat de alle facturen zijn voldaan;
 - iii. dat er een schriftelijke vrijwaring van de aannemer aanwezig is, waaruit blijkt dat de contractant geen verplichtingen meer heeft jegens de aannemer;
 - iv. dat alle herstel en onderhoudswerkzaamheden zijn voltooid.
- 2.10 Indien het college van B&W daartoe verzoekt, overhandigt de exploitant kopieën van de betaalde facturen.
- 2.11 Indien werkzaamheden niet conform het bestek worden uitgevoerd behoudt het college van B&W zich het recht voor om de openbare ruimte niet over te nemen of aan de overname voorwaarden te verbinden.
- 2.12 De gronden met de bestemmingen "Verkeer", "Verkeer-Verblijf" of "Groen" dienen onvoorwaardelijk beschikbaar te zijn voor instanties die belast zijn tot de aanleg van de nutsvoorzieningen.
- 2.13 Na afronding van de uitvoering worden de werken door de gemeente Assen landmeetkundig ingemeten en verwerkt in een revisietekening.
- 2.14 De contractant heeft gedurende het aanbestedingsproces, het uitvoeringsproces en de onderhoudstermijn een actieve informatieplicht jegens de gemeente.
- 2.15 Artikelen 2.1 t/m 2.14 zijn niet van toepassing indien niet een contractant maar de gemeente Assen de werkzaamheden verricht.

ARTIKEL 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

- 3.1 De exploitant is verplicht het bestek voorafgaand aan de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden ter toetsing aan college van B&W voor te leggen.
- 3.2 De aanbesteding van werkzaamheden dient plaats te vinden volgens de Europese regels voor de aanbesteding van openbare werken (ARW 2005) en volgens het inkoopbeleid van de gemeente Assen.

- 3.3 Het bestek wordt opgesteld conform de RAW Standaard 2010 zoals opgesteld door CROW.
- 3.4 De rechtsverhouding tussen de Exploitant (opdrachtgever) en de opdrachtnemer dient te worden geregeld conform de rechtsverhouding UAV /UAV-GC
- 3.5 Artikel 3.1 is niet van toepassing indien niet een contractant maar de gemeente Assen de werkzaamheden verricht.

ARTIKEL 4 : Inrichtingseisen voor de private kavel

- 4.1 De werkzaamheden voor een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, kunnen niet eerder starten dan dat er sprake is van een bouwrijpe kavel.
- 4.2 Schone afwaterende oppervlakken (zoals o.a. daken) dienen niet te worden aangesloten op het regenwaterriool (rwa), maar wateren af op de aanwezige waterberging op het bedrijventerrein.
- 4.3 Indien op de bedrijfskavel chemicaliën, oliën, andere stoffen of uitlogende materialen aanwezig zijn die een risico vormen voor de drinkwaterwinning, dient de inrichting van de bedrijfskavel dusdanig van opzet te zijn dat de kans op uitloging van deze stoffen naar het oppervlaktewater minimaal is.
- 4.4 Artikel 4 lid 3 is ook van toepassing bij wijziging van het gebruik van de bedrijfskavel.
- 4.5 Indien artikel 4 lid 3 van toepassing is, wordt een omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat het Waterbedrijf Groningen en het Waterschap Hunze en Aa's gehoord zijn.

ARTIKEL 5 : Regels bij aansluiting op nutsvoorzieningen

[gereserveerd]

ARTIKEL 6 : Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

[gereserveerd]

ARTIKEL 7 : Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden maatregelen en bouwplannen

[gereserveerd]

ARTIKEL 8 : Verbodsbepaling

- 8.1 Het is verboden te handelen in strijd met of in afwijking van dit exploitatieplan.
- 8.2 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

- 8.3 Het is verboden binnen het exploitatiegebied werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voordat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro in werking is getreden.
- 8.4 Burgemeesters en wethouders kunnen van het verbod als bedoeld in artikel 8.3 ontheffing verlenen.

4 DE EXPLOITATIEOPZET

4.1 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is getaxeerd¹ Ingevolge artikel 6.2.3 Bro wordt voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

Een overzicht van de raming van de inbrengwaarden wordt op de volgende pagina in tabel 2 weergegeven. Voor fase 1 zijn deze waarden gespecificeerd op onderdelen en per eigenaar weergegeven. Voor de nadere uitwerking (vervolgfases) is een cumulatieve taxatiewaarde weergegeven.

Inbrengwaarden			
Fase	Eigenaar		Inbrengwaarde
1ste fase	Eigenaar 01: Gemeente Assen	€	1.187.504
	Eigenaar 02	€	141.886
	Eigenaar 03	€	703
	Eigenaar 04	€	482.716
	Eigenaar 05	€	520.356
	Eigenaar 06	€	229.915
	Eigenaar 07	€	55.095
	Eigenaar 08	€	115.302
	Eigenaar 09	€	10.354
	Eigenaar 10	€	235.131
	Eigenaar 11	€	684.502
	Eigenaar 12	€	2.309
	Eigenaar 13	€	37.659
Totaal 1ste fase		€	3.703.432
Totaal inbrengwaarden BP nader uit te werken		€	8.118.855
Totaal inbrengwaarden exploitatieplan		€	11.822.286

TABEL 2: Overzicht inbrengwaarden

¹ Taxatie van de inbrengwaarden per 1-1-2011 is gedateerd op 22 april 2011 en is uitgevoerd door de heer I. Vermeulen beëdigd rentmeester NVR en register makelaar-taxateur werkzaam bij rentmeesterskantoor Noorderstaete.

4.2 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

In tabel 3 zijn de kostensoorten als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede Wro en nader uitgewerkt in artikel 6.2.4 Bro opgenomen, die in dit exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Kostensoorten exploitatieplan (excl. inbrengwaarden)			
Kostensoort	nominaal	contante waarde	
		per 1-1-2011	
Onderzoekskosten	€ 300.000	€	280.874
Bodemsanering en grondwerken	€ 5.225.000	€	4.584.469
Aanleg nutsvoorzieningen	€ 1.318.900	€	1.148.315
Aanleg riolering	€ 2.310.000	€	2.254.737
Kosten buiten exploitatiegebied, wegen en andere voorzieningen	€ 440.000	€	380.897
Kosten binnen exploitatiegebied, wegen en andere voorzieningen	€ 5.390.000	€	5.012.339
Bouwrijp maken	€ 16.390.000	€	14.421.617
Woonrijp maken	€ 2.310.000	€	1.975.468
Plankosten	€ 10.070.241	€	8.912.317
Tijdelijk beheer	€ 674.360	€	571.947
Planschade	€ 300.000	€	267.135
Financieringskosten van geïnvesteerd kapitaal	€ 462.374	€	462.374
Totale kosten	€ 45.190.875	€	40.272.489

TABEL 3: andere kosten in verband met de exploitatie²

4.3 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Naast kosten voor het realiseren van de openbare ruimte en het bouwprogramma, kent de exploitatie ook opbrengsten door de uitgifte van gronden, subsidies en bijdragen van de gemeente en van derden, zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro en nader uitgewerkt in artikel 6.2.7 Bro.

In tabel 4 is aangegeven welke opbrengsten worden verkregen uit de uitgifte van gronden, evenals wat de opbrengstpotentie van de verschillende functies is.

Opbrengstpotentie exploitatieplan			
<i>per uitgiftecategorie</i>			
Omschrijving	Opbrengstpotentie		Opbrengstpotentie
	(nominaal)		contante waarde
			per 1-1-2011
Bedrijventerrein waarvan:			
<i>Gemengde bedrijvigheid</i>	€	4.426.397	€ 4.068.208
<i>Wonen-Werken (bedrijf-wonen)</i>	€	5.867.351	€ 5.392.557
Nader uit te werken, waarvan:			
<i>Gemengde bedrijvigheid</i>	€	47.612.759	€ 39.766.803
Totale opbrengsten	€	57.906.507	€ 49.227.568

TABEL 4: Opbrengsten van de exploitatie

² De raming van de aanlegkosten per 1-1-2011 is gedateerd op 18 april 2011 en is uitgevoerd door de heer ing. E.E. Visser werkzaam bij ingenieursbureau DHV

Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de in het Exploitatiegebied gelegen percelen is gebruik gemaakt van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, uitgedrukt in een prijs per m² uitgeefbare grond. De aangehouden uitgifteprijs³ zijn getaxeerd door adviesbureau Oranjewoud⁴.

Uitgiftecategorieën	
Omschrijving	Gemiddelde uitgifteprijs per m ²
Bedrijventerrein waarvan:	
<i>Gemengde bedrijvigheid grootschalig langs A28</i>	€ 101,00
<i>Gemengde bedrijvigheid overige kavels</i>	€ 96,00
<i>Kavels bedrijf-wonen</i>	€ 98,00
Nader uit te werken, waarvan	
<i>Gemengde bedrijvigheid overige kavels</i>	€ 96,12

TABEL 5: Gemiddelde uitgifteprijsen

4.4 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt 12 jaren, te weten van 1-1-2011 t/m 31-12-2022. Het tijdvak is gezien de globale bestemming van het nog uit te werken deel van het bestemmingsplan globaal ingeschat.

4.5 Aanduiding van de fasering

Gestart wordt met fase 1 welke gronden in het bestemmingsplan een eindbestemming hebben. De overige bestemmingen zijn globaal bestemd en nog uit te werken (zie onderstaande tabel 6).

Fasering	
<i>Fase 1</i>	
Bouw- en woonrijp maken terrein	2012-2016
Aanleg voorzieningen	2012-2016
Uitgifte gronden	2013-2016
<i>Uit te werken deel bestemmingsplan (globale fasering)</i>	
Bouwrijp maken terrein	2014-2022
Aanleg voorzieningen	2014-2022
Uitgifte gronden	2015-2022

TABEL 6: Fasering

³ Eigenaren behouden overigens het recht om hun kavels tegen afwijkende prijzen te verkopen. De gemeente Assen hanteert bijvoorbeeld de jaarlijkse Grondprijzenbrief voor de uitgifte van haar kavels.

⁴ Taxatie van de uitgifteprijsen per 1-1-2011 is gedateerd op 13 april 2011 en is uitgevoerd door de heer ing. J.J. Claus beëdigde rentmeester NVR / taxateur RT werkzaam bij adviesbureau Oranjewoud.

4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1 Wro). Basiseenheid is een vierkante meter uit te geven grondoppervlakte (artikel 6.18, lid 2 Wro). Per onderscheiden categorie is het aantal basiseenheden vastgesteld. Door de basiseenheden te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde wegingsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18, lid 3 Wro).

De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden vervolgens bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). In tabel 7 op de volgende pagina worden de wegingsfactoren en het aantal gewogen eenheden weergegeven.

Gewogen eenheden per uitgiftecategorie			
Omschrijving	Maximale hoeveelheid uitgeefbare m ² s grond	Wegingsfactor	Gewogen eenheden
Uitgiftecategorieën			
Bedrijventerrein, waarvan	44.706		46.108
<i>Gemengde bedrijvigheid (overige kavels)</i>	17.784	1,000000	17.784
<i>Gemengde bedrijvigheid (kavels langs A28)</i>	26.922	1,052083	28.324
Wonen-Werken, waarvan	59.871		61.118
<i>Bedrijf-Wonen</i>	59.871	1,020833	61.118
Nader uit te werken, waarvan	495.347		495.966
<i>Gemengde bedrijvigheid (overige kavels)</i>	495.347	1,001250	495.966
Totaal	599.924		603.193

TABEL 7: Wegingsfactoren en gewogen eenheden

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is tenslotte het ten hoogste verhaalbare bedrag, gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5 Wro).

Het verhaalbare bedrag per eenheid is:

A. Ten hoogste verhaalbare kosten: € 49.227.568

B. Totaal aantal gewogen eenheden: € 603.193

Het verhaalbare bedrag per eenheid is (A/B) € 81,61.

4.7 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten is per 1-1-2011 2%.

KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED



Legenda

 Exploitatiegebied 1ste fase

 Totale exploitatiegebied

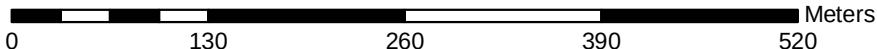
Datum:	01-04-2011	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Blad:	1

Bestandsnaam en directory: I:\...\Beheer GEO\Themakaarten\Assen Zuid GREX\Exploitatiegebied 1ste fase

Exploitatiegebied Werklandschap Assen-Zuid

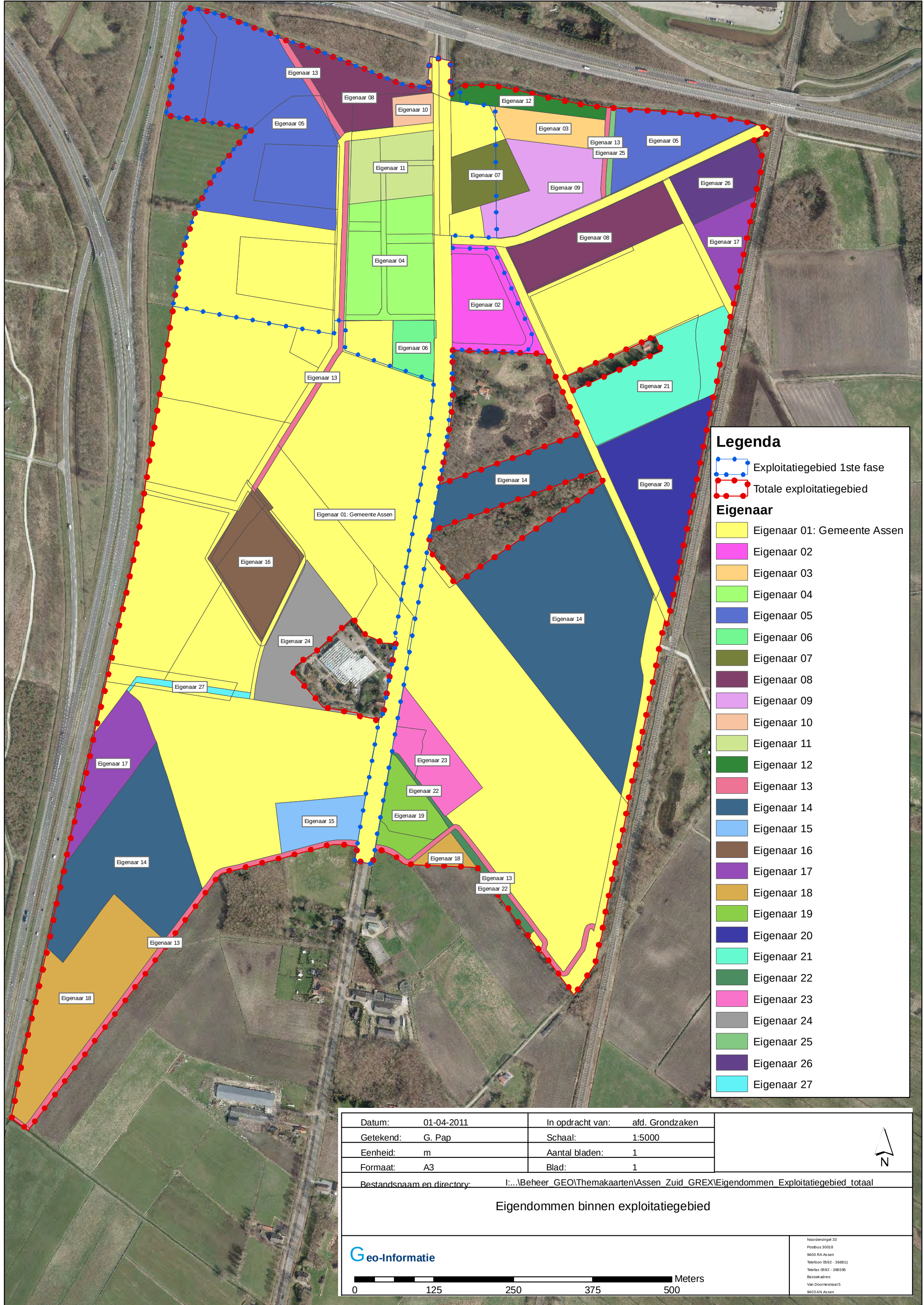
+ 1ste fase





Noordersingel 33
Postbus 30018
9400 RA Assen
Telefoon 0592 - 366911
Telefax 0592 - 366595
Bezoekadres:
Van Doorreestraat 5
9403 AN Assen

KAART 2: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN



Legenda

Exploitatiegebied 1ste fase

Totale exploitatiegebied

Eigenaar

Eigenaar 01: Gemeente Assen

Eigenaar 02

Eigenaar 03

Eigenaar 04

Eigenaar 05

Eigenaar 06

Eigenaar 07

Eigenaar 08

Eigenaar 09

Eigenaar 10

Eigenaar 11

Eigenaar 12

Eigenaar 13

Eigenaar 14

Eigenaar 15

Eigenaar 16

Eigenaar 17

Eigenaar 18

Eigenaar 19

Eigenaar 20

Eigenaar 21

Eigenaar 22

Eigenaar 23

Eigenaar 24

Eigenaar 25

Eigenaar 26

Eigenaar 27

Datum:	01-04-2011	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Blad:	1

Bestandsnaam en directory: I:\...\Beheer GEO\Themakaarten\Assen Zuid GREX\Eigendommen Exploitatiegebied totaal

Eigendommen binnen exploitatiegebied

Noordersingel 33
Postbus 30018
9400 RA Assen
Telefoon 0592 - 366911
Telefax 0592 - 366595
Bezoekadres:
Van Doorrestraat 5
9403 AN Assen

BIJLAGE 1: VERWERVINGSLIJST

Totaal in te brengen dan wel te verwerven objecten in de 1^{ste} fase:

Eigenaar	Kadastrale aanduiding	Benodigd oppervlak
Eigenaar 01: Gemeente Assen	AD.10	4.501 m2
	AD.12	91 m2
	AD.129	219 m2
	AD.15	5.017 m2
	AD.164	10.705 m2
	AD.18	2.182 m2
	AD.33	4.944 m2
	AD.36	15 m2
	AD.39	16.720 m2
	AD.7	38.464 m2
	N.1748	5.130 m2
	N.1876	2.824 m2
	O.1603	213 m2
Eigenaar 02	AD.25	16.348 m2
Eigenaar 03	AD.14	81 m2
Eigenaar 04	AD.6	26.303 m2
Eigenaar 05	AD.1	50.736 m2
	AD.2	9.219 m2
Eigenaar 06	AD.11	5.605 m2
Eigenaar 07	AD.16	6.348 m2
Eigenaar 08	AD.3	13.285 m2
Eigenaar 09	AD.17	1.193 m2
Eigenaar 10	AD.4	3.048 m2
Eigenaar 11	AD.5	13.359 m2
Eigenaar 12	AD.13	266 m2
Eigenaar 13	AD.32	2.066 m2
	AD.34	2.273 m2
Totaal		241.155 m2

De verwachting voor het totaal aan in te brengen dan wel te verwerven objecten in de vervolgfasen (deel nader uit te werken bedrijventerrein):

Eigenaar	Kadastrale aanduiding	Benodigd oppervlak
Eigenaar 01: Gemeente Assen	AD.10	385 m2
	AD.110	26.279 m2
	AD.111	20.901 m2
	AD.112	4.827 m2
	AD.115	37.684 m2
	AD.116	14.715 m2
	AD.119	68.747 m2
	AD.12	52.746 m2
	AD.129	100.906 m2
	AD.136	333 m2
	AD.15	301 m2
	AD.159	1.123 m2
	AD.164	326 m2
	AD.171	5.111 m2
	AD.18	5 m2
	AD.24	39.437 m2
	AD.33	1.754 m2
	AD.36	7.605 m2
	AD.37	2.943 m2
	AD.38	8.388 m2
	AD.39	453 m2
	AD.46	5.484 m2
	AD.7	3 m2
	AD.8	31.396 m2
	AD.9	2.748 m2
Eigenaar 02	AD.25	1.729 m2
Eigenaar 03	AD.14	8.074 m2
Eigenaar 05	AD.20	16.304 m2
Eigenaar 06	AD.11	194 m2
Eigenaar 07	AD.16	3.198 m2
Eigenaar 08	AD.21	19.948 m2
Eigenaar 09	AD.17	17.248 m2
Eigenaar 12	AD.13	6.028 m2
Eigenaar 13	AD.160	649 m2
	AD.161	5.963 m2
	AD.162	172 m2
	AD.163	4.252 m2
	AD.34	1.820 m2
	AD.35	1.001 m2
Eigenaar 14	AD.125	40.519 m2
	AD.30	16.774 m2
	AD.45	77.247 m2
Eigenaar 15	AD.120	9.321 m2

Eigenaar 16	AD.175	317 m2
	AD.176	3.149 m2
	AD.177	15.204 m2
Eigenaar 17	AD.118	14.638 m2
	AD.23	7.677 m2
Eigenaar 18	AD.126	33.991 m2
	AD.135	2.808 m2
Eigenaar 19	AD.131	10.027 m2
Eigenaar 20	AD.29	28.883 m2
Eigenaar 21	AD.28	25.883 m2
Eigenaar 22	AD.132	780 m2
	AD.134	2.398 m2
Eigenaar 23	AD.130	12.447 m2
Eigenaar 24	AD.114	17.212 m2
Eigenaar 25	AD.19	1.232 m2
Eigenaar 26	AD.22	11.426 m2
Eigenaar 27	AD.117	1.923 m2
Totaal		855.036 m2

BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST

bestemmingsplan	Het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid'.
bouwkavels	De gronden waarop één of meer bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk zijn, één en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 4
Bro	Besluit ruimtelijke ordening
exploitatiebijdrage	De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.17 eerste lid Wro.
exploitatiegebied	Het gebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is, aangegeven in Kaart 1
exploitatieopzet	De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 eerste lid onder c Wro en uitgewerkt in hoofdstuk 4
exploitatieplan	Dit exploitatieplan Werklandschap Assen Zuid.
omgevingsvergunning:	De omgevingsvergunning is wettelijk geregeld met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 van kracht werd. Dit waren onder andere de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning, aanlegvergunning en de kapvergunning. Om de administratieve lasten van gebruikers en bedrijven te verminderen kan de omgevingsvergunning bij één loket bij de gemeente worden aangevraagd. Hiervoor gaat één procedure gelden waarop één besluit volgt. Ook bij beroep tegen dat besluit zal er slechts één beroepsprocedure zijn.
openbare ruimte	De gronden die openbaar toegankelijk zijn of worden en waarop de openbare voorzieningen zijn of worden gerealiseerd of gereconstrueerd .
openbare voorzieningen	Openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen en andere voor het publiek toegankelijke ruimten en gebouwen, één en ander zoals aangegeven in hoofdstuk 2
RB-Assen	Op 28 juni 2008 is tussen de regio en het Rijk een convenant gesloten over een alternatief Regiospecifiek Pakket (kortweg RSP) ter compensatie van het stopzetten van de Zuiderzeelijn. Een onderdeel van dit convenant is het pakket Regionale Bereikbaarheid (kortweg RB). In het pakket RB wordt de bereikbaarheid van Assen als concreet project genoemd. Het betreft bereikbaarheidsmaatregelen als onderdeel van gebiedsontwikkeling, o.a. extra snelwegaansluiting, station Assen Zuid en lokale infrastructuurmaatregelen (totale kosten € 222 miljoen)

RB-OV

Op 28 juni 2008 is tussen de regio en het Rijk een convenant gesloten over een alternatief Regiospecifiek Pakket (kortweg RSP) ter compensatie van het stopzetten van de Zuiderzeelijn. Een onderdeel van dit convenant is het pakket Regionale Bereikbaarheid (kortweg RB). In het pakket RB wordt de Openbaar Vervoer als concreet project genoemd. Het betreft o.a. stations Assen en uitbreiding van het spoor (totale kosten ca. € 43 miljoen)

eigen bijdrage Assen

Het Regiospecifiek Pakket (kortweg RSP) wordt voor €670 mln. gefinancierd door de regio. De gemeente Assen zal daarbij ook een aanzienlijke eigen bijdrage moeten leveren. Op het moment van ter inzage gaan van het ontwerpexploitatieplan is nog niet besloten in welke concrete onderdelen de gemeente Assen een de eigen bijdrage gaat leveren.

Wro

Wet ruimtelijke ordening

DEEL II TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

1 TOELICHTING BIJ DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

1.1 Toelichting bij Koppeling met het ruimtelijk besluit

Aanleiding Werklandschap Assen-Zuid

De ontwikkeling van Assen zal de komende decennia verschuiven naar de zuidelijke stadsrandzone. Het Werklandschap Assen-Zuid maakt deel uit van deze ontwikkelin en bevindt zich in het gebied tussen de A28, de N33 en het spoor. De ambitie is een hoogwaardig, groen, landschappelijk en duurzaam bedrijvenpark te realiseren voor onder meer instellingen op het gebied van sensortechnologie en een kenniscampus, dit aansluitend op het 'Energy Valley concept'. In het gebied zal tot 2022 circa 60 hectare netto bedrijventerrein worden ontwikkeld.

Ter onderbouwing van de ontwikkeling van Werklandschap Assen-Zuid is door Ecorys, STEC Groep en Buck Consultants International onderzoek uitgevoerd naar de nut en noodzaak. Tevens is de SER Ladder ingevuld ter onderbouwing van de ruimteclaim voor nieuwe te vestigen danwel te verplaatsen bedrijvigheid. Alle vier deze onderzoeken zijn ter onderbouwing bij het ontwerp Bestemmingsplan gevoegd.

Bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid

In het bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bedrijf - Wonen	De voor 'Bedrijf - Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor lichte bedrijvigheid (milieucategorieën 1 en 2), het tuincentrum en (bedrijfs) woningen aan de Graswijk.
Bedrijventerrein	De bestemming 'Bedrijventerrein' is gelegd op de gronden die als eerste voor ontwikkeling in aanmerking komen. Dit betreft de gronden in het noordenwesten van het plangebied.
Groen	De bestemming 'Groen' komt verspreid voor in het plangebied. De bestaande groenelementen in het plangebied dienen zoveel mogelijk in tact te worden gehouden en zijn daarom op de plankaart met de bestemming 'Groen' aangemerkt.
Verkeer	De binnen de bestemming voor "Verkeer" aangewezen gronden, zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen en straten gericht op de stroomfunctie van verkeer, alsmede voor voet- en fietspaden.
Verkeer - Railverkeer	Aan de noordoostrand van het plangebied is de bestemming 'Verkeer -Railverkeer' op genomen in de plankaart. Deze bestemming biedt ruimte aan spoorlijnen en spoorwegvoorzieningen.
Verkeer - Verblijf	De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen en straten en voet- en rijwielpaden waarbij gestreefd wordt naar een inrichting gericht op zowel de stroom- als verblijfsfunctie van het verkeer.
Wonen	De bestemming 'Wonen' is gelegd op de gronden van de te behouden woning aan de Graswijk 25a. Dit is het enige grondgebied dat in dit bestemmingsplan de bestemming 'wonen' heeft.
Bedrijventerrein Uit te werken	Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijventerrein – Uit te werken'. Aangezien de invulling van het bedrijvenpark gefaseerd zal verlopen en daarnaast afhankelijk is van bedrijven die zich willen vestigen, biedt deze regeling het bevoegd gezag de mogelijkheid om het terrein in dit bestemmingsplan als bedrijventerrein aan te merken, maar later uit te werken. In de uitwerkingsregels bij deze bestemming is aangegeven dat de uitwerking plaatsvindt conform het Stedenbouwkundig Plan Werklandschap Assen-Zuid'

1.2 Toelichting bij Opzet van het exploitatieplan

Aanleiding

Het exploitatieplan is een nieuw instrument dat met het van kracht worden van de Wro (per 1 juli 2008) gemeenten de mogelijkheid biedt, maar ook verplicht, tot het verhalen van de kosten in verband met de grondexploitatie op particuliere grondeigenaren die zelf een bouwplan willen realiseren. Dit om te voorkomen dat deze kosten worden afgewenteld op de samenleving. Dit zogenaamde 'freeriders-probleem' kwam herhaaldelijk voor bij de ontwikkeling van Vinex-locaties, waarbij ontwikkelaars wel profiteerden van de lusten van een bestemmingsplan, maar niet wilden delen in de lasten en daartoe publiekrechtelijk niet toe gedwongen konden worden. Naast het kostenverhaal heeft een exploitatieplan ook de functie van vereveningsinstrument. Dit betekent dat de bestemmingen met de hoogste opbrengstpotentie ook het meeste bijdragen in de kosten.

Verplichting tot vaststellen van een Exploitatieplan

Bij het ontwerpbestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid' is de gemeente Assen wettelijk verplicht (conform artikel 6.12 eerste lid Wro) tot vaststelling van een exploitatieplan, omdat:

1. Het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt, als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro;
2. De gemeente Assen niet alle gronden waarop bouwplannen mogelijk worden gemaakt in eigendom heeft;
3. Niet met alle derden grondeigenaren een overeenkomst is gesloten inzake de grondexploitatie (zogenaamde anterieure overeenkomsten).

Ter uitvoering en realisatie van het exploitatiegebied in overeenstemming met het vast te stellen bestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid', stelt de gemeente daarom dit exploitatieplan vast.

Procedure

De procedure van het exploitatieplan is verbonden aan de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is evenals bij een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, hetgeen inhoudt dat het exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, binnen welke termijn belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zullen tegelijkertijd door de gemeenteraad worden vastgesteld (art. 6.12 lid 4 Wro). Van deze vaststelling ontvangen eigenaren van gronden gelegen in het exploitatiegebied binnen 4 weken bericht (art. 6.14 lid 2 Wro). Daarnaast zal voor alle percelen in het exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust een aantekening worden gemaakt in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Functie van het exploitatieplan

Voor ontwikkeling van het Werklandschap Assen-Zuid heeft dit exploitatieplan slechts een beperkte functie. De gemeente is immers voornemens om alle voor de ontwikkeling benodigde gronden in het Exploitatiegebied zelf te verwerven en heeft daartoe reeds eerder een voorkeursrecht op deze gronden gevestigd. De gemeente Assen kiest voor actief grondbeleid, zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2010-2013. Desondanks is zelfrealisatie particuliere ontwikkelaars niet volledig uit te sluiten.

Inhoud

Het exploitatieplan, de bijbehorende kaarten en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de ontwikkeling Werklandschap Assen-Zuid te verhalen op eigenaren van in het exploitatiegebied gelegen gronden waarop het bestemmingsplan de ontwikkeling van een bouwplan mogelijk maakt. Het kostenverhaal vindt plaats bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. De exploitatieopzet beschrijft de kosten en opbrengsten in het

plan en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de verschillende eigenaren. In dit verband omschrijft het exploitatieplan welke werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Bij ontwikkeling van gronden binnen het exploitatiegebied dient het exploitatieplan in acht te worden genomen.

In dit exploitatieplan is voor fase 1 van het bestemmingsplan de wijze waarop de exploitatiebijdrage per eigenaar kan worden berekend, uitgewerkt en toegelicht. Voor gronden, waarvoor in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht is opgenomen, of waarvoor als gevolg van de fasering geen omgevingsvergunning kan worden verleend, hebben de onderdelen van dit exploitatieplan conform art 6.13 lid 3 Wro een globale inhoud.

Jaarlijkse herziening

Bij de exploitatieopzet wordt er gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces. Gedurende het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen geconstateerd en kunnen werkelijk gerealiseerde kosten hoger of lager uitvallen. Om deze reden is in de Wro (art. 6.15) bepaald dat het exploitatieplan, nadat het in werking is getreden, minimaal jaarlijks moet worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die in het exploitatieplan zijn voorzien, zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Deze herziening kan bestaan uit niet-structurele onderdelen als een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, indexering of het vervangen van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten. Een besluit tot herziening van een exploitatieplan op uitsluitend niet-structurele onderdelen wordt voorbereid conform de reguliere procedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Bekendmaking geschiedt dan volgens artikel 3:42 Awb. Als een herziening op andere onderdelen ziet, dan wordt een ontwerpherziening conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in procedure gebracht, ontvangen grondeigenaren bericht, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en staat beroep open tegen vaststelling van de herziening bij de Raad van State.

1.3 Toelichting bij Begrenzing van het exploitatiegebied

Het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid' voorziet in de herontwikkeling van het gebied in de stadsrandzone van Assen en wordt aan de westzijde begrensd door de A28 aan de noordzijde door de N33 aan de oostzijde door het spoor en aan de zuidzijde door de hoofdwatergang van het Waterschap Hunze & Aa's.

Het Exploitatiegebied valt grotendeels samen met het bestemmingsplangebied, waarbij de volgende onderdelen buiten het exploitatiegebied zijn gelaten:

- I. **Het huidige tracé van het spoorvak Meppel-Groningen.** Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tevens hoeven hier geen voorzieningen van openbaar nut te worden gerealiseerd.
- II. **De zogenoemde spoorse aanpassingen aan de oostzijde van het spoorvak.** Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De spoorse aanpassingen worden gefinancierd vanuit het RB-OV en staat financieel en ruimtelijk-functioneel gezien los van de ontwikkeling van het werklandschap door de gemeente Assen. Het profijt en de toerekenbaarheid van deze ingrepen voor de nieuwe te vestigen bedrijven is niet aangetoond. Daardoor kan er geen sprake zijn van kostenverhaal.
- III. **Het huidige tracé van de N33.** Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De verdubbeling van N33 door Rijkswaterstaat staat financieel en ruimtelijk-

functioneel gezien los van de ontwikkeling van het werklandschap door de gemeente Assen. Het profijt en de toerekenbaarheid van deze ingrepen voor de nieuwe te vestigen bedrijven is niet aangetoond. Daardoor kan er geen sprake zijn van kostenverhaal.

- IV. **Het Tuincentrum (Graswijk 22a) met bedrijfswoning (Graswijk 20).** Deze beide objecten zijn volledig ingepast. Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tevens worden geen voorzieningen van openbaar nut gerealiseerd.
- V. **De woning Graswijk 22.** Dit object is volledig ingepast. Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tevens worden geen voorzieningen van openbaar nut gerealiseerd.
- VI. **De te behouden groenpercelen (met eventueel aanwezige opstallen)** Deze percelen zijn volledig ingepast. Hier worden geen nieuwe bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Tevens hoeven hier geen voorzieningen van openbaar nut te worden gerealiseerd.

Het exploitatieplan heeft betrekking op het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart 1 horende bij het Exploitatieplan. Het exploitatiegebied geeft de begrenzing aan van het gebied waarbinnen kosten via de omgevingsvergunning verhaald kunnen worden.

1.4 Toelichting bij Het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied is bepaald op basis van het ontwerp bestemmingsplan. De onderverdeling van het 'nader uit te werken bedrijventerrein' tot uitgeefbare kavels en openbaargebied is gebaseerd op het totaal aan 60 hectare netto bedrijfsterrein, zoals vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

1.5 Toelichting bij De te verwerven gronden

Geen nadere toelichting

1.6 Toelichting bij Dekking van het tekort van het Exploitatieplan

In gevolge artikel 6.2.11 onder m Bro dient de gemeente aan de geven hoe een eventueel tekort op het exploitatieplan wordt gedekt. De financiële consequenties van het exploitatieplan worden meegenomen in de gemeentelijke grondexploitatie 'Werklandschap Assen-Zuid'. Deze grondexploitatie 'Werklandschap Assen-Zuid' heeft een aanzienlijk tekort. Bij vaststelling van het Exploitatieplan zal de gemeenteraad van Assen tevens de grondexploitatie vaststellen. Met dit openbaar besluit zal de gemeenteraad het benodigde krediet maar tegelijkertijd ook de benodigde financiële dekking zeker te stellen.

1.7 Toelichting bij de Citeertitel

De citeertitel wordt gebruikt in besluiten en beleidsdocumenten van de gemeente Assen indien wordt verwezen naar het Exploitatieplan 'Werklandschap Assen-Zuid'

1.8 Toelichting bij de Leeswijzer bij het Exploitatieplan

Dit document bestaat uit het Exploitatieplan (onderdeel I) met de bijbehorende kaarten en bijlagen en de toelichting op het exploitatieplan (onderdeel II) met bijlagen. Juridisch gezien dienen het exploitatieplan en de toelichting van elkaar onderscheiden te worden. Het exploitatieplan en de bijbehorende kaarten en bijlagen zijn juridisch bindend. De toelichting inclusief de bijlagen zijn niet juridisch bindend.

2 TOELICHTING BIJ DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

In paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 zijn de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven, die betrekking hebben op het bouwrijp en woonrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het is wettelijke verplicht om een opsomming van de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken op te nemen in het exploitatieplan. In het vervolg van de realisatie zullen deze werkzaamheden nader worden gedetailleerd in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

3 TOELICHTING BIJ DE EISEN EN REGELS

1. Toelichting bij ARTIKEL 1

Geen nadere toelichting

2. Toelichting bij ARTIKEL 2

Artikel 2 geeft een procesomschrijving hoe en onder welke voorwaarden de door een contractant aangelegde openbare ruimte zal worden overgenomen door de gemeente Assen.

3. Toelichting bij ARTIKEL 3

Artikel 3 geeft de aanbestedingsvoorwaarden waardoor de grondexploitanten binnen het exploitatiegebied bij afrekening de zekerheid hebben van marktconforme prijzen bij afrekening van het exploitatieplan. Tegelijkertijd wordt verzekerd dat de werken conform de vigerende overheidsregels worden aanbesteed.

4. Toelichting bij ARTIKEL 4

Het werklandschap Assen-Zuid watert af op De Drentsche Aa. Het Waterbedrijf Groningen is echter afhankelijk van waterkwaliteit van De Drentsche Aa voor de productie van voldoende drinkwater. Bij het ontwerp van het watersysteem zal aandacht worden besteed aan het verminderen van de kans op een lagere waterkwaliteit en het monitoren van de waterkwaliteit. Hiertoe dienen de kavels op een juiste manier af te wateren op de aanwezige voorzieningen.

5. Toelichting bij ARTIKEL 5

Tijdens de planontwikkeling voor het werklandschap Assen-Zuid is veel aandacht besteed aan een energetisch duurzaam werklandschap. De aanleg van bijvoorbeeld een collectief warmtenet en een collectief elektriciteitsnet (zogenaamd Smartgrid) worden sterk overwogen. De markt voor duurzame concepten is echter zeer dynamisch, waardoor het noodzaak is flexibel op deze ontwikkelingen te kunnen inspelen. Het uiteindelijke ontwerp van dit energiesysteem kan echter gevolgen hebben voor de inrichtingseisen van de bedrijfskavel. Waar wenselijk en mogelijk zullen regels worden gesteld bij actualisatie van het exploitatieplan.

6. Toelichting bij ARTIKEL 6

Sturing op de fasering van de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid gebeurt voorlopig met het bestemmingsplan. Indien een volgende fase aanbod komt zal er een uitwerkingsplan worden vastgesteld. Voorlopig (uitwerking fase 1) zijn regels in het exploitatieplan niet noodzakelijk. Bij vervolgfases kan blijken dat regels in het exploitatieplan noodzakelijk zijn. Wanneer wenselijk en mogelijk zullen regels worden gesteld bij actualisatie van het exploitatieplan.

7. Toelichting bij ARTIKEL 7

Het leggen van koppelingen bij de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid gebeurt met het bestemmingsplan. Voorlopig (uitwerking fase 1) zijn regels in het exploitatieplan niet noodzakelijk. Bij vervolgfases kan blijken dat regels in het exploitatieplan noodzakelijk zijn. Wanneer wenselijk en mogelijk zullen aanvullende eisen worden gesteld bij actualisatie van het exploitatieplan.

8. Toelichting bij ARTIKEL 8

Geen nadere toelichting

4 TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet vormt de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage die betaald moet worden bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwplan. In de exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten geraamd die verbonden zijn met de exploitatie. De kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Voor de berekening is niet relevant wie eigenaar is van de percelen, alle percelen delen volgens dezelfde systematiek in de kosten.

Volgens art. 6.13 eerste lid, onder c Wro moet een exploitatieopzet uit de volgende onderdelen bestaan:

1. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, evenals de peildatum van de onder 1 tot en met 3 bedoelde ramingen;
4. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
5. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

De indeling van dit hoofdstuk volgt de indeling zoals in artikel 6.13 eerste lid, onder c Wro en hierboven is weergegeven.

4.1 Toelichting bij Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Ingevolge artikel 6.13 eerste lid, onder c, ten eerste Wro dient een exploitatieopzet te bestaan uit, voor zover nodig, een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de grondexploitatie. In het derde lid van artikel 6.13 Wro is bepaald hoe de inbrengwaarde met toepassing van de systematiek van de onteigeningswet dient te worden vastgesteld. Om de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied te ramen, worden ingevolge artikel 6.2.3 Bro voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Voor de raming van de inbrengwaarde wordt aangesloten bij de systematiek van de Onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (zoals bepaald in artikel 6.13, lid 5, eerste volzin Wro). Dit betekent dat de inbrengwaarden van de gronden worden vastgesteld tegen de werkelijke waarde van de zaak, en niet de denkbeeldige waarde die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft (artikel 40b Ow). Daarbij wordt uitgegaan van de

prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper, waarbij slechts in bijzondere gevallen de werkelijke waarde naar andere maatstaf wordt bepaald.

Omdat bij het bepalen van de inbrengwaarden van de gronden moet worden uitgegaan van artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet, moet de werkelijke waarde worden bepaald door de hoogste waarde te nemen van de gebruikswaarde en de complexwaarde. De gebruikswaarde-waardebepaling gaat uit van een voortgezet gebruik op basis van de mogelijkheden van het oude planologische regime. De complexwaarde-waardebepaling, daarentegen, gaat uit van de gebruiksmogelijkheden van het planologisch regime dat na de herbestemming van toepassing is. In de nota van toelichting bij het Bro wordt aangegeven dat het aan de deskundigen is om een passende methode van waardebepaling te hanteren (meer specifiek de toelichting bij artikel 6.2.3 Bro).

De wet spreekt geen waardeoordeel uit over bepaalde methoden. In het verlengde hiervan wordt het vervolgens aan de rechter gelaten om de gehanteerde methode te toetsen. Als er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde bestaat de mogelijkheid dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de Onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt. Voor gronden die reeds onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde op te nemen in de exploitatieopzet gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet (artikel 6.13, lid 5, tweede volzin Wro). De volledige schadeloosstelling omvat naast de werkelijke waarde (verkeerswaarde) ook alle andere bijkomende schades.

Taxatie van de inbrengwaarden per 1-1-2011 is gedateerd op 22 april 2011 en is uitgevoerd door de heer I. Vermeulen beëdigd rentmeester NVR en register makelaar-taxateur werkzaam bij rentmeesterskantoor Noorderstaete.

4.2 Toelichting bij Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Criteria

Op grond van artikel 6.13 zesde lid Wro moeten de kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen tevens voldoen aan drie criteria:

- Profijt

Het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet nut ondervinden van de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.

- Toerekenbaarheid

De kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.

- Proportionaliteit

Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

Macro-aftopping

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen niet meer kosten verhaald worden dan er aan opbrengsten zijn in het plan, dit wordt ook wel 'macro-aftopping' genoemd.

Begroting op basis van ramingen

De in de exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan worden voor zover nodig de ramingen aangepast of vervangen door gerealiseerde kosten.

De raming van de aanlegkosten per 1-1-2011 is gedateerd op 18 april 2011 en is uitgevoerd door de heer ing. E.E. Visser werkzaam bij ingenieursbureau DHV

Opgenomen kostensoorten

Kosten grondwerken, sanering en aanleg voorzieningen

a. Grondwerken (art. 6.2.4 sub b Bro)

De kosten voor grondwerken, waaronder grondverzet, ontgravingen, dempen en zandvulling, zijn gebaseerd op kengetallen per m³. De watertoets horende bij het bestemmingsplan laat een met name aan de westzijde langs de A28 slecht ontwaterde gebieden zien. Waarschijnlijk is grootschalig grondverzet in combinatie met drainage en grondverbetering noodzakelijk om te komen tot bouw kavels met voldoende drooglegging. Na het opstellen van de grondbalans zal er meer duidelijkheid ontstaan over het exacte grondverzet. Een nadere detaillering van de ontwikkelgebieden is hierbij noodzakelijk. De kosten voor grondwerken, waaronder grondverzet, ontgravingen, dempen en zandvulling, zijn gebaseerd op ervaringskengetallen per m³ en afkomstig van de afdeling Grondzaken van de gemeente Assen.

b. Saneringskosten (art. 6.2.4 sub b Bro)]

Uit de milieukundige inventarisatie die is bijgevoegd bij het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat zich binnen het exploitatiegebied een viertal voormalige stortplaatsen bevinden in het nader te detailleren gebied. De gemeente Assen zal in dergelijke gevallen functiegericht laten saneren. Het is echter nog onbekend welke functie zich waar in het uit te werken gebied zal bevinden. De kosten voor de milieusanering zijn gebaseerd op ervaringskengetallen per m³ afkomstig van de afdeling Milieu van de gemeente Assen.

c. Aanleg voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6.2.4 sub c Bro)

De binnen het exploitatiegebied aan te leggen voorzieningen vallen onder artikel 6.2.5 Bro, wat betekent dat de kosten van deze voorzieningen in beginsel in het exploitatieplan mogen en moeten worden opgenomen. De kosten hiervoor zijn geraamd op basis van ervaringskengetallen per m³ en afkomstig van de afdeling Grondzaken van de gemeente Assen.

Kosten nutsvoorzieningen

Conform artikel 6.2.5 sub a Bro worden alleen die kosten van nutsvoorzieningen ten laste van het exploitatieplan gebracht die niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt. In dit geval betreft het de verlegging van nutsvoorzieningen die niet door de nutsbedrijven zelf wordt bekostigd (derhalve geen vervangingsinvesteringen) en de aanleg van nieuwe riolering (artikel 6.2.5 sub b Bro). Wat betreft de nutsvoorzieningen zijn de kosten die als 'onrendabele top' kunnen worden aangemerkt opgevoerd in de exploitatieopzet. Het betreft hier de voorinvesteringen bij de aanleg van het netwerk, die niet volledig kunnen worden gedekt vanuit de aansluittarieven van de zich vestigende bedrijven.

Kosten van voorzieningen geheel ten behoeve van het exploitatiegebied

Alle binnenplanse voorzieningen baten alleen het exploitatiegebied. Voor wat betreft de binnen het exploitatiegebied gelegen wegen geldt dat zij uitsluitend een functie hebben voor het exploitatiegebied. De hoofdontsluiting zorgt voor een directe en snelle aansluiting van het bedrijventerrein op het Rijkswegennet. Deze hoofdontsluiting is belangrijk om gedurende de gebiedsontwikkeling flexibel te kunnen inspelen op de marktvraag naar de diverse bedrijfskavels. De gefaseerde ontwikkeling van het werklandschap is een belangrijk uitgangspunt in het stedenbouwkundig plan. Het verleggen van de doorgaande verkeersfunctie van de Graswijk naar een de hoofdontsluiting heeft als bijkomende voordeel, dat er een verblijfsmilieu ontstaat langs de Graswijk, waardoor het segment woon-werken hier mogelijk wordt gemaakt.

Bovenwijkse voorzieningen gelegen in het exploitatiegebied

Dergelijk kosten zijn niet van toepassing aangezien de spoorse aanpassingen buiten het exploitatiegebied zijn gelaten.

d. Aanleg voorzieningen buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 sub e Bro)

Het exploitatiegebied zal aan de zuidwest zijde worden ontsloten door een nieuwe te realiseren aansluiting op de A28. De definitieve vormgeving van deze aansluiting is nog niet vastgesteld. Op basis van een SSK-raming en opslagen voor planvorming en engineering (VTU) zijn deze kosten geraamd op ongeveer € 13 miljoen. Op basis van een de huidige verkeersmodellen wordt de onderstaande verdeling van de toekomstige verkeersstromen verwacht:

- 25% richting TT-circuit (nadat verbinding is gerealiseerd)
- 10% doorgaand verkeer richting Assen of Hooghalen
- 65% verkeer met de bestemming of herkomst vanuit het werklandschap Assen-Zuid

Feitelijk kan deze bovenwijkse voorziening dus op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid voor $65\% \times € 13 \text{ mln.} = € 8,5 \text{ mln}$ worden toegerekend. De afrit Assen-Zuid-Zuid wordt echter gefinancierd vanuit het RB-Assen en de toewijzing van een eigen bijdrage door de gemeente Assen aan de diverse onderdelen is nog niet vastgesteld. Daarom is er voorlopig voor gekozen om de kosten van de afrit Assen-Zuid-Zuid niet toe te rekenen in dit exploitatieplan

e. Planontwikkelingskosten (art. 6.2.4 g t/m j Bro)

Onder planontwikkelingskosten vallen kosten voor voorbereiding en toezicht civieltechnische werkzaamheden, uitvoering van grondaankopen, stedenbouwkunde, planeconomie, juridica, project- en procesmanagement, landmeting, communicatie, gronduitgifte en ruimtelijke ordening. Door een ministeriële regeling kan een maximum worden gesteld aan de te verhalen planontwikkelingskosten (art. 6.2.6 Bro). Vooralsnog is deze regeling niet vastgesteld en geldt de maximering dus nog niet, maar zijn er wel concepten gepubliceerd, genaamd 'Plankostenscan'. Op basis van het voorlopige door het ministerie van I&M (voorheen VROM) gepubliceerde model Plankostenscan versie III, 2009 is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie (zie bijlage 5). De Plankostenscan berekent de maximaal toe te rekenen planontwikkelingskosten. Zodra de ministeriële regeling in werking is getreden zal het bedrag worden geactualiseerd.

f. Tijdelijke exploitatie (art 6.2.4 sub k Bro)

Het betreft de beheerskosten binnen het exploitatiegebied zijnde: onderhoud van bouwwegen, herstel van beschadigde openbare ruimte, terreinbewaking, onderhouden en beheer van overig vastgoed (minus huur- en pachttopbrengsten), inzaaien, klepelen en maaien van in gebruik zijnde bouwterreinen en bijkomende kosten voor gemeentelijke en waterschapsheffingen tot het moment van oplevering van een deelgebied. Deze kosten worden bepaald op basis van ervaringengetallen per m² en zijn per jaar afkomstig van de afdeling Grondzaken van de gemeente Assen.

g. Gerealiseerde kosten

Van de geraamde kosten (totaal te verwachten uitgaven minus de inbrengwaarden) is 2% reeds gerealiseerd. (Zie tabel 8). De gerealiseerde kosten bestaan voornamelijk uit planontwikkelingskosten en zijn gerealiseerd voor 1-1-2011.

4.3 Toelichting bij Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Naast kosten in verband met de grondexploitatie zijn er ook opbrengsten door de uitgifte van gronden.

a. Belang bepalen opbrengstpotentie

Om twee redenen wordt de opbrengstpotentie van het plan en van een individueel perceel bepaald. Ten eerste mag de gemeente slechts kosten verhalen voorzover er opbrengsten zijn in het plan (zie ook paragraaf 2.3 'Macro-aftopping'). Daarnaast worden de kosten ook aan de hand van de opbrengstpotentie van de verschillende functies verdeeld over het exploitatiegebied. Allereerst wordt verder ingegaan op de opbrengsten die verkregen worden uit de uitgifte van gronden en wordt ingezoomd op opbrengstpotenties van de verschillende functies (2.4.1). Daarna wordt een overzicht gepresenteerd van de te ontvangen bijdragen en subsidies (2.4.2). In paragraaf 2.4.3 worden de opbrengsten uitgezet in de tijd.

b. Opbrengsten gronduitgifte en toerekening kosten aan Bouwkavels

Voor het bepalen van de opbrengstpotentie van de in het exploitatiegebied gelegen percelen wordt gebruik gemaakt van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond, uitgedrukt in een prijs per m² uitgeefbare grond. De grondprijzen zijn gebaseerd op de Grondprijzenbrief 2011 van de gemeente Assen en getaxeerde uitgifteprijzen (prijsspeil 2011)⁵. De genoemde prijzen zijn gemiddelde prijzen die gelden voor het exploitatieplan 'Werklandschap Assen Zuid'⁶.

In welke mate een perceel bijdraagt in de kosten van de exploitatie hangt samen met de grondopbrengst die op het perceel gerealiseerd wordt. De hoogte van de grondopbrengst is afhankelijk van het programma dat op de locatie mogelijk is. Als uitgiftecategorieën gerealiseerd worden met een hogere grondopbrengst, dan dient een groter aandeel in de kosten bijgedragen te worden.

Om te berekenen wat de opbrengstpotentie per perceel is, zijn eerst de uitgeefbare m²'s grondoppervlak per perceel bepaald. Vervolgens is deze oppervlakte vermenigvuldigd met de uitgifteprijs voor de type uitgiftecategorie dat op het betreffende perceel wordt bestemd.

c. Opbrengsten uitgezet in de tijd

Het exploitatieplan legt geen fasering op ten aanzien van de realisatie van de bebouwing binnen het exploitatiegebied. Ten behoeve van de berekening moet wel een aannahme gedaan worden voor wat betreft het tijdstip van de verwachte kosten en opbrengsten. In dit kader wordt een gelijkmatige verdeling van de opbrengsten gehanteerd over de exploitatieperiode, beginnend in 2013. De uitgifte van gronden in de eerste fase van het bestemmingsplan wordt in 4 jaren gerealiseerd, te beginnen in 2013. De uitgifte van gronden in de nog uit te werken delen van het bestemmingsplan wordt in een tijdvak van 8 jaren gerealiseerd, te beginnen in 2015. Hierbij wordt gestart met de westelijk gelegen gronden aan de A28 en

⁵ Taxatie van de uitgifteprijzen per 1-1-2011 is gedateerd op 13 april 2011 en is uitgevoerd door de heer ing. J.J. Claus beëdigde rentmeester NVR / taxateur RT werkzaam bij ingenieursbureau Oranjewoud.

⁶ Hierbij behoudt de gemeente overigens de vrijheid om in concrete gevallen op basis van het gronduitgifteprijsbeleid aan de hand van maatwerk bij de uitgifte van gronden een andere prijs overeen te komen.

als deze uitgegeven zijn wordt het oostelijke gedeelte langs de spoorlijn uitgegeven, te beginnen in het zuiden richting het noorden. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan zal deze fasering worden geactualiseerd.

4.4 Toelichting bij Aanduiding tijdvak

Naar verwachting worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan in 2011 vastgesteld. Als startdatum voor de grondexploitatie geldt 1 januari 2011 en als einddatum 31 december 2022.

4.5 Toelichting bij Aanduiding van de fasering

De grondexploitatie is globaal in fasen verdeeld met daarbinnen tijdvakken. Gestart wordt met fase 1 welke gronden in het bestemmingsplan een eindbestemming hebben. De overige bestemmingen zijn globaal bestemd en nog uit te werken. De fasering voor deze bestemmingen is globaal vastgelegd. Op de bestemmingsplankaart behorende bij het bestemmingsplan zijn de bestemmingen weergegeven.

4.6 Toelichting bij Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Van de verhaalbare kosten worden de opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden en de opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen, afgetrokken.

In het voorbeeld op de volgende pagina is weergegeven hoe de maximaal te verhalen kosten worden bepaald. De gebruikte bedragen zijn gebaseerd op fictie.

Wijze van toerekenen van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	€ 1.500.000
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):	€ 2.500.000
Bruto te verhalen kosten	€ 4.000.000
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	€ 150.000
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	€ 200.000
Netto te verhalen kosten	€ 3.650.000
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)	€ 3.500.000
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	€ 3.500.000
(er is sprake van macro-aftopping)	

Voorbeeldberekening maximaal te verhalen kosten (fictieve bedragen)

De bedragen in bovenstaand voorbeeld zijn contant gemaakte bedragen. Dit houdt in dat toekomstige kosten en opbrengsten worden 'teruggerekend' naar het heden. In dit exploitatieplan wordt prijspeil 1-1-2011 gehanteerd.

In een exploitatiegebied worden de kosten deels eerder gemaakt dan dat de exploitatiebijdrage ontvangen wordt. In een kasstroomschema wordt inzichtelijk gemaakt wanneer de kosten en opbrengsten verwacht worden. Toekomstige kosten en opbrengsten worden berekend door inflaties en rente-invloeden mee te rekenen.

De rente in de exploitatieopzet is gelijkgesteld aan de omslagrente waarmee het grondbedrijf binnen de gemeente Assen wordt belast. Voor de kosten- en opbrengsteninflatie is aangesloten bij het streefpercentage voor de inflatie binnen de eurozone.

De exploitatieopzet wordt jaarlijks geactualiseerd bij de herziening van het exploitatieplan, daarbij worden bovenstaande indexen gehanteerd. Indien de omslagrente binnen de gemeente Assen danwel het streefpercentage van de ECB wijzigt zullen deze indexen voor toekomstige kasstromen worden geactualiseerd.

Ad 2: De toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1 Wro). Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf als de terreinmaat (artikel 6.18, lid 2 Wro). In de exploitatieopzet is de basiseenheid een vierkante meter uit te geven grond.

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18, lid 3 Wro). De wet geeft overigens geen regels voor het bepalen van de gewichtsfactoren. De opbrengstpotentie kan als een mogelijk en realistisch aanknopingspunt dienen. Door de opbrengstpotentie af te leiden van de uitgifteprijzen en te vertalen naar verhoudingscijfers (waarbij de laagst opbrengende categorie de gewichtfactor 1 krijgt) kunnen gewichtsfactoren worden berekend. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per basiseenheid betaalt als gevolg hiervan relatief meer per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5 Wro).

In deel 1 van het exploitatieplan is de berekening voor het maximaal te verhalen bedrag per gewogen eenheid opgenomen.

Een particuliere eigenaar betaalt alleen wanneer hij gronden exploiteert waarop het bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. Dit is het geval bij (art. 6.2.1 Bro):

- De bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met minimaal 1000 m² of één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd of voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte minimaal 1.500 m² bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte met minimaal 1000 m².

De exploitatiebijdrage die de eigenaar bij de Omgevingsvergunning moet betalen is afhankelijk van drie factoren, te weten:

- Het bouwprogramma dat de exploitant aanvraagt in de Omgevingsvergunning;
- De inbrengwaarde van de gronden waarop de Omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft en, indien van toepassing, van te slopen opstallen;
- De kosten die de aanvrager zelf heeft gemaakt.

Met een voorbeeldberekening wordt het bepalen van de netto-exploitatiebijdrage voor een (fictieve) eigenaar geïllustreerd.

1. Bruto exploitatiebijdrage eigenaar:

Aantal gewogen eenheden eigenaar vermenigvuldigd met het maximaal te verhalen bedrag per gewogen eenheid.

2. Netto exploitatiebijdrage eigenaar:

Bruto exploitatiebijdrage
 -/- Inbrengwaarde eigenaar
 -/- Kosten die eigenaar zelf realiseert
 = **Netto exploitatiebijdrage**

4.7 Toelichting bij Percentage gerealiseerde kosten

De gerealiseerde kosten zijn de planontwikkelingskosten per 1-1-2011. Door dit bedrag te delen op de totaal geraamde kosten ontstaat het percentage gerealiseerde kosten.

Realisatievoortgang

	contante waarde per 1-1-2011	
Totaal geraamde kosten (excl. inbrengwaarden)	€	40.272.489
Al geïnvesteerd vermogen per 1-1-2011	€	1.006.000
<i>Percentage gerealiseerd</i>		2%

TABEL 8: Gerealiseerde kosten

5 TOELICHTING BIJ DE KAARTEN EN BIJLAGEN VAN DEEL I

5.1 TOELICHTING BIJ KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED

Deze kaart geeft een ruimtelijk verbeelding van het aangewezen exploitatiegebied, waarbij de 1^{ste} fase (directe bestemming) eveneens is weergegeven.

5.2 TOELICHTING BIJ KAART 2: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN

Deze kaart geeft een ruimtelijk verbeelding van de grondeigenaren die gelegen zijn binnen het aangewezen exploitatiegebied in totaliteit en in de 1^{ste} fase in het bijzonder.

5.3 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 1: VERWERVINGSLIJST

Deze bijlage geeft een overzicht van de percelen die de gemeente Assen wil verwerven ter realisering van de 1^{ste} fase en geeft een overzicht van de percelen die de gemeente Assen waarschijnlijk benodigd heeft en dus wil verwerven ter realisering van vervolgfases.

5.4 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 2: BEGRIPPENLIJST

Deze bijlage geeft de betekenis van een aantal begrippen dat in de tekst van het exploitatieplan en de toelichting wordt gebruikt.

BIJLAGE 1 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE INBRENGWAARDEN

**TAXATIE INBRENGWAARDE
“ASSEN-ZUID”
GEMEENTE ASSEN**

Taxatie van de inbrengwaarde van de gronden
ten behoeve van de gebiedsontwikkeling “Assen-Zuid”
van de gemeente Assen.

Assen, 21 april 2011

INHOUD

1. Inleidende informatie

- 1.1 Opdrachtgever
- 1.2 Deskundige
- 1.3 Aanleiding en opdracht
- 1.4 Doel
- 1.5 Uitgangspunten
- 1.6 Datum opname
- 1.7 Waardepeildatum

2. Basisgegevens

- 2.1 Algemene beschrijving
- 2.2 Eigenaren
- 2.3 Gebruik
- 2.4 Kadastrale aanduiding
- 2.5 Zakelijke rechten
- 2.6 Bestemming
- 2.7 Ligging

3. Uitgangspunten en overwegingen

- 3.1 Algemene uitgangspunten en overwegingen
- 3.2 Toelichting op de bepaling van de waarde en verstrekking van de overige informatie

4. Waardespecificatie

Bijlagen: zie bijgevoegde lijst

1. Inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Assen
De heer drs. P.G. Faber
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

1.2 Deskundige

I. Vermeulen, beëdigd rentmeester, register makelaar-taxateur van onroerende zaken, voor Noorderstaete *rentmeesters*, kantoorhoudende te Assen, Vaart-Zuidzijde 33, 9401 GG ASSEN, Postbus 312, 9400 AH ASSEN.

1.3 Aanleiding en opdracht

Op 1 maart 2011 heeft de heer drs. P.G. Faber aan Noorderstaete *rentmeesters* de opdracht verstrekt voor het uitbrengen van een taxatie van de inbrengwaarde van de gronden voor de gebiedsontwikkeling “Assen-Zuid” van de gemeente Assen.

1.4 Doel

De opdrachtgever inzicht verschaffen in:

- de inbrengwaarde van de gronden.

Deze informatie over de waarde van de genoemde gronden is gewenst in verband met de gebiedsontwikkeling “Assen-Zuid” door de gemeente Assen.

1.5 Uitgangspunten

De waarde is bepaald op basis van artikel 6.13.5 Wro en 6.2.3 Bro.

1.6 Datum opname

April 2011.

1.7 Waardepeildatum

1 januari 2011.

2. Basisgegevens

2.1 Algemene beschrijving

Het betreft 87 kadastrale percelen en 27 verschillende partijen inclusief de gemeente Assen. Het grootste deel van de gronden is in eigendom van de gemeente Assen. De overige partijen betreffen hoofdzakelijk particulieren, De Staat, Staatsbosbeheer, Waterschap Hunze en Aa's, Bureau Beheer Landbouwgronden, Rail Side B.V., Railinfratrust B.V. en enige bedrijfsmatige partijen.

2.2 Eigenaren

Zie de verwervingslijst zoals opgenomen in het exploitatieplan "Assen-Zuid" als bijlage 1.

2.3 Gebruik

Agrarisch, percelen grasland, bouwland, natuur en woningen en bedrijfsgebouwen langs de "lintbebouwing" van Graswijk.

2.4 Kadastrale aanduiding

Zie de verwervingslijst zoals opgenomen in het exploitatieplan "Assen-Zuid" als bijlage 1.

2.5 Zakelijke rechten

De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan, waaruit zakelijke rechten anders dan opgegeven zouden blijken. De zakelijke rechten en publiekrechtelijke beperkingen staan vermeld op de kadastrale berichten van de objecten. Er is geen onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden.

2.6 Bestemming

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid, d.d. 1 februari 2011, is bij onderhavige waardering uitgangspunt dat de objecten een woonbestemming, agrarische bestemming of een bedrijfsmatige bestemming hebben overeenkomstig het huidige gebruik.

2.7 Ligging

De gronden liggen in het plan "Assen-Zuid".

3. Uitgangspunten en overwegingen

3.1 Algemene uitgangspunten en overwegingen

Deze taxatie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten/overwegingen.

- Deze taxatie is verricht op basis van prijspeil 1 januari 2011.
- De rapportage is gebaseerd op een buitenopname en de informatie die is verstrekt door de opdrachtgever en een uitgevoerde marktanalyse.
- Er is een beperkte kadastrale recherche verricht.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (exclusief overdracht- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.

3.2 Toelichting op de bepaling van de waarde en verstrekking van de overige informatie

Inbrengwaarde

De hoofdregel voor de inbrengwaarde is opgenomen in de Wro artikel 6.13.5. Wro bepaalt: "Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. 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."

De bepaling over inbrengwaarde in de Wro, is nader uitgewerkt in het Bro.

Artikel 6.2.3 Bro bepaalt: "Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend 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."

Voorstroken

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van voorstroken. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is er van uitgegaan dat er geen gronden binnen het plan aanwezig zijn die als voorstroken kunnen worden aangemerkt. Een voorstrook is door zijn ligging reeds als bouwrijp aan te merken, waardoor de kosten voor bouwrijp maken niet (geheel) op dit stuk grond kunnen worden omgeslagen.

Sloopkosten

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is rekening gehouden met eventueel relevante sloopkosten. Deze zijn ingeschat op basis van een geveltaxatie. De opstallen zijn niet onderzocht. Gezien de bouwjaren van de opstallen zal in een gedeelte van de opstallen asbest aanwezig zijn. Verder zijn er diverse schuren voorzien van asbestcementplaten.

Overige schade art. 6.13.5 Wro

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met overige schade conform art. 6.13.5 Wro, waar ondermeer waardevermindering van het overblijvende deel van toepassing is. Deze schade wordt begroot op € 246.381,76.

Totale schade overeenkomstig art. 6.13.5 Wro, afgerond: € 246.500,00.

Planschade

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met eventuele planschade van partijen in het exploitatieplan. Voor de bepaling van planschade wordt het vigerend planologische regime vergeleken met het nieuw of toekomstig planologisch regime. Essentieel hierin is de vaststelling van de maximale bebouwingsmogelijkheden, deze zijn met het globale bestemmingsplan nog onvoldoende bekend. De gemeente Assen begroot de planschade op € 300.000 voor belanghebbenden. Op basis van de huidige inzichten zijn er geen redenen om significant af te wijken van deze raming.

Verkoopwaarde te behouden woningen in bestemmingsplan

Een aantal woningen in het exploitatieplan wordt ingepast in het nieuwe planologische regime. De waarde van de betreffende opstallen moet conform art 6.2.3. sub b worden verminderd op de taxatiewaarde. De woningen hebben een gezamenlijke opstalwaarde van afgerond € 1.565.217 waarbij rekening wordt gehouden met een grondwaarde van €115/m² excl. BTW van gemiddeld 800 m².

Inbrengwaarde

Voor het bepalen van de inbrengwaarde is een marktanalyse uitgevoerd. Voor de specificatie van de inbrengwaarde wordt verwezen naar bijlage 1

Taxatie fase 1 conform Artikel 6.2.3 Bro	€ 5.268.647
Aftrek te behouden opstallen in fase 1	€ 1.565.217 -
Totale inbrengwaarde fase 1	€ 3.703.430
 Totale inbrengwaarde fase 2 (nader uit te werken)	 € 8.118.855
 Totale inbrengwaarde Assen-Zuid	 € 11.822.285
Totale inbrengwaarde (afgerond)	€ 11.822.300
	=====

4. Waardespecificatie

INBRENGWAARDE GRONDEN EN OPSTALLEN

Waarde van de gronden en opstallen: € 11.822.300
=====

Zegge: elf miljoen achthonderdtweentwintigduizend driehonderd euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, ondertekend in
vijfvoud te Assen, 21 april 2011

I. Vermeulen

Beëdigd rentmeester en register makelaar-taxateur

Bijlagen

Taxatie van de inbrengwaarden ,waarbij fase 1 is gespecificeerd per eigenaar.

CONCEPT

		A	B	C	D	A - B + C + D
Fase	Eigenaar	Vastgoedwaarde Bro art. 6.2.3 sub a,b	behoud opstellen Bro art. 6.2.3 sub b	kosten vrijmaken Bro art. 6.2.3 sub c	kosten sloop Bro art. 6.2.3 sub d	Totale inbrengwaarde
1ste fase	Eigenaar 01: Gemeente Assen	€ 1.768.408	€ 672.149	€ 61.894	€ 29.350	€ 1.187.503
	Eigenaar 02	€ 137.088		€ 4.798	-	€ 141.886
	Eigenaar 03	€ 679		€ 24	-	€ 703
	Eigenaar 04	€ 466.392		€ 16.324	-	€ 482.716
	Eigenaar 05	€ 502.759		€ 17.597	-	€ 520.356
	Eigenaar 06	€ 525.967	€ 314.461	€ 18.409	-	€ 229.915
	Eigenaar 07	€ 53.232		€ 1.863	-	€ 55.095
	Eigenaar 08	€ 111.403		€ 3.899	-	€ 115.302
	Eigenaar 09	€ 10.004		€ 350	-	€ 10.354
	Eigenaar 10	€ 510.751	€ 293.496	€ 17.876	-	€ 235.131
	Eigenaar 11	€ 936.824	€ 285.111	€ 32.789	-	€ 684.502
	Eigenaar 12	€ 2.231		€ 78	-	€ 2.309
	Eigenaar 13	€ 36.385		€ 1.273	-	€ 37.658
Totaal inbrengwaarden Fase 1		€ 5.062.123	€ 1.565.217	€ 177.174	€ 29.350	€ 3.703.430
Totaal inbrengwaarden Uitwerking (vervolg fasen)						€ 8.118.855
Totale inbrengwaarde						€ 11.822.285

CONCEPT

BIJLAGE 2 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE UITGIFTEPRIJZEN

Gemeente Assen
De heer H. Langendijk
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

datum 13 april 2011
uw brief van
uw kenmerk
ons kenmerk 240125
onderwerp Uitgifteprijsen Assen-zuid

Geachte heer Langendijk,

Voor Assen-zuid is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Bij dit bestemmingsplan dient ook een (globaal) exploitatieplan te worden opgesteld. Een onderdeel van het exploitatieplan zijn de uitgifteprijsen.

Vraag

Om te bepalen of de uitgifteprijsen marktconform zijn, is Oranjewoud gevraagd een taxatie uit te voeren naar de uitgifteprijsen.

Informatie

- ontwikkelingsvisie
- voorontwerp bestemmingsplan 1 februari 2011
- oppervlakte per object
- grondprijzenbrief 2011
- nota grondprijsbeleid

Aanpak

Vanuit de Nota Grondprijsbeleid hebben gemeenten in de regio Groningen-Assen afgesproken vanaf 2010 met behulp van een genormeerde residuele grondprijsberekening de uitgifteprijsen op regionale bedrijventerreinen te bepalen.

Om te komen tot deze grondprijsmethodiek is eerst het gebied afgepeld om de vastgoedopbrengsten te bepalen. De genoemde huurprijzen zijn gebaseerd op rapportage DTZ, Nederland compleet - factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt januari 2011 en een korte analyse van funda.nl.

Vervolgens zijn de bouwkosten bepaald op basis van referentieprojecten (bron: *bouwkostenkompas*).

Het saldo van de vastgoedopbrengsten en de bouwkosten geeft de residuele grondprijs weer per m².



contactpersoon: B.G. Sanders
e-mail: Boudewijn.sanders@oranjewoud.nl
bijlage(n): ---

T (06) 22 79 13 56

typ.: lo
coll.:



Uitkomsten

Prijspeil

Onderstaande getaxeerde uitgifteprijsen per m² zijn op prijspeil 01-01-2011.

Grote kavels A28

De oppervlakte van de kavels is 26.992 m². Ingeschat is dat 70% van de kavel tot het bouwvlak hoort. Van dat bouwvlak mag 100% bebouwd worden in 1 laag. Het resultaat is 18.845 m² bvo.

De vastgoedopbrengsten zijn bepaald door uit te gaan van bestemming bedrijf en een ondergeschikt kantoor ter grootte van 5% met een gemiddeld huurniveau van € 58,--/m² bvo (DTZ), een bar van 8,45% (DTZ) en een vormfactor van 0,95 (ref.).

Als referentie voor de bouwkosten is uitgegaan van een groot distributiecentrum met (kleinschalige) kantoorfunctie.

Het resultaat is een grondwaarde van € 101,--/m² terrein exclusief btw.

Gemengde bedrijvigheid

De oppervlakte van de kavels is 17.785 m². Het bouwvlak is ingeschat op 90%. Uit het bestemmingplan blijkt een bebouwingspercentage van 70% in 1 laag. Het resultaat is 11.205 m² bvo.

De vastgoedopbrengsten zijn bepaald door uit te gaan van bestemming bedrijf en een ondergeschikt kantoor ter grootte van 10% met een gemiddeld huurniveau van € 70,--/ m² bvo (funda), een bar van 8,40% (DTZ) en een vormfactor van 0,90 (ref.).

Als referentie voor de bouwkosten is uitgegaan van geschakelde bedrijfspanden met (kleinschalige) kantoorfunctie.

Het resultaat is een grondwaarde van € 96,--/ m² terrein exclusief btw.

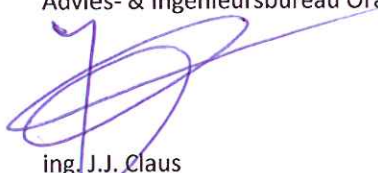
Woon-werk kavels

De oppervlakte van de woon-werk kavels is verdeeld in 1/3 wonen en 2/3 werken. Voor het wonen betekent dit een oppervlakte van 19.957 m² en voor het werken 39.913 m². Door uit te gaan van 25 woon-werk eenheden met een kavelgrootte van 800 m² voor het wonen en 1.600 m² voor het werken, is het percentage bouwvlak en bebouwing bepaald. De woning is rekenkundig losgekoppeld van het bedrijf. Voor de woning is een verkoopprijs bepaald door uit te gaan van een verkoopprijs van € 1.750,--/gbo met een vormfactor van 0,80. Voor het bedrijf is uitgegaan van een huurwaarde (bar 7,5%, huur € 30,--/ m², vormfactor 0,95). De totale vastgoedwaarde van 1 woon-werk kavel is dan ca. € 675.000,-- exclusief btw. Dit bedrag is getoetst aan een korte analyse van funda.nl en ligt boven het gemiddelde. Maar afgezet tegen de ambitie is het bedrag haalbaar/verdedigbaar.

Als referentie voor bouwkosten van de woning is uitgegaan van een vrijstaande woning. Als referentie voor de bouwkosten van het bedrijf is uitgegaan van een bedrijfsloods.

Het resultaat is een grondprijs van € 115,--/ m² terrein exclusief btw voor de woongedeelte en € 90,--/ m² terrein exclusief btw voor het bedrijfsgedeelte. Het gewogen gemiddelde komt dan uit op € 98,--/ m² terrein exclusief btw voor een woon-werk kavel.

Hoogachtend,
Advies- & Ingenieursbureau Oranjewoud



ing. J.J. Claus
beëdigd rentmeester NVR / taxateur RT

BIJLAGE 3 BIJ DE TOELICHTING: SSK RAMING VAN DE WERKEN



Colofon

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Project:

Project: **Bedrijventerrein Assen-Zuid**
Deelproject: Plangebied Assen-Zuid, deelgebieden E
Projectfase: Schetsontwerpfase
Opdrachtgever: Gemeente Assen
Projectmanager: ing. P.E. Boer
Projectleider: ir. A. van der Kaa

Raming:

Type raming: Investeringsraming
Datum opstelling raming: 18 april 2011
Opsteller raming: ing. E.E. Visser
Mede opstellers raming: -
Versie raming: 4
Status raming: Definitief
Prijspeil raming: 1-1-2011

Archivering:

Project- of dossiernummer: BA4554-100-100
Documentnummer raming: -
Nummer kostenrapportage: Verwijzing naar
Bestandsnaam raming: 20110418_SSK-2010 LCC_Assen-Zuid_deelgebieden-E.xls
Pad opgeslagen raming: C:\Documents and Settings\nl70450\Desktop

Toetsing:

Raming intern getoetst door: ing. F. Mooy
Datum interne toetsing: 18-4-2011
Raming extern getoetst door: ing. P van Delden
Datum externe toetsing: -

Parafering:

Paraaf opsteller raming: Paraaf
Paraaf interne toetser: Paraaf
Paraaf externe toetser: Paraaf
Paraaf projectleider: Paraaf
Paraaf projectmanager: Paraaf

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd. Het kwaliteitssysteem van DHV B.V. is gecertificeerd volgens ISO 900.



Keuzeparameters binnen de raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Deelramingen aan- of uitzetten (vinkje = aan):

Deelraming object 1, deelgebied E1 bouwrijpmaken	☒ Aanzetten?
Deelraming object 2, deelgebied E1, woonrijpmaken	☒ Aanzetten?
Deelraming object 3, deelgebied E2, bouwrijpmaken	☒ Aanzetten?
Deelraming object 4, deelgebied E2, woonrijpmaken	☒ Aanzetten?
Deelraming object 5, deelgebied E3 west, bouwrijpm	☒ Aanzetten?
Deelraming object 6, deelgebied E3 west, woonrijpm	☒ Aanzetten?
Deelraming object 7, deelgebied E3 oost, bouwrijpm	☒ Aanzetten?
Deelraming object 8, deelgebied E3 oost, woonrijpm	☒ Aanzetten?
Deelraming object 9	☐ Aanzetten?
Deelraming object 10	☐ Aanzetten?

Specifieke invoer investeringskosten:

0%	[-]	Organisatiegebonden reserveringen; als percentage over de gemiddelde investeringskosten
€	- [€]	Onzekerheidsreserve investeringskosten; in te vullen door financier
€	- [€]	Reservering scope wijzigingen investeringskosten; in te vullen door financier

Specifieke invoer levensduurkosten:

0%	[-]	Organisatiegebonden reserveringen; als percentage over de gemiddelde investeringskosten
€	- [€]	Onzekerheidsreserve levensduurkosten; in te vullen door financier
€	- [€]	Reservering scope wijzigingen levensduurkosten; in te vullen door financier

Centrale invoer van variabelen:

Beschrijving variabele:	Defaultwaarde variabele:
Inclusief of exclusief BTW?	Inclusief
Bijzondere gebeurtenissen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Procentuele risicoreserveringen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Hoeveelheden onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
Prijzen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
Startjaar investeringskosten = start lifecycle	-
Is het startjaar investeringskosten jaar 0 of jaar 1 in het model?	1
Worden de investeringskosten als Contante Waarde berekend?	Nee
Worden de levensduurkosten als Contante Waarde berekend?	Nee
Voor welk jaar wordt de Contante Waarde berekend?	-

Invoer variabelen voor berekening discontovoet:

Beschrijving variabele:	Opmerking:
Reële rente	
Inflatie (gemiddelde over de totale levensduur)	
Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	
Risicotoeslag	
Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	

Uitgangspunten kostenraming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Basisdocumenten:

- Memo:
- Tekening: Schetsontwerp plangebied, Gemeente Assen, d.d. 28 december 2010
- Tekening: 6 dwarsprofielen, Gemeente Assen
- Tekening: Wegontwerp, Gemeente Assen, d.d. 28 december 2010
- Tekening: Matenplan Assen Zuid.dwg, Gemeente Assen, d.d. 14 februari 2011

Scope van de raming is:

- Voorzieningen t.b.v. het plangebied conform schetsontwerp tekeningen
- De scope van de raming bevat de deelgebieden E1, E2 en E3
- De drooglegging van de assen van de wegen is minimaal 1,10 m boven de hoogste streef- of stuwpeilen van het oppervlakte water
- De kolken van de openbare wegen wateren af op een gescheiden rioolstelsel
- Voor de dikte van het zand in zandbed voor de openbare wegen is 0,25 meter extra meegenomen t.b.v. het verbeteren van de draagkracht van de ondergrond
- De staat van de huidige waterhuishoudkundige kunstwerken blijven gehandhaafd
- De huidige oppervlakte- en grondwaterstanden blijven gehandhaafd
- De huidige maaiveldhoogten zijn toereikend voor de minimale drooglegging van de deelgebieden m.u.v. deelgebied E1
- Binnen het plangebied E wordt een gesloten grondbalans toegepast
- De huidige (pers)riolering in plangebied E2 wordt vervangen door een vrijverval riolering met een grotere capaciteit
- De parallelweg wordt geamoveerd t.b.v. het aanbrengen van de vrijverval riolering
- Op de nieuwe vrijverval rioolleiding wordt een vrijliggend tweezijdig bereden fietspad aangebracht
- Over de te kruisen (transport)leidingen worden overkluizingen aangebracht

RAMS(HE)-analyse

Reliability, Availability, Maintainability, Safety, Health, Environment
(Bedrijfszekerheid), Betrouwbaarheid (storingen-falen), Beschikbaarheid, Onderhoudbaarheid, Veiligheid, Gezondheid/Arbo, Omgeving/Milieu

Realisatiefase

Gebruik, Beheer & Onderhoudsfase

LCC-analyse

Life Cycle Cost
Levenscycluskosten

Uitgangspunten kostenraming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Planning, kasritme en Contante Waarde (CW) berekening

- In de raming is **geen** aanname gedaan voor de kasritme

Aan de raming zijn de volgende eisen verbonden:

- De raming is een bedrijfseconomische raming (de invloeden van de markt zijn buiten beschouwing gelaten)
- De raming is deterministisch doorgerekend
- De ingeschatte nauwkeurigheid (variatiecoëfficiënt) van de deterministische raming is +/- 20%
- In de raming zijn **geen** bijzondere gebeurtenissen uit het risicodossier opgenomen (benoemde risico's)
- Het werkterrein van de civiel technische aannemer/opdrachtnemer is vrij van obstakels
- De werkzaamheden vinden voor zover mogelijk overdag plaats op reguliere werkdagen, 8 uren per dag en 5 dagen per week
- Op bijzondere werkdagen worden geen werkzaamheden verricht. (bouwvak, weekend, erkende Nederlandse feestdagen ect.).

In de raming zijn wel kosten opgenomen voor:

- Bouwkosten, inclusief kosten t.b.v. faseringen
- Object overstijgende risicoreservering

In de raming zijn geen kosten opgenomen voor:

- Geen rekening gehouden met (object)risico's bouwkosten
- Geen rekening gehouden met vastgoedkosten
- Geen rekening gehouden met engineeringkosten
- Geen rekening gehouden met overige bijkomende kosten
- Geen rekening gehouden met het aanbrengen van bestaande kabels en leidingen (nutsvoorzieningen)
- Geen rekening gehouden met het verleggen van bestaande kabels en leidingen
- Geen rekening gehouden met tijdelijke verkeersmaatregelen anders dan omleidingsroutes
- Geen rekening gehouden met kosten voor tijdelijke parkeerplaatsen c.q. parkeervoorzieningen
- Geen rekening gehouden met geluidswerende en/of geluidsreducerende voorzieningen
- Geen rekening gehouden met vervuilde vrijkomende materialen (slib-, bodem-, grond-, puinverontreinigingen etc.)
- Geen rekening gehouden met mogelijke saneringen van grondwaterverontreinigingen
- Geen rekening gehouden met kosten voor mogelijke milieukundige saneringen
- Geen rekening gehouden met kosten voor archeologie anders dan onderzoeken
- Geen rekening gehouden met kosten voor explosieven anders dan onderzoeken
- Geen rekening gehouden met versneld afschrijven van bestaande objecten
- Geen rekening gehouden met mogelijke (externe) financiële dekkingsgelden
- Geen rekening gehouden met kosten voor beheer en onderhoud, exploitatiekosten etc. (levensduurkosten)



Samenvatting raming							SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)		
	Kostengroepen	Directe kosten		Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Verdeling	
Code	Kostencategorieën	Benoemd	Nader te detaileren					kosten	
Investeringskosten (indeling naar categorie):									
BK	Bouwkosten	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ -	€ 17.046.079	91%	
VK	Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	
EK	Engineeringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	
OBK	Overige bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	
SUBINV	Subtotaal investeringskosten	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ -	€ 17.046.079	91%	
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.704.608	€ 1.704.608	9%	
INVDET	Subtotaal investeringskosten deterministisch	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	
INVEXC	Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	
INVINC	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	
Bandbreedte: met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen					€ 15.000.550	en	€ 22.500.825		
Variatiecoëfficiënt: schatting (+/-) bij deterministische berekening					hier invullen → 20%				
Levensduurkosten:									
SUBLEV	Subtotaal levensduurkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	
LEVDET	Subtotaal levensduurkosten deterministisch	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	
LEVEXC	Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)				€ -	€ -	€ -	0%	
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	
LEVINC	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -	0%	
Bandbreedte: met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen					€ -	en	€ -		
Variatiecoëfficiënt: schatting (+/-) bij deterministische berekening					hier invullen → -				
PKBTW	Projectkosten exclusief BTW				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	
PKBTWLCC	Projectkosten exclusief BTW								

INVB	Budgetvaststelling investeringskosten:									
INVB	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687			
INVR	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -			
INVS	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -			
INVBUDGET	Aan te houden risicoreservering investeringskosten en totaal budget investeringskosten				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687			
LEV	Budgetvaststelling levensduurkosten:									
LEV	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -			
LEVR	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -			
LEVS	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -			
LEV	Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten				€ -	€ -	€ -			

Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
2011	2011	€ 17.046.079
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 17.046.079
2011	2011	€ 1.704.608
2011	2011	€ 18.750.687
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 18.750.687
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 18.750.687
€ 15.000.550	en 20%	€ 22.500.825

2011	2110	€ -
2011	2011	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
-	en -	-

2011	2110	€ 18.750.687
------	------	--------------

--	--	--

--	--	--



Samenvatting raming		Kostengroepen			Voorziene kosten			Risicoreservering	SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)	
Code		Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detaileren	Indirecte kosten				Totaal	Verdeling kosten
Investeringskosten (indeling naar objecten):										
BK1	Bouwkosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken		€ 2.180.300	€ 109.015	€ 548.905	€ 2.838.220	€ -	€ -	2.838.220	15%
VK1	Vastgoedkosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
EK1	Engineeringskosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
OBK1	Overige bijkomende kosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
INV1	Totaal investeringskosten deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrijpmaken	€	2.180.300	109.015	548.905	2.838.220	-	€	2.838.220	15%
BK2	Bouwkosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken	€	284.450	€ 14.223	€ 71.612	€ 370.285	€ -	€ -	370.285	2%
VK2	Vastgoedkosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
EK2	Engineeringskosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
OBK2	Overige bijkomende kosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
INV2	Totaal investeringskosten deelraming object 2, deelgebied e1, woonrijpmaken	€	284.450	14.223	71.612	370.285	-	€	370.285	2%
BK3	Bouwkosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken	€	1.041.325	€ 52.066	€ 262.160	€ 1.355.552	€ -	€ -	1.355.552	7%
VK3	Vastgoedkosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
EK3	Engineeringskosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
OBK3	Overige bijkomende kosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
INV3	Totaal investeringskosten deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrijpmaken	€	1.041.325	52.066	262.160	1.355.552	-	€	1.355.552	7%
BK4	Bouwkosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken	€	111.750	€ 5.588	€ 28.134	€ 145.471	€ -	€ -	145.471	1%
VK4	Vastgoedkosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
EK4	Engineeringskosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
OBK4	Overige bijkomende kosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
INV4	Totaal investeringskosten deelraming object 4, deelgebied e2, woonrijpmaken	€	111.750	5.588	28.134	145.471	-	€	145.471	1%
BK5	Bouwkosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken	€	4.148.463	€ 207.423	€ 1.044.403	€ 5.400.288	€ -	€ -	5.400.288	29%
VK5	Vastgoedkosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
EK5	Engineeringskosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
OBK5	Overige bijkomende kosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
INV5	Totaal investeringskosten deelraming object 5, deelgebied e3 west, bouwrijpmaken	€	4.148.463	207.423	1.044.403	5.400.288	-	€	5.400.288	29%
BK6	Bouwkosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken	€	550.000	€ 27.500	€ 138.466	€ 715.966	€ -	€ -	715.966	4%
VK6	Vastgoedkosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
EK6	Engineeringskosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
OBK6	Overige bijkomende kosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
INV6	Totaal investeringskosten deelraming object 6, deelgebied e3 west, woonrijpmaken	€	550.000	27.500	138.466	715.966	-	€	715.966	4%
BK7	Bouwkosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken	€	4.079.149	€ 203.957	€ 1.026.950	€ 5.310.044	€ -	€ -	5.310.044	28%
VK7	Vastgoedkosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
EK7	Engineeringskosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
OBK7	Overige bijkomende kosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
INV7	Totaal investeringskosten deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bouwrijpmaken	€	4.079.149	203.957	1.026.950	5.310.044	-	€	5.310.044	28%
BK8	Bouwkosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken	€	699.250	€ 34.963	€ 176.041	€ 910.253	€ -	€ -	910.253	5%
VK8	Vastgoedkosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
EK8	Engineeringskosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
OBK8	Overige bijkomende kosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	0%
INV8	Totaal investeringskosten deelraming object 8, deelgebied e3 oost, woonrijpmaken	€	699.250	34.963	176.041	910.253	-	€	910.253	5%
SUBINV	Subtotaal investeringskosten	€	13.094.686	654.734	3.296.671	17.046.079	-	€	17.046.079	91%
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.704.608	€ 1.704.608	€ -	1.704.608	9%
INVDET	Subtotaal investeringskosten deterministisch	€	13.094.686	654.734	3.296.671	17.046.079	1.704.608	€	18.750.687	100%
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	€ -	-	0%
INVEXC	Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)					€ 17.046.079	1.704.608	€	18.750.687	100%
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief				€ -	€ -	€ -	-	0%
INVINC	Totaal investeringskosten exclusief BTW					€ 17.046.079	1.704.608	€	18.750.687	100%
	Bandbreedte:	met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen				€ 15.000.550	en	€	22.500.825	
	Variatiecoëfficiënt:	schatting (+/-) bij deterministische berekening				hier invullen →	20%	→		

Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
2011	2011	€ 2.838.220
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 2.838.220
2011	2011	€ 370.285
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 370.285
2011	2011	€ 1.355.552
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 1.355.552
2011	2011	€ 145.471
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 145.471
2011	2011	€ 5.400.288
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 5.400.288
2011	2011	€ 715.966
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 715.966
2011	2011	€ 5.310.044
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 5.310.044
2011	2011	€ 910.253
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 910.253
2011	2011	€ 17.046.079
2011	2011	€ 1.704.608
2011	2011	€ 18.750.687
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 18.750.687
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 18.750.687
€ 15.000.550	en 20%	€ 22.500.825

<i>Jaar Start Van</i>	<i>Jaar Eind T/m</i>	<i>Totaal LCC</i>
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2011	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
-	en	-

2011	2110	€	18.750.687
------	------	---	------------



Colofon

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Project:

Project: **Bedrijventerrein Assen-Zuid**
Deelproject: Bovenwijksevoorzieningen Assen-Zuid, deelgebieden A+B+C
Projectfase: Schetsontwerpfase
Opdrachtgever: Gemeente Assen
Projectmanager: ing. P.E. Boer
Projectleider: ir. A. van der Kaa

Raming:

Type raming: Investeringsraming
Datum opstelling raming: 18 april 2011
Opsteller raming: ing. E.E. Visser
Mede opstellers raming: -
Versie raming: 4
Status raming: Definitief
Prijspeil raming: 1-1-2011

Archivering:

Project- of dossiernummer: BA4554-100-100
Documentnummer raming: -
Nummer kostenrapportage: Verwijzing naar
Bestandsnaam raming: 20110418_SSK-2010 LCC_Assen-Zuid_deelgebieden-A-B-C.xls
Pad opgeslagen raming: C:\Documents and Settings\nl70450\Desktop

Toetsing:

Raming intern getoetst door: ing. F. Mooy
Datum interne toetsing: 18-4-2011
Raming extern getoetst door: ing. P van Delden
Datum externe toetsing: -

Parafering:

Paraaf opsteller raming: Paraaf
Paraaf interne toetser: Paraaf
Paraaf externe toetser: Paraaf
Paraaf projectleider: Paraaf
Paraaf projectmanager: Paraaf

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van DHV B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd. Het kwaliteitssysteem van DHV B.V. is gecertificeerd volgens ISO 900.



Keuzeparameters binnen de raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Deelramingen aan- of uitzetten (vinkje = aan):

Deelraming object 1, deelgebied A1	☒ Aanzetten?
Deelraming object 2, deelgebied A2	☒ Aanzetten?
Deelraming object 3, deelgebied A3	☒ Aanzetten?
Deelraming object 4, deelgebied B	☒ Aanzetten?
Deelraming object 5, deelgebied C1	☒ Aanzetten?
Deelraming object 6, deelgebied C2	☒ Aanzetten?
Deelraming object 7, deelgebied C3	☒ Aanzetten?
Deelraming object 8	☐ Aanzetten?
Deelraming object 9	☐ Aanzetten?
Deelraming object 10	☐ Aanzetten?

Specifieke invoer investeringskosten:

0%	[-]	Organisatiegebonden reserveringen; als percentage over de gemiddelde investeringskosten
€	- [€]	Onzekerheidsreserve investeringskosten; in te vullen door financier
€	- [€]	Reservering scope wijzigingen investeringskosten; in te vullen door financier

Specifieke invoer levensduurkosten:

0%	[-]	Organisatiegebonden reserveringen; als percentage over de gemiddelde investeringskosten
€	- [€]	Onzekerheidsreserve levensduurkosten; in te vullen door financier
€	- [€]	Reservering scope wijzigingen levensduurkosten; in te vullen door financier

Centrale invoer van variabelen:

Beschrijving variabele:	Defaultwaarde variabele:
Inclusief of exclusief BTW?	Inclusief
Bijzondere gebeurtenissen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Procentuele risicoreserveringen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Hoeveelheden onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
Prijzen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
Startjaar investeringskosten = start lifecycle	-
Is het startjaar investeringskosten jaar 0 of jaar 1 in het model?	1
Worden de investeringskosten als Contante Waarde berekend?	Nee
Worden de levensduurkosten als Contante Waarde berekend?	Nee
Voor welk jaar wordt de Contante Waarde berekend?	-

Invoer variabelen voor berekening discontovoet:

Beschrijving variabele:	Opmerking:
Reële rente	
Inflatie (gemiddelde over de totale levensduur)	
Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	
Risicotoeslag	
Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	

Uitgangspunten kostenraming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Basisdocumenten:

- Memo:
- Tekening: Schetsontwerp plangebied, Gemeente Assen, d.d. 28 december 2010
- Tekening: 6 dwarsprofielen, Gemeente Assen
- Tekening: Wegontwerp, Gemeente Assen, d.d. 28 december 2010
- Tekening: Matenplan Assen Zuid.dwg, Gemeente Assen, d.d. 14 februari 2011

Scope van de raming is:

- Bovenwijkse voorzieningen conform schetsontwerp tekeningen
- De scope van de raming bevat de deelgebieden A1, A2 en A3
- De scope van de raming bevat het deelgebied B
- De scope van de raming bevat de deelgebieden C1, C2 en C3
- De drooglegging van de assen van de wegen is minimaal 1,10 m boven de hoogste streef- of stuwpeilen van het oppervlakte water
- De kolken van de openbare wegen wateren af op het oppervlakte water
- De openbare weg in deelgebied A3 wordt op maaiveldhoogte aangebracht
- Voor de dikte van het zand in zandbed voor de openbare wegen is 0,25 meter extra meegenomen t.b.v. het verbeteren van de draagkracht van de ondergrond
- De staat van de huidige waterhuishoudkundige kunstwerken blijven gehandhaafd
- De A28 blijft tijdens de uitvoering 2x2 met verschoven versmalde rijstroken met een maximum snelheid van 70 km/uur
- Over de te kruisen (transport)leidingen worden overkluizingen aangebracht in deelgebied A1

RAMS(HE)-analyse

Reliability, Availability, Maintainability, Safety, Health, Environment
(Bedrijfszekerheid), Betrouwbaarheid (storingen-falen), Beschikbaarheid, Onderhoudbaarheid, Veiligheid, Gezondheid/Arbo, Omgeving/Milieu

Realisatiefase

Gebruik, Beheer & Onderhoudsfase

LCC-analyse

Life Cycle Cost
Levenscycluskosten

Uitgangspunten kostenraming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Planning, kasritme en Contante Waarde (CW) berekening

- In de raming is **geen** aanname gedaan voor de kasritme

Aan de raming zijn de volgende eisen verbonden:

- De raming is een bedrijfseconomische raming (de invloeden van de markt zijn buiten beschouwing gelaten)
- De raming is deterministisch doorgerekend
- De ingeschatte nauwkeurigheid (variatiecoëfficiënt) van de deterministische raming is +/- 20%
- In de raming zijn **geen** bijzondere gebeurtenissen uit het risicodossier opgenomen (benoemde risico's)
- Het werkterrein van de civiel technische aannemer/opdrachtnemer is vrij van obstakels
- De werkzaamheden vinden voor zover mogelijk overdag plaats op reguliere werkdagen, 8 uren per dag en 5 dagen per week
- Op bijzondere werkdagen worden geen werkzaamheden verricht. (bouwvak, weekend, erkende Nederlandse feestdagen ect.).

In de raming zijn wel kosten opgenomen voor:

- Bouwkosten, inclusief kosten t.b.v. faseringen
- Object overstijgende risicoreservering

In de raming zijn geen kosten opgenomen voor:

- Geen rekening gehouden met (object)risico's bouwkosten
- Geen rekening gehouden met vastgoedkosten
- Geen rekening gehouden met engineeringskosten
- Geen rekening gehouden met overige bijkomende kosten
- Geen rekening gehouden met het aanbrengen van kunstwerken in deelgebied A3
- Geen rekening gehouden met het aanbrengen van een ongelijkvloerse oversteek voor defensie in deelgebied C3
- Geen rekening gehouden met het verleggen van bestaande kabels en leidingen
- Geen rekening gehouden met tijdelijke verkeersmaatregelen anders dan omleidingsroutes
- Geen rekening gehouden met kosten voor tijdelijke parkeerplaatsen c.q. parkeervoorzieningen
- Geen rekening gehouden met het vervangen van bestaande riolering c.q. de bestaande capaciteit wordt niet aangepast
- Geen rekening gehouden met geluidswerende en/of geluidsreducerende voorzieningen
- Geen rekening gehouden met vervuilde vrijkomende materialen (slib-, bodem-, grond-, puinverontreinigingen etc.)
- Geen rekening gehouden met mogelijke saneringen van grondwaterverontreinigingen
- Geen rekening gehouden met kosten voor mogelijke milieukundige saneringen
- Geen rekening gehouden met kosten voor archeologie anders dan onderzoeken
- Geen rekening gehouden met kosten voor explosieven anders dan onderzoeken
- Geen rekening gehouden met versneld afschrijven van bestaande objecten
- Geen rekening gehouden met mogelijke (externe) financiële dekkingsgelden
- Geen rekening gehouden met kosten voor beheer en onderhoud, exploitatiekosten etc. (levensduurkosten)



Samenvatting raming		Kostengroepen			Voorziene kosten		Risicoreservering		SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)	
Code	Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detaileren	Indirecte kosten					Totaal	Verdeling kosten
Investeringskosten (indeling naar categorie):										
BK	Bouwkosten	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ -	€ 16.835.668	91%		
VK	Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%		
EK	Engineeringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%		
OBK	Overige bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%		
SUBINV	Subtotaal investeringskosten	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ -	€ 16.835.668	91%		
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.683.567	€ 1.683.567	9%		
INVDET	Subtotaal investeringskosten deterministisch	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%		
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%		
INVEXC	Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%		
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%		
INVINC	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%		
Bandbreedte: met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen					€ 14.815.388	en	€ 22.223.082			
Variatiecoëfficiënt: schatting (+/-) bij deterministische berekening					hier invullen →		20%			
Levensduurkosten:										
SUBLEV	Subtotaal levensduurkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%		
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%		
LEVDET	Subtotaal levensduurkosten deterministisch	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%		
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%		
LEVEXC	Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)				€ -	€ -	€ -	0%		
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%		
LEVINC	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -	0%		
Bandbreedte: met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen					€ -	en	€ -			
Variatiecoëfficiënt: schatting (+/-) bij deterministische berekening					hier invullen →		-			
PKBTW	Projectkosten exclusief BTW				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%		
PKBTWLCC	Projectkosten exclusief BTW									

INVB	Budgetvaststelling investeringskosten:										
INVB	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235				
INVR	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -				
INVS	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -				
INVBUDGET	Aan te houden risicoreservering investeringskosten en totaal budget investeringskosten				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235				
LEV	Budgetvaststelling levensduurkosten:										
LEV	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -				
LEVR	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -				
LEVS	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)				€ -	€ -	€ -				
LEV	Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten				€ -	€ -	€ -				

Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
2011	2011	€ 16.835.668
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 16.835.668
2011	2011	€ 1.683.567
2011	2011	€ 18.519.235
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 18.519.235
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 18.519.235
€ 14.815.388	en 20%	€ 22.223.082

2011	2110	€ -
2011	2011	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
2011	2110	€ -
-	en -	-

2011	2110	€ 18.519.235
------	------	--------------

--	--	--

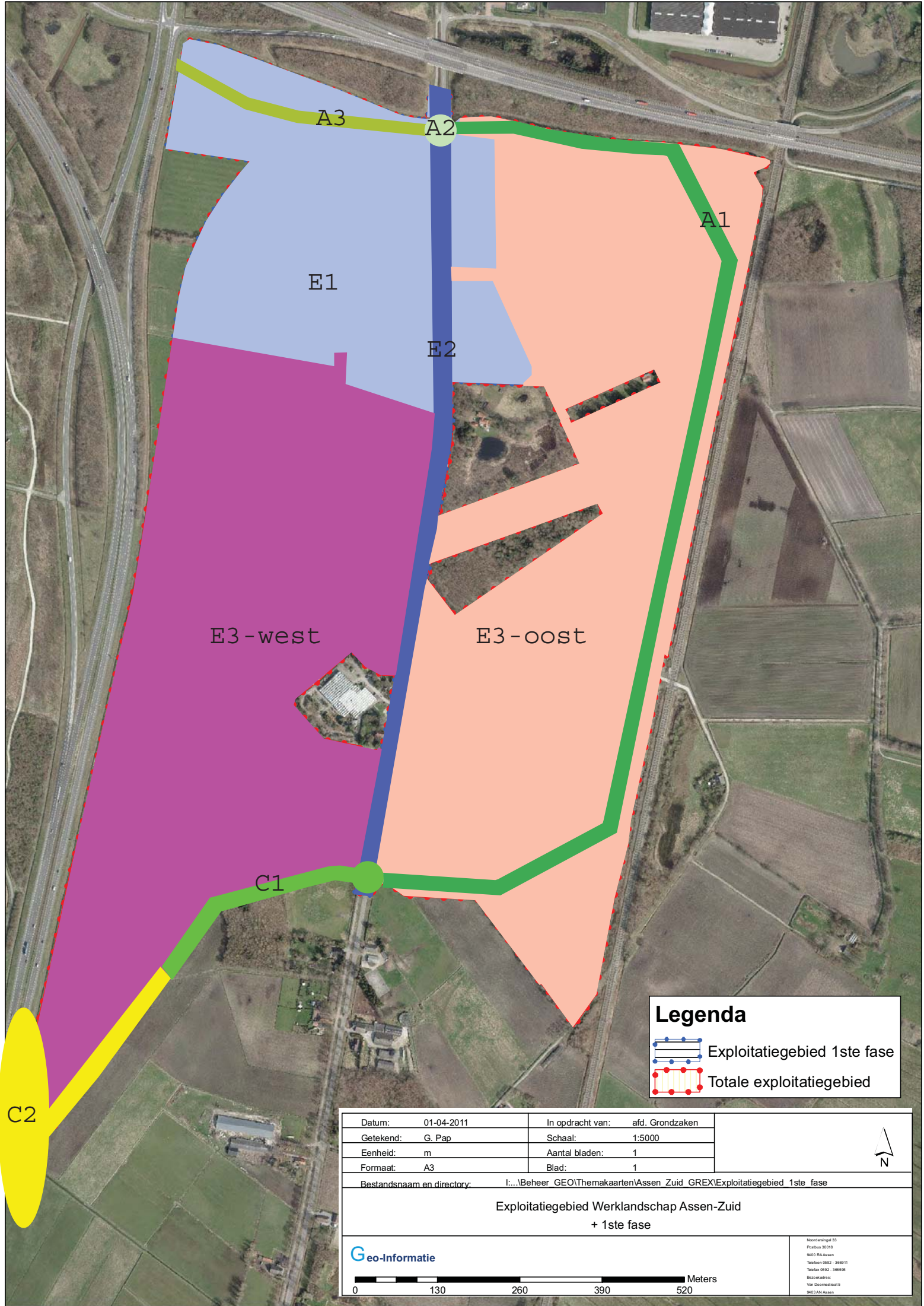
--	--	--



Samenvatting raming		Kostengroepen		Directe kosten		Voorziene kosten		Risicoreservering		Totaal		Verdelingskosten		
Code		Kostencategorieën		Benoemd	Nader te detaileren	Indirecte kosten								
Investeringskosten (indeling naar objecten):														
BK1	Bouwkosten deelraming object 1, deelgebied a1	€	2.539.465	€	126.973	€	639.327	€	3.305.765	€	-	€	3.305.765	18
VK1	Vastgoedkosten deelraming object 1, deelgebied a1	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
EK1	Engineeringskosten deelraming object 1, deelgebied a1	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
OBK1	Overige bijkomende kosten deelraming object 1, deelgebied a1	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
INV1	Totaal investeringskosten deelraming object 1, deelgebied a1	€	2.539.465	€	126.973	€	639.327	€	3.305.765	€	-	€	3.305.765	18
BK2	Bouwkosten deelraming object 2, deelgebied a2	€	162.809	€	8.140	€	40.988	€	211.937	€	-	€	211.937	1
VK2	Vastgoedkosten deelraming object 2, deelgebied a2	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
EK2	Engineeringskosten deelraming object 2, deelgebied a2	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
OBK2	Overige bijkomende kosten deelraming object 2, deelgebied a2	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
INV2	Totaal investeringskosten deelraming object 2, deelgebied a2	€	162.809	€	8.140	€	40.988	€	211.937	€	-	€	211.937	1
BK3	Bouwkosten deelraming object 3, deelgebied a3	€	490.950	€	24.548	€	123.600	€	639.097	€	-	€	639.097	3
VK3	Vastgoedkosten deelraming object 3, deelgebied a3	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
EK3	Engineeringskosten deelraming object 3, deelgebied a3	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
OBK3	Overige bijkomende kosten deelraming object 3, deelgebied a3	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
INV3	Totaal investeringskosten deelraming object 3, deelgebied a3	€	490.950	€	24.548	€	123.600	€	639.097	€	-	€	639.097	3
BK4	Bouwkosten deelraming object 4, deelgebied b	€	1.145.653	€	57.283	€	288.426	€	1.491.361	€	-	€	1.491.361	8
VK4	Vastgoedkosten deelraming object 4, deelgebied b	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
EK4	Engineeringskosten deelraming object 4, deelgebied b	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
OBK4	Overige bijkomende kosten deelraming object 4, deelgebied b	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
INV4	Totaal investeringskosten deelraming object 4, deelgebied b	€	1.145.653	€	57.283	€	288.426	€	1.491.361	€	-	€	1.491.361	8
BK5	Bouwkosten deelraming object 5, deelgebied c1	€	607.544	€	30.377	€	152.953	€	790.874	€	-	€	790.874	4
VK5	Vastgoedkosten deelraming object 5, deelgebied c1	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
EK5	Engineeringskosten deelraming object 5, deelgebied c1	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
OBK5	Overige bijkomende kosten deelraming object 5, deelgebied c1	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
INV5	Totaal investeringskosten deelraming object 5, deelgebied c1	€	607.544	€	30.377	€	152.953	€	790.874	€	-	€	790.874	4
BK6	Bouwkosten deelraming object 6, deelgebied c2	€	6.922.469	€	346.123	€	1.742.777	€	9.011.369	€	-	€	9.011.369	49
VK6	Vastgoedkosten deelraming object 6, deelgebied c2	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
EK6	Engineeringskosten deelraming object 6, deelgebied c2	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
OBK6	Overige bijkomende kosten deelraming object 6, deelgebied c2	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
INV6	Totaal investeringskosten deelraming object 6, deelgebied c2	€	6.922.469	€	346.123	€	1.742.777	€	9.011.369	€	-	€	9.011.369	49
BK7	Bouwkosten deelraming object 7, deelgebied c3	€	1.064.161	€	53.208	€	267.907	€	1.385.264	€	-	€	1.385.264	7
VK7	Vastgoedkosten deelraming object 7, deelgebied c3	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
EK7	Engineeringskosten deelraming object 7, deelgebied c3	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
OBK7	Overige bijkomende kosten deelraming object 7, deelgebied c3	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	0
INV7	Totaal investeringskosten deelraming object 7, deelgebied c3	€	1.064.161	€	53.208	€	267.907	€	1.385.264	€	-	€	1.385.264	7
SUBINV	Subtotaal investeringskosten	€	12.933.049	€	646.652	€	3.255.978	€	16.835.668	€	-	€	16.835.668	91
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten								€	1.683.567		€	1.683.567	9
INVDET	Subtotaal investeringskosten deterministisch	€	12.933.049	€	646.652	€	3.255.978	€	16.835.668	€	1.683.567	€	18.519.235	100
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)								€	-	€		-	0
INVEXC	Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)							€	16.835.668	€	1.683.567	€	18.519.235	100
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)		Exclusief					€	-	€	-	€	-	0
INVINC	Totaal investeringskosten exclusief BTW							€	16.835.668	€	1.683.567	€	18.519.235	100
		Bandbreedte:	met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen				€	14.815.388	en	€		€	22.223.082	
		Variatiecoëfficiënt:	hier invullen →						20%					

Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
2011	2011	€ 3.305.765
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 3.305.765
2011	2011	€ 211.937
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 211.937
2011	2011	€ 639.097
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 1.491.361
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 790.874
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 9.011.369
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 1.385.264
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 1.385.264
2011	2011	€ 16.835.668
2011	2011	€ 1.683.567
2011	2011	€ 18.519.235
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ -
2011	2011	€ 18.519.235
€ 14.815.388	en 20%	€ 22.223.082

BIJLAGE 4 BIJ DE TOELICHTING: KAART MET DE WERKEN



Legenda

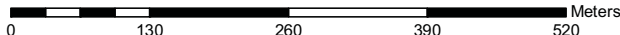
 Exploitatatiegebied 1ste fase

 Totale exploitatiegebied

Datum:	01-04-2011	In opdracht van:	afd. Grondzaken	
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000	
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1	
Formaat:	A3	Blad:	1	

Bestandsnaam en directory: I:\...\Beheer_GEO\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Exploitatatiegebied_1ste_fase

Exploitatatiegebied Werklandschap Assen-Zuid
+ 1ste fase



Neerkeringsd 33
Postbus 30018
9600 RA Assen
Telefoon 0592 - 346911
Telefax 0592 - 346956
Bussiteadres:
Van Doornestraat 5
9603 AN Assen

BIJLAGE 5 BIJ DE TOELICHTING: PLANKOSTENSCAN



Ruimte en Milieu
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Verkorte * toelichting excel model behorend bij het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Het model invullen wanneer het exploitatieplan voorziet in 1 of meer van de volgende bouwplannen

- een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
- een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² bvo
- een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
- een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m² bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
- een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m² bvo of met meer dan 1 woning
- een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m² bvo

tabblad vragenlijst:

- Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in.
- Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 18, uitgangspunt is een actieve gemeentelijke grondexploitatie.
- Klik op de grijze ? buttons voor meer informatie over de vraag.

tabblad produktenlijst

Geef in kolom B per produkt/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is: vul ja of nee in.

tabblad resultaat

In cel G51 staat het forfaitair bedrag dat in het exploitatieplan op het moment van vaststelling ruimtelijk besluit wordt opgenomen. Dus niet nader faseren.

printen

Print het blad vragenlijst, produktenlijst en resultaat met behulp van de printbuttons
Deze uitdraaien moeten bij het exploitatieplan gevoegd worden.

berekening kosten voorbelasten/ophogen en bestemmingsplannen

In een hulpblad worden de kosten voor voorbelasten/ophogen separaat berekend.
Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening produkten aangegeven.
Met deze button wordt het hulpblad zichtbaar danwel verborgen.

hulpblad
tonen

hulpblad
verbergen

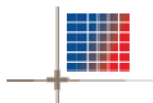
technische informatie

Om de scan goed te laten functioneren dient het beveiligingsniveau in Excel op "laag" gezet te worden.
Extra, Macro, beveiliging, laag

* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de ontwerp regeling.

Dit excel model is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op basis van de Plankostenscan ontwikkeld en opgesteld door :

BIELEVELD VAN HOEK
ECONOMIE EN PLANLOGIE



Mevr drs B.A.M.P. van Hoek
b.van.hoek@bieleveldvanhoek.nl
073- 615 60 77

Twynstra Gudde
ADVISEURS EN MANAGERS



mevr mr ing. M.E Krul-Seen
MKN@tg.nl
de heer ir M.J. D. Stout
MJS@tg.nl
033 467 7777

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 23-4-2011
 Gemeente Assen
 Projectnaam werklanschap Assen-Zuid
 Projectnummer 9408
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 14
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
 historisch gebied ☐ ja ☒ nee
 binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee
 inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee
 uitleglocatie ☐ ja ☒ nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
 a waarvan percelen (onbebouwd) totaal
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks
 stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
 woningen aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee
 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
 Slecht ☐ ja ☒ nee
 Normaal ☐ ja ☒ nee
 Goed ☐ ja ☒ nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal ☐ ja ☒ nee
 partieel ☐ ja ☒ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? €

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemeentelijke uitgifte verwacht u ? stuks

C:\Users\Hermie\Downloads\Plankostenplan Assen-Zuid (regeling jan 2010) tbv e

Vragenlijst 23-4-2011

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 23-4-2011
Gemeente [Assen](#)
Projectnaam [werklandschap Assen-Zuid](#)
Projectnummer [9408](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 14

Produkt/activiteit

Vererving

☒ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering

☒ ja ☐ nee

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening

☒ ja ☐ nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

☒ ja ☐ nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

☒ ja ☐ nee

2.3 Masterplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening

☒ ja ☐ nee

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit

uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan

☒ ja ☐ nee

3.2 Opstellen en procedure wijziging

uur per wijziging

☒ ja ☐ nee

3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan

uur per plan

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 23-4-2011
Gemeente [Assen](#)
Projectnaam [werklandschap Assen-Zuid](#)
Projectnummer [9408](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 14

Produkt/activiteit

Civiele en cultuur techniek		
☒ ja ☐ nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ ja ☐ nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie		
☒ ja ☐ nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie		
☒ ja ☐ nee	6.1 Omgevingsmanagement	Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte		
☒ ja ☐ nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgaven
Management		
☒ ja ☐ nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
☒ ja ☐ nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie		
☒ ja ☐ nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	23-4-2011	Complexiteit	128%
Gemeente	Assen		
Projectnaam	werklandschap Assen-Zuid		
Projectnummer	9408		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	14		
			print
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	3.500	€ 456.000	5%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	3.220	€ 386.400	4%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	220	€ 62.400	1%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	10.463	€ 1.255.585	12%
2.1 Programma van Eisen	141	€ 16.920	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	1.983	€ 237.925	2%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.550	€ 186.000	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	3.690	€ 442.740	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	3.100	€ 372.000	4%
Ruimtelijke Ordening	1.504	€ 180.473	2%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	1.140	€ 136.823	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	364	€ 43.650	0%
Civiele en cultuur techniek	1.880	€ 5.020.718	50%
4.1 Planontwikkeling	1.880	€ 189.918	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 4.830.800	48%
Landmeten/vastgoedinformatie	1.297	€ 118.069	1%
5.1 Kaartmateriaal	1.297	€ 118.069	1%
Communicatie	752	€ 255.050	3%
6.1 Omgevingsmanagement	752	€ 255.050	3%
Gronduitgifte	-	€ -	0%
7.1 Gronduitgiftecontracten	-	€ -	0%
Management	18.164	€ 2.151.187	21%
8.1 Projectmanagement	10.380	€ 1.442.774	14%
8.2 Projectmanagementassistentie	7.785	€ 708.412	7%
Planeconomie	5.190	€ 633.160	6%
9.1 Planeconomie	5.190	€ 633.160	6%
totaal	42.751	€ 10.070.241	100%