Gemeente Assen

Exploitatieplan Werklandschap Assen-Zuid 2012

Exploitatieplan Werklandschap Assen-Zuid 2012

Beschrijving herziene onderdelen ten opzicht van het "exploitatieplan werklandschap Assen-Zuid 2011"

Dit exploitatieplan betreft een herziening (artikel 6.15 lid 2 Wro) van het vigerende exploitatieplan werklandschap Assen-Zuid, zoals deze is vastgesteld door de gemeenteraad van Assen op 27 oktober 2011.

Het exploitatieplan is op de onderstaande 7 onderdelen herzien:

1. Geanticipeerd is op een aanpassing van het exploitatiegebied door de vaststelling van het bestemmingsplan "Aansluiting Assen TT en oefenterrein Baggelhuizen". NL.IMRO. 0106.99BP20121004-B001 [aanpassing van kaarten 1, 2, 3, 4 en 5]
2. Het uitgewerkte exploitatiegebied is uitgebreid met de gronden die onderdeel uitmaken van het uitwerkingsplan "Hoofdontsluiting": NL.IMRO.0106.99UW20121003A-B001 [aanpassing van kaarten 1, 2, 3, 4 en 5]
3. De taxatie van de inbrengwaarden is herzien. [aanpassing van bijlage 1 bij de toelichting]
4. Het ruimtegebruik is aangepast nu meer gronden vallen onder het uitgewerkte exploitatiegebied. [aanpassing van hoofdstuk 3 en kaarten 1 t/m 5 en bijlagen 1 en 2]
5. De berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheden is geactualiseerd [aanpassing van paragraaf 4.6]. De hoogte van de exploitatiebijdrage is daarentegen bij deze actualisatie ongewijzigd gebleven.
6. Artikel 2.1.1 lid 3, artikel 2.9, artikel 6 en artikel 8.3 zijn geactualiseerd en nader aangevuld [aanpassing van hoofdstuk 3].
7. De planschade-risicoanalyse Florijn-As is in het vastgestelde Exploitatieplan uit 2011 niet integraal opgenomen. In deze herziene versie van het exploitatieplan is dit wel het geval. [aanpassing bijlage 6 bij de toelichting]

exploitatieplan Werklandschap Assen-Zuid 2012

versie :	15 november 2012
ter inzage ontwerp :	24 augustus 2012
vaststelling :	20 december 2012

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

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 9
ARTIKEL 5 : Regels voor de aanleg van nutsvoorzieningen 9
ARTIKEL 6 : Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen 10
ARTIKEL 7 : Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden maatregelen en bouwplannen 10
ARTIKEL 8 : Verbodsbepaling en afwijkingsbepalingen 10

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 14
4.6 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 14
4.7 Percentage gerealiseerde kosten 15

KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED OP GBKN 16

KAART 2: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED OP LUCHTFOTO 17

KAART 3: VERBEELDING RUIMTEGEBRUIK 18

KAART 4: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN 19

KAART 5: VERBEELDING UITGIFTECATEGORIEEN 20

BIJLAGE 1: KADASTRALE PERCELEN EN EIGENAREN 21

BIJLAGE 2: RUIMTEGEBRUIK PER PERCEEL 25

BIJLAGE 3: BEGRIPPENLIJST 29

DEEL II TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN 31

1 TOELICHTING BIJ DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN 32
1.1 Toelichting bij Koppeling met het ruimtelijk besluit 32
1.2 Toelichting bij Opzet van het exploitatieplan 32
1.3 Toelichting bij Begrenzing van het exploitatiegebied 34
1.4 Toelichting bij Het voorgenomen grondgebruik 35
1.5 Toelichting bij De te verwerven gronden 35
1.6 Toelichting bij Dekking van het tekort van het Exploitatieplan 35
1.7 Toelichting bij de Citeertitel 35
1.8 Toelichting bij de Leeswijzer bij het Exploitatieplan 35

2 TOELICHTING BIJ DE OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN 36

3 TOELICHTING BIJ DE EISEN EN REGELS 37
3.1 Toelichting bij ARTIKEL 1 37
3.2 Toelichting bij ARTIKEL 2 37
3.3 Toelichting bij ARTIKEL 3 37
3.4 Toelichting bij ARTIKEL 4 37
3.5 Toelichting bij ARTIKEL 5 38
3.6 Toelichting bij ARTIKEL 6 38
3.7 Toelichting bij ARTIKEL 7 38
3.8 Toelichting bij ARTIKEL 8 38

4 TOELICHTING BIJ DE EXPLOITATIEOPZET 40
4.1 Toelichting bij Raming van de inbrengwaarden van de gronden 40
4.2 Toelichting bij Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie 41
4.3 Toelichting bij Raming van de opbrengsten van de exploitatie 43
4.4 Toelichting bij Aanduiding tijdvak 44
4.5 Toelichting bij Aanduiding van de fasering 44
4.6 Toelichting bij Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden 44
4.7 Toelichting bij Percentage gerealiseerde kosten 46

5 TOELICHTING BIJ DE KAARTEN EN BIJLAGEN VAN DEEL I 47
5.1 TOELICHTING BIJ KAART 1: 47
5.2 TOELICHTING BIJ KAART 2: 47
5.3 TOELICHTING BIJ KAART 3: 47
5.4 TOELICHTING BIJ KAART 4: 47
5.5 TOELICHTING BIJ KAART 5: 47
5.6 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 1 47
5.7 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 2 47
5.8 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 3 47

BIJLAGE 1 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE INBRENGWAARDEN 48

BIJLAGE 2 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE UITGIFTEPRIJZEN 49

BIJLAGE 3 BIJ DE TOELICHTING: SSK RAMING VAN DE WERKEN 50

BIJLAGE 4 BIJ DE TOELICHTING: KAART MET DE WERKEN 51

BIJLAGE 5 BIJ DE TOELICHTING: PLANKOSTENSCAN 52

BIJLAGE 6 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE PLANSCHADERISICO 53

BIJLAGE 7 BIJ DE TOELICHTING: INKOOPBELEID GEMEENTE ASSEN 54

DEEL I EXPLOITATIEPLAN

1 DE STATUS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

1.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan ‘Werklandschap Assen-Zuid’. Het bestemmingsplan en bijbehorende exploitatieplan zijn op 27 oktober 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Assen. Voorliggend exploitatieplan betreft een nadere uitwerking van het exploitatieplan werklandschap Assen-Zuid, als gevolg van het uitwerkingsplan Hoofdontsluiting (NL.IMRO.0106.99UW20121003-A001) en betreft daarmee een structurele wijziging van het exploitatieplan zoals vastgesteld op 27 oktober 2011.

1.2 Opzet van exploitatieplan

Het bestemmingsplan ’Werklandschap Assen-Zuid” bestaat naast de directe bestemmingen voor een groot deel uit een globale bestemmingen met een uitwerkingsplicht ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor de gronden die deel uit maken van het uitgewerkte exploitatiegebied is het exploitatieplan nader gedetailleerd, terwijl voor de vervolgfasen (nader uit te werken) is uitgegaan van 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 GBKN in Kaart 1 en op de luchtfoto op Kaart 2. Beide kaarten zijn als bijlage bij dit exploitatieplan gevoegd.

1.4 Voorgenomen grondgebruik

Het gehanteerde grondgebruik is gebaseerd op het ruimtegebruik uit het bestemmingsplan. In de volgende tabel staat het ruimtegebruik weergegeven. Het ruimtegebruik in het exploitatiegebied staat tevens weergegeven in Kaart 3.

Grondgebruik

Bestemming	uitgewerkt exploitatieplan in m²	nader uit te werken exploitatieplan in m²	Totaal in exploitatieplan in m²	Totaal exploitatieplan in %
Uitgeefbare kavels	**104.185**	**495.815**	**600.000**	**55,1%**
Bedrijventerrein	47.495		47.495	4,4%
Wonen Werken	56.690		56.690	5,2%
Bedrijventerrein (nader uit te werken BT-U)		495.815	495.815	45,6%
Voorzieningen van openbaar nut	**253.197**	**235.010**	**488.207**	**44,9%**
Wegprofielen	89.460		89.460	8,2%
Groen / water	66.056	56.342	122.398	11,2%
Hoofdinfra (uitwerkingsplan)	97.681		97.681	
Openbaar gebied (nader uit te werken BT-U)		178.668	178.668	16,4%
Totaal grondgebruik	**357.382**	**730.825**	**1.088.207**	**100,0%**

TABEL 1: Grondgebruik exploitatiegebied

1.5 Te verwerven gronden

De gronden gelegen binnen het exploitatiegebied zijn in eigendom van de gemeente en derden. De kadastrale percelen staan per eigenaar weergegeven in Bijlage 1 en zijn tevens ruimtelijk weergegeven op Kaart 3. In bijlage 2 is een tabel opgenomen met het beoogde ruimtegebruik per perceel zo ver vallend binnen het exploitatiegebied.

Het grondbeleid van de gemeente Assen, vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2010-2013, voorziet in de mogelijkheid tot het actief verwerven van gronden indien dit nodig wordt geacht om de gewenste ontwikkelingen te realiseren. Wanneer eigenaren niet zelf kunnen of willen realiseren binnen de gestelde kaders van het exploitatieplan, dan zal de gemeente overgaan tot aankoop van de benodigde percelen om de bouwplanmogelijkheden die in het bestemmingsplan Werklandschap Assen Zuid zijn vastgelegd, te kunnen realiseren.

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 Assen-Zuid 2011 heeft de Asser gemeenteraad eveneens de ‘grondexploitatie werklandschap Assen-Zuid’ vastgesteld om daarmee de financiële dekking van dit ruimtelijk plan te verzekeren.

1.7 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: ‘Exploitatieplan Werklandschap Assen Zuid 2012’.

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. 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 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;
- Potentieel aanleg van smartgrid;
- (mogelijk) Verleggen van kabels en leidingen;
- Aanbrengen van haltevoorzieningen voor het openbaar vervoer.

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; doch niet meegenomen in het kostenverhaal); danwel het straten van bouwwegen 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 ontwikkelingen bosgebieden;
- Aanleg van groenvoorzieningen;
- Herinrichting van het huidige wegprofiel van de Graswijk.

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:

i. Het betreffende terrein voldoende draagkracht heeft zodat eenieder het terrein van het beoogde bouwwerk op veilige wijze kan betreden
ii. Het terrein vrij is van obstakels, zowel bovengronds als ondergronds
iii. Het betreffende terrein op het gewenste peil ligt dan wel op gewenste peil zal worden gebracht
iv. Het betreffende terrein ten minste aan één zijde is te ontsluiten op de openbare weg
v. Het mogelijk is om de kavel aan te sluiten op de nutsvoorzieningen. Het betreft hier in ieder geval aansluiting op gas, (drink-)water, elektriciteit, en riolering.
vi. Het betreffende terrein op verantwoorde wijze kan worden afgewaterd op het openbare watersysteem
vii. De bodemkwaliteit van de uit te geven kavel in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen voor het beoogde gebruik

Exploitant Eigenaar 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

2.1.1 Uiterlijk 6 weken voor de voorgenomen aanvang van de werken en werkzaamheden is de exploitant verplicht schriftelijk een plan van aanpak ter instemming in te dienen bij het college van B&W. Dit plan 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 om te komen tot ontwikkeling van bouwrijpe kavels, de wijze van aanbesteden maakt in ieder geval onderdeel uit van deze beschrijving;
iv. beschrijving van de wijze waarop materialen zoals chemicaliën, oliën, andere stoffen of uitlogende materialen geloosd worden;

2.1.2 De inrichting van het openbaar gebied vindt plaats conform de eisen van artikel 4.

2.1.3 [gereserveerd]

2.2 Uiterlijk binnen zes weken na ontvangst van de bescheiden genoemd in artikel 2.1.1, neemt het college van B&W een besluit over de eventuele instemming met het plan van aanpak. Het college van B&W toetst dit plan van aanpak of wordt voldaan aan de eisen van artikel 4.

2.3.1 De exploitant is verplicht een bestek voor werken en werkzaamheden voorafgaand aan de aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden ter instemming aan het college van B&W voor te leggen.

2.3.2 Het in artikel 2.3.1 bedoelde bestek wordt opgesteld conform het plan van aanpak waarmee is ingestemd.

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 de reeds aangelegde openbare voorzieningen en alle andere bijkomende kosten en werkzaamheden.

2.5 Uiterlijk binnen 6 weken voor de geplande eerste oplevering van de werken voor wat betreft de openbare voorzieningen of het bouwrijp maken van de kavels wordt het college van B&W geïnformeerd over de geplande eerste oplevering door of namens de exploitant. De exploitant dient de volgende zaken te regelen voor deze oplevering:

i. dat een afgevaardigde van de gemeente Assen aanwezig is bij de oplevering voor toetsing of voldaan is aan het bestek zoals bedoeld in artikel 2.3.1 waarmee is ingestemd;
ii. dat er een proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld;
iii. dat er een lijst aanwezig is met onderhoudswerkzaamheden en de eventueel noodzakelijke herstelwerkzaamheden

2.6 De exploitant is binnen het exploitatiegebied verantwoordelijk voor de openbare voorzieningen gedurende de onderhoudstermijn van 1 jaar na de oplevering door of namens de exploitant.

2.7 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 voor wat betreft de openbare voorzieningen.

2.8 Uiterlijk binnen 6 weken voor de geplande tweede oplevering, met het oog op de overname van de openbare voorzieningen door de gemeente, wordt het college van B&W geïnformeerd over de geplande oplevering door of namens de exploitant. De exploitant dient de volgende zaken te regelen ten behoeve van deze oplevering:

i. dat een afgevaardigde van de gemeente Assen aanwezig is bij de oplevering voor toetsing of voldaan is aan het goedgekeurde bestek zoals bedoeld in artikel 2.3.1;
ii. dat de werken van de openbare voorzieningen door of namens de exploitant zijn ingemeten;
iii. dat er een schriftelijke vrijwaring van de aannemer aanwezig is, waaruit blijkt dat de exploitant geen verplichtingen meer heeft jegens de aannemer;
iv. dat alle onderhoudswerkzaamheden en de eventueel noodzakelijke herstelwerkzaamheden voltooid zijn.

2.9 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.

2.10 De exploitant heeft gedurende het aanbestedingsproces, het uitvoeringsproces en de onderhoudstermijn een actieve informatieplicht jegens de gemeente.

2.11 Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het bestek waarmee is ingestemd.

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

3.1.1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 2 genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, is de geldende Europese en nationale aanbestedingsregelgeving voor van toepassing. Voor zover deze regelgeving niet van toepassing is, is het Inkoopbeleid gemeente Assen versie 29 april 2005 van toepassing.

3.1.2 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan het college van B&W ter instemming voorgelegd.

3.1.3 Het college van B&W beslist binnen vier weken na ontvangst van het in artikel 3.1.2 bedoelde aanbestedingsprotocol omtrent de instemming ermee. Het college van B&W kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

3.1.4 Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan het college van B&W voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1.

3.1.5 Het college van B&W beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in artikel 3.1.4. Het college van B&W kan deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

3.1.6 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat het college van B&W het in artikel 3.1.5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning heeft ingestemd. Het is verboden de werken en werkzaamheden uit te voeren in afwijking van het aanbestedingsverslag en het goedgekeurde voorgenomen gunningsbesluit.

3.2 Het is verboden af te wijken van de in artikel 3.1 bedoelde aanbestedingsregels, het aanbestedingsprotocol waarmee is ingestemd en het voorgenomen besluit tot gunning waarmee is ingestemd.

ARTIKEL 4 : Inrichtingseisen

4.1 Schone afwaterende oppervlakken (zoals o.a. daken) mogen niet worden aangesloten op het regenwaterriool (rwa), maar wateren af op de aan te leggen waterberging op het bedrijventerrein die onderdeel uitmaakt van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.

4.2 Het is verboden chemicaliën, oliën, andere stoffen of uitlogende materialen te lozen naar het oppervlaktewater. De werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied en bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied dienen zodanig te worden vormgegeven dat de hiervoor genoemde materialen niet geloosd kunnen worden naar het oppervlaktewater.

4.3 Indien artikel 4.2 van toepassing is, wordt een omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat het Waterbedrijf Groningen en het Waterschap Hunze en Aa’s gehoord zijn.

4.4 Na ontwikkeling van het exploitatiegebied door de exploitant dient er sprake te zijn van bouwrijpe kavels.

ARTIKEL 5 : Regels voor de aanleg van nutsvoorzieningen

[gereserveerd]

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

	Bouwrijp maken c.q. start aanleg	Verlening omgevingsvergunning[1]	Woonrijp maken c.q. oplevering
Uitgewerkt exploitatiegebied	2013-2014	2014-2016	2015-2016
Nader uit te werken exploitatiegebied	2016-2020	2016-2023	2017-2023
Hoofdinfrastructuur fase I	1ste helft 2013		medio 2015
Hoofdinfrastructuur fase II	medio 2020		medio 2021

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

Het is verboden binnen het exploitatiegebied anders dan in het uitgewerkte deel 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.

ARTIKEL 8 : Verbodsbepaling en afwijkingsbepalingen

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 college van B&W kan op verzoek bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod als bedoeld in artikel 7 wanneer

- vrijkomende grond uit een voorgaande fase overtollig is en naar elders in het exploitatiegebied kan worden afgevoerd
- in een ontwikkelfase een tekort ontstaat in de grondbalans en er grond afkomstig van elders uit het exploitatiegebied benut kan worden.
- tijdelijke voorzieningen nodig zijn om een deelgebied in ontwikkeling te brengen.
- ondergrondse nutsvoorzieningen (met inbegrip van de vergunningsvrije bovengrondse bouwwerken) die noodzakelijk zijn om een deelgebied tot ontwikkeling te brengen

8.4 Het college van B&W kan op verzoek bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1.1 voor zover het betreft het voldoen aan het Inkoopbeleid gemeente Assen versie 29 april 2005, vanaf het moment dat een nieuwe versie van dit inkoopbeleid dan wel een daarvoor in de plaats tredend document is vastgesteld. De omgevingsvergunning zal alsdan een instemming met de gevraagde afwijking betreffen met daaraan verbonden het voorschrift dat wordt gehandeld conform de nieuwe versie van bedoeld inkoopbeleid dan wel het daarvoor in de plaats getreden document.

8.5 Het college van B&W kan op verzoek bij omgevingsvergunning afwijken van andere regels dan de in lid 4 genoemde, mits dit past in een voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan. Wanneer de afwijking van de in dit en het vorige lid bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in het exploitatiegebied danwel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst, wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van het college van B&W.

[1] specifiek de ‘omgevingsvergunning voor het bouwen’.

4 DE EXPLOITATIEOPZET

4.1 Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zijn getaxeerd. Ingevolge artikel 6.2.3 Bro wordt tot 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 in tabel 2 weergeven. Voor de reeds uitgewerkte bestemmingen zijn de waarden gespecificeerd en per eigenaar weergegeven. Voor de nadere uitwerking (vervolgfasen) is een cumulatieve taxatiewaarde weergegeven.

Inbrengwaarden

Fase	Eigenaar		Taxatie per 1-6-2012		Contante waarde per 1-1-2012
uitgewerkt	Eigenaar 01: Gemeente Assen	€	2.104.632	€	2.058.818
	Eigenaar 03	€	703	€	687
	Eigenaar 04	€	671.867	€	657.242
	Eigenaar 05	€	546.953	€	535.047
	Eigenaar 07	€	55.095	€	53.896
	Eigenaar 08	€	115.827	€	113.306
	Eigenaar 09	€	10.355	€	10.129
	Eigenaar 11	€	231.871	€	226.824
	Eigenaar 12	€	9.716	€	9.505
	Eigenaar 13	€	63.529	€	62.146
	Eigenaar 14	€	85.991	€	84.119
	Eigenaar 15	€	40.002	€	39.131
	Eigenaar 18	€	252.381	€	246.887
	Eigenaar 19	€	17.896	€	17.506
	Eigenaar 20	€	68.556	€	67.063
	Eigenaar 21	€	22.140	€	21.658
	Eigenaar 22	€	3.673	€	3.593
	Eigenaar 25	€	883	€	863
	Eigenaar 26	€	19.683	€	19.255
	Eigenaar 27	€	2.847	€	2.785
Totaal uitgewerkt		**€**	**4.324.600**	**€**	**4.230.462**
Inbrengwaarde nader uit te werken exploitatieplan		€	7.025.441	€	6.872.511
Totaal inbrengwaarden exploitatieplan		**€**	**11.350.041**	**€**	**11.102.973**

TABEL 2: Overzicht inbrengwaarden

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 1-1-2012
Onderzoekskosten	€	300.000	€	293.513
Bodemsanering en grondwerken	€	5.225.000	€	4.790.770
Aanleg nutsvoorzieningen	€	1.318.900	€	1.199.989
Aanleg riolering	€	2.310.000	€	2.356.200
Kosten buiten exploitatiegebied, wegen en andere voo	€	440.000	€	398.038
Kosten binnen exploitatiegebied, wegen en andere vo	€	5.390.000	€	5.237.894
Bouwrijp maken	€	16.390.000	€	15.070.590
Woonrijp maken	€	2.310.000	€	2.064.365
Plankosten	€	10.070.241	€	9.313.371
Tijdelijk beheer	€	674.360	€	597.685
Planschade	€	50.000	€	46.526
Financieringskosten van geïnvesteerd kapitaal	€	462.374	€	483.181
Totale kosten	**€**	**44.940.875**	**€**	**41.852.122**

TABEL 3: andere kosten in verband met de exploitatie

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, 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.

Grondopbrengsten
per uitgiftecategorie

Omschrijving	Hoeveelheid uitgeefbare m²'s grond	Taxatie nominaal per 1-1-2011	Opbrengst contant per 1-1-2012
Uitgiftecategorieën			
Bedrijventerrein, waarvan	**47.495**	**€ 4.694.130**	**€ 4.453.401**
Gemengde bedrijvigheid (overige kavels)	20.573	€ 1.975.008	€ 1.873.724
Gemengde bedrijvigheid (kavels langs A28)	26.922	€ 2.719.122	€ 2.579.677
Wonen-Werken, waarvan	**56.690**	**€ 5.555.620**	**€ 5.270.711**
Bedrijf-Wonen	56.690	€ 5.555.620	€ 5.270.711
Nader uit te werken, waarvan	**495.815**	**€ 47.657.738**	**€ 40.600.457**
Gemengde bedrijvigheid (overige kavels)	495.815	€ 47.657.738	€ 40.600.457
Totaal	**600.000**	**€ 57.907.488**	**€ 50.324.569**

TABEL 4: Opbrengsten van de exploitatie

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.

Uitgifteprijzen

Omschrijving	**Taxatie per 1-1-2011**
Bedrijventerrein waarvan:	
Gemengde bedrijvigheid grote zichtkavels	€ 101,00 /m2
Gemengde bedrijvigheid	€ 96,00 /m2
Wonen-Werken (bedrijf-wonen)	€ 98,00 /m2
Nader uit te werken (mengprijs)	€ 96,12 /m2

TABEL 5: Gemiddelde uitgifteprijzen

4.4 Aanduiding van het tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt 12 jaren, te weten van 1-1-2012 t/m 31-12-2023. 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).

	Bouwrijp maken c.q. start aanleg	Verlening omgevingsvergunning[2]	Woonrijp maken c.q. oplevering
Uitgewerkt exploitatiegebied	2013-2014	2014-2016	2015-2016
Nader uit te werken exploitatiegebied	2016-2020	2016-2023	2017-2023
Hoofdinfrastructuur fase I	1ste helft 2013		medio 2015
Hoofdinfrastructuur fase II	medio 2020		medio 2021

TABEL 6: Fasering

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). De vastgestelde basiseenheid is een vierkante meter uit te geven grondoppervlakte. Kaart 5 geeft een ruimtelijk overzicht van de uitgeefbare grond per categorie binnen het exploitatiegebied. In Bijlage 2 staat daarnaast een overzicht van de uitgeefbare grond per categorie per eigenaar per perceel weergegeven. Per onderscheiden uitgiftecategorie is het aantal basiseenheden bepaald. Per basiseenheid is een wegingsfactor vastgesteld (artikel 6.18, lid 3 Wro) op basis van de getaxeerde uitgifteprijzen. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden contant gemaakt en vervolgens bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4 Wro). In tabel 7 staan de wegingsfactoren, de gewogen eenheden en de contant gemaakte eenheden per uitgiftecategorie weergegeven.

Gewogen eenheden
per uitgiftecategorie

Omschrijving	Maximale hoeveelheid uitgeefbare m²'s grond	Wegingfactor	Gewogen eenheden per 1-1-2011	Eenheden contant per 1-1-2012
Uitgiftecategorieën				
Bedrijventerrein, waarvan	**47.495**		**48.897**	**46.390**
Gemengde bedrijvigheid (overige kavels)	20.573	1,000000	20.573	19.518
Gemengde bedrijvigheid (kavels langs A28)	26.922	1,052083	28.324	26.872
Wonen-Werken, waarvan	**56.690**		**57.871**	**54.903**
Bedrijf-Wonen	56.690	1,020833	57.871	54.903
Nader uit te werken, waarvan	**495.815**		**496.435**	**422.921**
Gemengde bedrijvigheid (overige kavels)	495.815	1,001250	496.435	422.921
Totaal	**600.000**		**603.203**	**524.214**

TABEL 7: Wegingsfactoren en gewogen eenheden

[2] specifiek de 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

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 contant per 1-1-2012:	€ 50.324.569
B. Totaal aantal gewogen eenheden contant per 1-1-2012:	524.214

Het verhaalbare bedrag per contant gemaakte gewogen eenheid is (A/B) € 96,-

4.7 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten per 1-1-2012 bedraagt 3,8%.

KAART 1: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED OP GBKN

Legenda

- Grens bestemmingsplan
- Exploitatiegebied
- Uitgewerkt exploitatiegebied
- Bebouwing

Datum:	08-11-2012	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Blad:	1

N

Bestandsnaam en directory: I:\SO\Re\GI\GIS\Florijnas\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Uitwerkingsplan_1-11-2012\kaart_1_grenzen.mxd

Begrenzingen binnen het bestemmingsplangebied op GBKN

Geo-Informatie

0 125 250 375 500 Meters

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

KAART 2: VERBEELDING EXPLOITATIEGEBIED OP LUCHTFOTO

Legenda

- Grens bestemmingsplan
- Exploitatiegebied
- Uitgewerkt exploitatiegebied

Datum:	08-11-2012	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Blad:	2

N

Bestandsnaam en directory: I:\SO\Re\GI\GIS\Florijnas\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Uitwerkingsplan_1-11-2012\kaart_2_grenzen.mxd

Begrenzingen binnen het bestemmingsplangebied op luchtfoto

Geo-Informatie

0 125 250 375 500 Meters

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

KAART 3: VERBEELDING RUIMTEGEBRUIK

Legenda

- Exploitatiegebied
- Uitgewerkt exploitatiegebied

Bestemming

- Bedrijf - Wonen
- Bedrijventerrein
- Bedrijventerrein - Uit te werken
- Groen
- Verkeer
- Verkeer - Verblijfsgebied

Datum:	08-11-2012	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Kaart:	3

N

Bestandsnaam en directory: I:\SO\Re\GI\GIS\Florijnas\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Uitwerkingsplan_1-11-2012\kaart_3_grenzen.mxd

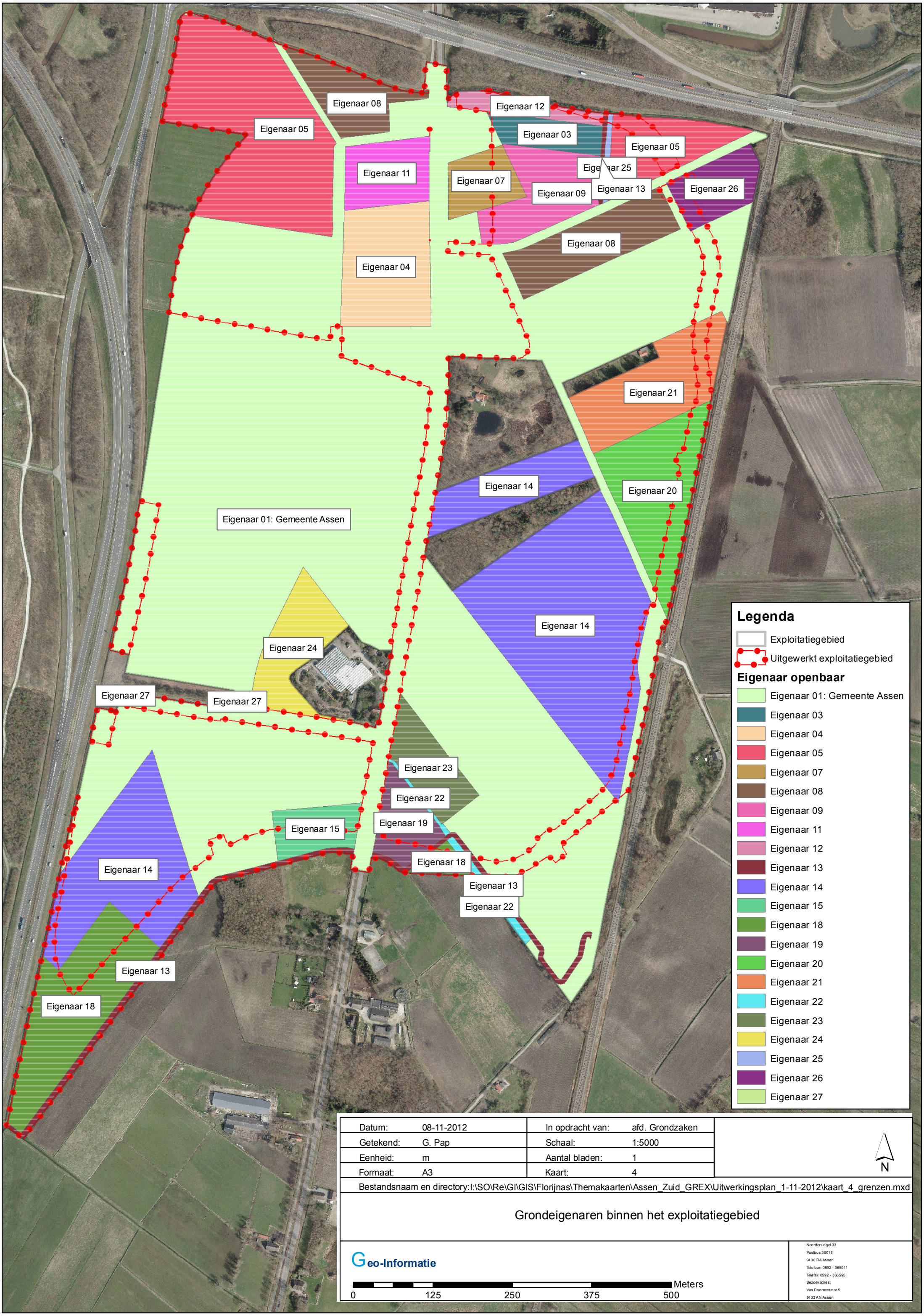
Bestemmingen binnen het exploitatiegebied

Geo-Informatie

0 125 250 375 500 Meters

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

KAART 4: VERBEELDING KADASTRALE EIGENAREN



Datum:	08-11-2012	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Kaart:	4

N

Bestandsnaam en directory:I:\SO\Re\GI\GIS\Florijnas\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Uitwerkingsplan_1-11-2012\kaart_4_grenzen.mxd

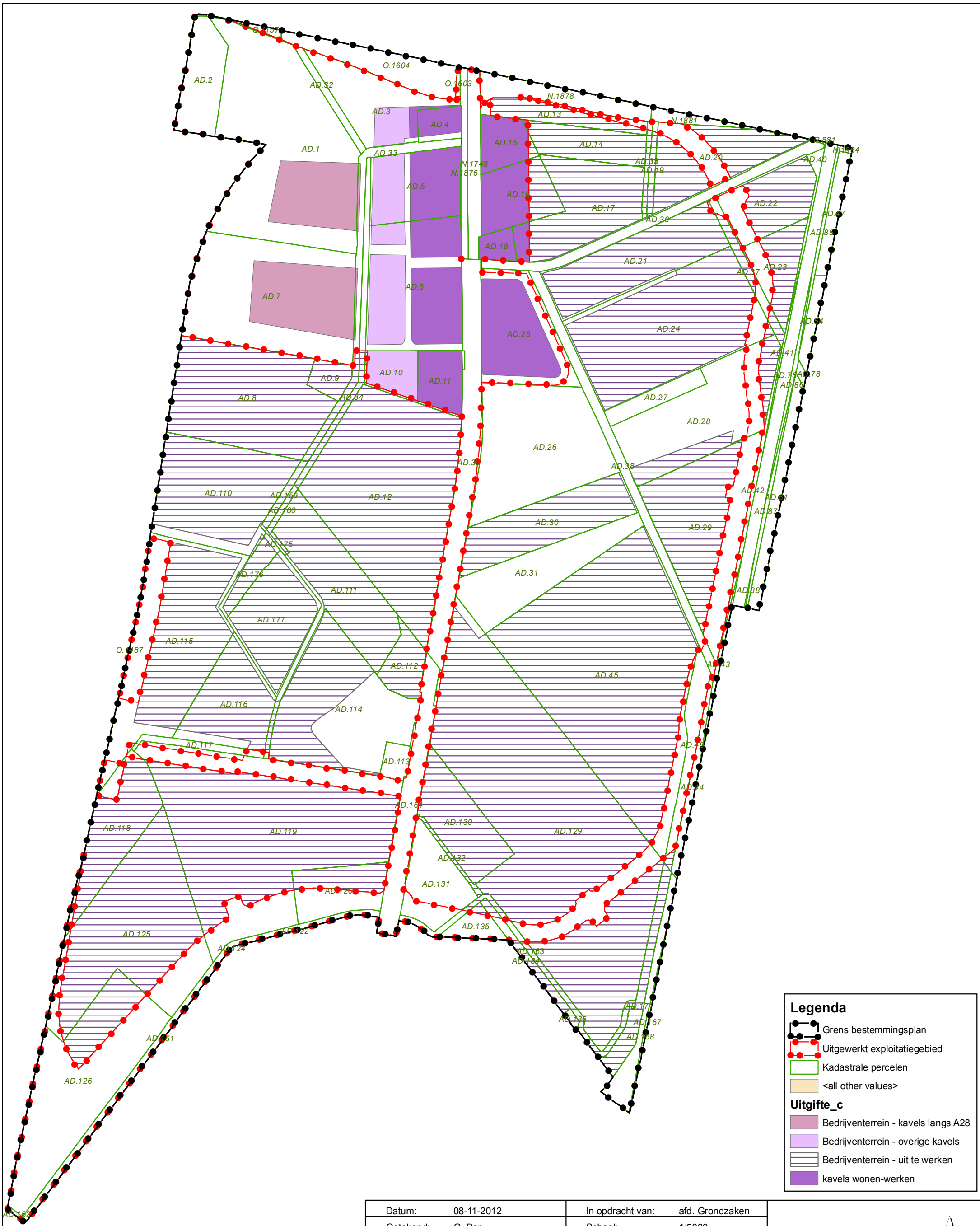
Grondeigenaren binnen het exploitatiegebied

Geo-Informatie

0 125 250 375 500 Meters

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

KAART 5: VERBEELDING UITGIFTECATEGORIEEN



Datum:	08-11-2012	In opdracht van:	afd. Grondzaken
Getekend:	G. Pap	Schaal:	1:5000
Eenheid:	m	Aantal bladen:	1
Formaat:	A3	Kaart:	5

Bestandsnaam en directory:I:\SO\Re\GI\GIS\Florijnas\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Uitwerkingsplan_1-11-2012\kaart_5_grenzen.mxd

Uitgiftecategorieën

Geo-Informatie

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

BIJLAGE 1: KADASTRALE PERCELEN EN EIGENAREN

Eigendommen in het uitgewerkt exploitatiegebied:

Eigenaar 01: Gemeente Assen	AD.10	4.499 m2
	AD.11	5.605 m2
	AD.111	71 m2
	AD.115	7.991 m2
	AD.118	1.595 m2
	AD.119	15.748 m2
	AD.12	91 m2
	AD.129	7.000 m2
	AD.15	5.017 m2
	AD.164	10.756 m2
	AD.18	2.182 m2
	AD.23	1.922 m2
	AD.24	1.371 m2
	AD.25	16.348 m2
	AD.32	2.066 m2
	AD.33	4.941 m2
	AD.34	2.273 m2
	AD.36	13 m2
	AD.37	884 m2
	AD.38	521 m2
	AD.39	16.651 m2
	AD.4	3.044 m2
	AD.46	5.194 m2
	AD.7	38.464 m2
	N.1748	5.130 m2
	N.1876	2.819 m2
	O.1603	213 m2
Totaal Eigenaar 01: Gemeente Assen		162.409 m2
Eigenaar 03	AD.14	81 m2
Totaal Eigenaar 03		81 m2
Eigenaar 04	AD.6	26.303 m2
Totaal Eigenaar 04		26.303 m2
Eigenaar 05	AD.1	50.736 m2
	AD.2	9.219 m2
	AD.20	3.497 m2
Totaal Eigenaar 05		63.452 m2
Eigenaar 07	AD.16	6.348 m2
Totaal Eigenaar 07		6.348 m2
Eigenaar 08	AD.21	69 m2
	AD.3	13.285 m2
Totaal Eigenaar 08		13.354 m2
Eigenaar 09	AD.17	1.193 m2
Totaal Eigenaar 09		1.193 m2
Eigenaar 11	AD.5	13.358 m2
Totaal Eigenaar 11		13.358 m2
Eigenaar 12	AD.13	1.240 m2
Totaal Eigenaar 12		1.240 m2
Eigenaar 13	AD.161	5.963 m2

	AD.162	172 m2
	AD.163	1.251 m2
	AD.35	101 m2
Totaal Eigenaar 13		7.487 m2
Eigenaar 14	AD.125	6.676 m2
	AD.45	3.688 m2
Totaal Eigenaar 14		10.364 m2
Eigenaar 15	AD.120	4.609 m2
Totaal Eigenaar 15		4.609 m2
Eigenaar 18	AD.126	26.870 m2
	AD.135	2.521 m2
Totaal Eigenaar 18		29.391 m2
Eigenaar 19	AD.131	2.353 m2
Totaal Eigenaar 19		2.353 m2
Eigenaar 20	AD.29	9.014 m2
Totaal Eigenaar 20		9.014 m2
Eigenaar 21	AD.28	2.911 m2
Totaal Eigenaar 21		2.911 m2
Eigenaar 22	AD.132	0 m2
	AD.134	483 m2
Totaal Eigenaar 22		483 m2
Eigenaar 23	AD.130	0 m2
Totaal Eigenaar 23		0 m2
Eigenaar 25	AD.19	116 m2
Totaal Eigenaar 25		116 m2
Eigenaar 26	AD.22	2.588 m2
Totaal Eigenaar 26		2.588 m2
Eigenaar 27	AD.117	328 m2
Totaal Eigenaar 27		328 m2

Eigendommen in het nader uit te werken exploitatiegebied:

Eigenaar 01: Gemeente Assen	AD.10	385 m2
	AD.11	194 m2
	AD.110	26.279 m2
	AD.111	20.830 m2
	AD.112	4.827 m2
	AD.115	25.897 m2
	AD.116	13.281 m2
	AD.118	13.005 m2
	AD.119	51.979 m2
	AD.12	52.747 m2
	AD.129	94.125 m2
	AD.136	333 m2
	AD.15	301 m2
	AD.159	1.123 m2
	AD.160	649 m2
	AD.164	272 m2
	AD.171	5.111 m2
	AD.175	317 m2
	AD.176	3.149 m2

	AD.177	15.204 m2
	AD.18	0 m2
	AD.23	5.755 m2
	AD.24	38.066 m2
	AD.25	1.729 m2
	AD.33	1.754 m2
	AD.34	1.820 m2
	AD.36	7.605 m2
	AD.37	2.060 m2
	AD.38	7.867 m2
	AD.39	453 m2
	AD.46	290 m2
	AD.7	0 m2
	AD.8	31.396 m2
	AD.9	2.748 m2
	N.1876	0 m2
Totaal Eigenaar 01: Gemeente Assen		431.551 m2
Eigenaar 03	AD.14	8.074 m2
Totaal Eigenaar 03		8.074 m2
Eigenaar 05	AD.20	12.807 m2
Totaal Eigenaar 05		12.807 m2
Eigenaar 07	AD.16	3.198 m2
Totaal Eigenaar 07		3.198 m2
Eigenaar 08	AD.21	19.879 m2
Totaal Eigenaar 08		19.879 m2
Eigenaar 09	AD.17	17.248 m2
Totaal Eigenaar 09		17.248 m2
Eigenaar 12	AD.13	5.054 m2
Totaal Eigenaar 12		5.054 m2
Eigenaar 13	AD.163	3.000 m2
	AD.35	901 m2
Totaal Eigenaar 13		3.901 m2
Eigenaar 14	AD.125	33.843 m2
	AD.30	16.774 m2
	AD.45	73.559 m2
Totaal Eigenaar 14		124.176 m2
Eigenaar 15	AD.120	4.712 m2
Totaal Eigenaar 15		4.712 m2
Eigenaar 18	AD.126	7.121 m2
	AD.135	287 m2
Totaal Eigenaar 18		7.408 m2
Eigenaar 19	AD.131	7.675 m2
Totaal Eigenaar 19		7.675 m2
Eigenaar 20	AD.29	19.866 m2
Totaal Eigenaar 20		19.866 m2
Eigenaar 21	AD.28	22.972 m2
Totaal Eigenaar 21		22.972 m2
Eigenaar 22	AD.132	777 m2
	AD.134	1.914 m2
Totaal Eigenaar 22		2.691 m2
Eigenaar 23	AD.130	12.447 m2
Totaal Eigenaar 23		12.447 m2

Eigenaar 24	AD.114	17.212 m2
Totaal Eigenaar 24		17.212 m2
Eigenaar 25	AD.19	1.116 m2
Totaal Eigenaar 25		1.116 m2
Eigenaar 26	AD.22	8.838 m2
Totaal Eigenaar 26		8.838 m2

BIJLAGE 2: RUIMTEGEBRUIK PER PERCEEL

Eigendommen in het uitgewerkt exploitatiegebied gespecificeerd per bestemming:

Eigenaar_openbaar	Kavelnummer	Bedrijf - Wonen	Bedrijventerrein	Bedrijventerrein - Uit te werken	Groen	Verkeer	Verkeer - Verblijfsgebied	Eindtotaal
Eigenaar 01: Gemeente Assen	AD.10	0	4.489			0	10	4.499
	AD.11	5.514	0				91	5.605
	AD.111				71			71
	AD.115				7.991			7.991
	AD.118				1.134	461		1.595
	AD.119				9.108	6.640		15.748
	AD.12						91	91
	AD.129					6.781	219	7.000
	AD.15	5.017					0	5.017
	AD.164					51	10.705	10.756
	AD.18	2.182					0	2.182
	AD.23					1.922		1.922
	AD.24					1.371		1.371
	AD.25	12.655					3.693	16.348
	AD.32				230	1.836		2.066
	AD.33		698		1.818	2.275	150	4.941
	AD.34					2.273		2.273
	AD.36	0					13	13
	AD.37					884		884
	AD.38					521		521
	AD.39	111			21		16.519	16.651
	AD.4	2.513			0	0	531	3.044
	AD.46					5.194		5.194
	AD.7		14.733		23.731			38.464
	N.1748	0				1.137	3.993	5.130
	N.1876	247				623	1.949	2.819
	O.1603					213		213
Totaal Eigenaar 01: Gemeente Assen		28.239	19.920		44.104	32.182	37.964	162.409
Eigenaar 03	AD.14	81						81
Totaal Eigenaar 03		81						81
Eigenaar 04	AD.6	12.586	8.576		1.869	510	2.762	26.303
Totaal Eigenaar 04		12.586	8.576		1.869	510	2.762	26.303
Eigenaar 05	AD.1		11.532		19.755	19.449		50.736
	AD.2					9.219		9.219
	AD.20					3.497		3.497
Totaal Eigenaar 05			11.532		19.755	32.165		63.452
Eigenaar 07	AD.16	6.348						6.348
Totaal Eigenaar 07		6.348						6.348
Eigenaar 08	AD.21					69		69
	AD.3	718	2.752			9.667	148	13.285
Totaal Eigenaar 08		718	2.752			9.736	148	13.354

Eigenaar 09	AD.17	1.193				1.193
Totaal Eigenaar 09		1.193				1.193
Eigenaar 11	AD.5	7.525	4.715	307	811	13.358
Totaal Eigenaar 11		7.525	4.715	307	811	13.358
Eigenaar 12	AD.13	0		1.240	0	1.240
Totaal Eigenaar 12		0		1.240	0	1.240
Eigenaar 13	AD.161			5.963	0	5.963
	AD.162			172		172
	AD.163			1.251		1.251
	AD.35			101		101
Totaal Eigenaar 13				7.487	0	7.487
Eigenaar 14	AD.125			6.676		6.676
	AD.45			3.688		3.688
Totaal Eigenaar 14				10.364		10.364
Eigenaar 15	AD.120			4.609	0	4.609
Totaal Eigenaar 15				4.609	0	4.609
Eigenaar 18	AD.126			26.870		26.870
	AD.135			2.521		2.521
Totaal Eigenaar 18				29.391		29.391
Eigenaar 19	AD.131			2.353	0	2.353
Totaal Eigenaar 19				2.353	0	2.353
Eigenaar 20	AD.29			9.014		9.014
Totaal Eigenaar 20				9.014		9.014
Eigenaar 21	AD.28			2.911		2.911
Totaal Eigenaar 21				2.911		2.911
Eigenaar 22	AD.132				0	0
	AD.134			483		483
Totaal Eigenaar 22				483	0	483
Eigenaar 23	AD.130				0	0
Totaal Eigenaar 23					0	0
Eigenaar 25	AD.19			116		116
Totaal Eigenaar 25				116		116
Eigenaar 26	AD.22			2.588		2.588
Totaal Eigenaar 26				2.588		2.588
Eigenaar 27	AD.117		328			328
Totaal Eigenaar 27			328			328

Eigendommen in het nader uit te werken exploitatiegebied gespecificeerd per bestemming:

Eigenaar_openbaar	Kavelnummer	Bedrijf - Wonen	Bedrijventerrein	Bedrijventerrein - Uit te werken	Groen	Verkeer	Verkeer - Verblijfsgebied	Eindtotaal
Eigenaar 01: Gemeente Assen	AD.10			385				385
	AD.11			194				194
	AD.110			23.886	2.393			26.279
	AD.111			19.348	1.482			20.830
	AD.112			4.827				4.827
	AD.115			24.209	1.688			25.897
	AD.116			12.685	596			13.281

	AD.118	13.005		13.005
	AD.119	51.979		51.979
	AD.12	52.747		52.747
	AD.129	93.352	773	94.125
	AD.136	333		333
	AD.15	301		301
	AD.159	1.082	41	1.123
	AD.160	617	32	649
	AD.164	133	139	272
	AD.171	5.111		5.111
	AD.175	174	143	317
	AD.176	2.684	465	3.149
	AD.177	13.874	1.330	15.204
	AD.18		0	0
	AD.23	5.755		5.755
	AD.24	36.166	1.900	38.066
	AD.25		1.729	1.729
	AD.33	1.754		1.754
	AD.34	1.820		1.820
	AD.36	0	7.605	7.605
	AD.37	2.043	17	2.060
	AD.38	14	7.853	7.867
	AD.39	130	323	453
	AD.46	273	17	290
	AD.7	0		0
	AD.8	31.396	0	31.396
	AD.9	2.748		2.748
	N.1876		0	0
Totaal Eigenaar 01: Gemeente Assen		403.025	28.526	431.551
Eigenaar 03	AD.14	8.074		8.074
Totaal Eigenaar 03		8.074		8.074
Eigenaar 05	AD.20	12.320	487	12.807
Totaal Eigenaar 05		12.320	487	12.807
Eigenaar 07	AD.16	3.198		3.198
Totaal Eigenaar 07		3.198		3.198
Eigenaar 08	AD.21	18.802	1.077	19.879
Totaal Eigenaar 08		18.802	1.077	19.879
Eigenaar 09	AD.17	17.016	232	17.248
Totaal Eigenaar 09		17.016	232	17.248
Eigenaar 12	AD.13	5.054		5.054
Totaal Eigenaar 12		5.054		5.054
Eigenaar 13	AD.163	3.000	0	3.000
	AD.35	889	12	901
Totaal Eigenaar 13		3.889	12	3.901
Eigenaar 14	AD.125	33.843		33.843
	AD.30	16.570	204	16.774
	AD.45	72.957	602	73.559
Totaal Eigenaar 14		123.370	806	124.176
Eigenaar 15	AD.120	4.712		4.712
Totaal Eigenaar 15		4.712		4.712
Eigenaar 18	AD.126	7.121		7.121
	AD.135	287		287

Totaal Eigenaar 18		7.408		7.408
Eigenaar 19	AD.131	14	7.661	7.675
Totaal Eigenaar 19		14	7.661	7.675
Eigenaar 20	AD.29	19.866	0	19.866
Totaal Eigenaar 20		19.866	0	19.866
Eigenaar 21	AD.28	6.023	16.949	22.972
Totaal Eigenaar 21		6.023	16.949	22.972
Eigenaar 22	AD.132	777	0	777
	AD.134	1.914		1.914
Totaal Eigenaar 22		2.691	0	2.691
Eigenaar 23	AD.130	12.447		12.447
Totaal Eigenaar 23		12.447		12.447
Eigenaar 24	AD.114	17.007	205	17.212
Totaal Eigenaar 24		17.007	205	17.212
Eigenaar 25	AD.19	1.101	15	1.116
Totaal Eigenaar 25		1.101	15	1.116
Eigenaar 26	AD.22	8.466	372	8.838
Totaal Eigenaar 26		8.466	372	8.838

BIJLAGE 3: BEGRIPPENLIJST

bestemmingsplan	Het bestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid' (NL.IMRO.0106.99BP20091003-C001) inclusief het uitwerkingsplan Hoofdontsluiting (NL.IMRO.0106.99UW20121003A-B001)
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, zoals aangegeven is op Kaart 1
exploitatieopzet	De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 eerste lid onder c Wro en uitgewerkt in hoofdstuk 4 van het exploitatieplan
exploitatieplan	Dit exploitatieplan Werklandschap Assen Zuid 2012.
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 burgers 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, zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van het exploitatieplan
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 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 aanleg van de hoofdontsluiting in Assen-Zuid, waaronder de afrit assen TT en de verbinding naar het toekomstige NS-station maakt deel uit van het RSP. De gemeente Assen zal daarbij ook een aanzienlijke eigen bijdrage moeten leveren. Bij vaststelling van de grondexploitatie Assen-Zuid op 27 oktober 2011 is besloten om tegelijkertijd € 5,0 mln. bij te dragen aan het RSP vanuit de eigen middelen van de gemeente Assen.
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 ontwikkeling 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 nieuw te vestigen danwel te verplaatsen bedrijvigheid. Alle vier deze onderzoeken zijn ter onderbouwing bij het 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.
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 bestemmingsplan '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 particuliere grondeigenaren een overeenkomst is gesloten inzake de grondexploitatie (zogenaamde anterieure overeenkomsten).

Ter uitvoering en realisatie van het exploitatiegebied in overeenstemming met het vastgestelde bestemmingsplan 'Werklandschap Assen Zuid', heeft de gemeente een exploitatieplan vastgesteld.

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 door 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.

Voor het uitgewerkte exploitatiegebied kan een exploitatiebijdrage per eigenaar worden berekend. Voor gronden in het nog nader uit te werken exploitatiegebied waar vooralsnog 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 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 bestemmingsplan.

1.5 Toelichting bij De te verwerven gronden

Gedurende de exploitatietermijn kunnen percelen van eigenaar verwisselen. De grondeigenaren zijn dus slechts een momentopname. De eigenaar op moment van aanvraag van de omgevingsvergunning is de exploitatiebijdrage verschuldigd, tenzij het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

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 tekort. Bij vaststelling van het Exploitatieplan heeft de gemeenteraad van Assen tevens de grondexploitatie vast gesteld. Met dit openbare besluit heeft de gemeenteraad de financiële uitvoerbaarheid zeker gesteld.

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 2012’

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

3.1 Toelichting bij ARTIKEL 1

Geen nadere toelichting

3.2 Toelichting bij ARTIKEL 2

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

De in artikel 2 bedoelde procesomschrijving is als volgt. De exploitant dient eerst, voordat gestart kan worden met werken en werkzaamheden, een plan van aanpak ter instemming aan het college van B&W voor te leggen. Vervolgens dient, na instemming hiermee, een bestek voor werken en werkzaamheden ter instemming aan het college van B&W voorgelegd te worden. Hierna dient de exploitant overeenkomstig artikel 3 een aanbestedingsprotocol aan het college van B&W ter instemming voor te leggen en na instemming met het besluit tot gunning door het college van B&W kan gestart worden met de uitvoering van werken en werkzaamheden.

Daarnaast is de exploitant verantwoordelijk voor de aanvraag en coördinatie van de aanbesteding, de (voor-)financiering, verzekering voor de realisatie van de werken en alle benodigde vergunningen en goedkeuringen van instanties.

Tot het moment van overname van de openbare voorzieningen door de gemeente Assen zijn alle kosten die verband houden met de werken voor rekening van de exploitant, waaronder in ieder 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.

Tot slot is in dit artikel een regel gereserveerd voor het stadium van een herziening van het exploitatieplan. In dat stadium worden gemeentelijke kwaliteitseisen (inrichtingsplan) opgesteld en in de herziening van het exploitatieplan opgenomen.

3.3 Toelichting bij ARTIKEL 3

Artikel 3 geeft de aanbestedingsregels weer. Hiermee wordt verzekerd dat de werken conform de vigerende overheidsregels worden aanbesteed. Door het hanteren van aanbestedingsregels hebben ook alle overige exploitanten in het exploitatiegebied de zekerheid van marktconforme prijzen bij afrekening van het exploitatieplan.

Het Inkoopbeleid van de gemeente Assen versie 29 april 2005 is bijgevoegd in bijlage 7.

3.4 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.

3.5 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) naast de traditionele gasaansluiting worden sterk overwogen. De markt voor duurzame concepten is echter zeer dynamisch waardoor het noodzaak is flexibel op deze ontwikkelingen te kunnen inspelen.

In dit artikel is een regel gereserveerd voor de herziening van het exploitatieplan indien een definitieve keuze is gemaakt voor het energiesysteem.

3.6 Toelichting bij ARTIKEL 6

De hoofdinfrastructuur is opgenomen in het voorliggende uitwerkingsplan (NL.IMRO . 0106.99UW20121003A-B001), maar zal gefaseerd worden gerealiseerd. Hoofdstructuur fase I omvat de aanleg van de afrit TT naar de huidige Graswijk (ten westen van de Graswijk) en staat aangeduide met de onderdelen C2 en C1 op bijlage 4. Het resterende deel van de hoofdontsluiting (ten oosten van de Graswijk) en staat aangeduide met de onderdelen A1 en A2 op bijlage 4.

De realisatie van Fase I zal uiterlijk in de eerste helft van 2013 van start moeten gaan, om daarmee voorafgaand aan de oplevering van bedrijfskavels te zorgen voor een afdoende ontsluiting van het bedrijventerrein. Het resterende deel van de hoofdontsluiting (fase II) zal aan het einde van de planperiode worden aangelegd. Deze planning is nog afhankelijk van de definitieve realisatiedatum van het NS-station en het ontwikkeltempo van het bedrijventerrein ten oosten van de Graswijk.

Sturing op de verdere ontwikkeling van het nader te uit te werken exploitatiegebied gebeurt met het bestemmingsplan. Indien een volgende fase aan bod komt, zal er een uitwerkingsplan worden vastgesteld.

3.7 Toelichting bij ARTIKEL 7

Het leggen van koppelingen bij de ontwikkeling van het werklandschap Assen-Zuid gebeurt met het bestemmingsplan.

Aan de hand van koppelingsregels wenst de gemeente te voorkomen dat werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, worden uitgevoerd voordat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan in werking is getreden. Eerst dient een uitwerkingsplan van kracht te zijn voordat gestart kan worden met werken en werkzaamheden.

3.8 Toelichting bij ARTIKEL 8

In dit artikel zijn afwijkingsbepalingen opgenomen, te weten artikelen 8.3, 8.4 en 8.5.

Artikel 8.3 lid 1 regelt dat, wanneer bij de ontwikkeling van het uitgewerkt exploitatiegebied, meer grond vrijkomt dan in die deelontwikkeling gebruikt kan worden dat deze grond elders in het exploitatiegebied gebruikt kan worden (principe van de gesloten grondbalans).

Artikel 8.3 lid 2 regelt dat, wanneer bij de ontwikkeling van het uitgewerkt exploitatiegebied, grond tekort komt, deze grond nuttig gewonnen kan worden elders in het exploitatiegebied (principe van de gesloten grondbalans).

Artikel 8.3 lid 3 regelt dat, wanneer bij de ontwikkeling van het uitgewerkt exploitatiegebied, tijdelijke voorzieningen kunnen worden aangelegd. Voorbeelden van tijdelijke voorzieningen zijn bouwwegen of een waterberging om per deelontwikkeling te kunnen voldoen aan de bergingseisen.

Artikel 8.3 lid 4 regelt dat, wanneer bij de ontwikkeling van het uitgewerkt exploitatiegebied, nutsvoorzieningen (inclusief de bijbehorende vergunningsvrije gebouwen uit artikel 2 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). kunnen worden aangelegd.

In artikel 8.4 is een mogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van het thans geldende gemeentelijke inkoopbeleid voor het geval de gemeente na vaststelling van dit exploitatieplan dit beleid zou aanpassen.
In artikel 8.5 is een algemene mogelijkheid opgenomen voor het instemmen met verzoeken tot afwijking van een regel. In dit lid is bepaald onder welke voorwaarde de toestemming om af te wijken verleend kan worden.

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 OW 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;
4. 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.

Bij een uitwerking van het bestemmingsplan ontstaan mogelijk inbrengwaarden voor eigenaren die nu nog in het uit te werken gebied vallen. Het exploitatieplan zal dan structureel worden herzien. Deze structurele wijziging is nu het geval. De ontwerpherziening wordt conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in procedure gebracht, ontvangen grondeigenaren (opnieuw) bericht, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en staat beroep open tegen vaststelling van de herziening bij de Raad van State.

De taxatie van de inbrengwaarden per 1-6-2012 is uitgevoerd door de heer I. Vermeulen beëdigd rentmeester NVR en register makelaar-taxateur werkzaam bij rentmeesterskantoor Noorderstaete en opgenomen als bijlage 1.

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.

Opgenomen kostensoorten

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 Advies- en ingenieursbureau DHV en bijgevoegd als bijlage 3 bij de toelichting. Bijlage 4 geeft een kaart met de onderdelen waarop deze raming betrekking heeft.

<u>Kosten grondwerken, sanering en aanleg voorzieningen</u>

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 bouwkavels 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 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.

<u>Planschade</u>

In het kader van de structuurvisie Florijn-As is een planschade risicoanalyse uitgevoerd voor het project Assen-Zuid door het bureau SAOZ. Het betreft hier een taxatiebedrag van € 50.000. Het taxatierapport voor het deelgebied Assen-Zuid is bijgevoegd in bijlage 6.

<u>Kosten nutsvoorzieningen</u>

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.

<u>Kosten van voorzieningen geheel ten behoeve van het exploitatiegebied</u>

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 uitgangpunt in het stedenbouwkundig plan. Het verleggen van de doorgaande verkeersfunctie van de Graswijk naar een de nieuwe hoofdontsluiting heeft als bijkomende voordeel, dat er een verblijfsmilieu ontstaat langs de Graswijk, waardoor het segment woon-werken hier mogelijk wordt gemaakt.

<u>Bovenwijkse voorzieningen gelegen in het exploitatiegebied</u>

Dergelijk kosten zijn niet van toepassing aangezien dergelijk elementen (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% x € 13 mln. = € 8,5 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 pachtopbrengsten), 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 ervaringkengetallen 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 3,8% reeds gerealiseerd per 1-1-2012. (Zie tabel 8). De gerealiseerde kosten bestaan voornamelijk uit de planontwikkelingskosten die zijn gerealiseerd.

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 getaxeerde uitgifteprijzen (prijspeil 2011)[3]. De genoemde prijzen zijn gemiddelde prijzen die gelden voor het exploitatieplan 'Werklandschap Assen Zuid'[4].

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 aanname 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 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

Als startdatum voor de exploitatieopzet geldt 1 januari 2012 en als einddatum 31 december 2023.

4.5 Toelichting bij Aanduiding van de fasering

Gestart met die delen van het bestemmingsplan die reeds een eindbestemming hebben gekregen. De overige bestemmingen zijn globaal bestemd en nog uit te werken. Het exploitatiegebied krijgt gefaseerd een eindbestemming.

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

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

[4] 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.

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 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 in gelijkgesteld aan de omslagrente waarmee het grondbedrijf binnen de gemeente Assen wordt belast (zijnde 4,5%). Voor de kosten- en opbrengsteninflatie is aangesloten bij het streefpercentage voor de inflatie binnen de eurozone (zijnde 2%).

De exploitatieopzet wordt jaarlijks geactualiseerd bij de herziening van het exploitatieplan. Ramingen worden daarbij vervangen door daadwerkelijk gemaakte kosten. De nog te maken kosten worden geactualiseerd op basis van de genoemde indexen. Indien de omslagrente binnen de gemeente Assen danwel het streefpercentage voor de inflatie 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 mee 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).

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.

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)	€	40.049.877
Al geïnvesteerd vermogen per 1-1-2011	€	1.006.000
Percentage gerealiseerd		3%

TABEL 8: Gerealiseerde kosten

5 TOELICHTING BIJ DE KAARTEN EN BIJLAGEN VAN DEEL I

5.1 TOELICHTING BIJ KAART 1:

Deze kaart geeft een ruimtelijk verbeelding van het vastgestelde exploitatiegebied op de GBKN, waarbij het uitgewerkte deel van het exploitatiegebied en de contour van het bestemmingsplan eveneens zijn weergegeven.

5.2 TOELICHTING BIJ KAART 2:

Deze kaart geeft een ruimtelijk verbeelding van het vastgestelde exploitatiegebied op de luchtfoto, waarbij het uitgewerkte deel van het exploitatiegebied en de contour van het bestemmingsplan eveneens zijn weergegeven.

5.3 TOELICHTING BIJ KAART 3:

Deze kaart geeft een ruimtelijk verbeelding van het ruimtegebruik gebaseerd op het bestemmingsplan binnen het aangewezen exploitatiegebied in totaliteit en in het uitgewerkte exploitatiegebied in het bijzonder.

5.4 TOELICHTING BIJ KAART 4:

Deze kaart geeft een ruimtelijke verbeelding van de grondeigenaren die gelegen zijn binnen het aangewezen exploitatiegebied in totaliteit en in het uitgewerkte exploitatiegebied in het bijzonder

5.5 TOELICHTING BIJ KAART 5:

Deze kaart geeft een ruimtelijk verbeelding van de uitgiftecategorieën die gelegen zijn binnen het aangewezen exploitatiegebied in totaliteit en in het uitgewerkte exploitatiegebied in het bijzonder

5.6 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 1

Deze bijlage geeft een overzicht van de grondeigenaren en percelen gelegen binnen het exploitatiegebied.

5.7 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 2

Deze bijlage geeft per eigenaar een overzicht van het ruimtegebruik van de opgenomen percelen in het exploitatiegebied.

5.8 TOELICHTING BIJ BIJLAGE 3

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

BIJLAGE 1 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE INBRENGWAARDEN

TAXATIE INBRENGWAARDE "WERKLANDSCHAP ASSEN-ZUID" GEMEENTE ASSEN

Taxatie van de inbrengwaarde van de gronden
ten behoeve van de gebiedsontwikkeling
"Werklandschap Assen-Zuid" herziening 2012
van de gemeente Assen.

Assen, 15 november 2012

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 H.A.T. Langendijk
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

1.2 Deskundige

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

1.3 Aanleiding en opdracht

Op 12 juni 2012 heeft de heer ir. H.A.T. Langendijk aan Noorderstaete *rentmeesters* B.V. de opdracht verstrekt voor het uitbrengen van een taxatie van de inbrengwaarde van de gronden voor de gebiedsontwikkeling "Werklandschap 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 "Werklandschap 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 juli 2012

2. Basisgegevens

2.1 Algemene beschrijving

Het betreft diverse kadastrale percelen en partijen inclusief de gemeente Assen. Het grootste deel van de gronden is in eigendom van de gemeente Assen. De overige partijen betreffen hoofdzakelijk particulieren, Waterschap Hunze en Aa's, Bureau Beheer Landbouwgronden, en enige bedrijfsmatige partijen.

2.2 Eigenaren

Zie de verwervingslijst zoals opgenomen in het exploitatieplan "Werklandschap 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 "Werklandschap 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

Het bestemmingsplan is werklandschap Assen-Zuid en is vastgesteld op 27 oktober 2011, maar is nog niet onherroepelijk. Taxateur gaat er vanuit dat het bestemmingsplan ongewijzigd blijft, indien dit niet het geval is en dit gevolgen kan hebben voor de bestemmingen in onderhavig rapport, dient taxateur de waardering hiervan (deels) te herzien. Bij onderhavige waardering is vooralsnog als uitgangspunt dat de getaxeerde gronden de bestemming bedrijf, bedrijventerrein, groen en verkeer hebben.

2.7 Ligging

De gronden liggen in het plan "Werklandschap 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 juli 2012.
- 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 onteigenings-besluit 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.

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, De gemeente stelt dat zij bij verwerving uitgaat van minnelijke aankoop. 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 eerder beschreven in 3.2.

Opbrengstpotentie te behouden opstallen in bestemmingsplan
Een aantal opstallen in het exploitatieplan wordt ingepast in het nieuwe planologische regime. Als uitgangspunt is genomen dat de opbrengstpotentie overeenkomt met de inbrengwaarde. Voor de specificatie van de opbrengstpotentie wordt verwezen naar bijlage 1.

Waardeonderbouwing
Voor de inbrengwaarde in onderhavig rapport is een (complex)waarde gehanteerd welke aansluit op referentietransacties. De referenties waar de waarde op is gebaseerd zijn hieronder vermeld.

Referentietransacties zonder opstallen:

	Aktenummer	Aktedatum	Grootte (ha)	Koopsom/ha	Plaats
1	4 54580 3	29 04 2008	22.61.83	99.500	Assen
2	4 60105 66	10 02 2010	01.80.80	75.000	Assen
3	4 60105 66	22 06 2011	01.80.80	135.600	Assen

Waardespecificatie

INBRENGWAARDE GRONDEN EN OPSTALLEN

Waarde van de gronden en opstallen afgerond: **€ 11.350.000,00**
==========

Zegge: elf miljoen driehonderdvijftigduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, ondertekend in drievoud te Assen, d.d. 15 november 2012

I. Vermeulen

Beëdigd rentmeester en register makelaar-taxateur

Bijlagen

1. Taxatie van de inbrengwaarden

Fase	Eigenaar Openbaar		Vastgoedwaarde Bro art 6.2.3 sub a en b		Behoud Opstallen Bro art 6.2.3 sub b		Kosten vrijmaken Bro art 6.2.3 sub b		Kosten sloop Bro art 6.2.3 sub b		Totale inbrengwaarde
Uitgewerkt	Eigenaar 01: Gemeente A	€	3.313.564	€	1.280.106-	€	71.174	€	-	€	2.104.632
	Eigenaar 03	€	679	€	-	€	23	€	-	€	703
	Eigenaar 04	€	620.789	€	-	€	21.728	€	29.350	€	671.867
	Eigenaar 05	€	528.456	€	-	€	18.497	€	-	€	546.953
	Eigenaar 07	€	53.232	€	-	€	1.863	€	-	€	55.095
	Eigenaar 08	€	111.910	€	-	€	3.917	€	-	€	115.827
	Eigenaar 09	€	10.004	€	-	€	351	€	-	€	10.355
	Eigenaar 11	€	936.807	€	712.777-	€	7.841	€	-	€	231.871
	Eigenaar 12	€	9.388	€	-	€	329	€	-	€	9.716
	Eigenaar 13	€	61.381	€	-	€	2.148	€	-	€	63.529
	Eigenaar 14	€	83.083	€	-	€	2.908	€	-	€	85.991
	Eigenaar 15	€	38.649	€	-	€	1.353	€	-	€	40.002
	Eigenaar 18	€	243.846	€	-	€	8.535	€	-	€	252.381
	Eigenaar 19	€	17.291	€	-	€	605	€	-	€	17.896
	Eigenaar 20	€	66.237	€	-	€	2.318	€	-	€	68.556
	Eigenaar 21	€	21.391	€	-	€	749	€	-	€	22.140
	Eigenaar 22	€	3.549	€	-	€	124	€	-	€	3.673
	Eigenaar 25	€	852	€	-	€	30	€	-	€	883
	Eigenaar 26	€	19.017	€	-	€	666	€	-	€	19.683
	Eigenaar 27	€	2.750	€	-	€	96	€	-	€	2.847
Totaal inbrengwaarden in uitwerkingen		**€**	**6.142.878**	**€**	**1.992.883-**	**€**	**145.255**	**€**	**29.350**	**€**	**4.324.600**

Totaal inbrengwaarden nader uit te werken **€** **7.025.441**

Totale inbrengwaarde Exploitatieplan werklandschap Assen-Zuid **€** **11.350.041**

BIJLAGE 2 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE UITGIFTEPRIJZEN

oranjewoud

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
Postbus 24
8440 AA Heerenveen
T (0513) 63 45 67
F (0513) 63 33 53
info@oranjewoud.nl
www.oranjewoud.nl

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

datum	**13 april 2011**
uw brief van	
uw kenmerk	
ons kenmerk	**240125**
onderwerp	**Uitgifteprijzen 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 uitgifteprijzen.

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

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 uitgifteprijzen 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 T (06) 22 79 13 56
e-mail: Boudewijn.sanders@oranjewoud.nl
bijlage(n): ---

typ.: lo
coll.:

VGM Checklist Aannemers

Handelsregister Leeuwarden 29021830 ingeschreven onder Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. btw.nr. NL008025125B03
Vestigingen in Heerenveen / Assen / Schoonebeek / Deventer / Almere / Capelle a/d IJssel / Goes / Oosterhout / Geleen

Uitkomsten

Prijspeil
Onderstaande getaxeerde uitgifteprijzen 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

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 verveelvoudigd 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

Specfieke 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:
Exclusief	Inclusief of exclusief BTW?	Inclusief
Nee	Bijzondere gebeurtenissen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Nee	Procentuele risicoreserveringen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Ja	Hoeveelheden onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
Ja	Prijzen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
2011	Startjaar investeringskosten = start lifecycle	-
0	Is het startjaar investeringskosten jaar 0 of jaar 1 in het model?	1
Nee	Worden de investeringskosten als Contante Waarde berekend?	Nee
Nee	Worden de levensduurkosten als Contante Waarde berekend?	Nee
2011	Voor welk jaar wordt de Contante Waarde berekend?	-

Invoer variabelen voor berekening discontovoet:	Beschrijving variabele:			Opmerking:
0,00%	Reële rente	per jaar	per ultimo	
0,00%	Inflatie (gemiddelde over de totale levensduur)	per jaar	per ultimo	
0,00%	Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	per jaar	per ultimo	= (1+Reele_rente)*(1+Inflatie)-1
0,00%	Risicotoeslag	per jaar	per ultimo	
0,00%	Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	per jaar	per ultimo	= (1+Discontovoet_zonder_risicotoeslag)*(1+Risicotoeslag)-1

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd 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.

Uitgangspunten kostenraming

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 riool leiding 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

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 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)

Code	Kostengroepen / Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Verdeling kosten	Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
	Investeringskosten (indeling naar categorie):										
BK	Bouwkosten	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ -	€ 17.046.079	91%	2011	2011	€ 17.046.079
VK	Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
EK	Engineeringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
OBK	Overige bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
SUBINV	**Subtotaal investeringskosten**	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ -	€ 17.046.079	91%	2011	2011	€ 17.046.079
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.704.608	€ 1.704.608	9%	2011	2011	€ 1.704.608
INVDET	**Subtotaal investeringskosten deterministisch**	€ 13.094.686	€ 654.734	€ 3.296.671	€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	2011	2011	€ 18.750.687
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVEXC	**Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	2011	2011	€ 18.750.687
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVINC	**Totaal investeringskosten exclusief BTW**				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687	100%	2011	2011	€ 18.750.687
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			€ 15.000.550	en	€ 22.500.825		€ 15.000.550	en	€ 22.500.825
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	20%				20%	
	Levensduurkosten:										
SUBLEV	**Subtotaal levensduurkosten**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
LEVDET	**Subtotaal levensduurkosten deterministisch**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVEXC	**Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVINC	**Totaal levensduurkosten exclusief BTW**				€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			€ -	en	€ -		-	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**								2011	2110	€ 18.750.687
					91%	*9%*	*100%*				

	Budgetvaststelling investeringskosten:			
INVBTW	Totaal investeringskosten exclusief BTW	€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687
INVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)		€ -	€ -
INVSCOPE	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

	Budgetvaststelling levensduurkosten:			
LEVBTW	Totaal levensduurkosten exclusief BTW	€ -	€ -	€ -
LEVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)		€ -	€ -
LEVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)		€ -	€ -
LEVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten**	€ -	€ -	€ -

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

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

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Code	*Kostengroepen / Kostencategorieën*	*Directe kosten Benoemd*	*Directe kosten Nader te detailleren*	*Indirecte kosten*	*Voorziene kosten*	*Risicoreservering*	*Totaal*	*Verdeling kosten*	*Jaar Start Van*	*Jaar Eind T/m*	*Totaal LCC*
	Levensduurkosten:										
LEV1	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 1, deelgebied e1 bouwrij	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV2	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 2, deelgebied e1, woonrij	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV3	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 3, deelgebied e2, bouwrij	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV4	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 4, deelgebied e2, woonrij	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV5	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 5, deelgebied e3 west, bc	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV6	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 6, deelgebied e3 west, wo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV7	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 7, deelgebied e3 oost, bo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV8	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 8, deelgebied e3 oost, wo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
SUBLEV	**Subtotaal levensduurkosten**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
LEVDET	**Subtotaal levensduurkosten deterministisch**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVEXC	**Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)**				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVINC	**Totaal levensduurkosten exclusief BTW**				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			**€ -**	**en**	**€ -**		**-**	**en**	**-**
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	**-**				**-**	
	Projectkosten exclusief BTW				**€ 17.046.079**	**€ 1.704.608**	**€ 18.750.687**	**100%**			
	Projectkosten exclusief BTW								**2011**	**2110**	**€ 18.750.687**
					91%	*9%*	*100%*				
	Budgetvaststelling investeringskosten:										
INVBTW	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 17.046.079	€ 1.704.608	€ 18.750.687				
INVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
INVSCOPE	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				
	Budgetvaststelling levensduurkosten:										
LEVBTW	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -				
LEVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten**				€ -	€ -	€ -				

Colofon

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 verveelvoudigd 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

Specfieke 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:
Exclusief	Inclusief of exclusief BTW?	Inclusief
Nee	Bijzondere gebeurtenissen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Nee	Procentuele risicoreserveringen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Nee
Ja	Hoeveelheden onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
Ja	Prijzen onderling correleren bij afhankelijke berekening?	Ja
2011	Startjaar investeringskosten = start lifecycle	-
0	Is het startjaar investeringskosten jaar 0 of jaar 1 in het model?	1
Nee	Worden de investeringskosten als Contante Waarde berekend?	Nee
Nee	Worden de levensduurkosten als Contante Waarde berekend?	Nee
2011	Voor welk jaar wordt de Contante Waarde berekend?	-

Invoer variabelen voor berekening discontovoet:	Beschrijving variabele:			Opmerking:
0,00%	Reële rente	per jaar	per ultimo	
0,00%	Inflatie (gemiddelde over de totale levensduur)	per jaar	per ultimo	
0,00%	Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	per jaar	per ultimo	= (1+Reele_rente)*(1+Inflatie)-1
0,00%	Risicotoeslag	per jaar	per ultimo	
0,00%	Discontovoet (reëel) zonder inflatie en risicotoeslag	per jaar	per ultimo	= (1+Discontovoet_zonder_risicotoeslag)*(1+Risicotoeslag)-1

© DHV B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden verveelvoudigd 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.

Uitgangspunten kostenraming

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

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

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Code	Kostengroepen / Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Verdeling kosten	Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
	Investeringskosten (indeling naar categorie):										
BK	Bouwkosten	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ -	€ 16.835.668	91%	2011	2011	€ 16.835.668
VK	Vastgoedkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
EK	Engineeringskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
OBK	Overige bijkomende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
SUBINV	**Subtotaal investeringskosten**	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ -	€ 16.835.668	91%	2011	2011	€ 16.835.668
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.683.567	€ 1.683.567	9%	2011	2011	€ 1.683.567
INVDET	**Subtotaal investeringskosten deterministisch**	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%	2011	2011	€ 18.519.235
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVEXC	**Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%	2011	2011	€ 18.519.235
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVINC	**Totaal investeringskosten exclusief BTW**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	100%	2011	2011	€ 18.519.235
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			€ 14.815.388	en	€ 22.223.082		€ 14.815.388	en	€ 22.223.082
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	20%				20%	
	Levensduurkosten:										
SUBLEV	**Subtotaal levensduurkosten**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
LEVDET	**Subtotaal levensduurkosten deterministisch**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVEXC	**Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVINC	**Totaal levensduurkosten exclusief BTW**				€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			€ -	en	€ -		-	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**								2011	2110	€ 18.519.235
					91%	*9%*	*100%*				
	Budgetvaststelling investeringskosten:										
INVBTW	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235				
INVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
INVSCOPE	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				
	Budgetvaststelling levensduurkosten:										
LEVBTW	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -				
LEVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten**				€ -	€ -	€ -				

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

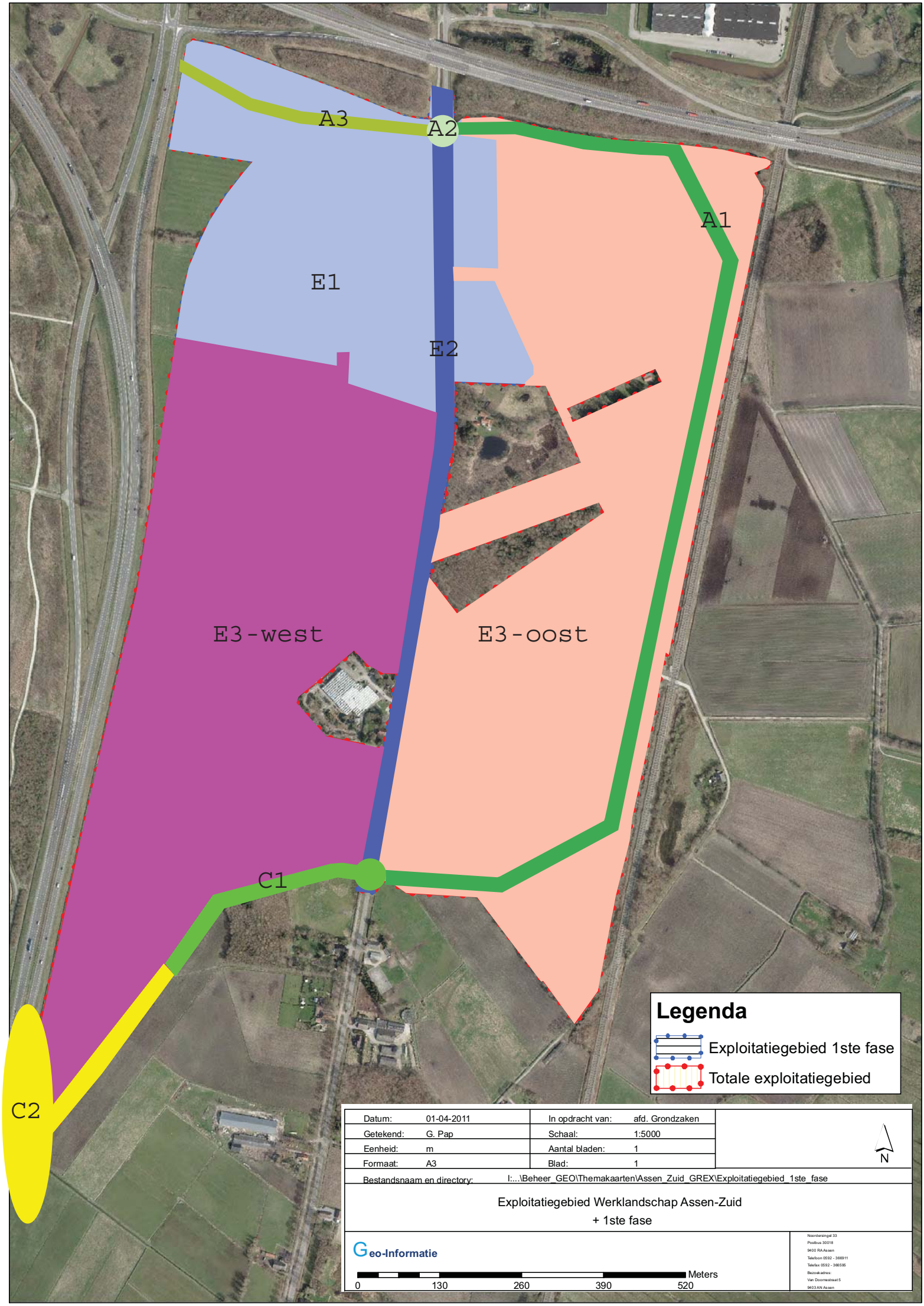
Code	Kostengroepen / Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Verdeling kosten	Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
	Investeringskosten (indeling naar objecten):										
BK1	*Bouwkosten deelraming object 1, deelgebied a1*	*€ 2.539.465*	*€ 126.973*	*€ 639.327*	*€ 3.305.765*	*€ -*	*€ 3.305.765*	*18%*	*2011*	*2011*	*€ 3.305.765*
VK1	*Vastgoedkosten deelraming object 1, deelgebied a1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK1	*Engineeringskosten deelraming object 1, deelgebied a1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK1	*Overige bijkomende kosten deelraming object 1, deelgebied a1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV1	Totaal investeringskosten deelraming object 1, deelgebied a1	€ 2.539.465	€ 126.973	€ 639.327	€ 3.305.765	€ -	€ 3.305.765	18%	2011	2011	€ 3.305.765
BK2	*Bouwkosten deelraming object 2, deelgebied a2*	*€ 162.809*	*€ 8.140*	*€ 40.988*	*€ 211.937*	*€ -*	*€ 211.937*	*1%*	*2011*	*2011*	*€ 211.937*
VK2	*Vastgoedkosten deelraming object 2, deelgebied a2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK2	*Engineeringskosten deelraming object 2, deelgebied a2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK2	*Overige bijkomende kosten deelraming object 2, deelgebied a2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV2	Totaal investeringskosten deelraming object 2, deelgebied a2	€ 162.809	€ 8.140	€ 40.988	€ 211.937	€ -	€ 211.937	1%	2011	2011	€ 211.937
BK3	*Bouwkosten deelraming object 3, deelgebied a3*	*€ 490.950*	*€ 24.548*	*€ 123.600*	*€ 639.097*	*€ -*	*€ 639.097*	*3%*	*2011*	*2011*	*€ 639.097*
VK3	*Vastgoedkosten deelraming object 3, deelgebied a3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK3	*Engineeringskosten deelraming object 3, deelgebied a3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK3	*Overige bijkomende kosten deelraming object 3, deelgebied a3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV3	Totaal investeringskosten deelraming object 3, deelgebied a3	€ 490.950	€ 24.548	€ 123.600	€ 639.097	€ -	€ 639.097	3%	2011	2011	€ 639.097
BK4	*Bouwkosten deelraming object 4, deelgebied b*	*€ 1.145.653*	*€ 57.283*	*€ 288.426*	*€ 1.491.361*	*€ -*	*€ 1.491.361*	*8%*	*2011*	*2011*	*€ 1.491.361*
VK4	*Vastgoedkosten deelraming object 4, deelgebied b*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK4	*Engineeringskosten deelraming object 4, deelgebied b*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK4	*Overige bijkomende kosten deelraming object 4, deelgebied b*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV4	Totaal investeringskosten deelraming object 4, deelgebied b	€ 1.145.653	€ 57.283	€ 288.426	€ 1.491.361	€ -	€ 1.491.361	8%	2011	2011	€ 1.491.361
BK5	*Bouwkosten deelraming object 5, deelgebied c1*	*€ 607.544*	*€ 30.377*	*€ 152.953*	*€ 790.874*	*€ -*	*€ 790.874*	*4%*	*2011*	*2011*	*€ 790.874*
VK5	*Vastgoedkosten deelraming object 5, deelgebied c1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK5	*Engineeringskosten deelraming object 5, deelgebied c1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK5	*Overige bijkomende kosten deelraming object 5, deelgebied c1*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV5	Totaal investeringskosten deelraming object 5, deelgebied c1	€ 607.544	€ 30.377	€ 152.953	€ 790.874	€ -	€ 790.874	4%	2011	2011	€ 790.874
BK6	*Bouwkosten deelraming object 6, deelgebied c2*	*€ 6.922.469*	*€ 346.123*	*€ 1.742.777*	*€ 9.011.369*	*€ -*	*€ 9.011.369*	*49%*	*2011*	*2011*	*€ 9.011.369*
VK6	*Vastgoedkosten deelraming object 6, deelgebied c2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK6	*Engineeringskosten deelraming object 6, deelgebied c2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK6	*Overige bijkomende kosten deelraming object 6, deelgebied c2*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV6	Totaal investeringskosten deelraming object 6, deelgebied c2	€ 6.922.469	€ 346.123	€ 1.742.777	€ 9.011.369	€ -	€ 9.011.369	49%	2011	2011	€ 9.011.369
BK7	*Bouwkosten deelraming object 7, deelgebied c3*	*€ 1.064.161*	*€ 53.208*	*€ 267.907*	*€ 1.385.264*	*€ -*	*€ 1.385.264*	*7%*	*2011*	*2011*	*€ 1.385.264*
VK7	*Vastgoedkosten deelraming object 7, deelgebied c3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
EK7	*Engineeringskosten deelraming object 7, deelgebied c3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
OBK7	*Overige bijkomende kosten deelraming object 7, deelgebied c3*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*€ -*	*0%*	*2011*	*2011*	*€ -*
INV7	Totaal investeringskosten deelraming object 7, deelgebied c3	€ 1.064.161	€ 53.208	€ 267.907	€ 1.385.264	€ -	€ 1.385.264	7%	2011	2011	€ 1.385.264
SUBINV	**Subtotaal investeringskosten**	**€ 12.933.049**	**€ 646.652**	**€ 3.255.978**	**€ 16.835.668**	**€ -**	**€ 16.835.668**	**91%**	**2011**	**2011**	**€ 16.835.668**
OORINV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten					€ 1.683.567	€ 1.683.567	9%	2011	2011	€ 1.683.567
INVDET	**Subtotaal investeringskosten deterministisch**	€ 12.933.049	€ 646.652	€ 3.255.978	€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.519.235**
SINV	Scheefte investeringskosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVEXC	**Totaal investeringskosten deterministisch (exclusief BTW)**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.519.235**
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
INVINC	**Totaal investeringskosten exclusief BTW**				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235	**100%**	**2011**	**2011**	**€ 18.519.235**
	Bandbreedte: *met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*				**€ 14.815.388**	**en**	**€ 22.223.082**		**€ 14.815.388**	**en**	**€ 22.223.082**
	Variatiecoëfficiënt: *schatting (+/-) bij deterministische berekening*				*hier invullen →*	**20%**				**20%**	

Samenvatting raming

SSK-2010 Rekenmodel (21-02-2011)

Code	Kostengroepen / Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal	Verdeling kosten	Jaar Start Van	Jaar Eind T/m	Totaal LCC
	Levensduurkosten:										
LEV1	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 1, deelgebied a1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV2	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 2, deelgebied a2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV3	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 3, deelgebied a3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV4	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 4, deelgebied b	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV5	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 5, deelgebied c1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV6	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 6, deelgebied c2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEV7	Totaal levensduurkosten (niet gekapitaliseerd) deelraming object 7, deelgebied c3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
SUBLEV	**Subtotaal levensduurkosten**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
OORLEV	Totaal objectoverstijgende risicoreservering levensduurkosten					€ -	€ -	0%	2011	2011	€ -
LEVDET	**Subtotaal levensduurkosten deterministisch**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
SLEV	Scheefte levensduurkosten (n.v.t. bij deterministische berekening)					€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVEXC	**Totaal levensduurkosten deterministisch (exclusief BTW)**				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
BTW	BTW (maar niet over heffingen, leges, e.d.)	Exclusief			€ -	€ -	€ -	0%	2011	2110	€ -
LEVINC	**Totaal levensduurkosten exclusief BTW**				**€ -**	**€ -**	**€ -**	**0%**	**2011**	**2110**	**€ -**
	Bandbreedte:	*met 70% zekerheid liggen de projectkosten (excl. BTW) tussen*			**€ -**	**en**	**€ -**			**- en**	**-**
	Variatiecoëfficiënt:	*schatting (+/-) bij deterministische berekening*			*hier invullen →*	**-**				**-**	
	Projectkosten exclusief BTW				**€ 16.835.668**	**€ 1.683.567**	**€ 18.519.235**	**100%**			
	Projectkosten exclusief BTW				*91%*	*9%*	*100%*		**2011**	**2110**	**€ 18.519.235**
	Budgetvaststelling investeringskosten:										
INVBTW	Totaal investeringskosten exclusief BTW				€ 16.835.668	€ 1.683.567	€ 18.519.235				
INVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
INVSCOPE	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				
	Budgetvaststelling levensduurkosten:										
LEVBTW	Totaal levensduurkosten exclusief BTW				€ -	€ -	€ -				
LEVRESERVE	Onzekerheidsreserve (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVSCOPE	Reservering scope wijzigingen (in te vullen door financier)					€ -	€ -				
LEVBUDGET	**Aan te houden risicoreservering levensduurkosten en totaal budget levensduurkosten**				€ -	€ -	€ -				

BIJLAGE 4 BIJ DE TOELICHTING: KAART MET DE WERKEN



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

N

Bestandsnaam en directory: I:...\Beheer_GEO\Themakaarten\Assen_Zuid_GREX\Exploitatiegebied_1ste_fase

Exploitatiegebied Werklandschap Assen-Zuid
+ 1ste fase

Geo-Informatie

0 130 260 390 520 Meters

Noorderomgel 33
Postbus 30018
9400 RA Assen
Telefoon 0592 - 366911
Telefax 0592 - 366595
Bezoekadres:
Van Doornestraat 5
9403 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
a. een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
b. een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m2 bvo
c. een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
d. een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeldeinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m2 bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
e. een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m2 bvo of met meer dan 1 woning
f. een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m2 bvo

tabblad vragenlijst:
1. Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in .
2. Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 18, uitgangspunt is een actieve gemeentelijke grondexploitatie.
3. 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 forfaittair 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 PLANOLOGIE

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	werklandschap 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 ?		12	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?		110	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 ?	87	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	76	stuks
b	waarvan woningen	7	stuks
c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	4	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	2	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?		
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	2	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	1	stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	☒ ja ☐ nee	

C Beoogde programma

9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?	woningen	0	aantal
		bedrijvigheid	600.000	m2 uitgeefbaar
		commercieel/retail	0	m2 bvo
		maatschappelijk	20.000	m2 bvo
		recreatie	0	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 projectafwijkingsbesluit ?	☒ ja ☐ nee	
?	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?	Aantal	6
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 ?		0,90

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?		€ 245.000
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?	6	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	0	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	0	m1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ 30.349.000	

G Gronduitgifte

18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	100	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?	0	stuks

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum	23-4-2011
Gemeente	**Assen**
Projectnaam	**werklandschap Assen-Zuid**
Projectnummer	**9408**
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	14

invullen!

	Produkt/activiteit	
	Verwerving	
ja nee	1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder 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 programa
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 programa
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

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum	23-4-2011
Gemeente	**Assen**
Projectnaam	**werklandschap Assen-Zuid**
Projectnummer	**9408**
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	14

invullen!

		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/vastgoedinformatie	
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 uitgiften
		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		print
	Looptijd project in jaren	14		

	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 (afwijkings) 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%***

BIJLAGE 6 BIJ DE TOELICHTING: TAXATIE PLANSCHADERISICO

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project "FlorijnAs; deelproject Werklandschap Assen Zuid".

CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ 50.000,--

Opdrachtnummer:	3133070
Datum:	juni 2011
Behandelend adviseur:	mr. drs. C.M.L. van der Lee
Referentieversie:	2010

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899
F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • ING 508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 AANLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Gesprek 3
1.3 Conceptadvies 3
1.4 Plangebied 4
1.5 Wetgeving en jurisprudentie 5

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT "FLORIJNAS" 7

3 VIGERENDE PLANOLOGIE 9

4 NIEUWE PLANOLOGIE 11

5 VERGOEDBAARHEID 13
5.1 Onderdelen vergoedbaarheid 13
5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding 14

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER 15
6.1 Algemeen 15
6.2 Planologische vergelijking 15
6.3 Invloedssfeer 17

7 OVERWEGINGEN TAXATIES 18
7.1 Definitie waardebegrip 18
7.2 Peildatum 18
7.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 18
7.4 Geldigheid en geldigheidsduur 19
7.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 19

8 TAXATIE PLANSCHADERISICO 20

9 CONCLUSIE 23

1 AANLEIDING

1.1 Opdracht

Op 7 april 2011 heeft de gemeente Assen, nader te noemen: "opdrachtgever", de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, schriftelijk verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project "FlorijnAs".

1.2 Gesprek

Op 19 april 2011 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw mr. E. Kuiper en de heer drs. S. Akkerman. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee.

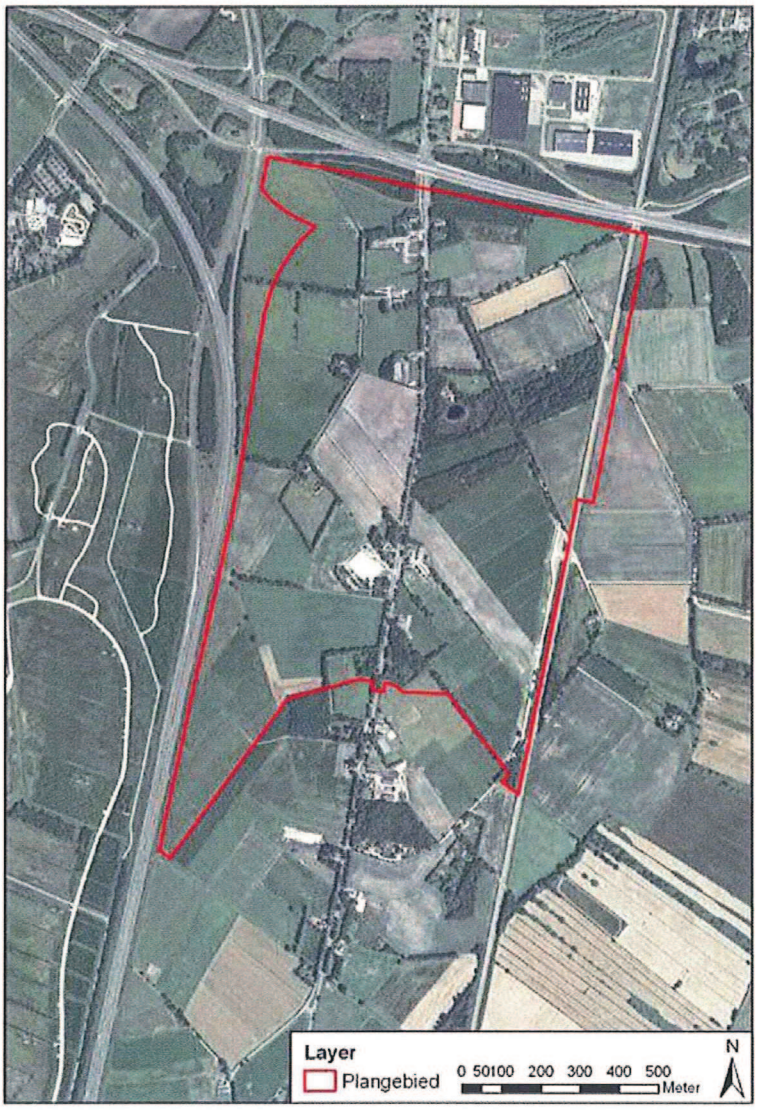
Tijdens het gesprek is het project besproken. Het project bestaat uit het vaststellen van een "structuurvisie plus" voor het gebied van de FlorijnAs, dat daartoe is verdeeld in deelgebieden c.q. deelprojecten. In het kader van de Crisis- en herstelwet dient opdrachtgever bij de structuurvisie plus over een risicoanalyse planschade te beschikken. Per deelproject wordt een risicoanalyse planschade vervaardigd. Onderhavige risicoanalyse planschade heeft betrekking op het deelproject "Werklandschap Assen Zuid".

1.3 Conceptadvies

Op 27 april 2011 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden. De zijdens opdrachtgever op 4 mei 2011 ontvangen reactie is verwerkt in dit definitieve advies.

1.4 Plangebied

Het plangebied is op 19 april 2011 opgenomen. De locatie en de daarin gelegen onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van de in en rond het plangebied gelegen onroerende zaken.



Het betreft een zuidelijk van Assen gelegen gebied, gesitueerd tussen de A28 ten westen, de spoorlijn Zwolle-Groningen ten oosten en de provinciale weg N33 ten noorden. Het plangebied, dat overwegend agrarisch in gebruik is, wordt doorsneden door de Graswijk. Aan deze weg liggen meerdere woningen en bedrijfsopstallen.

Figuur 1: ligging plangebied.

1.5 Wetgeving en jurisprudentie

Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (CHW) in werking getreden. Met deze wet kunnen ruimtelijke en infrastructurele werken versneld tot uitvoer komen. Op deze manier wordt de economie gestimuleerd. Daarnaast is de wet gericht op duurzaamheid, energie en innovatie. Met deze wet kunnen ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructurele werken versneld worden uitgevoerd. Daarvoor moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan

Per 17 juli 2010 is het "besluit van 13 juli 2010 houdende regels ter uitvoering van de Crisis- en herstelwet, eerste tranche" in werking getreden. In deze aanvulling op de CHW is in artikel 9 de FlorijnAs aangewezen als een lokaal project van nationale betekenis in de zin van artikel 2.18 en 2.19 CHW. Naar aanleiding daarvan zal een zogenaamde structuurvisie-plus worden opgesteld, waarop de artikelen 2.18 en 2.19 CHW van toepassing zijn. Artikel 2.19 lid 2, sub b, onder 3 geeft aan dat in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie een analyse van de risico's ten aanzien van de verplichting tot het toekennen van een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, nodig is.

Wet ruimtelijke ordening

De kern voor de boordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien daarin het recht op een tegemoetkoming in de schade is vastgelegd. In dat artikel worden daarnaast alle oorzaken die kunnen leiden tot een tegemoetkoming in de planschade genoemd. De belangrijkste zijn:

- een bepaling van een bestemmingsplan, inpassingplan of beheersverordening;
- een planwijziging, -uitwerking of een ontheffing;

- een projectbesluit genomen door de gemeenteraad, provinciale staten of de minister;
- een tijdelijke ontheffing van een bestemmingsplan;
- het normaal maatschappelijk risico (6.2);
- de in de beoordeling te betrekken aspecten voorzienbaarheid en mogelijkheden tot schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

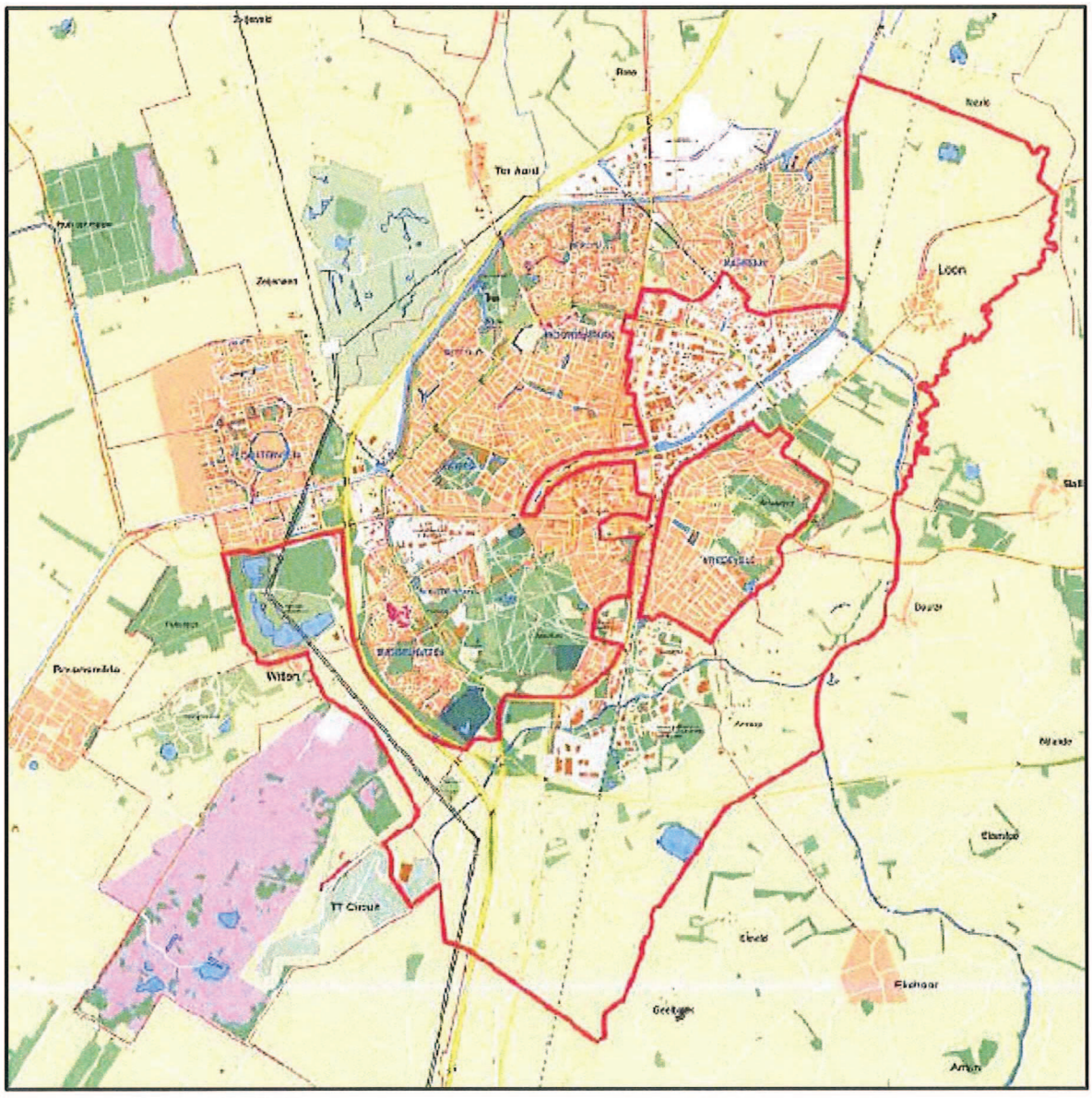
Van belang is te constateren, dat een structuurvisie ex artikel 2.1 Wro op zichzelf beschouwd niet kan leiden tot het ontstaan van planschade, nu een structuurvisie niet wordt genoemd in de – limitatieve – opsomming van artikel 6.1 lid 2 lid Wro. De uit de structuurvisie voortvloeiende planologische maatregelen (bestemmingsplannen en/of omgevingsvergunningen ex artikel 2.12 Wro) zijn wel opgenomen in artikel 6.1 lid 2 Wro.

Jurisprudentie

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT "FLORIJNAS"

Het project "De FlorijnAs" bestaat uit een programma van ruimtelijke ontwikkelingen, infrastructurele ingrepen, transformatie en revitalisering van bestaand bebouwd gebied in het centrum, aan de oostzijde versterking van de natuur en ten westen van de A 28 stimulering van recreatie en toerisme (Toeristische recreatieve zone). De verschillende deelprojecten vertonen onderling een grote mate van samenhang.



Figuur 2: gebied De FlorijnAs

De deelprojecten van De FlorijnAs zijn:

1. Werklandschap Assen-Zuid;
2. Stadsbedrijvenpark;
3. Havenkwartier
4. Stadsboulevard;
5. Stationsgebied.
6. Blauwe As 2e fase;
7. Assen Oost (Nationaal landschap Drentsche Aa);
8. Toeristische recreatieve zone

Deze risicoanalyse heeft betrekking op deelproject 1: "Werklandschap Assen-Zuid". Het betreft de aanleg van een bedrijventerrein (werklandschap) in het gebied ten oosten van A28 en ten zuiden van de N33. De eerste fase van het werklandschap heeft een oppervlakte van (netto) 60 hectare. Na 2030, buiten de planperiode, wordt mogelijk de tweede fase aangelegd, dat in zuidelijke richting aansluit op de eerste fase. Deze fase omvat circa 40 hectare.

3 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In en rond het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening artikel 30 WRO", zoals vastgesteld op 18 december 2008 en goedgekeurd op 23 juni 2009.



Het gebied ten westen van de Graswijk heeft de bestemming "Jonge veld- en veenontginningen VV". Deze bestemming ziet op het behoud en herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden van jonge veld- en veenontginningen; voorts op de uitoefening van het agrarische bedrijf alsmede – daar waar dit op de plankaart is aangegeven – wonen.

Figuur 3: plankaart bestemmingsplan "Buitengebied, herziening artikel 30 WRO"

Ten oosten van de Graswijk heeft het gebied de bestemming "Essen en veldontginningen EV". Deze bestemming ziet op het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden van essen en veldontginningen; voorts op de uitoefening van het agrarische bedrijf alsmede – daar waar dit op de plankaart is aangegeven – wonen. Het in het plangebied aanwezige tuincentrum is positief bestemd.

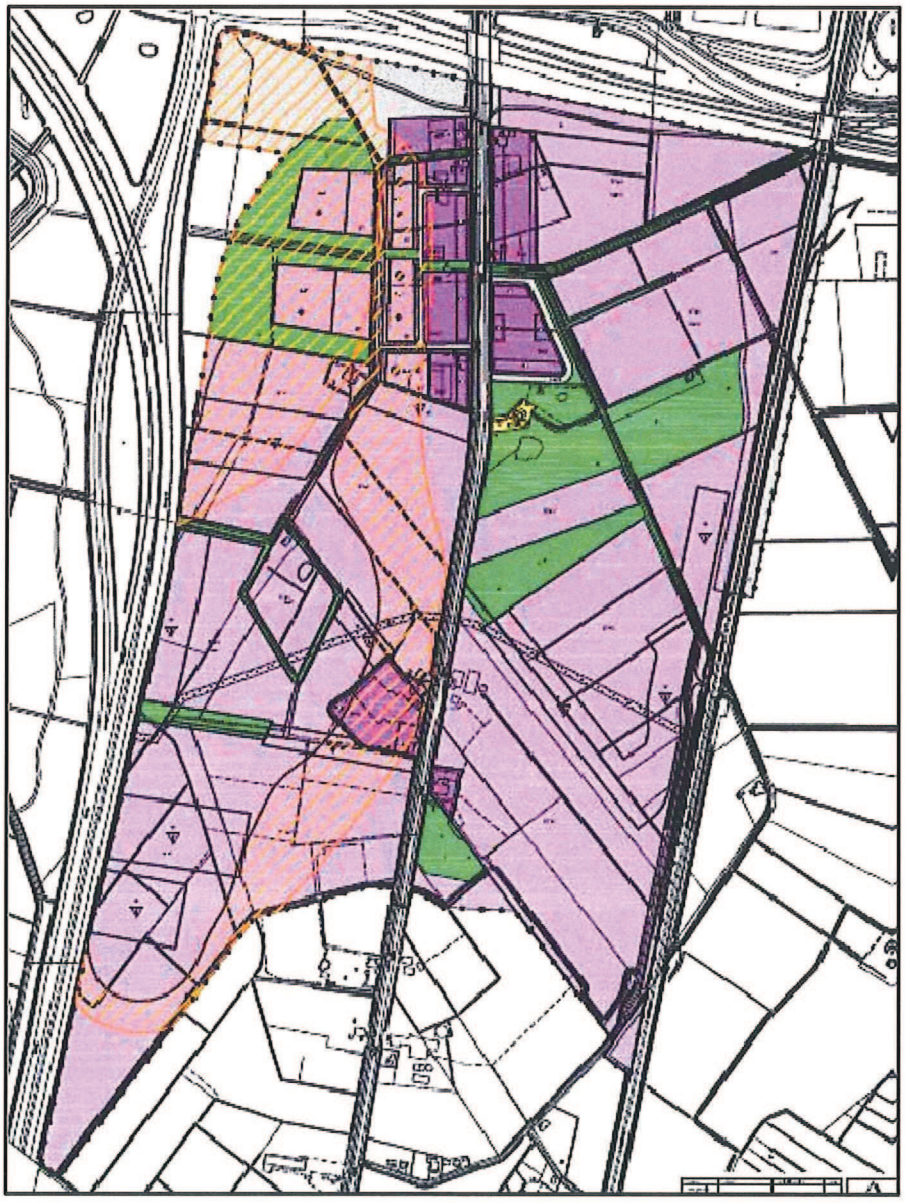
Ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf is ter plaatse van de op de plankaart aangegeven grondgebonden agrarisch bedrijven bebouwing ten behoeve van bestaande bedrijven toegestaan, mits deze wordt gegroepeerd binnen een oppervlak van 1 ha ("verbaal bouwperceel"). De oppervlakte van kassen mag ten hoogste 1.000 m² per bedrijf bedragen. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van fokkerijen, mesterijen en/of pluimvee mag per bedrijf ten hoogste 250 m² dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen.

Gebouwen mogen een goot- en bouwhoogte hebben van ten hoogste 4,50 meter respectievelijk 12 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. Voor agrarische bedrijfswoningen bedragen deze maten maximaal 3,50 meter respectievelijk 8 meter, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte. Per bedrijf is ten hoogste één dienstwoning toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen.

Buiten het aaneengesloten oppervlak van 1 ha mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximum bouwhoogte van 3 meter met uitzondering van tunnelkassen en blaastunnels.

4 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet inwerking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan welke past binnen de structuurvisie. Het betreft het in voorontwerpfase verkerende bestemmingsplan "Werklandschap Assen-Zuid".



Figuur 4: verbeelding voorontwerp-bestemmingsplan Werklandschap Assen-Zuid

Op basis van de beschikbare stukken omschrijven wij de ontwikkeling als volgt.

De in het bestemmingsplan gelegen gronden krijgen diverse bestemmingen ten behoeve van wonen en werken. Wat betreft de bedrijfsbestemmingen wordt onderscheid gemaakt in een bestemming “Bedrijf – Wonen”, een bestemming “Bedrijventerrein” en een bestemming “Bedrijventerrein – Uit te werken”. Eerstgenoemde bestemming, welke onder meer op het overgrote deel van de bestaande bedrijfs- en burgerwoningen aan de Graswijk wordt gelegd, maakt het gebruik van woningen als bedrijfswoning mogelijk, doch ook het gebruik als burgerwoning. Binnen de bestemming “Bedrijventerrein” zijn géén bedrijfswoningen toegelaten. Daardoor zijn aldaar bedrijven in hogere milieucategorieën mogelijk. De bestemming “Bedrijventerrein – Uit te werken” voorziet – na uitwerking – wel in de mogelijkheid tot het oprichten van bedrijfswoningen, zij het alleen langs de Graswijk. Binnen de bestemming “Bedrijventerrein – Uit te werken” kan niet worden uitgewerkt naar burgerwonen. Één woning binnen het plangebied (Graswijk 25A) krijgt een woonbestemming, omgeven door groen.

5 VERGOEDBAARHEID

5.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vier deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Uitgaande van de door de wetgeving en rechtspraak gegeven kaders en de thans beschikbare informatie, zijn er geen omstandigheden te voorzien waarmee een eventuele aanvrager de schade zou kunnen voorkomen of zou kunnen beperken, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

5.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve en passieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons uit de stukken gebleken, dat in de raadsvergadering van 27 januari 2005 de in 2004 vervaardigde "startnotitie M.E.R." voor de stadsrandzone is vastgesteld. In deze startnotitie wordt de locatie Assen Zuid expliciet als een potentiële locatie voor een bedrijventerrein aangemerkt.

Voorts is gebleken, dat op 10 april 2007 en 24 mei 2007 door respectievelijk het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Assen besloten is tot het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten, van toepassing op het plangebied "Assen-Zuid". In de "Structuurvisie 2030", die is vastgesteld op 11 februari 2010, is de onderhavige ontwikkeling eveneens opgenomen.

Op basis van deze informatie zijn wij van mening dat men op de hoogte kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkelingen in elk geval sinds:

27 januari 2005.

Uit een onderzoek aan de hand van kadastrale informatie is ons gebleken, dat géén van de op planschaderisico te onderzoeken na deze datum door de huidige eigenaar is gekocht. Dit betekent, dat het aspect "risicoaanvaarding" van invloed is op de uitkomst van deze analyse; het aspect "risicoaanvaarding" wordt in de taxatie verwerkt.

6 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

6.1 Algemeen

Hierna zal worden nagegaan of de planologische mutatie planologische nadelen tot gevolg kan hebben. Planologische nadelen en de daaruit voortvloeiende planschade kunnen betrekking hebben op zowel de aanwendingsmogelijkheden van het betrokken object enerzijds als ook de invloed op de omgeving van deze aanwendingsmogelijkheden anderzijds.

Te dezen wordt een onderscheid gemaakt in "directe" planschade en "indirecte" planschade. Van "directe" planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak wordt beperkt in de aanwendingsmogelijkheden (qua bebouwing en/of gebruik) van het eigen object (bijvoorbeeld verlies van bouwmogelijkheden of inperking gebruiksmogelijkheden t.a.v. het eigen object). Van "indirecte" planschade is sprake indien een zakelijk gerechtigde tot een onroerende zaak nadeel ondervindt van een planologische maatregel ten aanzien van belendende of in de nabije omgeving daarvan, en in eigendom van derden verkerend objecten (bijvoorbeeld uitzichtverlies door bebouwing of geluidhinder door bedrijfsprocessen op andere percelen).

Beide vormen van schade kunnen naast elkaar bestaan c.q. optreden en elkaar onder omstandigheden versterken. Het is evenwel ook mogelijk, dat een nadeel in de sfeer van de aanwendingsmogelijkheden ven belendende objecten deels of geheel gecompenseerd wordt door een voordeel in de sfeer van de eigen aanwendingsmogelijkheden, of andersom. Op geld waardeerbare voor- en nadelen welke voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie mogen blijkens bestendige jurisprudentie met elkaar worden gesaldeerd.

6.2 Planologische vergelijking

Ingevolge het thans vigerende planologische regime bestaat de "maximale invulling" van de aanwendingsmogelijkheden van het plangebied uit het gebruik daarvan voor agrarische doeleinden, waartoe op verschillende locaties de oprichting van bedrijfsgebouwen mogelijk is binnen een (verbaal) bouwperceel met een oppervlakte van 1 hectare. De langs de Graswijk aanwezig woningen hebben voor het overgrote deel een positieve bestemming als burgerwoning.

Op grond van het gedachte nieuwe planologische regime wordt het plangebied in fasen getransformeerd naar een woon-werkgebied, waarbij mogelijkheden worden geschapen voor o.a. het oprichten van woon- en bedrijfsgebouwen.

Directe planschade:
In de sfeer van de "directe" planschade is van betekenis, dat een aantal woningen die thans een burgerwoonbestemming hebben, op basis van het nieuwe planologische regime deel zullen uitmaken van een bedrijventerrein. Daar waar de betrokken woningen zijn gelegen binnen de bestemming "Bedrijf – Wonen" doet zich geen planschaderisico in de sfeer van "directe" planschade voor, nu het gebruik als burgerwoning "bij recht" mogelijk zal blijven. Het planschaderisico betreft met name de woningen, gelegen binnen de bestemming "Bedrijventerrein – Uit te werken".

Daar waar woningen op basis van een bestemmingsplan zijn gelegen op gronden met een bedrijfsmatige bestemming, dienen zij taxatietechnisch te worden beschouwd als bedrijfswoningen. De omstandigheid dat de betrokken objecten mogelijk (al dan niet sinds enige tijd) in gebruik zijn als burgerwoning, eventueel op basis van persoonsgebonden overgangsrecht, kan daaraan niet afdoen.

Bij het taxeren van de waarde van een bedrijfswoning dient rekening te worden gehouden met de veel beperktere gebruiksmogelijkheden van het pand dan wanneer sprake zou zijn van een burgerwoning. Bovendien worden de nabij gelegen bedrijfsgebouwen en de gevolgen daarvan voor het woongenot van de woonruimte in aanmerking genomen. Het voorgaande betekent niet dat een bedrijfswoning geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt in het economische verkeer en om deze reden geen planologische nadeel kan ondervinden van een (voorgenomen) planologische ontwikkeling: het pand kan namelijk in beginsel immers afzonderlijk van de bedrijfsbebouwing worden verkocht, waarbij wèl het gebruik als bedrijfswoning dient te worden gehandhaafd. Om deze reden (de zeer lage courantheid) vertegenwoordigen bedrijfswoningen in planologisch opzicht een beduidend lagere waarde dan de waarde die zij in een hoedanigheid als burgerwoning zouden hebben gehad. Prijsverschillen van circa 40% zijn in dit verband eerder regel dan uitzondering.

Tegenover het geschetste nadeel kan in voorkomende gevallen als voordeel staan, dat de tot het object behorende gronden een bestemmingswijziging ondergaan van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. De vraag of sprake is van

planschaderisico is daardoor afhankelijk van een individuele beoordeling van potentieel getroffen objecten.

In de sfeer van de "indirecte" planschade is van betekenis, dat het relatief rustige en landelijke karakter van het plangebied wordt gewijzigd in een bedrijventerrein, waartoe ruime additionele bebouwingsmogelijkheden worden geschapen. Voor de eigenaren van de in en/of rond het plangebied gelegen woonobjecten kan dit leiden tot de daaraan inherente vormen van hinder, zijnde met name een aantasting van de situeringswaarde en het uitzicht, alsmede geluidhinder, een verkeersaantrekkende werking en een inbreuk op de privacy.

Nu de conclusie luidt dat plaatselijk sprake is van een aantasting van eigen aanwendingsmogelijkheden, alsmede een verzwaring van bouw- en gebruiksmogelijkheden op belendende percelen, zal bezien worden of eigenaren van in en/of rond het plangebied gelegen objecten als gevolg daarvoor mogelijk (vergoedbare) planschade zullen gaan lijden.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een relevante relatie hebben met het plangebied; objecten die zodanig ten opzichte van het gebied gesitueerd dat tussen die objecten en het gebied geen of geen relevante relatie bestaat, worden verder niet beoordeeld. Wij laten de objecten die in eigendom zijn bij opdrachtgever eveneens buiten beschouwing; hetzelfde geldt voor objecten waarvan met een hoge mate van zekerheid verwacht mag worden dat deze in het kader van de ontwikkeling zullen moeten worden verworven, al dan niet na onteigening.

Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich, na de genoemde selectie, de hierna genoemde op planschaderisico te onderzoeken objecten:

Graswijk 10, 12, 14, 20, 22, 24, 25A, 29 en 31.

7 OVERWEGINGEN TAXATIES

7.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

Onderhandse verkoopwaarde, in verhuurde staat

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen. De genoemde wettelijke transactiekosten bestaan in dit verband uit de verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten verbonden aan de notariële transportakte en de kosten verbonden aan de kadastrale inschrijving van de overdracht.

7.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

7.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor van primair belang.

7.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

7.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van het kadaster. Gebleken is, dat recentelijk een paar objecten in het plangebied zijn verkocht (aan opdrachtgever); de laatste transactie dateert van maart 2011.

8 TAXATIE PLANSCHADERISICO

De te beoordelen objecten betreffen allemaal vrijstaande grondgebonden woningen, gelegen aan weerszijden van de Graswijk. Ter verduidelijking van het aspect "directe planschade" (aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) is in de onderstaande tabel een overzicht van vigerende en toekomstige bestemmingen opgenomen.

Object	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Kwalificatie
Graswijk 10	Burgerwoning	Bedrijf en Wonen	Neutraal
Graswijk 12	Bedrijfswoning	Bedrijf en Wonen	Sterk Positief
Graswijk 14	Bedrijfswoning	Bedrijf en Wonen	Sterk Positief
Graswijk 20	Bedrijfswoning	Bedrijf en Wonen	Sterk Positief
Graswijk 22	Burgerwoning	Bedrijf en Wonen	Neutraal
Graswijk 24*	Burgerwoning	n.v.t.*	n.v.t.
Graswijk 25A	Burgerwoning	Burgerwoning	Neutraal
Graswijk 29	Burgerwoning	Bedrijf en Wonen	Neutraal
Graswijk 31*	Burgerwoning	n.v.t.*	n.v.t.

* deze objecten liggen buiten het plangebied; de huidige bestemming is wel van invloed op de taxatie van de indirecte planschade

Ten aanzien van het aspect "indirecte planschade" is met name de huidige ligging van belang ten opzichte van de omgeving, meer in het bijzonder ten opzichte van de thans als zodanig bestemde agrarische bouwpercelen. Daar waar een (burger)woning in de invloedssfeer van een agrarisch bouwperceel is gelegen, zal het nieuwe plan niet, althans veel minder snel, leiden tot het ontstaan van indirecte planschade. In de navolgende tabel is een en ander verwoord.

Object	Huidige invloedssfeer	Nieuwe invloedssfeer	Kwalificatie
Graswijk 10	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 12	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 14	Wonen + agrarisch Graswijk west- en oostzijde	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Negatief
Graswijk 20	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 22	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 24	Wonen + agrarisch Graswijk west- en oostzijde	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde, op afstand	Licht negatief
Graswijk 25A	Wonen + agrarisch Graswijk west- en oostzijde	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde, tevens groen Graswijk oostzijde	Licht negatief
Graswijk 29	Bedrijvigheid (Graswijk westzijde) / wonen + agrarisch (Graswijk oostzijde)	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde	Licht Negatief
Graswijk 31	Wonen + agrarisch Graswijk west- en oostzijde	Bedrijvigheid Graswijk west- en oostzijde, op afstand	Licht negatief

Indien beide tabellen worden samengevoegd in een samenvattende tabel, dan ontstaat het volgende beeld:

Object	Directe aspecten	Indirecte aspecten	Per saldo
Graswijk 10	Neutraal	Licht Negatief	Licht negatief
Graswijk 12	Sterk Positief	Licht Negatief	Positief
Graswijk 14	Sterk Positief	Negatief	Positief
Graswijk 20	Sterk Positief	Licht Negatief	Positief
Graswijk 22	Neutraal	Licht Negatief	Licht negatief
Graswijk 24	n.v.t.	Licht negatief	Licht negatief
Graswijk 25A	Neutraal	Licht negatief	Licht negatief
Graswijk 29	Neutraal	Licht Negatief	Licht negatief
Graswijk 31	n.v.t.	Licht negatief	Licht negatief

Uit het voorgaande blijkt, dat van de 9 betrokken objecten er 6 naar verwachting in waarde zullen dalen. Het uiteindelijke planschaderisico, gecorrigeerd voor de aspecten risicoaanvaarding en maatschappelijk risico, is door ons als volgt getaxeerd:

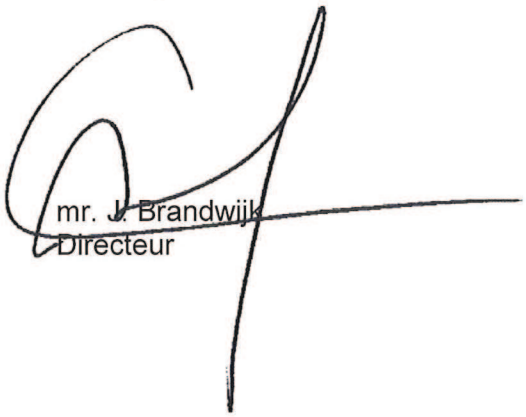
Object	Risico >2%?	Maatgevende waarde	Waarde-vermindering	Maatschappelijk risico	Planschade risico
Graswijk 10	Ja	€ 350.000,--	€ 14.000,--	€ 7.000,--	€ 7.000,--
Graswijk 22	Ja	€ 350.000,--	€ 14.000,--	€ 7.000,--	€ 7.000,--
Graswijk 24	Ja	€ 450.000,--	€ 13.000,--	€ 9.000,--	€ 4.000,--
Graswijk 25A	Ja	€ 700.000,--	€ 35.000,--	€ 14.000,--	€ 21.000,--
Graswijk 29	Ja	€ 350.000,--	€ 14.000,--	€ 7.000,--	€ 7.000,--
Graswijk 31	Ja	€ 450.000,--	€ 13.000,--	€ 9.000,--	€ 4.000,--
totaal					**€ 50.000,--**

9 CONCLUSIE

Door de planologische mutatie zal zich waardevermindering voordoen, die op basis van artikel 6.1 Wro, voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Rekening houdend met de in dit advies opgenomen gegevens, de genoemde overwegingen, de huidige wetgeving en de meest recente jurisprudentie, waarderen wij het te vergoeden risico per heden op planschade op:

€ 50.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk
Directeur

BIJLAGE 7 BIJ DE TOELICHTING: INKOOPBELEID GEMEENTE ASSEN

Inkoopbeleid Gemeente Assen

29 april 2005

Inhoud

1.	**Beleidskaders**	**3**
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Beleidskeuze	3
2.	**Wettelijk kader inkoop**	**4**
2.1.	Gemeentewet	4
2.2.	Nederlandse aanbestedingsregelgeving	4
2.3.	Europese aanbestedingsregelgeving	4
3.	**Doelstellingen gemeentelijk inkoopbeleid**	**6**
3.1.	Overheidsverantwoordelijkheden	6
3.1.1.	Transparantie	6
3.1.2.	Non-discriminatie	6
3.1.3.	Integriteit	6
3.1.4.	Bevordering Integriteitbeoordelingen door het Openbaar Bestuur	7
3.1.5.	Maatschappelijk verantwoord ondernemen	7
3.1.6.	Sociale verantwoordelijkheden	7
3.2.	Opdrachtgeversbelang	7
4.	**Organisatie en instrumenten**	**8**
4.1.	Organisatie	8
4.1.1.	Het inkoopproces	8
4.1.2.	Gecoördineerde inkoop	9
4.1.3.	Mandatering	10
4.1.4.	Inkoopplatform	10
4.2.	Instrumenten	10
4.2.1.	Inkoopvoorwaarden gemeente Assen	11
4.2.2.	Aanbestedingsvormen	11
4.2.3.	Aanbestedingsprocedures “Werken”	12
5.	**Hulpmiddelen**	**13**
5.1.	Intranet	13
5.2.	Internet	13

1. Beleidskaders

1.1. Inleiding

Binnen de overheidssector bestaat een groeiende aandacht voor inkoop en aanbesteden, niet in de minste plaats naar aanleiding van de Parlementaire Enquête Bouwnijverheid. Zowel de Marktsector als de publieke sector zijn gebaat bij samenhangend beleid, waarbij objectiviteit, inzichtelijkheid, duidelijkheid, toegankelijkheid en dergelijke de kernbegrippen zijn.

Inkoop betreft alle handelingen en activiteiten waardoor er een factuur wordt gegenereerd die door de gemeente moet worden betaald. De gemeente is in beginsel vrij in het bepalen van het eigen inkoopbeleid zolang dat past binnen algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zolang de waarde waarvoor wordt ingekocht onder de drempelwaarden van de EG–richtlijnen ligt.

Omdat de gemeente Assen bij de uitoefening van haar taken op diverse fronten voor een aanzienlijk bedrag inkoopt, is het belangrijk om te beschikken over een eigentijds beleid op dit terrein. Deze beleidsnotitie vormt de leidraad voor allen die bij het inkoopproces betrokken zijn en zal ertoe bijdragen dat de spelregels uniform worden toegepast.

Deze beleidsnotitie is bedoeld om de inkoop op doelmatige, integere wijze te laten plaatsvinden met zoveel als mogelijk vermijding van risico's. Dit schept de basis voor functioneel inkopen, hetgeen resulteert in het voorkomen van onnodige uitgaven en besparingen in zijn algemeenheid.

1.2. Beleidskeuze

De gemeente Assen heeft voor de organisatie rondom inkoop gekozen voor het inkoopmodel met gecoördineerde inkoop. Er zijn geen redenen van deze keuze af te wijken.

2. Wettelijk kader inkoop

Naast de normale wet- en regelgeving zoals in het BW en de Awb, geldt voor inkopen en aanbesteden van overheden aanvullende wet- en regelgeving. Uiteraard gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, maar ook de bepalingen uit het oprichtingsverdrag van de EG met betrekking tot transparantie en non-discriminatie.

2.1. Gemeentewet

In de Wet dualisering gemeentebestuur is opgenomen dat gemeenteraden drie verordeningen moeten vaststellen die van belang zijn voor de financiële functie van de gemeente. Één van die verordeningen is de financiële verordening die wordt voorgeschreven in artikel 212 Gemeentewet. Deze is in het bijzonder in artikel 26 uit de Financiële verordening gemeente Assen (vastgesteld door de raad d.d. 20-11-2003, inwerkingtreding 1-11-2003) vastgelegd. Artikel 26 luidt:
"Het college van burgemeester en wethouders draagt zorg voor en legt in een besluit vast de interne regels voor de inkoop en aanbesteding van goederen, werken en diensten. De regels waarborgen dat wordt gehandeld in overeenstemming met de regels terzake van de Europese Unie."

Op basis van artikel 213 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Besluit accountantscontrole provincies en gemeenten (Staatsblad 2003, nr. 362), moet de accountant namelijk met ingang van de jaarrekening 2004 onder andere toezien op de rechtmatigheid van de provinciale en gemeentelijke uitgaven. Een toets op naleving van de Europese aanbestedingsregels zal onderdeel gaan uitmaken van de accountantscontrole. Dit houdt ondermeer in dat als de gemeente Assen niet kan aantonen dat opdrachten conform de Europese aanbestedingsrichtlijnen zijn aanbesteed, dit kan leiden tot het niet verstrekken van een goedkeurende verklaring.

2.2. Nederlandse aanbestedingsregelgeving

Mede naar aanleiding van de Parlementaire Enquête Bouwnijverheid is door de rijksoverheid een geheel nieuw en integraal juridisch kader voor álle aanbestedingen voor álle overheidsdiensten in voorbereiding. Het ministerie van Economische Zaken streeft naar invoering van dit kader in 2006. Na vaststelling van die regelgeving zal het inkoopbeleid hieraan getoetst dienen te worden. Het ligt in de lijn der verwachting dat de toekomstige nationale aanbestedingsregelgeving niet tot grote aanpassingen van dit inkoopbeleid zal leiden. Met dit beleid zijn uiteraard de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing. "Leuren" en ander misbruik van informatie uit inschrijvingen zijn daardoor ten strengste verboden.

2.3. Europese aanbestedingsregelgeving

De Europese aanbestedingsrichtlijnen hebben onder andere ten doel:
* Het openstellen van inschrijving op overheidsopdrachten voor alle bedrijven die gevestigd zijn in de Europese Gemeenschap (non-discriminatie).
* Het stimuleren van concurrentiestelling door openbare bekendmaking van (voorgenomen) opdrachten (economische rationalisatie).

De huidige Europese regelgeving met betrekking tot aanbestedingen welke van belang is voor de lokale overheden bestaat uit een drietal Richtlijnen. De Richtlijn Leveringen (93/36/EEG), de Richtlijn Diensten (92/50/EEG) en de Richtlijn Werken (93/37/EEG). Dit inkoop- en

aanbestedingsbeleid gaat uit van de huidige regelgeving en de daaruit voortvloeiende jurisprudentie. Het niet naleven van de regels kan leiden tot schadeclaims en oplegging van boetes.

Bij de uitwerking van de procedures bij dit inkoopbeleid zijn er verschillen op te merken tussen Leveringen en Diensten enerzijds en Werken anderzijds. De procedures ten behoeve van Werken zijn derhalve separaat uitgewerkt.

In december 2003 is door het Europese Parlement nieuwe Europese aanbestedingsregelgeving vastgesteld, welke in de loop van 2005, doch uiterlijk 31 januari 2006 door de Nationale parlementen, dus ook Nederland, zal worden bekrachtigd. In de nieuwe aanbestedingsregelgeving zijn de oude Richtlijnen Diensten, Leveringen en Werken samengevoegd in één aanbestedingsrichtlijn. Na vaststelling van de nieuwe regelgeving zal het inkoopbeleid hieraan getoetst en/of aangepast dienen te worden.

3. Doelstellingen gemeentelijk inkoopbeleid

Het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid streeft twee doelen na. In de eerste plaats richt het zich op een rechtmatige, doelmatige en integere inkoop- en aanbestedingspraktijk, in de tweede plaats is het beleid gericht op het belang van de organisatie bij efficiënte en effectieve inkoop.

3.1. Overheidsverantwoordelijkheden

De gemeente Assen heeft als overheidsorgaan een voorbeeldfunctie en dient zich als betrouwbare partner te presenteren. Dat stelt extra eisen aan de organisatie en medewerkers met betrekking tot transparantie, non-discriminatie, integriteit en duurzaamheid.

3.1.1. Transparantie

Naast het feit dat transparantie en non-discriminatie voor overheden verplicht is gesteld in het oprichtingsverdrag van de EG, levert een ruime mate van transparantie ook beheersmatige en commerciële voordelen op. Beheersmatige voordelen omdat het voor iedereen binnen de organisatie duidelijk is welke richtlijnen en procedures gehanteerd worden met betrekking tot inkopen en aanbestedingen.
Transparantie levert ook aanzienlijke commerciële voordelen op. Potentiële leveranciers zijn in staat op basis van openbaar gemaakte inkoopplannen adequaat in te spelen op de behoefte van de gemeente Assen. Transparantie benadrukt ook het professionele karakter van de inkoop bij de gemeente Assen. Dit laatste kan ook eventuele vervelende schadeclaims voorkomen.

3.1.2. Non-discriminatie

Discriminatie van bedrijven of personen wordt in het oprichtingsverdrag van de EG aan overheden verboden. Slechts op basis van objectieve en functionele criteria kunnen leveranciers worden uitgesloten van opdrachten. De leverancierskeuze dient derhalve te zijn gebaseerd op objectieve criteria, er wordt geen voorkeurbehandeling toegepast voor lokale en regionale leveranciers.

3.1.3. Integriteit

Van haar medewerkers verwacht de gemeente Assen dat zij integer handelen. Het ethisch beleid is vastgelegd in de notitie gedragscodes bestuurlijke integriteit en de notitie gedragscodes ambtelijke integriteit. Met betrekking tot het uitoefenen van de inkoopfunctie wordt tevens de beroepscode voor inkopers gehanteerd, zoals deze door de Nederlandse Vereniging voor Inkoopmanagement hieraan gestalte heeft geven.

In de notitie bestuurlijke integriteit van 5 januari 1999 staat vermeld dat het verplicht is 3 offertes aan te vragen. Dit principe wordt met dit inkoopbeleid losgelaten. De algemene regel is dat zoveel als mogelijk transparant, dus openbaar wordt aanbesteed. Met name bij aankopen die zich volgens de inkoopportfolio van Kraljic in het “Hefboom”, dus linker gebied bevinden, zal het aantal aan te vragen en ontvangen offertes veel meer moeten bedragen dan drie. Indien de inkoop of aanbesteding zich in het rechter segment van de inkoopportfolio van Kraljic bevindt, kan het om gemotiveerde redenen wenselijk zijn niet openbaar te gaan of in concurrentie aan te besteden. De integriteitstoets blijft ook in dat geval bestaan omdat bij

twijfelgevallen en bij substantiële bedragen altijd een onafhankelijke derde buiten de eigen dienst geconsulteerd dient te worden. De bedragen zoals deze in de tabel bij 4.2.2., Aanbestedingsvormen, dienen derhalve gezien te worden als richtlijn. Meer openbaarheid onder deze grensbedragen mag altijd, minder openbaarheid boven de grensbedragen mag slechts indien.

3.1.4. Bevordering Integriteitbeoordelingen door het Openbaar Bestuur

Ook van leveranciers wordt verwacht dat zij integer handelen. De Wet BIBOB (Bevordering Integriteitbeoordelingen door het Openbaar Bestuur) biedt de mogelijkheid aan aanbestedende diensten om bij het bureau BIBOB in concrete aanbestedingen advies te vragen over de aanwezigheid van feiten en omstandigheden die binnen de Europese aanbestedingsrichtlijnen aanleiding kunnen zijn partijen uit te sluiten. Bij een vermoeden van fraude zijn aanbestedende diensten verplicht advies te vragen bij het Bureau BIBOB. Vervolgens beoordeelt de aanbestedende dienst of hij de gegadigde op grond van de uitkomsten van eigen onderzoek en het advies van BIBOB uitsluit. Separaat van het inkoopbeleid wordt met betrekking tot Bureau BIBOB beleid ontwikkeld.

3.1.5. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

De gemeente Assen wil een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Hieronder wordt niet alleen verstaan milieuaspecten, doch ook de aspecten betreffende duurzaamheid, arbeidsomstandigheden en dergelijke, zoals het tegengaan van kinderarbeid, het vereisen van het “Fair Trade” kenmerk.

3.1.6. Sociale verantwoordelijkheden

De gemeente Assen wil een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied van sociale werkgelegenheid. Een deel van de door de gemeente Assen te vergeven opdrachten kunnen door de gemeente Assen worden voorbehouden aan sociale werkplaatsen. De gemeente Assen gaat er daarbij wel van uit dat opdrachtverstrekking volgens marktconforme condities zal geschieden.

3.2. Opdrachtgeversbelang

De gemeente Assen geeft jaarlijks vele miljoenen Euro’s uit aan inkopen en aanbestedingen. Het is van evident belang dat hier op efficiënte en effectieve wijze mee wordt omgegaan. Het inkoopbeleid van de gemeente Assen is gericht op het beheersen en zo mogelijk verlagen van de totale kosten voor de gemeente (Total Costs of Ownership). Het gaat hierbij om zowel directe kosten (de inkoopprijs) als indirecte kosten, zoals bijvoorbeeld inkoopkosten, administratiekosten, voorraadkosten en onderhoudskosten gedurende de gehele levensduur van het product of de dienstverlening, kwaliteit en arbeidsomstandigheden.

Om de indirecte kosten, kwaliteit en duurzaamheid bij de beoordeling te kunnen betrekken zal bijvoorkeur aanbesteed moeten worden en gegund volgens het principe van de “**Economisch voordeligste aanbieding”** waarbij rekening is gehouden met de Total Costs of Ownership. Indien de indirecte kosten niet van belang zijn of slechts moeizaam zijn te bepalen, zal worden gegund volgens het criterium de **“Laagste prijs”**.

4. Organisatie en instrumenten

De behoefte aan het inkopen van goederen en diensten geschiedt door de gehele organisatie heen. De beleidsuitgangspunten gaan uit van inkoopsynergie, standaardisering van inkoopprocessen en het realiseren van verbeteringsmogelijkheden.

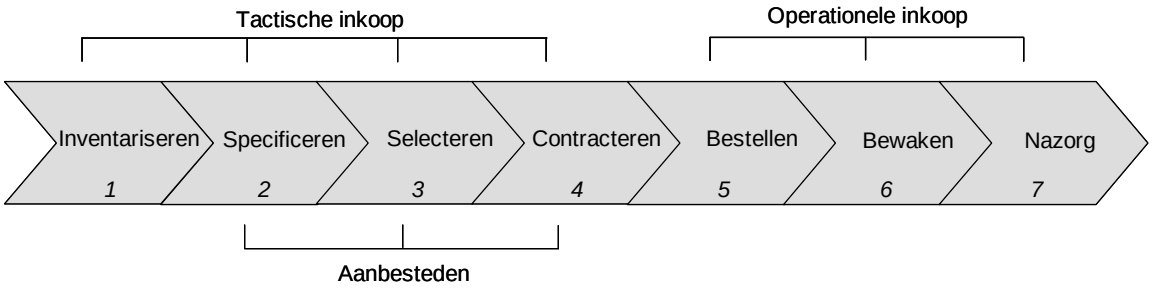
Indien er politieke, juridische of commerciële overwegingen zijn af te wijken van de hierna genoemde uitgangspunten is dit mogelijk, mits dit in overleg met een niet inhoudelijk betrokken onafhankelijk deskundige, zoals de inkoopcoördinator en/of 2e lijns jurist, met redenen is omkleed en ter goedkeuring is voorgelegd aan de directeur van de betreffende dienst en gemandateerde, danwel aan het AMT en/of College. Afwijkingen ten opzichte van de Europese regelgeving zijn uiteraard per definitie niet toegestaan.

4.1. Organisatie

De organisatie rondom inkoop is bij de gemeente Assen transparant opgezet, waarbij de bevoegdheden en verantwoordelijkheden helder zijn neergelegd. Onderscheid wordt gemaakt Strategische inkoop, tactische inkoop en operationele inkoop. Het College stelt op voordracht van het AMT en de inkoopcoördinator de kaders vast met betrekking tot de strategische aspecten van inkoop. Dit omvat naast het inkoop- en aanbestedingsbeleid bijvoorbeeld ook strategische vraagstukken rondom uitbesteding. De tactische- en operationele inkoopfuncties zijn aan de respectievelijke diensten gemandateerd.

4.1.1. Het inkoopproces

De verschillende elementen van het inkoopmodel worden tezamen de inkoopfunctie genoemd en bestaat in het algemeen uit zeven fasen. Het doel van de inkoopfunctie is het effectief en efficiënt beheren van de inkoopstromen, zodanig dat bestedingen op een verantwoorde wijze worden uitgevoerd.



De Gemeente Assen realiseert zich dat de eerste fasen van het inkoopproces, de tactische inkoop, en met name de fase waarin wordt gespecificeerd welke functionaliteit benodigd is voor zowel de effectiviteit als de efficiency van de bedrijfsprocessen van de Gemeente Assen, de meest belangrijke fase is. In deze fase wordt de basis gelegd voor de keuze van goederen en diensten en in sommige gevallen ook de leveranciers. Tegelijkertijd wordt in deze fase ook bepaald wat de uiteindelijke kosten zijn die daaruit voortvloeien.

De tactische inkoop bestaat uit:

Tactische inkoop:

Fasen:	Activiteiten
1. inventariseren	✍✍bepalen behoefte binnen eigen organisatie en aanbod in de markt
2. specificeren: het wat	✍✍marktonderzoek uitvoeren ✍✍programma van eisen opstellen ✍✍inkoopstromen analyseren ✍✍acties initiëren ✍✍keuze aanbestedingsprocedure
3. selecteren: het wie	✍✍leveranciers selecteren ✍✍offertes aanvragen ✍✍offertes beoordelen
4. contracteren: het hoe	✍✍onderhandelen ✍✍(mantel)contracten afsluiten

Bij de tactische inkoop kunnen de budgethouders c.q. projectleiders procesmatig en vakinhoudelijk worden ondersteund teneinde een optimaal inkoopresultaat te verkrijgen.

De operationele inkoop bestaat uit het afhandelen van het bestelproces. In enkele gevallen zullen fase 4, het contracteren, als fase 5, het bestellen, samenvallen.

Operationele inkoop:

Fasen:	Activiteiten
5. bestellen	✍✍order plaatsen
6. bewaken	✍✍contract bewaken ✍✍individuele bestelling bewaken ✍✍facturering verifiëren
7. nazorg	✍✍claims afhandelen ✍✍meer/minder werk afhandelen ✍✍evaluatie uitvoering opdracht ✍✍contract herziening opstarten

4.1.2. Gecoördineerde inkoop

De gemeente Assen heeft gekozen voor een gecoördineerd inkoopmodel. In dit model blijft de verantwoordelijkheid voor de tactische- en operationele inkoop bij de diensten. Door middel van de gecoördineerde inkoop wordt over de diensten heen optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare kennis en ervaring. Deze kennis en ervaring heeft zowel betrekking op het verdelen van inkooptaken naar taakgebieden over de diensten heen als op de inkooptechnische en juridische ondersteuning in de eerste vier fasen van het inkoopproces.

Voor het verdelen van de inkooptaken over de diensten en afdelingen heen wordt gebruik gemaakt van het dit “Lead buyer concept”. In dit “Lead buyer concept” wordt één afdeling verantwoordelijk gesteld voor een artikel- of productgroep. De verdeling van de product- of artikelgroepen worden door het inkoopplatform vastgesteld en wordt mede bepaald op basis van productkennis, ervaring, frequentie en/of mate van belang.

De ondersteuning bij het tactische inkoopproces wordt voornamelijk uitgevoerd door de inkoopcoördinator, al dan niet in overleg met een jurist en omvat de navolgende taken:
* Advisering management met betrekking tot strategische inkoopvraagstukken;
* Inkoopcontrol: periodieke rapportage over het inkoopbeeld van de totale organisatie;
* Signalering inkooprisico's;
* Inkoopcoördinatie bij dienstoverstijgende inkoopprojecten;
* Initiëren van verbetertrajecten: het op basis van de inkoopcontrol aangeven van potentiële verbetertrajecten;
* Coördinatiepunt en kenniscentrum over (internationale) wet en regelgeving betreffende inkopen en aanbesteden;
* Aandragen van inkooptools ter verbetering van het gemeentelijk inkoopproces.
* Ondersteuning van budgethouders bij commerciële afwegingen;
* Ondersteuning bij het opstellen van het programma van eisen;
* Ondersteuning bij het onderhandelen met leveranciers.

Een bijzonder aspect met betrekking tot de gecoördineerde inkoop zijn de EG aanbestedingen. De gemeente Assen streeft naar standaardisatie van bestekken bij EG aanbesteding teneinde de procedures te optimaliseren en de interne kosten te reduceren. Dit houdt in dat alle EG aanbestedingen van de gemeente Assen minimaal in overleg met de inkoopcoördinator worden uitgevoerd.

4.1.3. Mandatering

De budgethouder blijft verantwoordelijk voor het gehele inkoopproces. Indien politieke-, juridische- en/of ernstige commerciële risico's te verwachten zijn, is de budgethouder verplicht advies te vragen bij de inkoopcoördinator en/of bij een 1e of 2e lijns jurist. Het besluiten tot het aangaan van verplichtingen en/of het daadwerkelijk aangaan van die verplichtingen is uitsluitend een bevoegdheid van functionarissen zoals genoemd in het Mandaten- en volmachtbesluit van de gemeente Assen.

4.1.4. Inkoopplatform

De inkoopactiviteiten worden op ambtelijk niveau afgestemd in het inkoopplatform. Periodiek vindt er overleg plaats onder voorzitterschap van de inkoopcoördinator tussen vertegenwoordigers van de diensten, aangevuld met één van de bedrijfsjuristen en een financieel deskundige. De doelstellingen van het inkoopplatform zijn:
* Het voorstellen van productverantwoordelijken (Lead buyers) aan het AMT;
* Inbreng van praktijkervaringen van de diensten in het gemeentebrede inkoopbeleid;
* Overleg tussen de diensten met betrekking tot het inkoopbeleid en de inkoopinvulling;
* Uitdragen van het inkoopbeleid binnen de diensten in eerstelijns contact.
* Plannen van inkoopactiviteiten en het stellen van prioriteiten aan de hand van de wettelijke verplichtingen zoals de EG aanbestedings richtlijnen, het aflopen van bestaande contracten en mogelijke commerciële voordelen.

4.2. Instrumenten

Voor het realiseren van de doelstellingen uit dit inkoopbeleid zijn een aantal instrumenten ontwikkeld. Met deze instrumenten wordt gewaarborgd dat gemeentebreed op eenduidige wijze wordt ingekocht. Voorbeelden hiervan zijn de voorwaarden welke de gemeente Assen

haar leveranciers oplegt bij het zakendoen, maar ook de interne richtlijnen waar de medewerkers van de gemeente Assen zich dienen te houden.

4.2.1. Inkoopvoorwaarden gemeente Assen

De gemeente Assen heeft voorwaarden vastgelegd in de "Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Assen (A.I.V.1.)", zoals Gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor de provincie Drenthe op 23 juli 2001, onder nr. 2018. De inkoopvoorwaarden worden gebruikt bij de inkoop van goederen en van diensten. Het consequent gebruiken van deze voorwaarden schept duidelijkheid en draagt bij tot transparantie in het inkoopproces. Verkoopvoorwaarden van leveranciers worden in principe niet geaccepteerd.

4.2.2. Aanbestedingsvormen

Binnen de gemeente Assen worden verschillende aanbestedingsvormen gehanteerd. Het beleid van de gemeente Assen is erop gericht transparant en non-discriminatoir aan te besteden.

De mogelijkheden zijn:

Enkelvoudige opdrachtverstrekking	Een opdrachtverstrekking waarbij slechts één natuurlijke of rechtspersoon tot inschrijving wordt uitgenodigd
Onderhandse aanbesteding	Een aanbesteding waarvoor een beperkt aantal natuurlijke of rechtspersonen tot inschrijving wordt uitgenodigd
Openbare aanbesteding	Een aanbesteding die algemeen bekend wordt gemaakt en waarbij een ieder zich kan melden als gegadigde voor de opdracht.
EG aanbesteding	Een aanbesteding conform de Europese regelgeving.

Welke procedure wordt gehanteerd is in eerste instantie afhankelijk van het soort opdracht en de te verwachten waarde van de opdracht. De drempelbedragen zijn opgenomen in onderstaande tabel:

Type aanbesteding	Drempelbedrag (exclusief BTW)		
	Leveringen	Diensten	Werken
Enkelvoudige opdrachtverstrekking	< € 10.000	< € 10.000	< € 25.000
Onderhandse aanbesteding	€ 10.000 - € 50.000	€ 10.000 - € 50.000	€ 25.000 - € 100.000
Openbare aanbesteding	€ 50.000 - EG drempel	€ 50.000 - EG drempel	€ 100.000 - EG drempel
EG aanbesteding	> EG drempel	> EG drempel	> EG drempel

Voor het bepalen van de drempelbedragen worden dezelfde regels gehanteerd als bij EG aanbestedingen.

In dit kader wordt onder openbare aanbesteding bij leveringen en diensten verstaan dat het voornemen tot het starten van een aanbestedingstraject op een voor een ieder toegankelijk medium wordt gepubliceerd. Indien potentiële leveranciers zich naar aanleiding van deze publicaties aanbieden, worden deze op gelijkwaardige wijze behandeld.

4.2.3. Aanbestedingsprocedures “Werken”

De procedures met betrekking tot het aanbesteden van werken zijn separaat uitgewerkt.

Hoewel er veel overeenkomsten bestaan tussen het inkopen van goederen en diensten ten opzichte van het aanbesteden van werken, zijn er soms verschillen in het gebruik van definities en terminologieën. Deze verschillen in definities zijn nader weergegeven op de intranet site van de gemeente Assen.

5. Hulpmiddelen

Voor het bekend maken en handhaven van het inkoopbeleid van de gemeente Assen worden een aantal hulpmiddelen ter beschikking gesteld, zowel intern als extern. Eén van de belangrijkste hulpmiddelen om de doelstellingen van het inkoopbeleid bekend te maken en te realiseren is intra- en internet. De in dit overzicht genoemde te publiceren onderwerpen is niet limitatief.

5.1. Intranet

Op het intranet van de gemeente Assen worden hulpmiddelen geplaatst ter ondersteuning van het inkoopproces. De onderwerpen zijn o.a.:
* Inkoopprocedures
* Een overzicht van gemeentebrede raamcontracten
* Checklisten en voorbeelden
- Uitnodiging tot het uitbrengen van een offerte (offerteaanvraag)
- Opdrachtbrief / Afwijzingsbrief
* De Algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Assen

Daarnaast is op intranet achtergrondinformatie beschikbaar over inkoopgerelateerde onderwerpen, zoals:
* Informatie over EG regelgeving
* Toelichting op de inkoopportfolio van Kraljic
* Toelichting op juridische onderwerpen, waaronder precontractuele fase
* Toelichting over de wet BIBOB
* De notitie bestuurlijke integriteit
* De integriteitcode van de NEVI

5.2. Internet

De gemeente Assen streeft naar een zo groot mogelijke openheid bij inkopen. Op internet worden de volgende onderwerpen geplaatst ter informatie aan potentiële leveranciers en andere belangstellenden:
* Het inkoopbeleid van de gemeente Assen
* De Algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Assen
* De lopende openbare aanbestedingen, zowel Europees als niet-Europees
* Een opsomming van de te verwachten openbare en EG aanbestedingen
* Jaarplanning inkoopactiviteiten