

EXPLOITATIEPLAN BEDRIJVENPARK H2O



RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Exploitatieplan Bedrijvenpark H2O
Opdrachtgever:	Gemeente Hattem en gemeente Oldebroek
Auteurs:	R. van Bladel, Stadkwadraat T.J.E.A. van der Heijden, Van der Heijden Grondbeleid
Versie:	5
Status:	Vastgesteld
Datum:	Vastgesteld door de raad van de gemeente Hattem op 17 september 2018 en door de raad van de gemeente Oldebroek op 27 september 2018
Kenmerk:	H2O 16010012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Wettelijke plicht exploitatieplan	5
1.2.	Relatie bestemmingsplannen en intergemeentelijk exploitatieplan	6
1.3.	Doel en functie van het exploitatieplan	8
1.4.	Begrenzing exploitatieplangebied	10
1.5.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	12
1.6.	Leeswijzer.....	13
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN	14
2.1.	Globale beschrijving bestemmingsplannen	14
3.	TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN	15
3.1.	Toelichting algemeen.....	15
4.	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....	17
4.1.	Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken.....	17
4.2.	Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen.....	18
4.3.	Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte	18
4.4.	Indeling ruimte.....	18
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	19
5.1.	Inleiding	19
5.2.	Rekentechnische uitgangspunten	19
5.3.	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	20
5.4.	Programma	22
5.5.	Kosten	24
5.6.	Opbrengsten.....	29
5.7.	Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	30
5.8.	Exploitatiebijdrage per eigendom.....	30
5.9.	Gerealiseerde kosten en opbrengsten.....	32
5.10.	Wijze van kostenverhaal	32
6.	GRONDVERWERFING EN EIGENDOMMEN	34

6.1.	Beschrijving verwervingsbeleid	34
7.	BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.....	35
7.1.	Overzicht, toelichting en bijlagen	35

bijlage 1	kaart exploitatiegebied
bijlage 2	ruimtegebruikskaart
bijlage 3	eigendommenkaart met eigendommenoverzicht
bijlage 4	kaart bestaande situatie
bijlage 5	verwervingskaart
bijlage 6	plankostenscan
bijlage 7	bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte
bijlage 8	detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
bijlage 9	detailuitwerking ramingen opbrengsten
bijlage 10	overzicht ruimtegebruik per eigendom
bijlage 11	taxatierapport inbrengwaarden
bijlage 12	planschaderisicoanalyse
bijlage 13	jaarschijven grondexploitatie
bijlage 14	overzicht macroaftopping
bijlage 15	gewogen eenheden per eigendom
bijlage 16	specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
bijlage 17	uitgiftecategorieën

1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

De gemeenten Hattem en Oldebroek zijn al enige tijd bezig met het ontwikkelen en realiseren van het Bedrijvenpark H2O (hierna: het Bedrijvenpark). Het Bedrijvenpark ligt aan de snelwegen A-28 en A-50 en bestaat uit twee gedeelten die van elkaar worden gescheiden door de rijksweg A-50. Een gedeelte van het Bedrijvenpark ligt in de gemeente Hattem en het andere gedeelte ligt in de gemeente Oldebroek. Elke gemeente stelt voor het gedeelte van het Bedrijvenpark dat in haar grondgebied ligt een bestemmingsplan vast.

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O binnen de gemeente Hattem ligt in de hoek van de rijksweg A-28 en A-50 en wordt aan de andere kant begrensd door de Zuiderzeestraatweg. De gronden binnen dit gedeelte van het Bedrijvenpark zijn op dit moment nog niet bebouwd. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O maakt het mogelijk dat op deze gronden bedrijfsruimten worden gebouwd.

Het bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O binnen de gemeente Oldebroek wordt ook begrensd door de A-28 en A-50, de Voskuilerdijk, de Zuiderzeestraatweg en ligt aan beide kanten van de Duurzaamheidstraat. Het bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O maakt het mogelijk dat op deze gronden bedrijfsruimten worden gebouwd. Binnen het gebied zijn al meerdere bedrijven aanwezig, maar deze kunnen veelal nog uitbreiden.

Beide bestemmingsplannen maken het dus mogelijk dat ter plaatse bedrijfsruimten worden gebouwd. Dit kunnen nieuwe bedrijven zijn, maar ook de uitbreiding van bestaande bedrijven is veelal mogelijk. Het realiseren van nieuwe hoofdgebouwen en het uitbreiden van bestaande gebouwen met meer dan 1000 m² bruto-vloeroppervlakte zijn zogenaamde 'aangewezen bouwplannen'. Dit zijn bouwplannen die zijn vermeld in artikel 6.2.1 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro).

Vanwege het feit dat beide bestemmingsplannen 'aangewezen bouwplannen' mogelijk maken, is artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat dergelijke bouwplannen mogelijk maakt, ook een exploitatieplan vaststelt. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien (samengevat):

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd;
2. er geen noodzaak is om eisen te stellen aan het tijdvak, fasering danwel andere regels over de inrichting van het gebied.

De eigendomsverhoudingen binnen het gebied zijn aangeduid op bijlage 3. Uit dit overzicht blijkt dat de gronden in beide plannen in handen zijn van verschillende partijen t.w. de gemeente Hattem, de gemeente Oldebroek, de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. en een aantal private partijen.

Met een aantal private partijen zijn overeenkomsten gesloten waarbij deze partijen in het (recente) verleden gronden hebben gekocht voor de realisatie van bedrijven. De gronden zijn gekocht voor een

marktconforme prijs en tegen de achtergrond van de nieuwe bestemmingsplannen voor het Bedrijvenpark. Dit betekent dat het kostenverhaal voor deze gronden is verzekerd omdat de te verhalen kosten zijn verwerkt in de verkoopprijs van de bouwrijpe kavels. Dit neemt niet weg dat een paar kavels desondanks in het exploitatieplan is opgenomen omdat op deze kavels nog aangewezen bouwplannen mogelijk zijn. Een en ander is verwerkt uitgewerkt in paragraaf 1.4

Tussen de gemeente Oldebroek, de Ontwikkelingsmaatschappij en een private partij is een overeenkomst gesloten die betrekking heeft op meerdere gronden die zijn gelegen binnen en buiten het gebied. Alle partijen hebben de intentie om uitvoering te geven aan deze overeenkomst. Op dit moment bestaat er nog geen zekerheid dat deze overeenkomst ook volledig zal worden uitgevoerd. Deze onzekerheid raakt ook een van de percelen binnen het gebied. Indien de overeenkomst niet wordt uitgevoerd, ontstaan er vanwege het nieuwe bestemmingsplan toch mogelijkheden voor aangewezen bouwplannen. Tegen deze achtergrond is het nodig om maatregelen te treffen waardoor het kostenverhaal ook over dit perceel wordt geregeld in het geval de overeenkomst in het geheel niet of niet voor dit perceel wordt uitgevoerd.

De conclusie is dan ook dat het kostenverhaal nog voor de realisatie van het Bedrijvenpark H2O niet anderszins is verzekerd. Om deze redenen is dit exploitatieplan opgesteld en wordt voldaan aan de verplichting van artikel 6.12 Wro.

1.2. Relatie bestemmingsplannen en intergemeentelijk exploitatieplan

Een exploitatieplan is verbonden aan een bestemmingsplan (artikel 6.12 Wro). Dit betekent voor het bestemmingsplan Bedrijvenpark H2O dat in principe voor de gronden binnen de gemeente Hattem een exploitatieplan dient te worden opgesteld en ook een exploitatieplan dient te worden opgesteld voor de gronden binnen de gemeente Oldebroek.

Het voorliggende exploitatieplan voorziet echter in één exploitatieplan voor beide plandelen. Met andere woorden het voorliggende exploitatieplan omvat zowel de gronden van het Bedrijvenpark in gemeente Hattem als de gemeente Oldebroek en is daarmee aan te merken als een intergemeentelijk exploitatieplan. De mogelijkheid om een intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen is opgenomen in artikel 6.12, lid 5 van de Wro. Het vaststellen van een intergemeentelijk exploitatieplan doet zich voor als er sprake is van een locatie die de gemeentegrens overschrijdt en waarbij de deelnemende gemeenten bereid zijn om een dergelijk plan vast te stellen. Voor het Bedrijvenpark H2O zijn er allerlei redenen om een intergemeentelijk exploitatieplan vast te stellen t.w.

1. Er is sprake van een grensoverschrijdende locatie: het Bedrijvenpark bevindt zich op het grondgebied van zowel de gemeente Hattem als de gemeente Oldebroek;
2. Het Bedrijvenpark H2O is in ruimtelijk en functioneel opzicht aan te merken als één samenhangend gebied:
 - a. De plannen voor het Bedrijvenpark in de twee gemeenten dateren reeds vanaf 2005. Destijds zijn voor beide locaties twee separate bestemmingsplannen in procedure gebracht. Deze plannen zijn door de desbetreffende gemeenteraden vastgesteld en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Het bestemmingsplan voor het gedeelte in de gemeente Hattem is door de Raad van State in 2006 vernietigd.

- b. Ondanks de vernietiging is voor het Hattemse gedeelte in 2009 opnieuw een bestemmingsplan in procedure gebracht. Ook voor dit nieuwe bestemmingsplan gold dat (1) het beleid was gericht op de samenhang met het bedrijventerrein in de gemeente Oldebroek en (2) de afspraak was de beoogde bestemmingsplannen in hun onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Een externe onvoorziene factor t.w. de economische crisis, is echter aanleiding geweest voor het niet verder in ontwikkeling brengen van het plan voor de Hattemse gronden.
 - c. In 2013 is het Vernieuwd Perspectief vastgesteld door de gemeente Hattem, Oldebroek en Heerde. In dit jaar is er voor het gehele Bedrijvenpark (dus voor beide gebieden) een nieuwe visie ontwikkeld waarbij voor de volgende uitgangspunten zijn vastgesteld:
 - i. Herprofilering: van een intergemeentelijk naar bovenregionaal bedrijventerrein;
 - ii. Ontwikkeling naar een toplocatie met een aansluiting op de A28;
 - iii. Lokale bedrijvigheid, maar ook zwaardere bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5) worden toegestaan;
 - iv. Uitgifte van grotere kavels (maximale omvang van 7.500 m² vervalt) en grotere bouwgothoogtes.
 - d. Beide plannen voorzien in de functie 'bedrijven' waarbij voortdurend het uitgangspunt is gehanteerd dat beide gebieden in hun onderlinge samenhang dienen te voorzien in een breed pakket voor te vestigen bedrijven. Hierbij is als onderscheid gehanteerd dat op het grondgebied van de gemeente Olenbroek zich bedrijven kunnen vestigen van een lichtere categorie en op het Hattemse gedeelte bedrijven van een zwaardere categorie.
 - e. Voor beide bestemmingsplannen is één MER-procedure doorlopen wat op zichzelf ook al aangeeft dat beide plannen nadrukkelijk met elkaar samenhangen.
 - f. In de Structuurvisie 2030 van de gemeente Hattem en de gemeente Oldebroek is de locatie Bedrijvenpark H2O als een te realiseren locatie opgenomen.
3. Ook in organisatorisch opzicht is er sprake van samenhang tussen beide gebieden. In 2005 zijn de gemeente Hattem, Oldebroek en Heerde een samenwerking aangegaan en hebben zij voor de ontwikkeling en realisatie van het gehele Bedrijvenpark de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. opgericht. Deze maatschappij heeft tot doel om de gronden van het gehele Bedrijvenpark te realiseren dus zowel de gronden die liggen in de gemeente Oldebroek als in de gemeente Hattem. Dit betekent dat de gemeente of de Ontwikkelingsmaatschappij gronden aankoopt. Vervolgens maakt de Ontwikkelingsmaatschappij de gronden bouw- en woonrijp en verkoopt zij de bouwrijpe kavels. Daarnaast zorgt de Ontwikkelingsmaatschappij ook voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte.
4. Beide bedrijventerreinen zijn ook in financieel opzicht als een samenhangend geheel te beschouwen. Vanaf het begin van de planontwikkeling en -uitvoering zijn beide gebieden in

hun onderlinge samenhang bezien en de kosten en opbrengsten voortdurend zijn ondergebracht in één financiële huishouding.

Om bovenstaande redenen wordt voor de begrenzing van het exploitatieplan in principe uitgegaan van het gehele Bedrijvenpark, ondanks het feit dat hiervoor twee bestemmingsplannen zijn vastgesteld. De nadere begrenzing van het exploitatiegebied is uitgewerkt in paragraaf 1.4 van dit hoofdstuk.

1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het plangebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt (in casu gemeenten) als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Dit betekent dat de gemeente, eveneens vanuit deze fictie, te maken heeft kosten, zoals:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 sub a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering etc. (artikel 6.2.4 sub b Bro);
- d. de kosten van voorzieningen in een exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub c Bro); het begrip 'voorzieningen' is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro;
- e. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 sub d Bro);
- f. de hiervoor onder a tot en met e en de onder g bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het plangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen (artikel 6.2.4 sub e Bro);
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 sub g Bro);
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub h Bro);

- i. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 sub j Bro);
- j. de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 sub k Bro);
- k. de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 sub l Bro);
- l. de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 sub m Bro);
- m. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 sub n Bro).

De kosten die hiervoor zijn vermeld, komen voor verhaal via een exploitatieplan in aanmerking. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatiegebied zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen binnen het exploitatiegebied waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast het kostenverhaal kunnen in een exploitatieplan ook eisen en regels worden opgenomen over de wijze waarop het gebied wordt gerealiseerd. De onderwerpen waarover in een exploitatieplan eisen en regels kunnen worden opgenomen, zijn onder andere: het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, het ruimtegebruik, deelgebieden, aanbesteden, bestekken, koppelingen tussen bouwen en werken en fasering.

Het exploitatieplan heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

1. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
2. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van aangewezen bouwplannen.

Een financieel voorschrift wordt aan een omgevingsvergunning verbonden alleen als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden als:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan) is gesloten;
- b. of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten;

c. dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouw kavels door of namens de gemeente.

Het kostenverhaal is dan immers al anderszins verzekerd door gronduitgifte door of namens de gemeente dan wel overeengekomen en verzekerd door een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatiegebied. Zoals hiervoor al is aangegeven, kunnen de eisen en regels betrekking hebben op het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, het ruimtegebruik, deelgebieden, aanbesteden, bestekken, koppelingen tussen bouwen en werken en fasering. Het doel van deze eisen en regels is te komen tot een gestructureerde grondexploitatie en invulling van het te ontwikkelen gebied. In hoofdstuk 3 is vermeld en uitgelegd dat van deze mogelijkheid in dit exploitatieplan geen gebruik wordt gemaakt.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, voorzien de bestemmingsplannen voor het Bedrijvenpark in de ontwikkeling en bouw van nieuwe bedrijven en de uitbreiding van bestaande bedrijven.

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 2 Wro is een exploitatieplan gekoppeld aan een bestemmingsplan. Dit betekent dat de begrenzing van het exploitatiegebied ook verbonden is met de begrenzing van de bestemmingsplannen. Het is belangrijk te realiseren dat de begrenzing van een exploitatiegebied nimmer groter mag zijn dan de begrenzing van een bestemmingsplan. Voor het Bedrijvenpark geldt dat er sprake is van een intergemeentelijk exploitatieplan (zie paragraaf 1.2). Om deze reden is het exploitatiegebied voor het Bedrijvenpark in principe gelijk aan de begrenzing van beide bestemmingsplannen.

De begrenzing van een exploitatiegebied van een exploitatieplan mag echter wel kleiner zijn dan de begrenzing van een bestemmingsplan. Voor het Bedrijvenpark doet deze situatie zich voor en wel om de volgende redenen:

1. De gronden in de gemeente Hattem zijn in gebruik voor agrarische doeleinden. Op deze gronden kunnen zich nieuwe bedrijven vestigen. Daarnaast dienen deze gronden nog volledig bouw- en woonrijp te worden gemaakt en is ook de openbare ruimte nog niet gerealiseerd. Deze gronden zijn dan ook volledig opgenomen in het exploitatiegebied.

Dit geldt echter niet voor de gronden die zijn gelegen in het gedeelte van het Bedrijvenpark in de gemeente Oldebroek. Een gedeelte van deze gronden is al bebouwd en in het gebied zijn alle openbare voorzieningen al aangelegd. Voor de begrenzing van het exploitatiegebied geldt hiervoor het volgende:

2. Op de gronden in dit gedeelte van het Bedrijvenpark geldt op dit moment de Beheersverordening "Bedrijventerrein Hattemerbroek". Deze verordening is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 juni 2016. De Beheersverordening verklaart op de gronden van toepassing bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hattemerbroek" met de daarbij behorende eerste en tweede herziening. Dit betekent dat nu reeds vergunning kunnen

worden verleend voor het bouwen van nieuwe bedrijven en het uitbreiden van bestaande bedrijven. Op grond van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening geldt dat in dergelijke situaties de bepalingen over de grondexploitatie zoals deze opgenomen in Afdeling 6.4 van de Wro niet van toepassing zijn. Het gestelde in de vorige zin geldt niet voor gronden waarvoor in het nieuwe plan een gewijzigde bestemmingsregeling is opgenomen (artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening). In het nieuwe bestemmingsplan voor dit gedeelte van het Bedrijvenpark is sprake van een andere bestemmingsregeling, onder andere vanwege de volgende punten:

- a. De regel dat de gezamenlijke oppervlakte van het bouwterrein per bedrijf maximaal 7.500 m² mag zijn, is voor een groot gedeelte van het gebied komen te vervallen;
- b. Eveneens is komen te vervallen de regel dat voor kavels grenzend aan de bestemming 'Verkeer' 50 % van de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gebouwd in de bouwgrens die is gericht naar deze bestemming;
- c. Een bepaling over de goothoogte is komen te vervallen;
- d. In het nieuwe bestemmingsplan is de regel opgenomen dat de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 meter mag bedragen;
- e. De regels over bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn op meerdere onderdelen gewijzigd;
- f. Voor bepaalde gronden binnen het gebied zijn de bouwhoogtes gewijzigd;
- g. Voor bepaalde gronden binnen het gebied zijn bedrijven met een zwaardere categorie toegestaan;

Als gevolg van deze gewijzigde bestemmingsregeling geldt dat de desbetreffende gronden in het exploitatiegebied dienen te worden opgenomen.

3. Voor bepaalde bestaande bedrijven geldt dat er door het nieuwe bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden ontstaan danwel dat deze uitbreidingsmogelijkheden kleiner zijn dan 1000 m² bruto-vloeroppervlakte. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn niet aan te merken als een 'aangewezen bouwplan'. Voor deze gronden geldt dat zij geen deel (kunnen) uitmaken van het exploitatiegebied.
4. Bestaande bedrijven die wel een mogelijkheid krijgen om een aangewezen bouwplan te realiseren, zijn opgenomen in het exploitatiegebied.
5. Bestaande wegen en andere voorzieningen waarvan de functie van openbare ruimte wordt gehandhaafd, zijn ook niet opgenomen. Omdat dit reeds gerealiseerde voorzieningen en kosten zijn, is het niet nodig de inbrengwaarde van deze gronden opnieuw te laten vaststellen. Dit neemt echter niet weg dat op de kosten van deze wegen en andere voorzieningen voor het exploitatiegebied al zijn gemaakt. Deze kosten komen wel voor verhaal in aanmerking en zijn dan ook in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van deze punten bestaat het exploitatiegebied uit meerdere deelgebieden (zie bijlage 1). Deze deelgebieden vormen echter in ruimtelijk, functioneel, organisatorisch en financieel opzicht één

samenhangend gebied waardoor er sprake is van één exploitatiegebied. De samenhang tussen de deelgebieden wordt gevormd door de volgende punten:

1. de deelgebieden liggen binnen de plangebieden van samenhangende bestemmingsplannen en op geringe afstand van elkaar;
2. de deelgebieden voorzien in dezelfde functies: bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen zoals wegen, groen etc.;
3. de bestaande wegen vervullen allen een functie voor het nieuwe Bedrijvenpark en zijn juist met het oog op dit Bedrijvenpark gerealiseerd;
4. de deelgebieden vormen één samenhangend en geïntegreerd proces van grondexploitatie en de bouwexploitatie van het gehele plan hangt hiermee nadrukkelijk samen
5. zie tevens het gestelde in paragraaf 1.2.

Het exploitatiegebied omvat in ieder geval het gebied van de bestemmingsplannen waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen en waarvoor de plicht tot het verhalen van kosten bestaat. In het exploitatiegebied zijn gronden opgenomen waarop aangewezen bouwplannen i.c. nieuwe bedrijven en de uitbreiding van bestaande bedrijven (boven 1000 m²) mogelijk zijn.

Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte dient te worden gerealiseerd. Tot de openbare ruimte behoren de gronden waarop onder andere de volgende functies zijn voorzien en nog moeten worden gerealiseerd:

- wegen met bijbehorende werken;
- riolering;
- groenvoorzieningen;
- water.

De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op bijlage 1.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval dat voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg

dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin is ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatiegebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling.
- Hoofdstuk 3. Toelichting over de noodzaak van eisen en regels in het exploitatieplan.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in dit hoofdstuk vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 7. Bijlagenoverzicht. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen en vervolgens zijn de bijlagen zelf hierin opgenomen. Het exploitatieplan bevat in totaal 17 bijlagen.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

2.1. Globale beschrijving bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan voor het grondgebied van de gemeente Oldebroek voorziet in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Water', 'Leiding –Gas', 'Leiding-Hoogspanningsleiding' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone'. De bestemming 'Bedrijven' omvat zowel bestaande bedrijven die al/dan niet kunnen uitbreiden als nieuwe bedrijven. Binnen deze bestemming zijn verschillende regelingen van toepassing in die zin dat binnen het gebied zones zijn aangeduid waarin de toegestane milieucategorieën van elkaar verschillen. Daarnaast gelden in de zones ook verschillende regels voor de te realiseren bebouwing (bouwhoogtes). Kortom, binnen dit bestemmingsplan is een diversiteit aan aard en omvang van bedrijven toegestaan.

In het gedeelte van het grondgebied binnen de gemeente Hattem zijn de volgende bestemmingen van toepassing zijn: 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Leiding –Gas' en de aanduiding 'Waarde-archeologie'. Het gestelde in de vorige alinea geldt ook voor de gronden binnen dit bestemmingsplan waarbij nog dient te worden vermeld dat in dit gebied ook zwaardere bedrijfscategorieën zijn toegestaan dan in het gebied in de gemeente Oldebroek.

Het gebied in de gemeente Oldebroek beschikt al over alle voorzieningen: de wegen, de openbare verlichting, de riolering etc. zijn allemaal al in hun definitieve vorm gerealiseerd. De uit te geven gronden binnen dit plangebied zijn nagenoeg bouwrijp. Een aantal bouw kavels is inmiddels verkocht en bebouwd. Binnen afzienbare tijd zullen ook andere bouw kavels worden verkocht en bebouwd. Dit neemt niet weg dat in het gebied ook nog een perceel ter grootte van ca. 3,0 ha nog niet bouwrijp is. Deze gronden zijn in eigendom bij een private partij.

In het gebied in de gemeente Hattem zijn nog geen werkzaamheden verricht. De gronden binnen dit gebied zijn tot op heden voor agrarische doeleinden in gebruik. Dit neemt niet weg dat in het verleden al wel gronden en bebouwing zijn verworven en bebouwing in verband met de te realiseren bestemming is gesloopt. De werkzaamheden die in dit gebied nog moeten worden uitgevoerd, bestaan dan ook hoofdzakelijk uit het bouw- en woonrijpmaken, realiseren van de openbare ruimte, het bouwrijpmaken van de kavels etc.

In samenhang met de ontwikkeling van het Bedrijvenpark zal er ook een aansluiting op de rijksweg A-28 worden gerealiseerd. Voor deze aansluiting is een separaat bestemmingsplan in procedure gebracht.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Toelichting algemeen

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in een exploitatieplan, en daarmee ook in een intergemeentelijk exploitatieplan, eisen en regels worden opgenomen. Deze eisen en regels kunnen betrekking hebben op een grote hoeveelheid van onderwerpen. Het doel van de eisen en regels is om de realisatie van het exploitatiegebied op een gestructureerde wijze vorm te geven. Indien dergelijke eisen en regels worden opgenomen, hebben deze een bindende functie.

De onderwerpen waarover in een exploitatieplan eisen en/of regels kunnen worden opgenomen, zijn onder andere:

- het ruimtegebruik
- de aanwijzing van deelgebieden,
- aanbesteden
- bestekken
- de koppeling van werken en werkzaamheden in relatie tot de afgifte van omgevingsvergunningen
- het bouwrijp maken;
- fasering;
- de inrichting van de openbare ruimte;

Een vraag die dient te worden gesteld is of het bezien vanuit het belang van grondexploitatie noodzakelijk is om eisen en regels op te nemen: het stellen van eisen en regels is immers geen doel op zich.

Een belangrijk aspect dat voor de beantwoording van de noodzaak van belang is, is de eigendomspositie binnen het exploitatiegebied. Immers, naar mate de grondposities binnen een te ontwikkelen gebied divers zijn, ligt het meer voor de hand om eisen en regels op te nemen. Voor het Bedrijvenpark geldt dat een beperkte aantal private partij gronden in eigendom hebben. Op een gedeelte van deze gronden zijn al bedrijven gevestigd; er zijn echter ook nog gronden die nog niet zijn bebouwd.

De meeste gronden binnen het plangebied zijn in handen van de gemeente Oldebroek, de gemeente Hattem en/of de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek. De gezamenlijke grondpositie van deze partij is substantieel: binnen het gedeelte van Hattem zijn alle gronden in eigendom en in het gedeelte Oldebroek is ongeveer 90 % in eigendom. Deze grondpositie brengt met zich mee dat de gemeenten danwel de Ontwikkelingsmaatschappij, gelet op de samenwerking die deze partijen met elkaar zijn aangegaan, gezamenlijk een grote mate van sturing en zeggenschap hebben. Dit betekent dat er vanuit de eigendomspositie geen directe noodzaak is om eisen en regels te stellen.

Een ander belangrijk aspect zijn de werkzaamheden die nog moeten worden uitgevoerd. In het geval nog veel werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd, zal de noodzaak om daarvoor eisen en regels te stellen hoger zijn dan in de situatie dat de omvang van de te verrichten werken en werkzaamheden beperkt zijn.

Voor het Bedrijvenpark binnen de gemeente Hattem geldt dat de te verrichten werken en werkzaamheden bestaan uit het bouw- en woonrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het feit doet zich voor dat de gronden in dit gedeelte van het Bedrijvenpark volledig in eigendom zijn van de gemeenten danwel de Ontwikkelingsmaatschappij. De uitvoering van deze werken en werkzaamheden zal plaatsvinden door de Ontwikkelingsmaatschappij waardoor de uitvoering is geborgd en er geen reden is om hiervoor eisen en regels op te nemen. Voor het gedeelte binnen Oldebroek geldt dat alle voorzieningen in hun definitieve vorm zijn gerealiseerd waardoor het ook niet meer noodzakelijk is om eisen en regels op te nemen.

De conclusie is dan ook dat het niet noodzakelijk is om eisen en regels voor de grondexploitatie op te nemen.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De beoogde inrichting van het exploitatiegebied in samenhang met de realisatie van bedrijven vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling.

In de paragrafen 1.4, 2.1 en 3.1 is aangegeven dat voor een gedeelte van het Bedrijvenpark het bouwrijpmaken al is voltooid, de nutsvoorzieningen en ook de openbare ruimte in definitieve vorm zijn gerealiseerd. Dit betreft de gronden die in het grondgebied van de gemeente Oldebroek zijn gelegen. De werkzaamheden aan de openbare ruimte zijn volledig afgerond waardoor de kwaliteit en kwantiteit van deze werkzaamheden concreet vastliggen.

Voor het gedeelte van het Bedrijvenpark in de gemeente Hattem moeten nog alle werkzaamheden worden verricht. In dit gedeelte zijn de gronden nu nog agrarisch in gebruik; deze moeten geschikt worden gemaakt voor de functie 'bedrijven'.

Het beleid voorziet er in dat binnen het Bedrijvenpark voor de te realiseren werken en werkzaamheden één kwaliteitsniveau voor het gehele gebied wordt gehanteerd. Dit betekent dat de werken en werkzaamheden die zijn reeds zijn uitgevoerd bepalend zijn voor het na te streven kwaliteitsniveau. Tevens is voor de nieuwe werken en werkzaamheden het uitgangspunt het Beeldregieplan Bedrijven H2O. Dit Beeldregieplan is een bijlage bij dit exploitatieplan (bijlage 7) en geeft een inzicht in de beoogde bebouwing, maar ook in de te realiseren openbare ruimte (zie hoofdstuk 5 'Openbare Ruimte van het Beeldregie Bedrijvenpark H2O d.d. 18 augustus 2016).

In de beschrijving van de werken en werkzaamheden zijn de reeds gerealiseerde werken en werkzaamheden en het Beeldregieplan dan ook het uitgangspunt voor:

1. De omschrijving van de werken en werkzaamheden zoals opgenomen in de paragrafen van dit hoofdstuk;
2. De begroting van de kosten van die zijn opgenomen in de exploitatieopzet

In de hierna volgende paragrafen zijn werken en werkzaamheden beschreven die nog moeten worden uitgevoerd en hebben dan ook betrekking op het gedeelte van het Bedrijvenpark in de gemeente Hattem.

4.1. Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken

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

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;

- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied inclusief het toepassen van grondverbetering;
- d. het aanleggen van (bouw)wegen en riolering.
- e. het aanpassen van bestaande riolering, kruisingen van wegen en straten.

4.2. Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien: aanleg van gas, water, dataverkeer, en elektriciteit. De nutsvoorzieningen worden door de desbetreffende nutsbedrijven aangelegd. Het is niet noodzakelijk om in dit exploitatieplan hiervoor specifieke eisen of regels op te nemen

4.3. Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien:

- a. het aanleggen van definitieve wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en fietspaden;
- b. het aanleggen van groenvoorzieningen;
- c. het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- d. het plaatsen van straatmeubilair;
- e. het aanleggen en inrichten van speelterreinen;
- f. het aanpassen van bestaande wegen

4.4. Indeling ruimte

Tot dit exploitatieplan behoort een tekening waarop de voorgenomen inrichting van het Bedrijvenpark is aangegeven. De ruimtegebruikkaart maakt als bijlage 2 onderdeel uit van dit exploitatieplan. Deze bijlage geeft een inzicht in de verkaveling (uitgeefbare gronden) en de openbare ruimte.

Omdat de inrichting van het Bedrijvenpark in Oldebroek al is voltooid, is de openbare ruimte bekend en is daarmee ook de ligging van de uitgeefbare gronden bekend.

In het Hattemse gedeelte ligt dit uiteraard anders omdat in dit gedeelte nog geen openbare ruimte is gerealiseerd. Voor dit gebied geldt dan ook als uitgangspunt een mogelijke kavelindeling en daarmee een mogelijke situering van het uitgeefbaar terrein en de openbare ruimte. Het valt echter niet uit te sluiten dat de verkaveling anders wordt ingevuld en dat het onderscheid tussen het uitgeefbaar terrein en de openbare ruimte wijzigt ten opzichte van deze bijlage.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatieplangebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 6.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 6.3);
- het programma (paragraaf 6.4);
- de kosten (paragraaf 6.5);
- de opbrengsten (paragraaf 6.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 6.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 6.8);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 6.9);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 6.10).

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van Bedrijvenpark H2O worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 januari 2018
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2018
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2036
rente (debet)	1,53%
rente (credit)	1,53%
rente disconteringsvoet	2,00%
kostenstijging 2018-2036	2,00%
opbrengstenstijging 2018 - 2019	0,00%
opbrengstenstijging vanaf 2020	1,00%
faseringsjaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2018.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2018.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2036.
- Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 19 jaar.
- De rentevoet is gesteld op 1,53% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. De rente betreft een projectfinanciering welke is aangegaan voor de looptijd van de exploitatie van het project. . De discontovoet is gesteld op 2,0% en vloeit voort uit de gewijzigde regelgeving voor gemeenten, zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV), welke wijzigingen zijn ingegaan per 1 januari 2016.
- De jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%.
- De opbrengstenstijging bedraagt 0,0% voor jaarschijven 2018 en 2019 en 1,0% vanaf jaar 2020.
- Kosten en opbrengsten zijn per halfjaar gefaseerd, waarbij uitgangspunt is dat de kosten gemaakt worden in het midden van het betreffende halfjaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw.

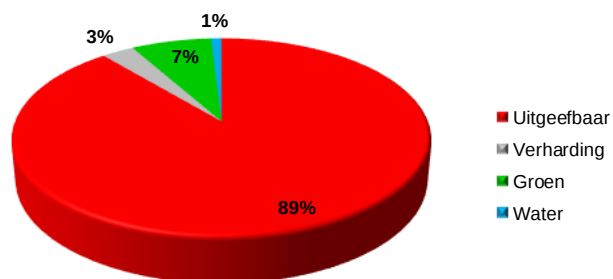
5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

5.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 57,4 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 1 bij het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	573.834 m²	100%
Uitgeefbaar	510.060 m ²	89%
Verharding	16.801 m ²	3%
Groen	41.662 m ²	7%
Water	5.311 m ²	1%



De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 2 bij het exploitatieplan. In bijlage 10 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

5.3.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 januari 2018, 32 eigendommen onderscheiden. In bijlage 10 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)					
Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1.	11.680	11.680	-	-	-
Eigendom 2.1	165.075	126.318	11.627	24.550	2.580
Eigendom 2.2	6.850	5.592	316	942	-
Eigendom 3.1	36.170	36.170	-	-	-
Eigendom 3.2	48.838	35.752	3.234	9.852	-
Eigendom 4.	13	13	-	-	-
Eigendom 5.1	21.030	16.096	691	4.243	-
Eigendom 5.2	4.643	4.643	-	-	-
Eigendom 5.3	24.526	24.526	-	-	-
Eigendom 5.4	22.144	22.144	-	-	-
Eigendom 5.5	13.880	13.880	-	-	-
Eigendom 5.6	10.982	10.982	-	-	-
Eigendom 5.7 t/m 5.13	107.164	107.164	-	-	-
Eigendom 5.14	18.913	18.913	-	-	-
Eigendom 5.15 t/m 5.16	11.281	11.281	-	-	-
Eigendom 5.17	26.077	26.077	-	-	-
Eigendom 5.18 t/m 5.19	13.258	13.258	-	-	-
Eigendom 6.	30.540	25.571	163	2.075	2.731
Eigendom 7.	28	-	28	-	-
Eigendom 8.	14	-	14	-	-
Eigendom 9.	78	-	78	-	-
Eigendom 10.	177	-	177	-	-
Eigendom 11.	102	-	102	-	-
Eigendom 12.	371	-	371	-	-
Totalen	573.834	510.060	16.801	41.662	5.311

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 3. De grondeigendommen zijn, naast de gemeente, in handen van tien verschillende eigenaren. De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

5.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 52,1 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in een viertal uitgiftecategorieën:

- Uitgifte I € 170,-- per m²

- Uitgifte II € 150,-- per m²
- Uitgifte III € 140,-- per m²
- Uitgifte IV € 135,-- per m²

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 17 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbare gebied.

Productieprogramma uitgezet in de tijd					(in m ² uitgeefbaar)
Jaar	Uitgifte I	Uitgifte II	Uitgifte III	Uitgifte IV	Totaal
2018	31.089	13.180	25.921	2.950	73.140
2019	6.422	8.861	9.618	5.901	30.802
2020	3.558	17.722	19.236	11.801	52.317
2021	3.558	26.756	27.365	13.015	70.694
2022	3.558	26.756	27.365	13.015	70.694
2023	1.779	17.895	17.747	7.115	44.536
2024	1.779	11.571	12.057	6.265	31.672
2025	889	7.141	7.248	3.315	18.592
2026	-	5.420	4.878	729	11.026
2027	-	5.420	4.878	729	11.026
2028	-	5.420	4.878	729	11.026
2029	-	5.420	4.878	729	11.026
2030	-	5.420	4.878	729	11.026
2031	-	5.420	4.878	729	11.026
2032	-	5.420	4.878	729	11.026
2033	-	5.420	4.878	729	11.026
2034	-	5.420	4.878	729	11.026
2035	-	5.420	4.878	729	11.026
2036	-	3.613	3.252	486	7.351
Totaal	52.632	187.696	198.585	71.147	510.060

De resterende looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden bedraagt naar verwachting 19 jaar. De uitgifte van gronden in het gebied van de gemeente Oldebroek vindt naar verwachting plaats gedurende de periode 2018 tot en met 2025. De uitgifte van de gronden in het gebied van de gemeente Hattem vindt naar verwachting plaats gedurende de periode 2021 tot en met 2036.

5.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	11.476.680
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	-
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	-
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	-
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	-
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	49.086
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	8.163.752
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	13.622.331
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	2.903.029
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	204.890
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	-
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	3.545.199
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	202.732
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	381.518
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	40.549.216
	Kostenstijgingen	€	889.132
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	17.634.202
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2036	€	59.072.550
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2018		€	40.549.216

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;

- de toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt.

Per verhaalbare kostenpost is een correctie opgenomen voor kosten die zijn toe te rekenen aan reeds uitgegeven kavels. Met de uitgifte is het kostenverhaal van de betreffende kavels verzekerd. De betreffende kavels maken dan ook geen onderdeel uit van het exploitatiegebied. Aangezien de in de exploitatieopzet opgenomen kosten betrekking hebben op de gehele ontwikkeling is hierop een correctie aangebracht.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

5.5.1. Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- 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 exploitatieplangebied 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 exploitatieplangebied.

Ad a en b. De waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied
De inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen benodigde gronden is voor het exploitatieplan Bedrijvenpark H2O gebaseerd op Taxatierapport "Bedrijvenpark H2O", d.d. 12 maart 2018 van Steenhuis grondzaken B.V.

Voor de taxatie is ten aanzien van de onbebouwde gronden van derden uitgegaan van het uitgangspunt dat er momenteel geen sprake is van onteigening. Deze inbrengwaarden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

De totale inbrengwaarde van de gronden bedraagt € 11.476.680.

Ad c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten
Deze kosten worden ingeschat op nihil.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied
Deze kosten worden ingeschat op nihil.

5.5.2. Onderzoekskosten (6.2.4 a)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen kosten voor onderzoeken voorzien.

5.5.3. Bodemsanering/grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c)

Voor de werkzaamheden grondwerk en voorzieningen is in de kostenraming rekening gehouden met de volgende onderdelen:

- het opruimen en egaliseren van het terrein
- het schonen en dempen van bestaande watergangen
- het ontgraven, ophogen, vervoeren en verwerken van grond en zand
- Nutsvoorzieningen (waterleiding, data en elektra).
- Waterhuishouding / riolering. Dit betreft de aanleg van een gescheiden rioolsysteem voor hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer, bronbemaling, rioolgemalen, aansluitingen en drainage.
- Het aanleggen van bouwwegen
- Wegen, civieltechnische kunstwerken. Onder wegen wordt verstaan de aanleg van rijwegen, trottoir en fietspaden. Onder kunstwerken wordt verstaan de aanleg van duikers
- Groenvoorzieningen. Betreft de aanplant van bomen, groenstroken, haagbeplanting
- Openbare verlichting en brandkranen.
- Inrichtingselementen. Onder inrichtingselementen wordt verstaan de aanleg van o.a. banken en prullenbakken.

Het totaal van de kostenraming aanleg voorzieningen bedraagt € 8.212.838. Hiervan is per 1 januari 2018 € 3.889.265 gerealiseerd. De restantprognose bedraagt € 4.323.573.

Voor het gedeelte van het Bedrijvenpark in de gemeente Hattem moeten nog alle werkzaamheden worden verricht. In dit gedeelte zijn de gronden nu nog agrarisch in gebruik; deze moeten geschikt worden gemaakt voor de functie 'bedrijven'. De kosten zijn normatief bepaald op basis van een indicatieve ruimtelijke inrichting (zie bijlage 3 Ruimtegebruikskaart). De voorzieningen (werkzaamheden bouwrijp maken van met name uitgeefbare gronden) in het gedeelte van de gemeente Oldebroek zijn gerealiseerd.

Het kwaliteitsniveau van de openbare ruimte is vastgelegd in het Beeldregieplan Bedrijvenpark H2O. Dit document is als bijlage 7 bij dit exploitatieplan gevoegd.

5.5.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

5.5.5. Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e)

Onderstaande kosten zijn kosten buiten het plangebied, die op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (deels) zijn toe te rekenen aan het exploitatieplan Bedrijvenpark H2O.

Kosten aanleg voorziening openbaar gebied deel Oldebroek

Het openbaar gebied van het bedrijvenpark in het deel van de gemeente Oldebroek is reeds gerealiseerd en derhalve niet opgenomen in dit exploitatieplan. De kosten van de aanleg van de betreffende voorzieningen zijn echter gemaakt ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein en betreffen de ontsluiting van de bedrijvenkavels. De kosten hebben betrekking op de aanleg van het openbaar gebied (bouw -en woonrijp maken) en zijn voor 100% toegerekend aan het exploitatieplan Bedrijvenpark H2O. De totale toerekenbare kosten voor het exploitatieplan bedragen € 8.810.072.

Aansluiting A28/A50

De onderbouwing voor de toerekening van de kosten van de aansluiting van het Bedrijvenpark op de A28 is gebaseerd op een analyse van verkeersadviesbureau BVA. Samengevat geeft de notitie (zie bijlage 8) aan dat het verkeer dat samenhangt met de realisatie van het Bedrijvenpark is berekend op 20.923 verkeersbewegingen. Van dit aantal verkeersbewegingen is onderbouwd dat 9.252 verkeersbewegingen als 'extern' is aan te merken, wat betekent dat dit verkeer gebruik zal maken van de nieuwe aansluiting op de A 28.

Vervolgens is bepaald wat het aandeel van het externe verkeer van H2O is op het gebruik van de nieuwe aansluiting ten opzichte het totale aantal verkeersbewegingen op de nieuwe aansluiting. Het aantal verkeersbeweging dat is aan te merken als 'H2O-extern' bedraagt 9.252 en het totaal aantal verkeersbewegingen op de aansluiting bedraagt 20.070. Het percentage (46,1%) dat uit beide aantallen verkeersbewegingen voortvloeit, is als norm gehanteerd voor de toe te rekenen kosten.

De totale kosten van de aansluiting bedragen € 19,9 miljoen. De Provincie neemt een bedrag van € 8,9 miljoen voor haar rekening. De kosten voor de gemeenten Oldebroek en Hattem gezamenlijk bedragen € 11 miljoen. Op grond van de notitie BVA is hiervan 46,1% oftewel € 5.070.852 in het exploitatieplan opgenomen.

5.5.6. Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen voorzieningen gerealiseerd die deels toerekenbaar zijn aan toekomstige grondexploitaties.

5.5.7. Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j)

Bij besluit van 30 januari 2017 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Regeling plankosten exploitatieplan vastgesteld (Staatscourant 2017, nr. 6470). De regeling is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is gebruikgemaakt van deze vastgestelde ministeriële regeling. Verwezen wordt naar bijlage 6 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de plankosten. De totale verhaalbare plankosten bedragen op basis van de plankostenscan € 6.779.486 en is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Voorbereiding en Toezicht Uitvoering werken binnen het exploitatieplangebied (art. 6.2.4.g)
- Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. Ordening in plankostenscan) (art. 6.2.4.h.)
- Competities / prijsvragen (art. 6.2.4.i.)
- Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (art. 6.2.4.j.)

Vorbereiding en Toezicht Uitvoering (art. 6.2.4.g)

Uit de toepassing van de plankostenscan volgt dat wat betreft de kosten van VTU voor werken binnen het exploitatieplangebied, rekening is gehouden met een kostenpost van € 2.958.169 op prijspeil 1-1-2018.

Opstellen gemeentelijke plannen, competities / prijsvragen, plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (art. 6.2.4.h t/m i)

Uit toepassing van de plankostenscan volgt dat wat betreft de plankosten rekening is gehouden met een kostenpost van € 3.821.318 en bestaat uit de volgende onderdelen:

- | | | |
|---|---|-----------|
| - Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. Ordening in plankostenscan) (art. 6.2.4.h.) | € | 208.782 |
| - Competities / prijsvragen (art. 6.2.4.i.) | € | 0 |
| - Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten) (art. 6.2.4.j.) | € | 3.612.536 |

5.5.8. Tijdelijk beheer

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

5.5.9. Ramingen van planschade

In totaal is per 1 januari 2017 voor € 106.582 aan planschadevergoedingen uitgekeerd. Voor de resterende periode is € 100.000 voorzien aan planschadevergoedingen. Totaal opgenomen kosten in de exploitatieopzet bedragen € 206.582

5.5.10. Niet-terugvorderbare belastingen

Er zijn geen sprake van kosten voor niet-terugvorderbare belastingen.

5.5.11. Rentekosten

De totale toerekenbare rentekosten vanuit de historische kosten t/m 1 januari 2017 bedragen € 388.764. De toekomstige rentekosten bedragen € 18.905.820. De rentebaten (opgenomen in

paragraaf 5.6) bedragen € 23.385.666, waardoor er per saldo een netto-rentebaat van € 4.098.328 resteert.

5.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit exploitatie zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.7). De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	74.508.585
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	74.508.585
	Opbrengstenstijgingen	€	3.077.439
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	23.385.666
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2036	€	100.971.690
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2017		€	69.310.074

5.6.1. Opbrengst uit gronduitgifte

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de (fictieve) verkoop van uitgeefbaar gebied. Uitgegaan is van marktconforme uitgifteprijsen die passen binnen de bandbreedte zoals opgenomen in de vastgestelde gemeentelijke beleid van de gemeente Oldebroek en Hattem . De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	prijs per m²	m² uitgeefbaar	opbrengsten
Uitgifte I	€ 170,00	52.632	€ 8.947.440
Uitgifte II	€ 150,00	187.696	€ 28.154.400
Uitgifte III	€ 140,00	198.585	€ 27.801.900
Uitgifte IV	€ 135,00	71.147	€ 9.604.845
Totaal		510.060	€ 74.508.585

Op basis van het programma en de bovenstaande verkoopprijzen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 74.508.585 nominaal op prijspeil 1 januari 2018.

5.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	40.549.216
af: opbrengsten subsidies en bijdragen	€	-
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2018)</i>	€	<i>40.549.216</i>
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2018)</i>	€	<i>69.310.074</i>
Maximum te verhalen kosten	€	40.549.216

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 40.549.216.

5.8. Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 Uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op de locatie van uitgifte (bedrijventerrein). We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- Uitgifte I (zichtlocatie snelweg)
- Uitgifte II (gelegen langs Duurzaamheidsstraat)
- Uitgifte III (overig)
- Uitgifte IV (overig)

Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 Gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Bepaling gewogen eenheden	prijs per m ²	factor	aantal m ²	gewogen eenheden nominaal	gewogen eenheden op ncw
Uitgifte I	€ 170,00	1,26	52.632	66.277	64.503
Uitgifte II	€ 150,00	1,11	187.696	208.551	191.674
Uitgifte III	€ 140,00	1,04	198.585	205.940	190.695
Uitgifte IV	€ 135,00	1,00	71.147	71.147	66.535
Totaal			510.060	551.915	513.408

* Prijs per m², factor, gewogen eenheden nominaal, gewogen eenheden ncw na afronding

Lid 4 Totaalaantal gewogen eenheden

De uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie.

Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2018 komt uit op 513.408 eenheden.

Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2018 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2018.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid		
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)		513.408
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€	40.549.216
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)	€	78,98

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. De bruto bijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2018, op basis van een rente van 1,53% per jaar. In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening voor eigendom 5.1 uitgewerkt.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: eigendom: 5.1

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	15.226,35	78,98	€ 1.202.585
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	76,54%	€ 420.600	€ 321.920
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 880.665

In bijlage 15 (Gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 16 (Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen de berekening van de bruto- en netto-exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

5.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2017 € 12.839.399 van de totale verhaalbare kosten (de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd) zijn gerealiseerd (29,5% van de totale nominale geraamde kosten). Er zijn geen opbrengsten gerealiseerd.

5.10. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de exploitatieopzet zoals deze is opgenomen in het ten tijde van de aanvraag voor de vergunning vastgestelde (herziene) exploitatieplan.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

6. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

6.1. Beschrijving verwervingsbeleid

Het voornemen van de gemeenten Hattem en Oldebroek is om in ieder geval alle gronden binnen het exploitatiegebied die niet behoren tot de uitgeefbare terrein in eigendom te krijgen danwel te behouden, dit zijn de gronden voor de functies openbare ruimte. Deze gronden zijn op de ruimtegebruikskaat (bijlage 2) aangeduid met Openbare ruimte. De reden hiervan is dat de gemeente zo op de meest efficiënte wijze invulling kan geven aan de ontwikkeling van deze functies binnen het exploitatiegebied. Aan dit voornemen is inmiddels voldaan.

Daarnaast hebben de gemeenten danwel de Ontwikkelingsmaatschappij het voornemen nog andere gronden te verwerven. Het doel hiervan is deze gronden te verwerven om op daarmee zoveel mogelijk sturing te kunnen geven aan de wijze waarop het Bedrijvenpark wordt ontwikkeld. De gronden die de gemeente nog wenst te verwerven, zijn aangeduid op bijlage 5. Uiteraard wordt ook rekening gehouden met het feit dat de grondeigenaren zelf hun gronden willen exploiteren.

Het verwervingsbeleid is gebaseerd op een verwerving op minnelijke basis. Met de desbetreffende eigenaar wordt in contact getreden om te bezien of, en zo ja onder welke voorwaarden, zij bereid zijn de desbetreffende gronden aan de gemeente te verkopen. Mocht een dergelijke minnelijke verwerving niet mogelijk zijn en de eigenaar niet bereid zijn om de gronden overeenkomstig dit exploitatieplan te ontwikkelen, dan rest de gemeente geen andere keus dan de gronden te onteigenen danwel de gronden op onteigeningsbasis te verwerven.

In de post 'inbrengwaarde' van de exploitatieopzet van dit exploitatieplan zijn de kosten overeenkomstig artikel 6.13 lid 5 Wro opgenomen op basis van minnelijke verwerving. Mocht het echter noodzakelijk zijn om gronden te onteigenen danwel op onteigeningsbasis te verwerven, dan dient de exploitatieopzet hierop te worden aangepast. In dat geval zal op grond van vornoemd artikel de post 'inbrengwaarde' moeten worden afgestemd op de schadeloosstelling op onteigeningsbasis.

7. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Bij het exploitatieplan behoren meerdere bijlagen. In dit hoofdstuk zijn deze bijlagen opgenomen. Het hoofdstuk bevat een overzicht en korte samenvatting van de bijlagen. In dit overzicht wordt ook aan gegevens wat de status van de bijlage is: bindend of toelichtend.

7.1. Overzicht, toelichting en bijlagen

Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 2. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de gronden met de functie van uitgeefbaar terrein (gronden voor bedrijventerrein) en openbare ruimte. Voor het onderscheid tussen gronden met de functie uitgeefbaar terrein en openbare ruimte in het ruimtegebruik heeft de ruimtegebruikskaart een toelichtende functie. Zoals in paragraaf 4.4. al is vermeld, is de indeling van de ruimte in Oldebroek bekend. Voor de gronden in Hattem geldt als uitgangspunt een mogelijke situering van het uitgeefbaar terrein en de openbare ruimte. Het valt niet uit te sluiten dat de verkaveling anders wordt ingevuld en dat het onderscheid tussen het uitgeefbaar terrein en de openbare ruimte wijzigt ten opzichte van deze bijlage.

Bijlage 3. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan nog niet in handen zijn van de gemeente, en voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Plankostenscan

Deze bijlage bevat de invoergegevens en resultaten van de plankostenscan, gebaseerd op de Regeling plankosten exploitatieplan zoals deze per 1 april 2017 in werking is getreden.

Bijlage 7. Beschrijving bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte

De werkzaamheden die nog moeten worden verricht voor het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte doen zich voor in het gedeelte van het exploitatiegebied in de gemeente Hattem. Het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de bestaande openbare ruimte in het gedeelte in Oldebroek en het Beeldregieplan Bedrijvenpark H2O d.d. 18 augustus 2016 dat als bijlage 7 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 8. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de te verhalen kostensoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 10. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatiegebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikkaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 11. Taxatierapport inbrengwaarden

Deze bijlage, Taxatierapport Steenhuis, d.d. 12 maart 2018, bevat een getaxeerde inbrengwaarden per vierkante meter. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 12. Planschaderisicoanalyse

Deze bijlage geeft informatie over het risico van planschade dat zich naar aanleiding van het bestemmingsplan kan voordoen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de planschade. Ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan was de analyse nog niet beschikbaar. Om deze reden is, buiten de gerealiseerde kosten voor planschade, in de exploitatieopzet een bedrag geraamd (prognose).

Bijlage 13. Jaarschrijven grondexploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd van 19 jaren. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 14. Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied en per eigendom

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom moet plaatsvinden. Daarbij moet rekening worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden moeten worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied is in deze bijlage opgenomen. Daarnaast is in deze bijlage het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom aangegeven. Een inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden is van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

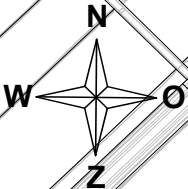
Bijlage 16. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage in de vorm van een bijdragekaart per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 17. Uitgiftecategorieën

Op deze bijlage zijn de uit te geven gronden aangegeven en de uitgifteprijs die per m² wordt gehanteerd. Deze uitgifteprijsen passen binnen het prijsbeleid van de gemeenten Hattem en Oldebroek.

BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED



Legenda

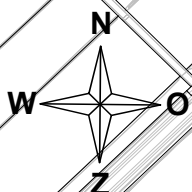
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Gemeentegrens
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT
- Exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

BIJLAGE 2 RUIMTEGEBRUIKSKAART



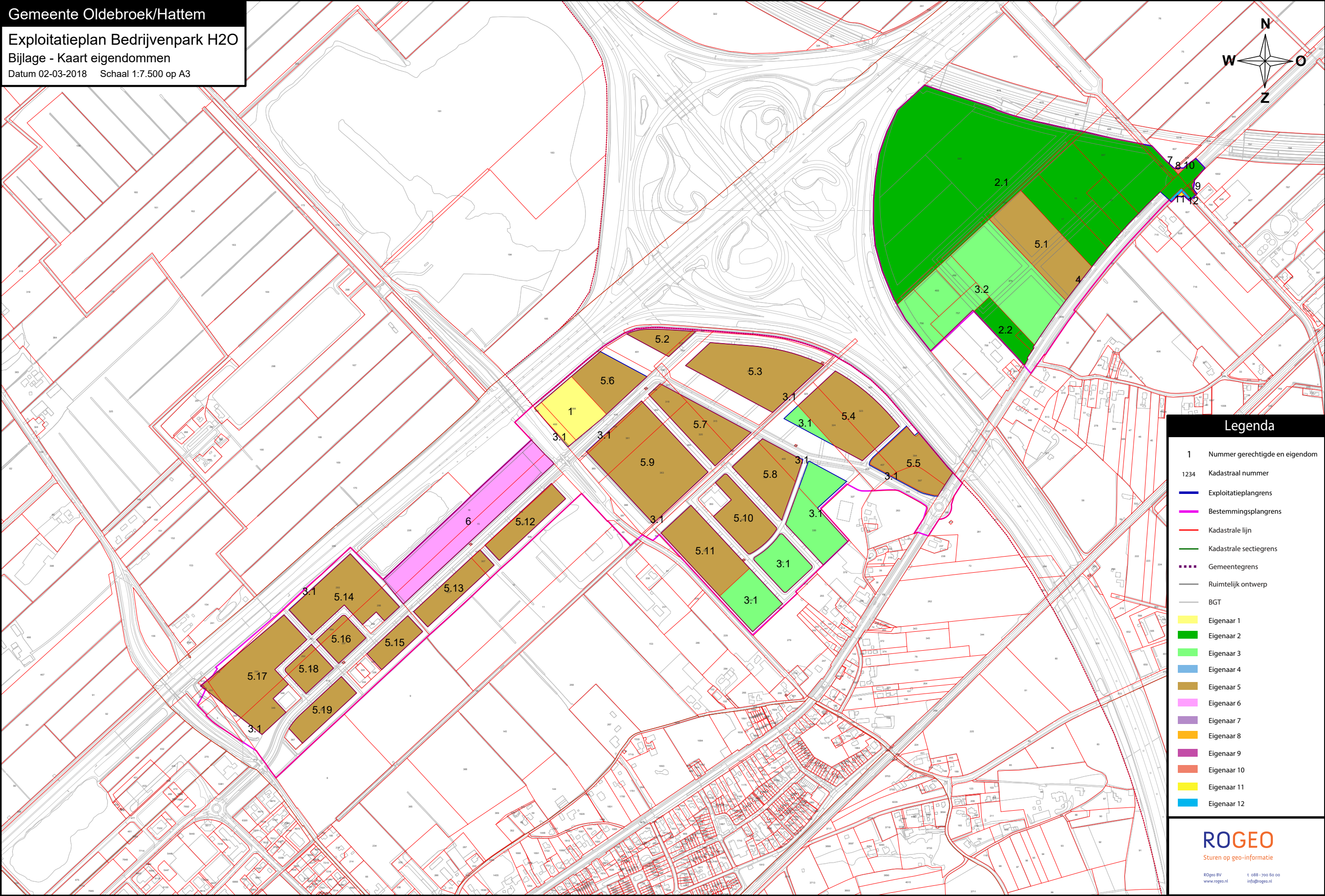
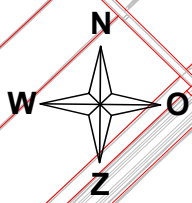
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Gemeentegrens
- Funcielijn
- BGT
- Groen
- Water
- Verharding
- Uitgeefbaar

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

BIJLAGE 3 EIGENDOMMENKAART MET EIGENDOMMENOVERZICHT



Legenda

- 1 Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Gemeentegrens
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT
- Eigenaar 1
- Eigenaar 2
- Eigenaar 3
- Eigenaar 4
- Eigenaar 5
- Eigenaar 6
- Eigenaar 7
- Eigenaar 8
- Eigenaar 9
- Eigenaar 10
- Eigenaar 11
- Eigenaar 12

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

t 068 - 700 60 00
info@roggeo.nl

BIJLAGE 4 KAART BESTAANDE SITUATIE



Legenda

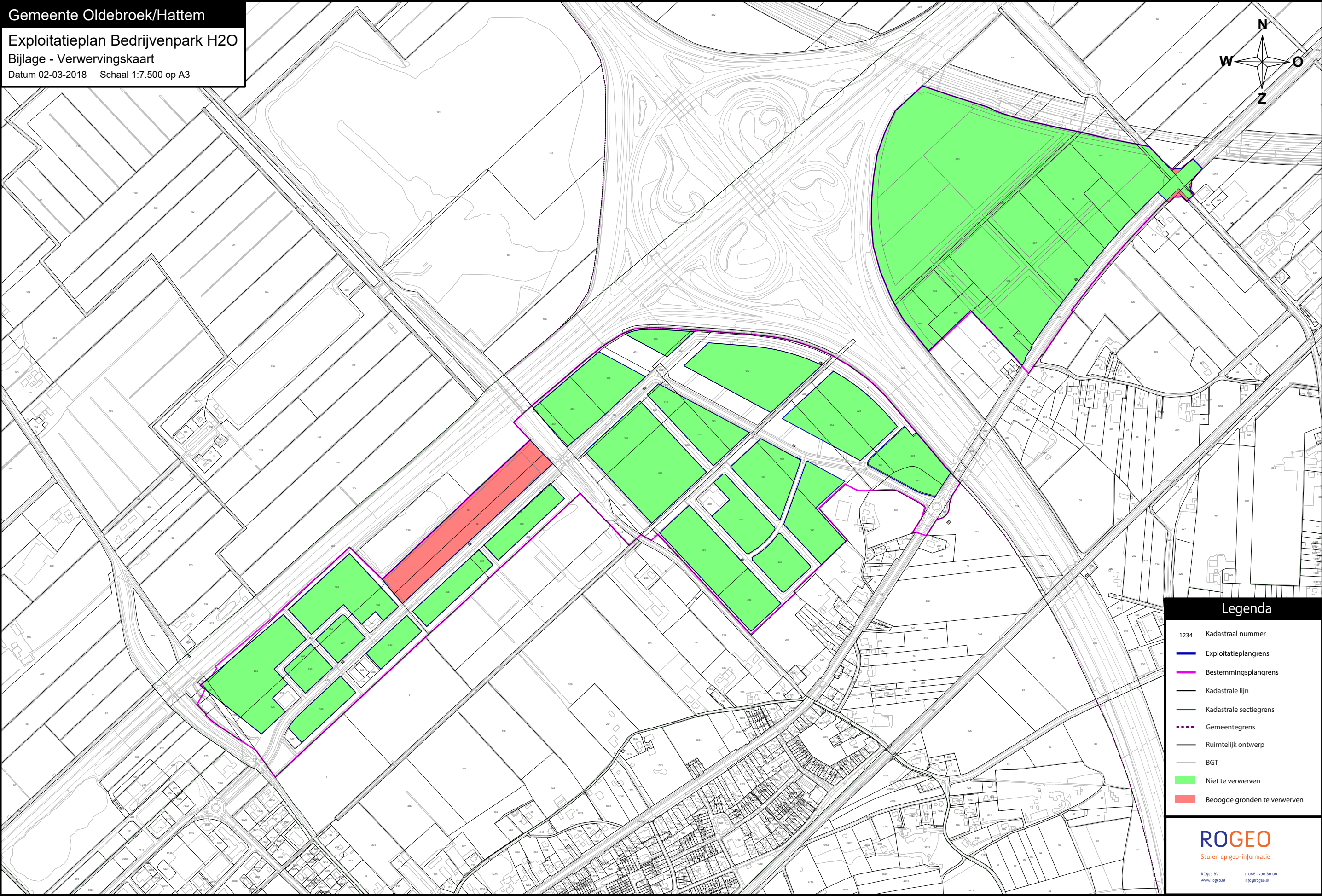
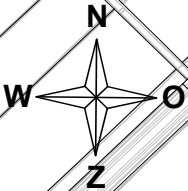
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl

BIJLAGE 5 VERWERVINGSKAART



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Gemeentegrens
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT
- Niet te verwerven
- Beoogde gronden te verwerven

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 068 - 700 60 00
info@rogeo.nl

BIJLAGE 6 PLANKOSTENSCAN

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Vragenlijst

	Datum	12-3-2018	
	Gemeente	Oldebroek/Hattem	
	Projectnaam	Bedrijvenpark H2O	
	Projectnummer	1745	
	Datum prijspeil	1-1-2017	
	Looptijd project in jaren	21	
	Aantal werkweken per jaar	42	print

A

Algemeen

info

1

Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?

19

jaren

info

2

Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ?

573.834,00

m2

info

3

Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?

☐ historisch gebied

☐ binnenstedelijke locatie

☐ inbreidingslocatie

☐ uitbreidingslocatie

☒ uitleglocatie

info

4

Betreft het een herstructureringsopgave ?

☐ ja

☒ nee

B

Inbreng en verwerving

info

5

Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?

59

totaal

a

aantal onbebouwde percelen

58

stuks

b

aantal bebouwde percelen

1

stuks

info

6

Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

1

totaal

a

waarvan onbebouwde percelen

1

stuks

b

waarvan percelen met woningen

stuks

c

waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)

stuks

d

waarvan percelen met bijzondere objecten

stuks

info

7

Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?

stuks

info

8

Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a

voor hoeveel onroerende zaken ?

stuks

b

in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?

stuks

9

Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ?

☐ ja

☒ nee

C

Beoogde programma

10

Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen

510.060

aantal

bedrijvigheid

m2 uitgeefbaar

commercieel/retail

m2 bvo

maatschappelijk

m2 bvo

recreatie

m2

11

Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

510.060

m2 uitgeefbaar

89%

63.774

m2 openbaar

11%

P:\Projecten - actueel\1745 - Exploitatieplan Bedrijvenpark H2O\Werkdocumenten\Exploitatieopzet prijspeil 1-1-2018\Exploitatieopzet\Brondocumenten\1745-2017TB001 V1.0

Plankostenscan Bedrijvenpark H2O 12032018

Vragenlijst 12-3-2018

D		<u>Stedenbouwkundige planvorming</u>	
info	12	Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?	☐ Ja ☒ Nee
	13	Worden de volgende produkten opgesteld ?	☒ Programma van eisen info ☐ Masterplan info ☒ Beeldkwaliteitsplan info ☒ Stedenbouwkundig plan info ☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte info
E		<u>Onderzoeken</u>	
info	14	Zijn de volgende onderzoeken nodig?	☒ Milieu Effect Rapportage (MER) ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek
F		<u>Ruimtelijke ordening procedures</u>	
info	15	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ?	☐ ja ☒ nee
	a	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?	aantal
info	16	Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ?	☒ ja ☐ nee
	17	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ?	☐ ja ☒ nee
info	18	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ?	☒ ja ☐ nee
		zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?	72,89 % van het totale ruimtelijke besluit
G		<u>Civiele en cultuurtechniek</u>	
info	19	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?	☐ slecht ☒ normaal ☐ goed
info	Slopen		
	20	Is sprake van sloop van onroerende zaken ?	☒ ja ☐ nee
	a	Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?	300 m3
	b	Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:	
		Meerdere antwoorden zijn mogelijk	☐ (agrarisch) % info ☒ overige onroerende zaken 100 %
	21	Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?	☐ ja ☒ nee
	a	Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ?	%
	22	Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?	
info		Meerdere antwoorden zijn mogelijk	i ☒ Openbaar 100 % i ☐ Design&construct i % i ☐ Enkelvoudig onderhands % i ☐ Turn key i % i ☐ Meervoudig onderhands % i ☐ Europees i %

	Ophogen/voorbelasten			
23	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	ga door naar vraag 24	☐ ja	☒ nee
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?		☒ integraal	☐ partieel
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?		b	deelplan/fase
c	Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?		c	jaar
d	Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?	info	d	m1 info
Bouw-en woonrijpmaken				
24	Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?		☒ ja	☐ nee
25	Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?			
info	Meerdere antwoorden zijn mogelijk	i ☐ Openbaar	%	☐ Design&construct i %
		i ☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key i %
		i ☐ Meervoudig onderhands	%	☒ Europees i 100 %
26	Is er sprake van bodemsanering ?		☐ Ja	☒ Nee
a	Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ?		%	

Regeling plankosten exploitatieplan 2017			
Producten/activiteitenlijst			
Datum	12-3-2018		
Gemeente	Oldebroek/Hattem		print
Projectnaam	Bedrijvenpark H2O		
Projectnummer	1745		
Datum prijspeil	1-1-2017		
Looptijd in jaren	21		info
Antwoorden uit vragenlijst gebruiken			
Produkt / Activiteit			
Vererving			
☒ 1.1	1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☒ 1.2	1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtonbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
☐ 1.3	1.3	Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☐ 1.4	1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
Stedenbouw			
☒ 2.1	2.1	Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ 2.2	2.2	Prijsvraag	uur voor organiseren
☐ 2.3	2.3	Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
☒ 2.4	2.4	Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
☒ 2.5	2.5	Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☒ 2.6	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
Ruimtelijke ordening			
☒ 3.1	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ 3.2	3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☒ 3.3	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie
Civiele en cultuur techniek			
☒ 4.1	4.1	Planontwikkeling	uur per week
☒ 4.2	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoed informatie			
☒ 5.1	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
Communicatie			
☒ 6.1	6.1	Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Management			
☒ 7.1	7.1	Projectmanagement	uur per week
☒ 7.2	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
Planeconomie			
☒ 8.1	8.1	Planeconomie	uur per week

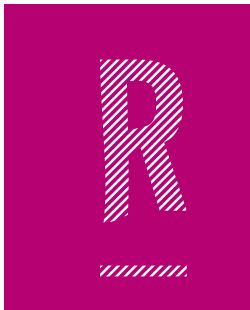
Tarieven 2017 excl btw	€€uur		Tarieven 2017 excl btw	€€uur		Complexiteitsfactor (CF)	113%	Invloedsfactoren (IF):	
Vererving/juridisch	€ 118		Civil technisch projectleiden	€ 118		Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	106%	Omvang exploitatiegebied	56%
Stedenbouw	€ 118		Civil technische ontwerpen	€ 118		Complexiteitsfactor civiele techniek	105%	Ligging	0%
Ruimtelijke Ordening	€ 118		Bestekschrijven/calculeren	€ 92				Herstructurering	0%
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118		Tekenen	€ 82				Verervingsituatie	0%
Landmeten/Vastgoed informatie	€ 92		Directievoeren	€ 102				Programma	-25%
Communicatie	€ 102		Toezichthouden	€ 82				Onderzoeken	50%
Gronduitgifte	€ 118							Bodemgesteldheid	25%
Projectmanagement	€ 134								
Projectmanagementassistentie	€ 92								
Planeconomie	€ 118								
Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren	
							€ 48.852	414	
58	1	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 6.844	58	
1	2	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 236	2	
1	16	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 1.888	16	
1	314,00	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 37.052	314	
1	24	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 2.832	24	
0	48	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0	110	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0	50	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0	60	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
							€ 722.982	6.127	
1	80	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 8.260	70	
0	40	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -	-	
1	200	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -	-	
0	1,50	€ 118	nee	100%	ja	113%	€ -	-	
5100,6	0,25	€ 118	nee	100%	ja	113%	€ -	-	
0	1,00	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 150.468	1.275	
5100,6	0,25	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 150.468	1.275	
0	2,50	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 263.318	2.232	
5100,6	0,50	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 263.318	2.232	
0	40	€ 118	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -	-	
0	1,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 300.935	2.550	
5100,6	0,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 300.935	2.550	
							€ 208.782	1.769	
0,00	550	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 63.974	542	
0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
0,73	700	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 63.974	542	
0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-	
1	300	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 144.808	1.227	
19	45	€ 118	nee	100%	ja	106%	€ 37.613	319	
							€ 107.196	908	
882	2	€ 118	bodemgesteldheid	125%	ja	113%	€ 295.115	2.501	
1	€ 18.936	1,00	nee	100%	ja	105%	€ 2.958.169	30.912	
1	€ -	1,00	nee	100%	nee	100%	€ 19.883	202	
1	€ 2.798.367	1,00	nee	100%	ja	105%	€ 2.938.286	30.710	
882	1	€ 92	omvang	156%	ja	113%	€ 143.150	1.556	
0	1	€ 102	nee	100%	ja	113%	€ -	-	
0	€ 5.000	-	nee	100%	ja	113%	€ -	-	
0	€ 10.000	1	nee	100%	ja	113%	€ -	-	
882	8	€ 134	omvang	156%	ja	113%	€ 1.668.013	12.448	
0	6	€ 92	omvang	156%	ja	113%	€ -	-	
882	4	€ 118	omvang	156%	ja	113%	€ 734.424	6.224	

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Resultaat

Datum	12-3-2018	Complexiteit	113%
Gemeente	Oldebroek/Hattem		
Projectnaam	Bedrijvenpark H2O		
Projectnummer	1745	print	
Datum prijspeil	1-1-2017		
Looptijd project in jaren	21		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	414	€ 48.852	1%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	390	€ 46.020	1%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	24	€ 2.832	0%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	6.127	€ 722.982	11%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.260	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.275	€ 150.468	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	2.232	€ 263.318	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.550	€ 300.935	4%
Ruimtelijke Ordening	1.769	€ 208.782	3%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	542	€ 63.974	1%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	1.227	€ 144.808	2%
Civiele en cultuur techniek	33.413	€ 3.253.284	48%
4.1 Planontwikkeling	2.501	€ 295.115	4%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	30.912	€ 2.958.169	44%
Landmeten/vastgoedinformatie	1.556	€ 143.150	2%
5.1 Kaartmateriaal	1.556	€ 143.150	2%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Management	12.448	€ 1.668.013	25%
7.1 Projectmanagement	12.448	€ 1.668.013	25%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	6.224	€ 734.424	11%
8.1 Planeconomie	6.224	€ 734.424	11%
totaal	61.951	€ 6.779.486	100%

BIJLAGE 7 BOUWRIJP MAKEN EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE



Gemeente Oldebroek & Hattem

Beeldregieplan Bedrijvenpark H20

5

Openbare ruimte

De randen van het terrein worden omzoomd met groen en water:

- langs de snelwegen in de tussenruimte tussen kavels en weg. Hierbij wordt het bestaande groen (bomen) als uitgangspunt genomen.
- aan de zijde van Hattemerbroek passend bij het landschap. Op kleine schaal groen en water inzetten om de zichtbaarheid van het bedrijven terrein aan deze zijde te verkleinen. Dit gebeurt op drie verschillende manieren zoals in nevenstaande schets weergegeven.

De bermen worden zo veel mogelijk vormgegeven als grasbermen zonder ondergroei en eventueel met bomen (in verband met overzicht / sociale veiligheid). In deze bermen worden waar noodzakelijk, maatregelen genomen om parkeren in het groen te verhinderen.

Het beheer langs de randen (met name Hattemerbroekzijde) is extensief, met groene uitlopers het terrein op.

De overige ruimte wordt intensief beheerd in verband met het gebruik. Er wordt gewerkt met bomen die vanouds voorkomen in het overgangslandschap.

Ten behoeve van de herkenbaarheid van de hoofdroute wordt een eenduidige profielinrichting nagestreefd, met eenheid in materiaal- en kleurgebruik en indeling.



bestaande aarde wal: ontnemt zicht op onder andere parkeren, opslag



Groenblauwe vormgeving in de randen

Referenties groene openbare ruimte



asfalt (zwart)



gras



asfalt (rood)



klinkers (inritten)

Uniform straatbeeld met lange lijnen



Bomen als ruimtevormers



Verschillen vormen van beheer



OPENBARE RUIMTE

Profielopbouw	hoofdontsluiting <u>1A</u>: tuin - haag - smalle berm - fietspad - smalle berm met laanbomen - rijbaan – smalle berm met laanbomen - fietspad – smalle berm - haag - tuin. interne ontsluiting <u>1B</u>: weg met bermen Hoofdontsluiting <u>3A</u>: tuin - haag - smalle berm - fietspad - smalle berm - rijbaan - smalle berm - fietspad - brede groenzone onder hoogspanningslijnen met ruimte voor wadi - haag. <u>3B</u>: weg met bermen. <u>4</u>: tuin - haag - berm met bomen - rijbaan - berm met bomen - haag - tuin. Hoofdontsluiting <u>5A</u>: weg met bermen. Opbouw met brede robuuste groene bermen. Ontsluiting <u>6A</u>: berm met bomen - weg - berm.
Beplanting	Haag: beuk bladhoudend, 1,00m hoog; Boom: bijv. Alnus spaethii 'Spaeth' (els) -> <u>evalueren reeds aangeplante boomsoorten</u>; Boom: bijv. Quercus robur (zomereik), randen zijde Hattemberbroek -> <u>evalueren reeds aangeplante boomsoorten</u> Gras
Materialisering	Fietspad: rood asfalt Rijbaan: asfalt
Water	Representatief en benodigd voor bergingscapaciteit
Parkeren	Parkeren vindt plaats op eigen terrein. In de groenzone onder de hoogspanningsleiding is parkeren toegestaan mits geen afbreuk wordt gedaan aan de doorgaande groene ruimte en afgeschermd met hagen. Minimaal 3,00m brede groenstrook tussen weg (zijkant fietspad) en parkeerplaatsen.

Parkeren

Voor zowel werknemers als bezoekers van de (te vestigen) bedrijven dient in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voorzien (behoudens eventuele pieken). Ook het parkeren van vrachtauto's dient op de eigen bedrijfskavel plaats te vinden en zoveel mogelijk onttrokken te zijn aan het zicht vanaf de openbare ruimte.

Straatmeubilair en overige objecten

Straatmeubilair (ook verlichting en bebording) wordt zoveel mogelijk in samenhang dan wel uniform vormgegeven.

Verlichting

Een goede verlichting van het terrein is noodzakelijk ten behoeve van de veiligheid van de gebruikers (auto, fiets en voetganger). Daarnaast bepaalt de verlichting voor een belangrijk deel de aanblik van de locatie.

In het profiel is genoeg ruimte om armaturen te plaatsen. Op deze manier kunnen de masten (afhankelijk van het type) op een afstand van 20 tot 30 m van elkaar worden geplaatst. Zo kan het terrein met een relatief beperkt aantal armaturen verlicht worden.

Verlichtingsarmaturen dienen energiezuinig te zijn (bijv. LED en op zonne-energie). Bij de keuze van het armatuur is ook van belang dat er geen lichthinder plaatsvindt richting de bestaande woningen.

Beeldregieplan Bedrijvenpark H2O

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BIJLAGE 8 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN			
Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur:	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	12-3-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

DETAILUITWERKINGEN RAMING KOSTEN EXPLOITATIEPLAN

INBRENGWAARDEN							(art. 6.2.3.: Inbrengwaarde grond en/of opstellen)					
Eigenaar/object	Oppervlak [m²]	Grond (Bro 6.2.3.a)	Opstal (Bro 6.2.3.b)	Bijkomende kosten	Afk. zak.r. (Bro 6.2.3.c)	Sloopkosten (Bro 6.2.3.d)	Totale inbrengwaarde	m² bovenwijks	Inbrengw. bovenwijks	Aandeel niet toerekenbaar	Aandeel niet toerekenbaar	Totaal nominaal
Eigendom 1. CONSMEMA VASTGOED B.V.	11.680 m²	233.600	-	-	-	-	233.600	0 m²	-	0%	-	233.600
Eigendom 2.1 GEMEENTE HATTEM	165.075 m²	3.301.500	-	-	-	-	3.301.500	0 m²	-	0%	-	3.301.500
Eigendom 2.2 GEMEENTE HATTEM	6.850 m²	137.000	-	-	-	-	137.000	0 m²	-	0%	-	137.000
Eigendom 3.1 GEMEENTE OLDEBROEK	36.170 m²	723.400	-	-	-	-	723.400	0 m²	-	0%	-	723.400
Eigendom 3.2 GEMEENTE OLDEBROEK	48.838 m²	976.760	-	-	-	-	976.760	0 m²	-	0%	-	976.760
Eigendom 4. LIANDER INFRA N.V.	13 m²	260	-	-	-	-	260	0 m²	-	0%	-	260
Eigendom 5.1 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	21.030 m²	420.600	-	-	-	-	420.600	0 m²	-	0%	-	420.600
Eigendom 5.2 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	4.643 m²	92.860	-	-	-	-	92.860	0 m²	-	0%	-	92.860
Eigendom 5.3 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	24.526 m²	490.520	-	-	-	-	490.520	0 m²	-	0%	-	490.520
Eigendom 5.4 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	22.144 m²	442.880	-	-	-	-	442.880	0 m²	-	0%	-	442.880
Eigendom 5.5 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	13.880 m²	277.600	-	-	-	-	277.600	0 m²	-	0%	-	277.600
Eigendom 5.6 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	10.982 m²	219.640	-	-	-	-	219.640	0 m²	-	0%	-	219.640
Eigendom 5.7 t/m 5.13 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	107.164 m²	2.143.280	-	-	-	-	2.143.280	0 m²	-	0%	-	2.143.280
Eigendom 5.14 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	18.913 m²	378.260	-	-	-	-	378.260	0 m²	-	0%	-	378.260
Eigendom 5.15 t/m 5.16 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	11.281 m²	225.620	-	-	-	-	225.620	0 m²	-	0%	-	225.620
Eigendom 5.17 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	26.077 m²	521.540	-	-	-	-	521.540	0 m²	-	0%	-	521.540
Eigendom 5.18 t/m 5.19 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	13.258 m²	265.160	-	-	-	-	265.160	0 m²	-	0%	-	265.160
Eigendom 6. VAN WERVEN HOLDING B.V.	30.540 m²	610.800	-	-	-	-	610.800	0 m²	-	0%	-	610.800
Eigendom 7. BERG, dhr. E.H.J. VAN DEN	28 m²	560	-	-	-	-	560	0 m²	-	0%	-	560
Eigendom 8. HORST, dhr. G.J. VAN DER	14 m²	280	-	-	-	-	280	0 m²	-	0%	-	280
Eigendom 9. HOV ONROEREND GOED B.V.	78 m²	1.560	-	-	-	-	1.560	0 m²	-	0%	-	1.560
Eigendom 10. PRORAIL B.V.	177 m²	3.540	-	-	-	-	3.540	0 m²	-	0%	-	3.540
Eigendom 11. RIETBERG, mevr. R.:	102 m²	2.040	-	-	-	-	2.040	0 m²	-	0%	-	2.040
Eigendom 12. WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE:	371 m²	7.420	-	-	-	-	7.420	0 m²	-	0%	-	7.420
Totalen	573.834 m²	11.476.680	-	-	-	-	11.476.680	0 m²	-	-	-	11.476.680

A) ONDERZOEKSKOSTEN						(art. 6.2.4. a: Onderzoekskosten)	
Totalen	-	-	-	-	-	-	-

B) BODEMSANERING / GRONDWERK							(art. 6.2.4. b: Bodemsanering / grondwerk)		
Omschrijving 1	Bron	Aantal		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd	
Hanewende 9	-	1,00	post	17.975	17.975	17.975	-	-	
Zuiderzeeweg 32 (Klomp)	-	1,00	post	12.327	12.327	-	12.327	12.327	
Zuiderzeeweg 30 (V. Vliet)	-	1,00	post	19.716	19.716	-	19.716	19.716	
Toerekening kosten uitgegeven bedrijfskavels Bedrijvenpark H2O (buiten exploitatiegebied)	-	-2%		50.018	932-	335-	597-	597-	
Totalen					49.086	17.640	31.446	31.446	

C) VOORZIENINGEN						(art. 6.2.4. c: Aanleg voorzieningen e.d.)		
Omschrijving 1	Bron	Aantal	Aandeel Toerekenbaar	Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Bouwnrijp maken plandeel Hattem	-	1,00 post		3.000.000	3.000.000	-	3.000.000	3.000.000
Grondverbetering kavels	-	1,00 post		500.000	500.000	500.000	-	-
bouwnrijp maken deel Oldebroek (gerealiseerd t/m 2015)	-	1,00 post		3.445.162	3.445.162	3.445.162	-	-
Hanewende 9 (grond, riool) fase 4	-	1,00 post		100.000	100.000	-	100.000	100.000
-	-	-		-	-	-	-	-
Woonrijp maken plandeel Hattem	-	1,00 post		1.100.000	1.100.000	-	1.100.000	1.100.000
Aanleg inritten - plandeel Hattem	-	1,00 post		56.826	56.826	-	56.826	56.826
Aanleg riolen/inritten (o.a. SWA) - plandeel Hattem	-	1,00 post		56.826	56.826	-	56.826	56.826
-	-	-		-	-	-	-	-
Elektra - plandeel Hattem	-	1,00 post		60.000	60.000	-	60.000	60.000
-	-	-		-	-	-	-	-
-	-	-		-	-	-	-	-
-	-	-		-	-	-	-	-
-	-	-		-	-	-	-	-
Toerekening kosten uitgegeven bedrijfskavels Bedrijvenpark H2O (buiten exploitatiegebied)	-	-2%		8.318.814	-155.062	-73.537	-81.524	-81.524
Totalen					8.163.752	3.871.625	4.292.127	4.292.127

D) KOSTEN MAATREGELEN, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTSH.						(art 6.2.4. d: Kosten maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen)	
Totalen	-	-	-	-	-	-	-

E) KOSTEN GRONDEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED							(art. 6.2.4. e: Kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied)		
Omschrijving 1	Bron	Eenheid		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd	
Bouwnrijp maken plandeel Oldebroek (gerealiseerd t/m 2016)	-	1,00	post	2.854.687	2.854.687	2.854.687	-	-	
Aanleg inritten - plandeel Oldebroek	-	1,00	post	123.174	123.174	61.062	62.112	62.112	
Aanleg riolen/inritten (o.a. SWA) - plandeel Oldebroek	-	1,00	post	123.174	123.174	-	123.174	123.174	
Woonrijp maken plandeel Oldebroek (gerealiseerd)	-	1,00	post	2.129.461	2.129.461	2.129.461	-	-	
Elektra - plandeel Oldebroek	-	1,00	post	270.311	270.311	-	-	-	
Kosten aanleg toegangsweg Consmemabakker	-	1,00	post	160.484	160.484	160.484	-	-	
Duurzame energievoorziening (realisatie)	-	1,00	post	9.170	9.170	9.170	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
inbrengwaarde gronden openbare voorzieningen	-	184.683	m²	17	3.139.611	3.139.611	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kosten aansluiting A28/A50	-	1,00	post	8.108.000	8.108.000	-	8.108.000	8.108.000	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toerekening kosten uitgegeven bedrijfskavels Bedrijvenpark H2O (buiten exploitatiegebied)	-	-2%	-	16.918.072	-315.351	-160.765	154.586	154.586	
Totalen					16.602.721	8.464.021	8.138.701	8.138.701	

F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES						(art 6.2.4. f: Kosten toekomstige grondexploitaties)	
Totalen	-	-	-	-	-	-	-

G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING						(6.2.4. g: Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht)		
Omschrijving 1	Bron	Totaal		Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Voorbereiding, toezicht en uitvoering	Regeling plankosten exploitatieplan 2017 - post 'voorbereiding , toezicht en di	1,00	post	2.958.169	2.958.169	2.958.169	-	-
-	-	-		-	-	-	-	-
Toerekening kosten uitgegeven bedrijfskavels Bedrijvenpark H2O (buiten exploitatiegebied)	-	-2%		2.958.169	55.140	55.140	-	-
Totalen					2.903.029	2.903.029	-	-

H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN							(art. 6.2.4. h: Opstellen gemeentelijke plannen)	
Omschrijving 1	Bron	Totaal	Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd	
Opstellen Gemeentelijke plannen	Regeling plankosten exploitatieplan 2017 - post "Ruimtelijke Ordening	1,00 post	208.782	208.782	208.782	-	-	
Toerekening kosten uitgegeven bedrijfskavels Bedrijvenpark H2O (buiten exploitatiegebied)	-	-2%	208.782	3.892	3.892	-	-	
Totalen				204.890	204.890	-	-	

I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN						(art. 6.2.4. i: Competities / prijsvragen)	
Totalen	-	-	-	-	-	-	-

J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)							(art. 6.2.4. j: Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten))		
Omschrijving 1	Bron	Totaal		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd	
Planontwikkelingskosten	Regeling plankosten exploitatieplan 2017	1,00	post	3.612.536	3.612.536	3.612.536	-	-	
Toerekening kosten uitgegeven bedrijfskavels Bedrijvenpark H2O (buiten exploitatiegebied)	-	-2%		3.612.536	67.337	67.337	-	-	
Totalen					3.545.199	3.545.199	-	-	

K) TIJDELIJK BEHEER						(art. 6.2.4. k: Tijdelijk beheer)	
Totalen	-	-	-	-	-	-	-

L) PLANSCHADE								(art. 6.2.4. l: Schadevergoedingen)	
Omschrijving 1	Bron	Aantal		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd	
Planschadevergoeding - plandeel Hattem	-	1,00	post	100.000	100.000	-	100.000	100.000	
Planschadevergoeding - plandeel Oldebroek	-	1,00	post	106.582	106.582	106.582	-	-	
Toerekening kosten uitgegeven bedrijfskavels Bedrijvenpark H2O (buiten exploitatiegebied)	-	-2%		206.582	3.851	1.987	1.864	1.864	
Totalen					202.732	104.596	98.136	98.136	

M) NIET TERUGVORDERBARE BTW						(art. 6.2.4. m: Niet terugvorderbare of compenseerbare BTW)	
Totalen	-	-	-	-	-	-	-

N) RENTEKOSTEN				(art. 6.2.4. n: Rentekosten)
Omschrijving 1	Omschrijving 2	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	
Historische rentekosten	-		388.764	
Toerekening kosten uitgegeven bedrijfskavels Bedrijvenpark H2O (buiten exploitatiegebied)	-2%		7.247-	
Totalen		381.518	381.518	

TOTALE KOSTEN			
	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal
Totale kosten	43.529.606	30.969.197	12.560.410



Aan F. Hoogenraad, Gemeente Oldebroek
Van J. Haveman
Datum 30 oktober 2018
Projecnr 18075
Betreft Aandeel verkeer H2O viaduct A28

1. Inleiding

Mede in verband met de realisatie van bedrijvenpark H2O in Wezep wordt aan de noordwestzijde van de kern nieuwe infrastructuur gerealiseerd. Het betreft de realisatie van een nieuwe aansluiting op de A28 ter hoogte van de bestaande Voskuilerdijk en het aanleggen van een nieuwe verbinding parallel aan de A28 (noordwestzijde) tussen de Voskuilerdijk en de Zuiderzeestraatweg. De bestaande aansluiting van Wezep ter hoogte van de Zuiderzeestraatweg zal worden opgeheven, zodat al het verkeer in de toekomstige situatie de nieuwe aansluiting moet gaan gebruiken. Om de effecten van deze ontwikkelingen, de realisatie van het bedrijventerrein enerzijds en de nieuwe aansluiting anderzijds, inzichtelijk te maken is een verkeersmodel opgesteld.

In verband met een kostenverdeling over de verschillende participanten in het project, is het van belang vast te stellen welk aandeel van het verkeer dat in de toekomstige situatie gebruik gaat maken van de nieuwe infrastructuur is toe te rekenen aan het bedrijvenpark. In voorliggende notitie gaan wij hier nader op in.

2. Basissituatie

Met het verkeersmodel is een aantal varianten doorgerekend. De variant die in dit kader relevant is, heeft als planjaar 2030 en bevat zowel de ontwikkeling van H2O, als de nieuwe infrastructuur en de autonome verkeersgroei. Uit het verkeersmodel blijkt dat de nieuwe overgang over de A28 in de toekomst belast gaat worden met circa 20.000 motorvoertuigen per etmaal (zie nevenstaande uitsnede).





3. Aandeel H2O

Om te bepalen welk aandeel van het verkeer dat het viaduct belast is toe te schrijven aan H2O is een aanvullende berekening gemaakt. Deze informatie is derhalve niet rechtstreeks aan het model ontleend.

De werkwijze die hiervoor is gevolgd is als volgt:

Allereerst is de hoeveelheid verkeer van en naar H2O bepaald op basis van de modelmatrices, zowel voor personenautoverkeer als vrachtverkeer. Hierbij merken wij op dat als gevolg van voorgeschreven omrekenfactoren om te komen van de toegedeelde twee-uurs spitsen en de restdag naar het etmaal, het H2O gerelateerde verkeer op etmaalbasis hoger in het model is opgenomen dan volgens de productie/attractie berekeningen (Rho) het geval is. Er is dan ook sprake van een worst case situatie, mede omdat ook voor de productie/attractie al het worst case scenario voor zover het de invulling van het plangebied betreft is gehanteerd. Vervolgens is de matrix gecomprimeerd en zijn diverse herkomst-/bestemmingszones samengevoegd. Hiervoor is gekozen omdat het lokale verkeersmodel Wezep is ingebracht in het NRM en het NRM een veel grotere omvang heeft dan alleen de regio. Ter illustratie, het is niet relevant te weten of een bepaalde relatie ten zuiden van Apeldoorn, Arnhem of Nijmegen als eindbestemming heeft. Dit verkeer volgt immers allemaal dezelfde route. Van de in de gecomprimeerde herkomst/bestemmingsmatrix opgenomen verkeersbewegingen is vervolgens de route bepaald en is vastgesteld welk aandeel van het verkeer gebruik maakt van de nieuwe overgang A28.

Uit de berekeningen blijkt dat 9.252 voertuigen die gebruik maken van het viaduct over de A28 te koppelen zijn aan H2O. Deze waarde gerelateerd aan de 20.070 46,1%. Zoals aangegeven betreft dit het worst case scenario, omdat het aantal verkeersbewegingen van en naar H2O op etmaalbasis in het model hoger ligt dan door Rho is berekend. Indien hierop een correctie wordt doorgevoerd en de aantallen in het model in balans worden gebracht met de uitgangspunten van Rho dan bedraagt het aandeel H2O verkeer op het viaduct nog circa 40%.

4. Conclusies

Op basis van de modelberekeningen en een beoordeling van het aantal ritten dat is te relateren aan H2O, blijkt dat 46,1% van de ritten op het viaduct over de A28 is te relateren aan H2O. Hierbij is uitgegaan van een worst case scenario, aangezien H2O, als gevolg van omrekenlagen, op etmaalbasis meer verkeer genereert dan op basis van de productie/attractieprognose wordt verwacht. Wordt een correctie doorgevoerd op deze overwaardering dan blijkt dat het aandeel H2O gerelateerde verkeer op het viaduct nog circa 40% bedraagt. Het lijkt dan ook reëel voor de hoeveelheid verkeer dat zich op het viaduct bevindt en aan H2O is te relateren een bandbreedte aan te houden tussen beide waarden.

Met andere woorden van de hoeveelheid verkeer die het nieuwe viaduct over de A28 gaat belasten, is 40 – 45% toe te schrijven aan H2O.

BIJLAGE 9 DETAILUITWERKING RAMINGEN OPBRENGSTEN

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN			
Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur:	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 9 - DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN

UITGIFTE KAVELS (art. 6.2.7. a. uitgifte van gronden in exploitatiegebied)							
Omschrijving 1	Gewogen Eenheden		Opbrengst per gewogen eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Eigendom 1. CONSMEMA VASTGOED B.V.	14.063		135,00	1.898.560	-	1.898.560	1.898.560
Eigendom 2.1 GEMEENTE HATTEM	136.044		135,00	18.365.900	-	18.365.900	18.365.900
Eigendom 2.2 GEMEENTE HATTEM	6.213		135,00	838.800	-	838.800	838.800
Eigendom 3.1 GEMEENTE OLDEBROEK	36.550		135,00	4.934.305	-	4.934.305	4.934.305
Eigendom 3.2 GEMEENTE OLDEBROEK	37.374		135,00	5.045.460	-	5.045.460	5.045.460
Eigendom 4. LIANDER INFRA N.V.	14		135,00	1.950	-	1.950	1.950
Eigendom 5.1 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	17.174		135,00	2.318.480	-	2.318.480	2.318.480
Eigendom 5.2 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	5.847		135,00	789.310	-	789.310	789.310
Eigendom 5.3 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	26.193		135,00	3.536.060	-	3.536.060	3.536.060
Eigendom 5.4 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	22.964		135,00	3.100.160	-	3.100.160	3.100.160
Eigendom 5.5 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	14.857		135,00	2.005.680	-	2.005.680	2.005.680
Eigendom 5.6 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	13.178		135,00	1.779.000	-	1.779.000	1.779.000
Eigendom 5.7 t/m 5.13 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	111.247		135,00	15.018.320	-	15.018.320	15.018.320
Eigendom 5.14 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	22.922		135,00	3.094.410	-	3.094.410	3.094.410
Eigendom 5.15 t/m 5.16 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	12.534		135,00	1.692.150	-	1.692.150	1.692.150
Eigendom 5.17 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	31.598		135,00	4.265.690	-	4.265.690	4.265.690
Eigendom 5.18 t/m 5.19 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	14.731		135,00	1.988.700	-	1.988.700	1.988.700
Eigendom 6. VAN WERVEN HOLDING B.V.	28.412		135,00	3.835.650	-	3.835.650	3.835.650
Eigendom 7. BERG, dhr. E.H.J. VAN DEN	-		135,00	-	-	-	-
Eigendom 8. HORST, dhr. G.J. VAN DER	-		135,00	-	-	-	-
Eigendom 9. HOV ONROEREND GOED B.V.	-		135,00	-	-	-	-
Eigendom 10. PRORAIL B.V.	-		135,00	-	-	-	-
Eigendom 11. RIETBERG, mevr. R.:	-		135,00	-	-	-	-
Eigendom 12. WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE:	-		135,00	-	-	-	-
Totalen	551.915		74.508.585	74.508.585	-	74.508.585	74.508.585

SUBSIDIES EN BIJDAGEN RIJK (art. 6.2.7. b. subsidies en bijdragen gemeente)							
Totalen	-		-	-	-	-	-

SUBSIDIES EN BIJDAGEN PROVINCIE (art. 6.2.7. b. subsidies en bijdragen provincie)							
Totalen	-		-	-	-	-	-

OVERIGE BIJDAGEN (art. 6.2.7. c. opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties)							
Totalen	-		-	-	-	-	-

TOTALE OPBRENGSTEN							
			Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal		
Totale opbrengsten			74.508.585	-	74.508.585	OK	

BIJLAGE 10 OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

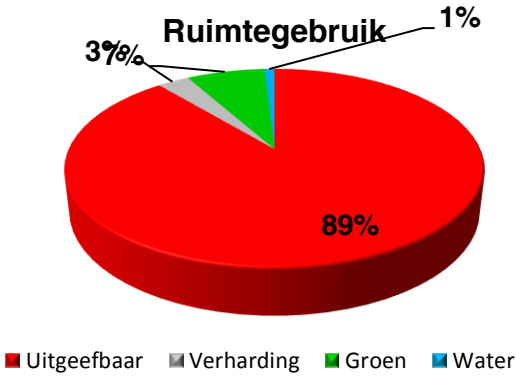
EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Gemeente:	Oldebroek / Hattem	Modelversie	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur(s):	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

RUIMTEGEBRUIK

RUIMTEGEBRUIK

	Subtotaal [m2]	Totaal [m2]
Bruto plangebied		573.834 m² OK
Te handhaven gebied		0 m²
Totaal ontwikkelgebied	100,0%	573.834 m²
Uitgeefbaar	88,9%	510.060 m²
Verharding	2,9%	16.801 m²
Groen	7,3%	41.662 m²
Water	0,9%	5.311 m²



RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM

Eigendom	oppervlak [m²]	%	Uitgeefbaar [m²]	%	Verharding [m²]	%	Groen [m²]	%	Water [m²]	%	Totaal [m²]
Eigendom 1. CONSMEMA VASTGOED B.V.	11.680 m²	100,0%	11.680 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	11.680 m²
Eigendom 2.1 GEMEENTE HATTEM	165.075 m²	100,0%	126.318 m²	76,5%	11.627 m²	7,0%	24.550 m²	14,9%	2.580 m²	1,6%	165.075 m²
Eigendom 2.2 GEMEENTE HATTEM	6.850 m²	100,0%	5.592 m²	81,6%	316 m²	4,6%	942 m²	13,8%	0 m²	0,0%	6.850 m²
Eigendom 3.1 GEMEENTE OLDEBROEK	36.170 m²	100,0%	36.170 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	36.170 m²
Eigendom 3.2 GEMEENTE OLDEBROEK	48.838 m²	100,0%	35.752 m²	73,2%	3.234 m²	6,6%	9.852 m²	20,2%	0 m²	0,0%	48.838 m²
Eigendom 4. LIANDER INFRA N.V.	13 m²	100,0%	13 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	13 m²
Eigendom 5.1 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	21.030 m²	100,0%	16.096 m²	76,5%	691 m²	3,3%	4.243 m²	20,2%	0 m²	0,0%	21.030 m²
Eigendom 5.2 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	4.643 m²	100,0%	4.643 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	4.643 m²
Eigendom 5.3 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	24.526 m²	100,0%	24.526 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	24.526 m²
Eigendom 5.4 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	22.144 m²	100,0%	22.144 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	22.144 m²
Eigendom 5.5 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	13.880 m²	100,0%	13.880 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	13.880 m²
Eigendom 5.6 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	10.982 m²	100,0%	10.982 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	10.982 m²
Eigendom 5.7 t/m 5.13 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	107.164 m²	100,0%	107.164 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	107.164 m²
Eigendom 5.14 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	18.913 m²	100,0%	18.913 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	18.913 m²
Eigendom 5.15 t/m 5.16 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	11.281 m²	100,0%	11.281 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	11.281 m²
Eigendom 5.17 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	26.077 m²	100,0%	26.077 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	26.077 m²
Eigendom 5.18 t/m 5.19 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	13.258 m²	100,0%	13.258 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	13.258 m²
Eigendom 6. VAN WERVEN HOLDING B.V.	30.540 m²	100,0%	25.571 m²	83,7%	163 m²	0,5%	2.075 m²	6,8%	2.731 m²	8,9%	30.540 m²
Eigendom 7. BERG, dhr. E.H.J. VAN DEN	28 m²	100,0%	0 m²	0,0%	28 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	28 m²
Eigendom 8. HORST, dhr. G.J. VAN DER	14 m²	100,0%	0 m²	0,0%	14 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	14 m²
Eigendom 9. HOV ONROEREND GOED B.V.	78 m²	100,0%	0 m²	0,0%	78 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	78 m²
Eigendom 10. PRORAIL B.V.	177 m²	100,0%	0 m²	0,0%	177 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	177 m²
Eigendom 11. RIETBERG, mevr. R.:	102 m²	100,0%	0 m²	0,0%	102 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	102 m²
Eigendom 12. WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE:	371 m²	100,0%	0 m²	0,0%	371 m²	100,0%	0 m²	0,0%	0 m²	0,0%	371 m²
Totaal	573.834 m²		510.060 m²		16.801 m²		41.662 m²		5.311 m²		573.834 m²

BIJLAGE 11 TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van
Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

inzake het project
“Bedrijvenpark H2O” te Hattem en Oldebroek



In opdracht van:

Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V.
Postbus 8
8090 AA te Weesp

Datum:

12 maart 2018

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
A. Opdracht en bezichtiging	
1. Opdrachtgever en opdracht	4
2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)	4
3. Onderwerp van rapport (taxatie-object)	4
4. Bezichtiging	4
B. Doel van de taxatie	4
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
1. Aansprakelijkheid	4
2. Juistheid informatie van opdrachtgever	4
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum	5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
5. Recht van kopie	5
6. Kamer NRVt (waardering) en taxatietype	5
7. Instructies van de opdrachtgever	5
8. Taxatiestandaarden	5
9. Toetsing en 4-ogen principe	5
10. Vereisten NRVt deels buiten toepassing	6
11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
12. Bijzondere uitgangspunten	7
D. Waardering	8
E. Omschrijving plan en planologie	
1. Omschrijving (exploitatie)plan Bedrijvenpark H2O	9
2. Planologie en wijziging	13
2.1 Vigerende planologie	13
2.2 Nieuwe planologie - Bestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O"	13
F. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	16
2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied	16
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	16
4. Quota, productierechten en milieueffecten	16
5. Bodem- en asbestverontreiniging	16
G. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Toegestaan gebruik	17
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	17
3. Monumenten	17
H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening	
1. Juridische uitgangspunten	18
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	19
2.1 Algemeen over waarde e.a.	19
2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	20
2.3 Waarderingsmethodieken	23
2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	23
2.5 Schattingsonzekerheid	23
3. Grond en waardebepaling	24
a. Waarderingsgrondslag	24
b. Grondwaarde	24
c. Waarderingsmethode	24

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie	26
2. De invloed van de regievoerder	26
3. Marktsituatie per 1 januari 2018	26
4. SWOT-analyse	28

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

1. Complex	29
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid	29
3. Toegepaste methodiek	29
4. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening	33

A. Opdracht en bezichtiging

1. Opdrachtgever en opdracht

Opdrachtgever is Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V., postbus 8, 8090 AA te Wezep.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is bij email van 14 december 2017 schriftelijk opdracht verleend tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor het Exploitatieplan Bedrijvenpark H2O, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). De opdracht was mondeling eerder al verleend door de directeur van opdrachtgever op 30 november 2017. De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur van onroerende zaken verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd Brede Haven 6, 5211 TL in 's-Hertogenbosch.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT246295305. De heer De Bont (hierna ook: **taxateur**) voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels zoals opgesteld door het NRVT.

3. Onderwerp van rapport (taxatie-object)

Het onderwerp van rapportage (het **taxatie-object**) betreft het exploitatieplangebied voor het Exploitatieplan Bedrijvenpark H2O. Nadere afbakening in (kadastrale) percelen en oppervlakte volgt later nog in dit rapport.

4. Bezichtiging

Op 30 november 2017 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Vanwege de aard van de opdracht acht taxateur dit voor opdrachtgever niet wenselijk, ten deze wordt verwezen naar paragraaf C 10.

B. Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1° Wro inzake het project "Bedrijvenpark H2O" te Oldebroek en Hattem.

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens telkens de bron van verkrijging worden vermeld.

3. **Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum**

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn enkel vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied. Taxateur heeft dit in het belang van opdrachtgever verstandig geacht (verwijs naar paragraaf A 4 en C 10).

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. Als waardepeildatum is in dit rapport **1 januari 2018** aangehouden. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de geregistreerde taxateur (mits hem (redelijkerwijs) kenbaar) dit zal melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt dan bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan zal worden vastgelegd in het taxatierapport.

4. **Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid**

Taxateur verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het onderwerp van dit taxatierapport. Taxateur is voorts van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder ongepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen. Opgemerkt wordt dat taxateur nooit eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden heeft verricht en het door taxateur te ontvangen honorarium voorts, is georganiseerd op regiebasis (uren), daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

5. **Recht van kopie**

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van taxateur.

6. **Kamer NRVT (waardering) en taxatietype**

Taxateur is van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de **Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV)** van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Verwezen wordt wel naar punt 10 hierna. Volgens het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV), hoofdstuk 11, is er sprake van een **volledige taxatie**.

7. **Instructies van de opdrachtgever**

Door opdrachtgever zijn aan taxateur geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

8. **Taxatiestandaarden**

Taxateur verricht de onderhavige taxatie in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart taxateur op de hoogte te zijn van en heeft getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

9. **Toetsing en 4-ogen principe**

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVT) en deskundige op het gebied van de Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en op het gebied van de Onteigeningswet (verwijs naar paragraaf C 10).

10. Vereisten NRVt deels buiten toepassing

De onderhavige professionele taxatiedienst (PTD) wordt mede beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Ontheffingswet (OW) en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van ontheffing. Verwezen wordt dienaangaande en daarbij naar de "Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV", voor zover daarin wordt gesproken over niet-marktwaardetaxaties (versie juli 2017, te vinden op www.nrvt.nl).

Te lezen valt in de toelichting onder meer, dat de professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties in de regel worden beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiediensten zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen. De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op taxateur als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal of per definitie, een en ander zoals hiervoor en hierna nog nader omschreven. Taxateur heeft in casu bijvoorbeeld voor het in dit rapport gehanteerde waardebegrip niet dat van marktwaarde gebruikt en in het kader van de aard van de opdracht zijn een objectinspectie (opname) en het weergeven van een trackrecord achterwege gelaten. Het vorenstaande neemt echter niet weg dat taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek heeft proberen te houden die het NRVt voorstaan. Sowieso is bij afwijking van de regels weergegeven **dat** dit is gebeurd en waarom. Wanneer regelgeving vanuit het NRVt niet of anders van toepassing wordt geacht in dit rapport of bij deze taxatie, dan wordt dat dus in het rapport nader en met redenen omkleed geduid. Dit sluit ook aan bij de regels die het NRVt voorstaat en zijn opgenomen in de reglementen aangaande het principe van Comply or explain.

Begin Citaat-

Comply or explain

Voor de betreffende werkzaamheden die kwalificeren als professionele taxatiedienst, geldt dat artikel 16d van de Algemene gedrags- en beroepsregels niet onverkort van toepassing is, maar dat daarvan bij wijze uitzondering mag worden afgeweken. Verder zijn de hoofdstukken 7 en 9 tot en met 15 van het reglement (LAV) voor zover die concrete vereisten stellen aan de afzonderlijke professionele taxatiedienst LAV niet onverkort van toepassing en is de opdracht aldus niet met dezelfde waarborgen als een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement omkleed. De taxateur dient dit in de rapportage kenbaar te maken. Daar waar wordt afgeweken, moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken (het principe van comply or explain). Een afwijking van het toepasselijke kamerreglement laat echter onverlet dat uit het taxatierapport duidelijk moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt.

Het voorgaande geldt uitsluitend voor de volgende situaties waarin:

- het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gerechtelijke procedures;
- het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuigedeskundige.

De geregistreerde taxateur legt in zijn taxatierapport schriftelijk vast dat het rapport in het kader van voornoemde situaties, in het belang van één der betrokken partijen, is opgesteld en licht daarbij in het taxatierapport uitdrukkelijk zijn eventuele betrokkenheid bij de andere (financiële) dienst toe.

- einde Citaat

11. **Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen**

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling en het onderzoek daartoe beogen niet te zijn een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek. Dit rapport vormt tevens geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd.

Er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht, hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging.

Taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van diens bevindingen, maar is zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling in dit taxatierapport niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

12. **Bijzondere uitgangspunten**

Taxateur heeft geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

D. Waardering

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 11.476.680,-
2. Inbrengwaarden opstellen met bijbehorende grond:	--
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	--
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*):	--
5. Sloopkosten(*):	--

Totale bruto inbrengwaarde:	€ 11.476.680,-

(*): Deze kostenposten zijn door taxateur niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door opdrachtgever in dit rapport opgenomen en voor juist gehouden.

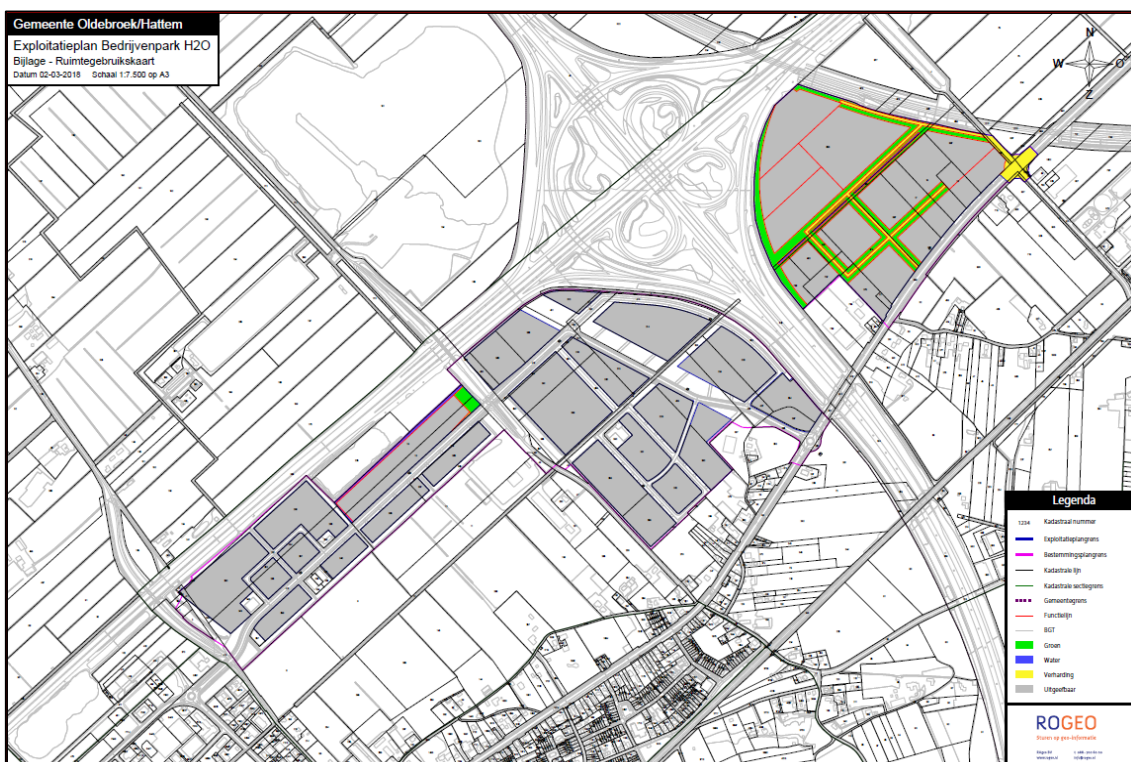
E. Omschrijving plan en planologie

1. Omschrijving (exploitatie)plan Bedrijvenpark H2O

De gemeenten Hattem en Oldebroek zijn al geruime tijd bezig met het ontwikkelen en realiseren van het Bedrijvenpark H2O. Het Bedrijvenpark ligt aan de snelwegen A28 en A50 en bestaat uit twee gedeelten die van elkaar worden gescheiden door de rijksweg A50. Eén gedeelte ligt in de gemeente Hattem en het andere gedeelte ligt in de gemeente Oldebroek.

Het gedeelte van het Bedrijvenpark H2O binnen de gemeente Hattem ligt in de hoek van de rijksweg A28 en A50 en wordt aan de andere kant begrensd door de Zuiderzeestraatweg. De gronden binnen dit gedeelte van het Bedrijvenpark zijn op dit moment nog niet bebouwd. Het gedeelte van het Bedrijvenpark H2O binnen de gemeente Oldebroek wordt ook begrensd door de A28 en A50 en aan de andere zijden door de Voskuilerdijk, de Zuiderzeestraatweg en aan beide kanten de Duurzaamheidstraat. Binnen dit gedeelte van het bedrijvenpark zijn inmiddels al diverse bedrijven gevestigd.

De nieuwe planologie voor het Bedrijvenpark H2O zal het mogelijk maken dat ter plaatse bedrijfsruimten worden gebouwd. Dit kunnen nieuwe bedrijven zijn, maar ook de uitbreiding van bestaande bedrijven zal mogelijk worden. De gemeenten Hattem en Oldebroek zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 hun nieuwe bestemmingsplannen voor het Bedrijvenpark H2O ter inzage leggen en daarbij wordt één (gezamenlijk) exploitatieplan ter inzage gelegd voor het geheel. In het Exploitatieplan "Bedrijvenpark H2O" (gebruikt in dit rapport is het werkexemplaar d.d. 30-12-2017 en enkele daarna aangepaste tekeningen) is aangegeven dat de gronden binnen het exploitatieplangebied eigendom zijn van verschillende partijen, te weten de gemeente Hattem, de gemeente Oldebroek, de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. en een aantal private partijen. Op de tekening hieronder (de ruimtegebruikskaart bij het exploitatieplan) is met een blauwe lijn de grens van het exploitatieplangebied aangegeven. . Opgemerkt wordt verder nog dat het al aanwezige bovengrondse elektriciteitsnetwerk in het exploitatieplangebied zal worden gehandhaafd.

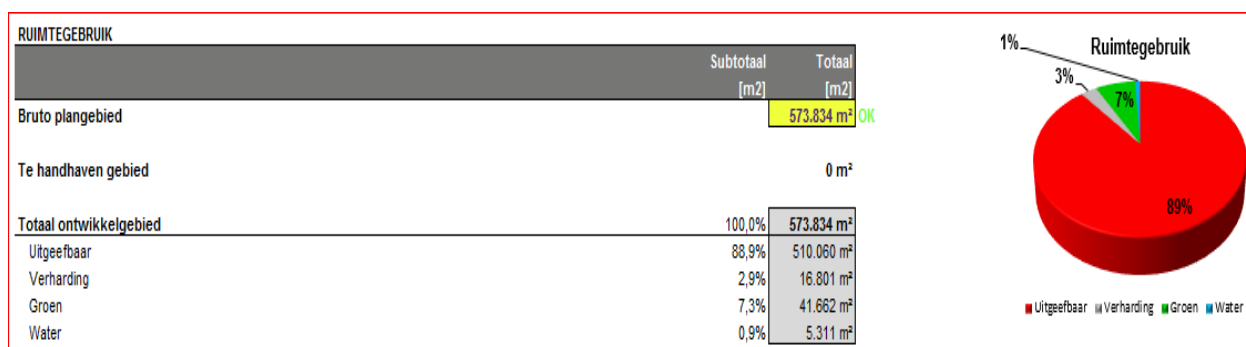


Bron: Exploitatieplan Bedrijvenpark H2O (Ruimtegebruikskaart d.d. 2-3-2018)

Het Exploitatieplan “Bedrijvenpark H2O” voorziet in één exploitatieplan voor beide plandelen. Het exploitatieplangebied omvat dan ook zowel de gronden van het Bedrijvenpark H2O in de gemeente Hattem als de gronden in gemeente Oldebroek en is daarmee aan te merken als een intergemeentelijk exploitatieplan. Onder paragraaf 1.2 van het exploitatieplan is daartoe onder meer aangegeven dat het Bedrijvenpark H2O in ruimtelijk en functioneel opzicht aan te merken als één samenhangend gebied. Hierna wordt een en ander daartoe nader toegelicht.

De plannen voor het Bedrijvenpark in de twee gemeenten dateren al vanaf 2005 en in 2013 is het zogenoemde ‘Vernieuwd Perspectief’ vastgesteld door de gemeenten Hattem, Oldebroek en Heerde, wat voor het gehele Bedrijvenpark (dus voor beide gebieden) een nieuwe visie heeft betekend en een herprofilering van een intergemeentelijk naar bovenregionaal bedrijventerrein. De bedoeling is ontwikkeling naar een toplocatie met een aansluiting op de A28 mogelijk te gaan maken, waartoe lokale bedrijvigheid, maar ook zwaardere bedrijvigheid (milieucategorie 4 en 5) zal worden toegestaan en waarbij uitgifte van grotere kavels (de thans nog in Oldebroek geldende maximale omvang van 7.500 m² per kavel vervalt) en grotere bouwgoothoogtes zullen worden toegestaan. Voor beide deelgebieden is voorzien in de functie ‘bedrijven’, waarbij voortdurend het uitgangspunt is gehanteerd dat beide deelgebieden in hun onderlinge samenhang dienen te voorzien in een breed pakket voor te vestigen bedrijven. Hierbij is als onderscheid wel gehanteerd dat op het grondgebied van de gemeente Oldebroek zich bedrijven moeten vestigen van een lichtere categorie en op het Hattemse gedeelte bedrijven van een zwaardere categorie. Ook in organisatorisch opzicht is er sprake van samenhang tussen beide gebieden. In 2005 zijn de gemeenten Hattem, Oldebroek en Heerde een samenwerking aangegaan en hebben zij voor de ontwikkeling en realisatie van het gehele Bedrijvenpark de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. opgericht. Deze maatschappij heeft tot doel om de gronden van het gehele bedrijvenpark te realiseren, dus zowel de gronden die liggen in de gemeente Oldebroek als in de gemeente Hattem. Dit betekent dat de gemeenten of de Ontwikkelingsmaatschappij gronden aankopen. Vervolgens, al dan niet na levering daarvan door de aankopende gemeente, maakt de Ontwikkelingsmaatschappij de gronden bouwrijp en verkoopt de bouwrijpe kavels. Daarnaast zorgt de Ontwikkelingsmaatschappij ook voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte. Overigens zijn beide plangedeelten ook in financieel opzicht als een samenhangend geheel te beschouwen. Vanaf het begin van de planontwikkeling en -uitvoering zijn beide gebieden in hun onderlinge samenhang gezien en de kosten en opbrengsten zijn telkens ondergebracht in één financiële huishouding. De twee deelgebieden vormen in ruimtelijk, functioneel, organisatorisch en financieel opzicht (voorts) ook één samenhangend gebied, waardoor er sprake is van één exploitatiegebied. De samenhang tussen de deelgebieden wordt verder nog gevormd, doordat de deelgebieden binnen de plangebieden van samenhangende bestemmingsplannen en fysiek op geringe afstand van elkaar liggen. De deelgebieden voorzien, hoewel in twee verschillende nieuwe bestemmingsplannen (één voor iedere gemeente), in dezelfde functies van bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen zoals wegen, groen etc., omdat de bestaande wegen allen een functie voor het nieuwe bedrijvenpark vervullen en juist met het oog op het bedrijvenpark als geheel gerealiseerd worden. De deelgebieden kennen ook daarom één samenhangend en geïntegreerd proces van grondexploitatie.

De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven in het werkexemplaar voor het Exploitatieplan van 30-12-2017 en zoals hiervoor op de ruimtegebruikstekening weergegeven. Het exploitatieplangebied is 57.38.34 hectare groot. In de onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.



Bron: Exploitatieplan Bedrijvenpark H2O (werkexemplaar d.d. 30-12-2017)

Voor de aanduiding per kadastraal perceel en de oppervlakte daarvan binnen het exploitatieplangebied, wordt voorts verwezen naar het exploitatieplan, werkexemplaar van 30-12-2017. Daarmee is het exploitatieplangebied afgebakend qua oppervlakte en qua kadastrale percelen per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum en voor de in dit taxatierapport getaxeerde inbrengwaarde.

Realisatie van het Bedrijvenpark H2O en het exploitatieplangebied nader beschouwd

Om tot de realisatie van het plangebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die kunnen worden aangeduid als het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. De gronden in de gemeente Hattem, zijn gronden die thans nog in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Op deze gronden kunnen zich nieuwe bedrijven gaan vestigen, maar deze gronden dienen dan nog volledig bouwrijp te worden gemaakt. Ook is de openbare ruimte nog niet gerealiseerd. Deze gronden zijn dan ook volledig opgenomen in het exploitatiegebied. Dit geldt echter niet voor de, althans, alle gronden die zijn gelegen in het gedeelte van het Bedrijvenpark in de gemeente Oldebroek. Een gedeelte van de gronden in de gemeente Oldebroek is immers al bebouwd en in het gebied zijn al openbare voorzieningen aangelegd. Voor de gronden in dit gedeelte van het Bedrijvenpark, geldt momenteel tevens de Beheersverordening "Bedrijventerrein Hattemerbroek". Deze verordening is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 juni 2016 en de Beheersverordening verklaart op de gronden van toepassing het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hattemerbroek" met de daarbij behorende eerste en tweede herziening. Dit betekent dat nu reeds vergunningen kunnen worden verleend voor het bouwen van nieuwe bedrijven en het uitbreiden van bestaande bedrijven. Op grond van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening geldt, dat in dergelijke situaties de bepalingen over de grondexploitatie zoals deze zijn opgenomen in Afdeling 6.4 van de Wro, niet van toepassing zijn, althans, niet onverkort. Dat geldt echter niet voor gronden waarvoor in het nieuwe plan een gewijzigde bestemmingsregeling is opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan voor dit gedeelte van het Bedrijvenpark H2O, is sprake van een andere bestemmingsregeling, waarbij onder andere geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van het bouwterrein per bedrijf, die nu nog maximaal 7.500m² groot mag zijn, voor een groot gedeelte van het gebied komt te vervallen. Eveneens zal komen te vervallen de thans nog geldende regel dat voor kavels grenzend aan de bestemming 'Verkeer', 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden gebouwd in de bouwgrens die is gericht naar deze bestemming. Toegestane bouwhoogten worden voorts ook op sommige plaatsen gewijzigd en in het nieuwe bestemmingsplan zal de regel worden opgenomen dat de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de bestemming 'Verkeer' niet minder dan 5 meter mag bedragen. Ook de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zullen op meerdere onderdelen worden gewijzigd en voor bepaalde gronden binnen het exploitatiegebied zullen in de nieuwe situatie verder ook bedrijven met een zwaardere categorie worden toegestaan. Voor bepaalde, reeds bestaande bedrijven geldt tevens dat er door het nieuwe bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden zullen ontstaan, dan wel dat deze uitbreidingsmogelijkheden kleiner zijn dan 1000m² bruto-vloeroppervlakte. Die beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn daarmee niet aan te merken als een zogenoemd 'aangewezen bouwplan' vanwege de aanstaand nieuwe planologie en voor deze gronden geldt dat zij geen deel (kunnen) uitmaken van het exploitatieplangebied. Bestaande bedrijven die wèl een mogelijkheid krijgen om een aangewezen bouwplan te realiseren, zijn wèl opgenomen in het exploitatieplangebied. Bestaande wegen en andere voorzieningen, waarvan de functie van openbare ruimte enkel wordt gehandhaafd terwijl die circa 10 jaar geleden al als zodanig zijn aangelegd, zijn ook niet opgenomen. Omdat dit reeds gerealiseerde voorzieningen zijn en idem kosten betreft, is het niet nodig de inbrengwaarde van deze gronden opnieuw te laten vaststellen.

Het exploitatieplangebied omvat, samengevat, derhalve het gebied voor het Bedrijvenpark H2O waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen en waarvoor de plicht tot het verhalen van kosten bestaat. In het exploitatieplangebied zijn daartoe gronden opgenomen waarop aangewezen bouwplannen, respectievelijk nieuwe bedrijven en de uitbreiding van bestaande bedrijven (boven 1000m²) mogelijk zullen worden. Daarnaast behoren tot het exploitatieplangebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte dient te worden gerealiseerd, te weten de gronden die zijn voorzien voor en nog moeten worden gerealiseerd tot wegen met bijbehorende werken, riolering, groenvoorzieningen en water. Buiten het exploitatieplangebied zijn gebleven de gronden die reeds als openbare ruimte en weg zijn gerealiseerd.

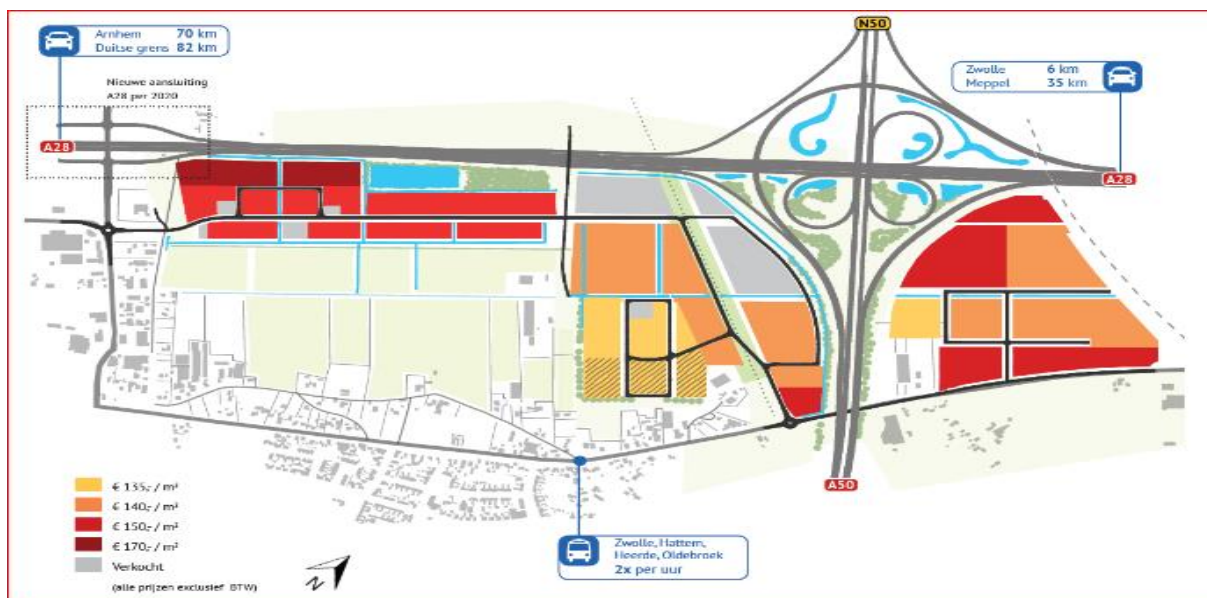
Uitgangspunten voor de realisatie van het Bedrijvenpark H2O en de exploitatieopzet

In het exploitatieplan is aangegeven dat de prijspeildatum van alle ramingen, ook die voor de inbrengwaarde, 1 januari 2018 is. De in het exploitatieplan gehanteerde rekenkundige startdatum van de grondexploitatie is 1 januari 2018 en de verwachte einddatum is 31 december 2036. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt daarmee 19 jaar. De rente- en disconteringsvoet is in het exploitatieplan gesteld op 1,53% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. De jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%. De opbrengstenstijging bedraagt 0,0% voor de jaarschijven 2017 en 2018 en 1,0% vanaf jaar 2019. Kosten en opbrengsten zijn per halfjaar gefaseerd, waarbij het uitgangspunt is dat de kosten gemaakt worden in het midden van het betreffende halfjaar. Alle opgenomen kosten/bedragen zijn exclusief btw.

De uitgifteprijsen voor kavels gelegen op het bedrijvenpark H2O zijn inmiddels ook bekend. De kavelgrootte op het bedrijvenpark H2O is variabel. Afhankelijk van de ligging zijn er drie soorten kavels beschikbaar:

- zichtlocaties langs de A28 en de A50;
- representatieve kavels aan de Duurzaamheidsstraat;
- kleinschalige kavels in het midden van het bedrijvenpark.

De kavels worden bouwrijp opgeleverd. Afhankelijk van de ligging gelden eisen op het gebied van bijvoorbeeld bouwhoogte, dakvorm en kavelinrichting. De grondprijzen zijn afhankelijk van de ligging van de kavel. Voor een zichtlocatie bedraagt de prijs per vierkante meter € 170,-. Voor kavels die zijn gelegen langs de Duurzaamheidsstraat bedraagt de prijs € 150,- per vierkante meter. Voor overige kavels bedraagt de uitgifteprijs € 135,- of € 140,- per vierkante meter.



Bron: website Bedrijvenpark H2O

2. Planologie en wijziging

2.1 Vigerende planologie

Ter plaatse van het exploitatieplangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Plandeel Oldebroek:

- bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek - Zuid, vastgesteld 17 februari 2004;
- bestemmingsplan Bedrijventerrein Hattemerbroek, vastgesteld 13 december 2005;
- bestemmingsplan Bedrijventerrein Hattemerbroek, eerste herziening, vastgesteld 27 september 2011;
- bestemmingsplan Bedrijventerrein Hattemerbroek, tweede herziening, vastgesteld 27 september 2011.

Op basis van de laatste drie bestemmingsplannen, geldt voor het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein', met een aanduiding van de toegestane milieucategorie. Daarnaast zijn de verkeers-, water- en groenstructuur vrij specifiek bestemd met daarop toegesneden bestemmingen. Voor de gronden in dit gedeelte van het Bedrijvenpark, geldt momenteel tevens de Beheersverordening "Bedrijventerrein Hattemerbroek". Deze verordening is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 juni 2016 en de Beheersverordening verklaart op de gronden van toepassing het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Hattemerbroek" met de daarbij behorende eerste en tweede herziening.

Plandeel Hattem:

- bestemmingsplan Clearwater, vastgesteld 10 mei 1980: de vigerende bestemming is 'Agrarische doeleinden klasse A, met grote landschappelijke waarde en water'.

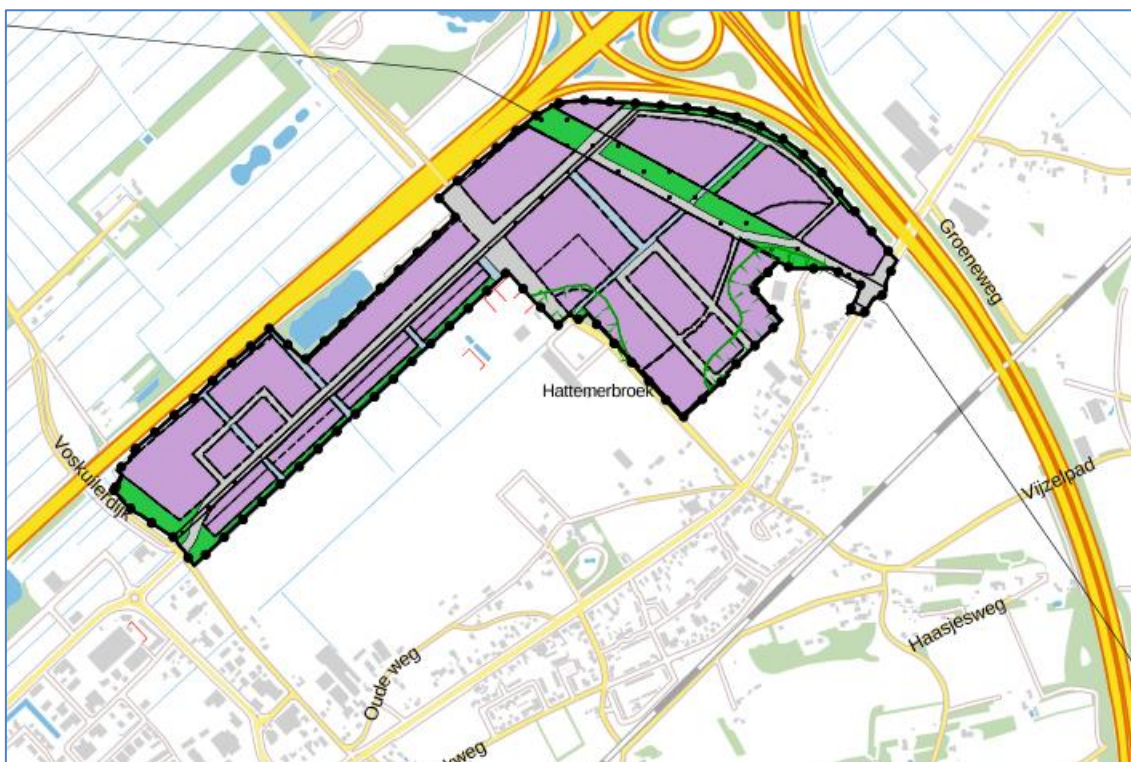
2.2 Nieuwe planologie - Bestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O"

Het nieuwe bestemmingsplan voor het grondgebied van de gemeente Oldebroek, voorziet in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Water', 'Leiding - Gas', 'Leiding-Hoogspanningsleiding' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone'. De bestemming 'Bedrijven' voorziet omvat zowel bestaande bedrijven die al/dan niet kunnen uitbreiden en nieuwe bedrijven. Binnen deze bestemming zijn verschillende regelingen van toepassing in die zin dat binnen het gebied zones zijn aangeduid waarin de toegestane milieu categorieën van elkaar verschillen. Daarnaast gelden in de zones ook verschillende regels voor de te realiseren bebouwing (bouwhoogtes). Binnen dit bestemmingsplan is een diversiteit aan aard en omvang van bedrijven toegestaan.

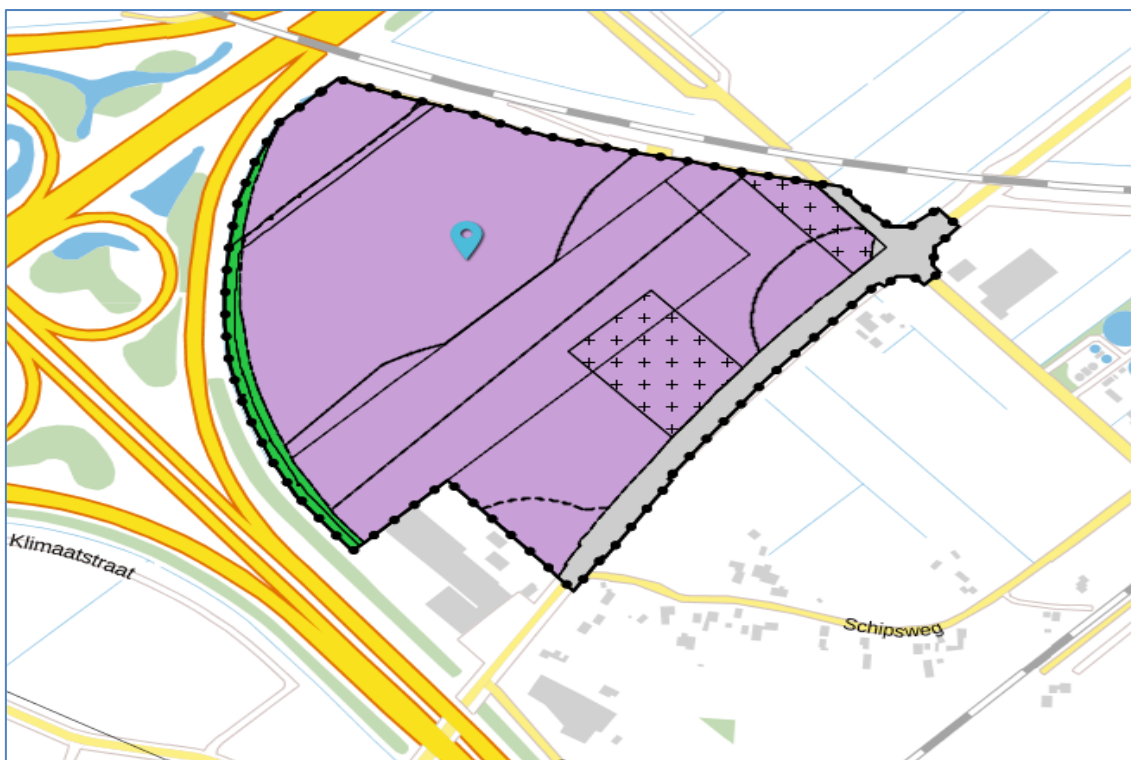
In het gedeelte van het grondgebied binnen de gemeente Hattem, voorziet in de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen', 'Verkeer', 'Leiding - Gas' en de aanduiding 'Waardearcheologie'. Het gestelde in de vorige alinea geldt ook voor de gronden binnen dit bestemmingsplan waarbij nog dient te worden vermeld dat in dit gebied ook zwaardere bedrijfscategorieën zijn toegestaan dan in het gebied in de gemeente Oldebroek.

Het gebied in de gemeente Oldebroek beschikt al over diverse voorzieningen: de wegen, de openbare verlichting, de riolering etc. zijn goeddeels al in hun definitieve vorm gerealiseerd. De uit te geven gronden binnen dit plangebied zijn nagenoeg bouwrijp. Een aantal bouw kavels is inmiddels verkocht en bebouwd. Binnen afzienbare tijd, naar verwachting althans, zullen ook andere bouw kavels worden verkocht en bebouwd. In samenhang met de ontwikkeling van het Bedrijvenpark, zal er ook een aansluiting op de snelweg A28 worden gerealiseerd. Voor deze aansluiting is een separaat bestemmingsplan in procedure gebracht.

De nieuwe bestemmingsplannen ten behoeve van het Bedrijvenpark H2O zijn als ontwerp reeds opgesteld. De verbeeldingen daaruit zijn hierna opgenomen.



Verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O", gemeente Oldebroek van 5 oktober 2016



Verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O", gemeente Hattem van 27 september 2016

De meest relevante bestemmingen in kwestie, zijn die voor 'Bedrijventerrein', 'Verkeer', 'Groen', 'Water', 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven onder de categorieën 1 tot en met 4.2, voor afhaalpunten en e-commerce, volumineuze detailhandel, uitsluitend in de vorm van detailhandel in auto's, boten en caravans met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, opslag van goederen ten dienste van het op het bouwperceel gevestigde bedrijf, parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder retentievoorzieningen en waterberging, wegen en straten, fiets- en voetpaden, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen.

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, pleinen, straten en wegen, parkeervoorzieningen, met daaraan ondergeschikt bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval en tuinafval, gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoals een bushokje, kunstwerken, voorzieningen ten dienste van de (boven- en de ondergrondse) waterhuishouding, met de daarbij behorende andere werken, waaronder begrepen een geluidswal, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplanting en bermen, groenvoorzieningen, in- en uitritten, paden, met daaraan ondergeschikt bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van afval, kunstwerken, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, wadi's/retentievijvers, waterberging en waterinfiltratie ten dienste van de waterhuishouding, met de daarbij behorende andere werken, waaronder begrepen een geluidswal, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, bruggen, dammen en duikers, dijken, kaden, oeverstroken en taluds, openbare nutsvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt, paden, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

De voor '**Leiding - Gas**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook.

De voor '**Leiding - Hoogspanningsverbinding**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding (150 kV), met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens is de bron daarvan in dit taxatierapport vermeld.

2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied

Gedeelte Oldebroek

Alle gronden binnen de begrenzing van het bestemmingsplan maken onderdeel uit van het exploitatieplan mits kavels groter dan 7500m² en met uitzondering van de ondergrond van reeds gerealiseerde voorzieningen van openbaar nut en infrastructuur. Tevens zijn bebouwde percelen met daarop te handhaven bebouwing, buiten het exploitatieplangebied gelaten.

Gedeelte Hattem

Alle gronden binnen de begrenzing van het bestemmingsplan maken onderdeel uit van het exploitatieplan met uitzondering van de reeds bestaande wegen. De kwekerij op de percelen 756G en 759G ligt overigens ook niet binnen het exploitatieplangebied.

De meeste van de kadastrale percelen die (al dan niet gedeeltelijk) binnen het exploitatieplangebied liggen zijn onbebouwd en in agrarisch gebruik. Uitzonderingen hierop zijn bovenstaand weergegeven.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Taxateur heeft uit de opname ter plaatse en analyse van de betreffende kadastrale uittreksels geen bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten waargenomen die naar verwachting invloed zouden kunnen hebben op de (bepaling van de) inbrengwaarden. Er is door taxateur voorts geen nader onderzoek gedaan naar mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. **Uitgangspunt** in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

4. Quota, productierechten en milieueffecten

Taxateur heeft geen kennis genomen van de aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard zouden kunnen gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport is voor dergelijke rechten en effecten aangenomen dat zij worden gerespecteerd met de nieuwe plannen, dan wel dat ze geen waarde-bepalende invloed hebben (**uitgangspunt** van afwezigheid).

5. Bodem- en asbestverontreiniging

In de tekst bij het Ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark H2O" van juni 2017, valt onder paragraaf 5.1 ('Bodem') onder meer te lezen dat van ernstige verontreiniging (inclusief asbest) na actualiserende onderzoeken niet is gebleken. Taxateur heeft verder geen informatie ontvangen over eventuele (onderzoeken naar) verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied of asbestverontreiniging. **Uitgangspunt** in de rapport is afwezigheid van waarde-bepalende invloed daarvan.

G. Publiekrechtelijke aspecten

1. Toegestaan gebruik

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik thans nog ter plaatse, gaat taxateur ervan uit dat dit past binnen het vigerende planologische regime, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen. Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen dat er in het exploitatieplangebied geen aanwijzingen zijn gelegd vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

3. Monumenten

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen dat in het plangebied géén sprake is van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 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;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede 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.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, eventueel te amoveren en reeds geamoveerde opstallen en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden / vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden 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.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet, is geregeld in artikel 40 OW

Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft een waardering op grond van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (OW). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde (40b OW) zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar paragraaf C.10. Voor eventuele schadebepaling anders dan die waarde aangaat, de bepaling derhalve van eventuele bijkomende onteigeningsvergoedingen, gelden de Kamerreglementen (LAV) van het NRVt niet.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen.

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifiek, heeft de Hoge Raad - kort en goed - uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie zijn het Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. en de gemeenten Oldebroek en Hattem die de verwerving van een gedeelte van het gebied doen om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein te komen. Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V., de gemeente Oldebroek en Hattem zijn echter niet ook de partijen die de opstalexploitatie vervolgens voor hun rekening nemen. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse bedrijven realiseren en/of (door)verkoopen. Realisatie van het Bedrijvenpark H2O is in voorkomend geval evenwel 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor de nieuwe planologie dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V., dan wel de gemeenten Oldebroek en Hattem wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu dit nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. En ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie bij onteigening nauwelijks nog betekenis gegeven.

2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebeoordeling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Ontheffingswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de ontheffende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de ontheffende als redelijk handelende verkoper en de ontheffenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit artikel 40, lid c tot en met f van de Ontheffingswet bij de waardebeoordeling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebeoordeling die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper zouden in alle redelijkheid handelen.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Er wordt geen rekening gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de marktwaarde te schatten, heeft taxateur éérs bepaald wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use).
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn onverhuurd en de onbebouwde objecten zijn onverpacht, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik door koper.
- Uitgangspunt is dat de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen correct en niet misleidend is.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande vastgoedgebruik (vaak genoemd: de (huidige) gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd: de complexwaarde).

De meest optimale bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de getaxeerde onbebouwde percelen in casu, zijn volgens taxateur gelegen in de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan op het Bedrijvenpark H2O. Taxateur schat in dat dit gebruik als het meest optimale gebruik moet worden betiteld. Bijzondere aandacht daarbij wordt hierna nog gegeven aan de locatie waar thans het bedrijf Consmemma is gevestigd.

Voor de gronden waarop thans reeds het bedrijf Consmemma is gevestigd, overweegt taxateur het volgende.

Artikel 6.13, lid 4 Wro neemt als uitgangspunt, dat voor het berekenen van kosten en opbrengsten ten aanzien van een exploitatieplan, het exploitatiegebied geheel in exploitatie zal worden gebracht. Dit is een wettelijke fictie, die van belang is om tot binnenplanse verevening te komen. Feitelijke eigendomsverhoudingen binnen het exploitatiegebied spelen binnen deze fictie geen rol. Deze worden buiten beschouwing gelaten bij het ramen van de kosten en opbrengsten van de exploitatie. Ook de inbrengwaarde, die in het geheel aan systematiek van het kostenverhaal (evenzo) wordt beschouwd als kostenpost, speelt mede en doorgaans een behoorlijk dominante rol bij het bewerkstelligen van binnenplanse verevening, omdat de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van een perceel op de bruto-exploitatiedbijdrage die bij vergunning wordt opgelegd, in mindering moet worden gebracht. Uit de wettekst en in rechtspraak blijkt overigens dat het niet noodzakelijkerwijs de gemeente is die het exploitatiegebied als geheel in exploitatie brengt. De Afdeling Grondexploitatie kent enkel als uitgangspunt dat een exploitatieopzet wordt opgesteld die uitgaat van één exploitant, de gemeente of een andere partij. Er wordt 'enkel' van uit gegaan dat de gemeente de gehele grondexploitatie 'voor haar rekening neemt' of 'ter hand neemt'.

Er is in de systematiek van de Afdeling Grondexploitatie in de Wro derhalve sprake van een exploitatieopzet, waarbij wordt uitgegaan van gehele exploitatie van het exploitatiegebied, waarbij de 'ondergrond', weliswaar waarde wordt genoemd, maar als **kostenpost** wordt meegenomen bij de binnenplanse verevening. In wezen komt het er taxateur daarmee voor, systematisch, dat de inbrengwaarde moet worden beschouwd voor alle in het exploitatieplangebied opgenomen gronden en wel als **kostenpost van verwerving** om de benodigde gronden in eigendom te krijgen die geëxploiteerd zullen worden. In de Wro is deze kostenpost zoals gezegd 'inbrengwaarde' genoemd. Van feitelijk 'inbrengen van gronden in een exploitatie' voorts, is weliswaar geen sprake, maar binnen de wettelijke fictie dat het gehele exploitatiegebied in exploitatie wordt gebracht, moet voor het moment van inbrengen wel een uitgangspunt worden genomen en moet een waarde worden bepaald. Die waarde van de gronden binnen het exploitatieplangebied, de inbrengwaarde, moet daarbij ook volgens objectieve grondslagen worden vastgesteld. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 van de door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven Handreiking 'Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan' van 1 september 2014, wordt het een en ander in het vorenstaande kader en aangaande het hier betreffende onderwerp ook zo gesteld. Taxateur verwijst naar deze hoofdstukken en resumeert daaruit hierna nog het volgende. Omdat over het onderwerp heldere rechtspraak nog ontbreekt en de mening van taxateur overigens niet moet worden gezien als 'in de plaats tredend' van jurisprudentie, maar als een keuze die moest worden gemaakt, wordt opdrachtgever daarop **nadrukkelijk** gewezen.

Binnen de wettelijke fictie van artikel 6.13 lid 4, lijkt de kostenpost inbrengwaarde een bijzondere positie in te nemen en dan meer specifiek de te hanteren waarderingsgrondslag bij het ramen van deze kostenpost. Bij dit specifieke onderdeel wordt in de jurisprudentie namelijk de rol van de gemeente als verwerfer van de gronden benoemd en bovendien op zo'n wijze dat er onder meer van wordt uitgegaan dat de gemeente alle gronden tegen de inbrengwaarde verwerft, een en ander terwijl een exploitatieplan in wezen is bedoeld ter kostenverhaal bij juist particuliere grondexploitatie. De verwerving door de gemeente, de waarderingsgrondslag daarin althans, kan gebeuren op basis van de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, ofwel op basis van volledige schadevergoeding zoals bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. De inbrengwaarde, zo komt het taxateur voor, wordt in wets-systematisch opzicht, zo werd hiervoor al opgemerkt, dan beschouwd als een raming van de verwervingskosten van de betreffende grond waartegen de gemeente die - alle - gronden verwerft. De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5, dienaangaande (mogelijk daarom) ook over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde terwijl in artikel 6.13 lid 1 sub c1 bijvoorbeeld is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten.

In de Wro is voorts niet expliciet uitgemaakt of de inbrengwaarde bijvoorbeeld ook moet 'verschieten' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten, noch op welk moment dat dan mogelijk het geval is. Daarnaast is niet expliciet in de wet terug te vinden wat alsdan zou hebben te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde. Ook dit maakt dat de inbrengwaarde een bijzonder positie in lijkt te nemen binnen de systematiek van het kostenverhaal.

De Wro schrijft immers voor dat alle andere geraamde kosten uiteindelijk moeten worden vervangen door de dienaangaande daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Voor de inbrengwaarde geldt evenwel dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen. Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet, in ieder geval niet per definitie, gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. Dat lijkt (zelfs) ook te gelden voor een ten behoeve van onteigening door een rechter bepaalde schadeloosstelling wanneer die als inbrengwaarde heeft te dienen. De inbrengwaarde moet namelijk via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

Het is terdege relevant of een inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd en alsdan, vanaf welk moment dit het geval is. Dit beïnvloedt immers de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde en het onderwerp raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplannen wordt verevend. Als de inbrengwaarde voor bepaalde grond in de exploitatieopzet als gerealiseerde kostenpost moet worden aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat het aanpassen van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is. Aanbevelenswaardig is volgens de leidraad overigens, en zo is ook taxateur van mening, de inbrengwaarde als gerealiseerde kosten te beschouwen op het moment dat voor de betreffende gronden omgevingsvergunning is verleend. Dit is een objectief bepaalbaar moment. Het is daarnaast een moment waarna wijzigingen in de exploitatieopzet en inbrengwaarde niet meer doorwerken in de bruto- en netto exploitatiebijdrage voor de al verleende omgevingsvergunningen. Het werkt wel door naar alle andere in de toekomst nog te verlenen omgevingsvergunningen.

Uit de Wro en haar parlementaire geschiedenis kan niet eenduidig worden afgeleid of en alsdan, wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van een inbrengwaarde nog mogelijk is. Zo valt in de Kamerstukken I (2006/07, 30128 D p. 23-24) te lezen, dat “na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, de inbrengwaarden slechts nog functioneren als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat.”. In de Wro (artikel 6.15) wordt onderscheid gemaakt in structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. De drempel om een herziening van het exploitatieplan aan te merken als een structurele herziening, ligt vrij laag. Het lijkt overigens ook weer niet zo te zijn dat elke structurele herziening van het exploitatieplan ook aanleiding geeft tot het herzien van de inbrengwaarde. Wel lijkt inmiddels meer duidelijkheid te bestaan over het antwoord op de vraag wanneer (en/of waarom) een inbrengwaarde na initiële taxatie nog mag worden herzien. In het geval van het Bedrijvenpark H2O heeft de initiële taxatie echter nog plaats te vinden, zodat van herziening thans geen sprake is.

In de Wro is, resumerend, niet expliciet benoemd wat bijvoorbeeld heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde indien aan de orde. De methodiek voor het bepalen van de netto-exploitatiebijdrage, de inbrengwaarde van het uitteefbare deel van een perceel in mindering gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage, geldt voor elk perceel met een bouwplan, ongeacht dan of de gemeente eigenaar van de grond is of niet, ongeacht of in werkelijkheid de gemeente de verwerving doet, ongeacht of dit tegen werkelijke waarde dan wel tegen onteigeningsschadeloosstelling gebeurt en ongeacht wat in feitelijke wordt of is betaald. Voordat de werkzaamheden zijn gedaan en de kosten gemaakt, nodig om het geheel in exploitatie te brengen, en op het moment van inbrengen ten behoeve van de exploitatie van het geheel, wordt ervan uit gegaan dat de gemeente alle gronden in het exploitatieplangebied tegen de inbrengwaarde verwerft. Zo komt het taxateur althans voor. Dit maakt naar zijn mening ook, dat de inbrengwaarde moet worden geschat, ongeacht de hiervoor genoemde onderwerpen.

In het onderhavige geval, met de nieuwe planologie en het nieuwe exploitatieplan voor het Bedrijvenpark H2O, is taxateur van mening dat vaststelling van de inbrengwaarde als te verhalen kostenpost noodzakelijk is voor de nog in exploitatie te brengen gronden, maar ook voor die gronden waarvoor nieuwe, uitgebreidere planologische mogelijkheden zullen worden georganiseerd (verwezen wordt ten deze naar hetgeen onder paragraaf E.1 is overwogen over ‘aangewezen bouwplannen’), terwijl de bestaande planologische mogelijkheden reeds in een omgevingsvergunning vorm zijn gegeven (en waarvoor in de leidraad derhalve wordt aanbevolen de inbrengwaarde voor die gronden inmiddels als gerealiseerde kosten te beschouwen). Dit is aan de orde voor de eigendom van Consmema. Voor de (onder)grond heeft kostenverhaal eerder al plaatsgevonden via gronduitgifte en -verkoop, het gaat thans echter om de nieuwe mogelijkheden die met de nieuwe planologische regeling zullen worden georganiseerd.

Met de nieuwe planologie en het exploitatieplan, en omdat er nieuwe, uitgebreidere planologische mogelijkheden zullen worden georganiseerd waarop kostenverhaal moet worden toegepast, is (moet) dit bedrijf met ondergrond dan ook in het exploitatieplangebied (worden) opgenomen. Dit maakt dat de inbrengwaarde moet worden geraamd, waarbij de vraag dan echter is: hoe en waarover?

Omdat het nu de eerste keer is dat de inbrengwaarde moet worden geschat voor de grond bij en onder het bedrijf Consmema, althans omdat de planologisch verruimde mogelijkheden met het nieuwe bestemmingsplan zien op het geheel aan perceel en niet op enkel de daarop al gerealiseerde opstallen, dient de inbrengwaarde voor deze specifieke eigendom naar de mening van taxateur te worden overwogen onder het uitgangspunt van de situatie, feitelijk en juridisch, zoals die gold vóórdat met de werkzaamheden werd aangevangen en de kosten gemaakt, nodig om het geheel in grondexploitatie te brengen, een en ander op het moment dus waarop de grond door de gemeente zou zijn ingebracht als ware die nog aan de vooravond van start van de exploitatie van het gehele exploitatieplangebied. Dan wordt naar de mening van taxateur recht gedaan aan de systematiek van kostenverhaal zoals die is bedoeld bij wet, in wezen omdat dan de kosten verhaald worden die het gevolg zijn van de grondexploitatie en die door de gemeente verhaald moeten worden op de realisatoren die op basis van de nieuwe planologie (met exploitatieplan) (verruimde) mogelijkheden van bouw en gebruik krijgen. Dan wordt naar de mening van taxateur "voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht."

Resumerend

Taxateur is van mening, dat alle gronden die in het exploitatieplangebied liggen, gewaardeerd moeten worden als onbebouwde grond en wel op zo'n manier dat op de te hanteren waardepeildatum van 1 januari 2018, de gronden binnen het exploitatieplangebied, inclusief ondergrond van en grond bij Consmema, worden gezien als grond in het exploitatieplangebied in de toestand, fysiek en juridisch, juist vóór het moment waarop met de allereerste werkzaamheden ter grondexploitatie begonnen werd.

2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateur heeft in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het vinden van referenties.

2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

2.5 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

3. Grond en waardebepaling

a. Waarderingsgrondslag

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge (artikel 40 van) de onteigeningswet.

Aangaande de door Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. en de betrokken gemeenten nog gewenst te verwerven gronden, heeft taxateur van opdrachtgever meegedeeld gekregen dat (hij namens) de betrokken gemeente(n) over verwerving in onderhandeling is of nog wil gaan met diverse eigenaren van grond binnen het exploitatieplangebied. Onteigening wordt daarbij niet uitgesloten, maar in of voor het exploitatieplangebied is vooralsnog geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing tot onteigening bestaat of van een concreet voornemen daartoe van, dan wel een expliciete keuze in het kader van de Onteigeningswet. Om vorenstaande redenen is taxateur van mening dat als inbrengwaarden voor de voormelde percelen dan de waarde moet worden gehanteerd, een en ander zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met f van de Onteigeningswet en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen. Er staat immers nog niet vast dat er onteigend zal moeten of gaan worden, dan wel op onteigeningsbasis onderhandeld en verworven.

Voor de door Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V., de gemeenten Oldebroek en Hattem reeds verworven gronden, heeft taxateur voorts van opdrachtgever begrepen dat die gronden niet of niet geheel zijn verworven op onteigeningsbasis. Om die reden is er door taxateur voor geopteerd om ook voor de reeds verworven gronden de waarde als inbrengwaarde te hanteren en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet.

b. Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur, zoals hiervoor reeds gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door taxateur gewaardeerd op **€ 20,- per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij taxateur beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de betrokken gemeenten en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de markt voor onroerende zaken in Hattemerbroek, de gemeenten Oldebroek en Hattem en omgeving, alsmede verder in Nederland, de status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. De door taxateur gebruikte referenties en analyse worden onder de Hoofdstukken J en K nader toegelicht.

c. Waarderingsmethode

Naar de mening van taxateur prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten, die veelal (nog) fictief van aard zijn. A-G Huydecoper merkte dienaangaande bijvoorbeeld op voor het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN: BB4775): "aan de hand ... kan men begrijpen, waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden.". Ook de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10-08-2011, gemeente Zuidplas). Daarnaast is het naar de mening van taxateur nog maar de vraag, of een redelijk denkend en handelend koper in het vrije economische verkeer tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt als een gemeente, wanneer die bijvoorbeeld een exploitatiebegroting maakt.

Een dergelijke koper (van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein) is natuurlijk niet gebonden aan de wettelijke systematiek van afdeling 6.1 Wro en een aantal belangrijke verschillen kenmerken zich voor die redelijk denkend en handelend koper sowieso, bijvoorbeeld in de vragen of hij zal en kan rekenen met dezelfde opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico en bijvoorbeeld met eenzelfde vergoeding voor inzet van eigen vermogen en met vergelijkbare voorwaarden als die een gemeente heeft voor wat betreft het aantrekken van vreemd vermogen.

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur dat hem voldoende referentie aan ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein beschikbaar is, ziet taxateur af van toepassing van residuele grondwaardebepaling. Taxateur merkt nog op, zoals al eerder aangegeven, dat dit ook in lijn is met het overwegende standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesties, die vindt dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO)).

De in casu gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren, te vergelijken met de grond in het exploitatieplangebied die getaxeerd moet worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de in casu te taxeren gronden vergelijkbaar zijn gemaakt.

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van grondtransacties in het gebied en uit vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen voor nog te realiseren bedrijventerreinen.

2. De invloed van de regievoerder

De regievoerders in deze, de gemeenten Hattem en Oldebroek, hebben invloed op de grondmarkt. Zij oefenen die thans - en al geruime tijd - uit, door grondverwerving en grondpolitiek. Taxateur voorziet en verwacht evenwel geen verstoring van de markt(werking) hierdoor. Er zijn ook andere partijen in de regio actief op het gebied van aan- en verkoop van grond en met grondexploitatie en partijen met substantiële grondposities.

3. Marktsituatie per 1 januari 2018

Bedrijfsruimtemarkt algemeen

Buiten het feit dat het voornaamste volume binnen de bedrijfsruimtemarkt wordt gerealiseerd door grotere logistieke opnames, 5.000 m² of meer, is volgens Dynamis ook op de markt van kleine(re) bedrijfsruimten een sterke vraag zichtbaar vanuit vooral de bouwsector. De groei van het investeringsvolume in overwegend de woningbouw en herstel en verbouw veroorzaakt een sterke additionele vraag naar kleine bedrijfsruimtes door onderaannemers. Aannemersbedrijven zijn meer en meer op zoek naar kleinschalige hallen/c.q. opslagruimten om een deel van de voorraad te kunnen opslaan en om kleinschalig werk in te verrichten. Inmiddels is de sterkste dynamiek tussen vraag en aanbod dan ook terug te vinden op de markt van kleinschalige bedrijfsruimten. De marktratio - dit geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komen de vraag en het aanbod dichter tot elkaar en is sprake van een krappere markt - van de bedrijfsruimten tot 500 vierkante meter ligt dan ook het hoogst op 77%, terwijl de marktratio marktbreed op 54% ligt. In sommige regio's is er duidelijk schaarste zichtbaar onder dit type bedrijfsruimte, waarbij de vraag boven het geschikte aanbod uitstijgt. Gevolg hiervan is dat de prijzen van kleinschalig vastgoed intussen opwaarts bewegen.

De bedrijfsruimtemarkt van middelgrote bedrijfsruimte (2.000-5.000 m²) kent op dit moment de laagste marktdynamiek met een marktratio van 48%. Binnen dit specifieke marktsegment is het aandeel structureel aanbod (> 3 jaar) ook het hoogst, te weten 21%. Ter vergelijking, over de gehele bedrijfsruimtemarkt ligt dit percentage op 19%. Het feit dat, ondanks een hoge marktratio van 54%, er nog steeds ruim 19% langer dan drie jaar te koop of te huur staat, wijst erop dat dit type vastgoed minder aansluit bij de marktvraag. Deels ligt dit aan de locatie van deze objecten, maar hoofdzakelijk wordt het verklaard door een te groot aandeel kantoorruimte binnen de bedrijfsobjecten. Een belangrijk deel van het langdurige aanbod beschikt immers over 25 tot 50% kantoorruimte van het totale vloeroppervlakte. Terwijl op basis van de transacties van de afgelopen jaren kan worden vastgesteld dat niet meer dan 10 tot 20% kantoorruimte op het totale vloeroppervlak wordt gevraagd.

De vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte profiteert thans sterk van de economische groei in Nederland. De positieve omzetcijfers en dynamiek van de sectoren bouw, logistiek en industrie zorgen volgens NVM Business vooral voor een groeiende vraag naar bedrijfsruimte. De opname van bedrijfsruimte is in 2016 met ruim 5% gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. De totale opname kwam daarmee uit op 6,1 miljoen vierkante meter. Tevens is het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt toegenomen. Mede door de grote vraag, nam het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte met bijna 10% af. Ondanks dat het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland in 2016 daalde, nam de structurele leegstand daarom nog wel verder toe. Op 1 januari 2017 was het aanbod voor bedrijfsruimte in nagenoeg elke regio dan ook stevig gedaald. Dit kent een achtergrond met twee redenen. Ten eerste toont het opnamevolume al voor het tweede jaar op rij (in 2016) een hoog niveau, daarnaast bestaat de voornaamste opname ook uit effectieve opnames. Bedrijven zijn vaak niet zozeer op zoek naar een nieuwe locatie als vervanging van de huidige locatie, maar zijn vaker op zoek naar uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Hierdoor wordt er wel bedrijfsruimte uit de markt genomen, terwijl er geen nieuwe bedrijfsruimte beschikbaar komt voor verhuur of verkoop.

Aan de start van het jaar 2018, meldt Cushman & Wakefield voorts dat voor het gehele jaar 2017 de opname van bedrijfsruimte op een recordhoogte is uitgekomen, waarbij de leegstand is afgenomen tot nog slechts 2,8% van landelijke voorraad. Door deze organisatie wordt zelfs gewaarschuwd dat dit niveau onder de norm ligt van een gezonde bedrijfsruimtemarkt.

Bron: Dynamis (Spreekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017), Cushman & Wakefield (Nieuwsbericht januari 2018)

Bedrijfsruimtemarkt Zwolle (en omgeving)

In de regio Zwolle, Apeldoorn en Deventer is in totaal 108.000 m² bedrijfsruimte opgenomen in 2016. Dit betekent niet alleen een groei van 9% ten opzichte van 2015. Het is ook het hoogste niveau sinds 2007. Het beschikbare aanbod is in een jaar tijd met 18% gedaald tot 307.000 m². De verhouding tussen het aanbod en de opname in deze regio komt daarmee uit op een vergelijkbare verhouding als het Nederlandse gemiddelde. De gemiddelde huurprijs is in de regio met € 36 per vierkante meter per jaar 0,9% hoger uitgekomen dan vorig jaar. Dit blijkt uit cijfers van internationaal vastgoedadviseur Cushman & Wakefield. De marktdynamiek in deze regio is vooral zichtbaar in de handel- en transportsector. Samen zijn deze sectoren goed voor 62% van de totale dynamiek in 2015-2016. Vergeleken met het landelijke profiel is vooral de sector handel goed vertegenwoordigd. Deze sector is goed voor 30% van de opname, landelijk is dit 19%.

De opname van bedrijfsruimte in de regio Zwolle, Apeldoorn en Deventer blijft de eerste helft van 2017 evenwel 32% achter bij de opname in de eerste helft van 2016. In totaal is er in de eerste helft van 2017 37.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen. Hoewel deze opname achterblijft bij het voorgaande jaar, ligt de regio naar verwachting desalniettemin op koers om over het hele jaar gemeten uit te komen op de gemiddelde jaarlijkse opname in de periode 2010-2016 van zo'n 84.000 m². Het aanbod van beschikbare bedrijfsruimte bedroeg op 1 juli 2017 in totaal 257.000 m² en komt daarmee 16% lager uit dan een halfjaar eerder. Hiermee komt het aanbod uit op het laagste niveau sinds 2013. Het aanbod betreft 4,0% van de totale bedrijfsruimtevoorraad in de regio Zwolle, Apeldoorn en Deventer.

De bedrijfsruimtemarkt in de kleinere regio van Zwolle, kende in 2016 een zeer hoge marktdynamiek. Waar in de afgelopen jaren sprake was van een laag opnamevolume en veel aanbod, is dit in het jaar 2016 sterk verbeterd. Het totale aanbodvolume is met 60% afgenomen en bedraagt op 1 januari 2017 nog 81.700 vierkante meter. De daling wordt grotendeels verklaard door een aantal transacties van grote panden op bedrijventerrein Marslanden en ingetrokken aanbod op bedrijventerrein Hessenpoort, waar de huidige gebruiker heeft besloten om op deze locatie te blijven. Het grootste deel van het aanbod is nog steeds geconcentreerd op bedrijventerrein de Marslanden. Het opnamevolume in 2016 is met 58.000 vierkante meter meer dan het dubbele van het voorgaande jaar. Al met al komt de marktratio over 2016 uit op 71%, dit is een forse toename vergeleken met de ratio van 12% van het jaar 2015. De toenemende dynamiek is ook in de prijs terug te zien. Per vierkante meter ligt de gemiddelde gerealiseerde prijs in 2016 op € 46, dit is € 4 hoger dan in 2015. NVM Business meldt dat de gemiddelde huurprijs van een vierkante meter bedrijfsruimte in 2016 het hoogst was in Den Haag en Amsterdam, en het laagst in Venlo, Tilburg en Enschede. In Zwolle en Den Haag is de gemiddelde huurprijs van bedrijfsruimte volgens NVM Business in 2016 het hardst gestegen. Voor het gehele jaar 2017 wordt doorzetting van de voormelde opwaartse patronen verwacht.

Bron: Dynamis (Spreekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), Nieuwsbericht DTZ Zadelhoff 30 januari 2017, Factsheets Medio 2017 Cushman & Wakefield en Bedrijfsruimtemarkt (medio) 2017 NVM Business

Verwachtingen voor de bedrijfsruimtemarkt (algemeen)

De economische vooruitzichten zijn voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig. De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en groei van het relevante wereldhandelsvolume leiden tot deze positieve blik. De groeicijfers blijven de voedingsbodem voor een sterkere uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte, wat zal resulteren in een hoger nieuwbouwvolume van bedrijfsruimte in de komende jaren. Belangrijkste risico ligt in de steeds sterker wordende politieke polarisatie. In verscheidene landen binnen en buiten Europa is het politieke voornemen om meer economische activiteiten binnen de eigen landsgrenzen te behouden, dan wel terug te brengen binnen de landsgrenzen. Indien deze politieke voornemens in de komende periode gestalte zullen krijgen in beleid vormt dit een risico voor de Nederlandse economie.

Nederland als handelsland is deels afhankelijk van vrijhandelsbeleid tussen landen, inperkingen van de handelsvrijheid en de daarmee gepaarde stijging van de handelskosten en niet-tarifaire handelsbelemmeringen kunnen derhalve invloed uitoefenen op de economische activiteiten binnen Nederland. Een dergelijk scenario zal ook haar uitwerking kennen op de uitbreidingsvraag van bedrijfsruimten. Tot op heden wordt in de economische vooruitzichten echter nog niet uitgegaan van een scenario als dit, waardoor ook voor het jaar 2017 met doorloop naar 2018 uit wordt gegaan van sterke opname vanwege uitbreidingsbehoeften bij bedrijven, dit ondanks dat het structurele aanbod van bedrijfsruimte minder hard groeit dan voorgaande jaren.

Bron: Dynamis (Spreekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)

4. SWOT-analyse

Bedrijvenpark H2O ligt bij knooppunt Hattermerbroek en strekt zich uit langs de oostelijke rijbaan van de A28, aan beide zijden van de A50. De A50 doorsnijdt het bedrijvenpark en scheidt het in twee plandelen, te weten een Hattems deel en een Oldebroeks deel. Door deze ligging -op steenworp afstand van Zwolle, de economische poort van Noordoost-Nederland en het IJsseldeltagebied- is het bedrijvenpark een logistieke toplocatie die zeker ook kansen biedt aan sectoren als transport & logistiek, e-commerce, food en maakindustrie. De ontwikkeling van de Hanzelijn, de N23 van Alkmaar naar Zwolle en de toekomstige uitbouw van de N50 tot volwaardige autosnelweg onderstrepen de dynamiek en het potentieel van de locatie. Desalniettemin blijft de regio Zwolle ten opzichte van Nederland wel 'gemiddeld'. De randstad en enkele andere grote steden in het zuiden en midden van Nederland, waaronder bijvoorbeeld Venlo en Nieuwegein, kennen een beduidend gunstiger klimaat voor bedrijfsruimte dan de regio Zwolle.

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van bedrijfsmatigheid waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van taxateur van belang zijn bij de waardering in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komt taxateur tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het plangebied is direct gelegen aan (en wordt ook direct ontsloten op) de Rijkswegen A28 en A50 en is daardoor zeer goed bereikbaar.
- Het plangebied en de kavels erin bieden voldoende ruimte om te ondernemen, vooral voor kleinere en middelgrote bedrijven (tot 10.000m²) in de economisch op zich sterke regio Zwolle.
- Uiteenlopende typen bedrijven zijn toegestaan (tot milieucategorie 4.2), waardoor er een brede groep ondernemingen te vestigen is.
- Hoogstaande voorzieningen zoals een glasvezel netwerk en een actief parkmanagement, maken Bedrijvenpark H2O een zeer geschikte locatie voor lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven, met veel zichtlocaties.

Zwaktes:

- De voorgestane uitgifteprijs per vierkante meter zijn relatief hoog.
- Ten opzichte van andere locaties in Nederland, kent het Bedrijvenpark H2O verhoudingsgewijs een wat minder geschiktheid voor nationaal of internationaal georiënteerde bedrijven.
- De geschatte doorlooptijd van uitgifte is lang (tot in het jaar 2035) en daarmee zijn de risico's op negatieve (markt)ontwikkelingen en rentekosten beduidend.

Kansen:

- De economie, regionaal en nationaal, trekt thans sterk aan.
- Vastgoedbeleggers en investeerders verlaten langzaam een defensieve koophouding zoals die in de economische en financiële crisis is aangemeten.
- In de regio zijn een paar grote potentiële afnemers geïnteresseerd gebleken.

Bedreigingen:

- In de nabijheid van bedrijvenpark H2O zijn meerdere bedrijfsterreinen aanwezig zoals in Zwolle met de bedrijventerreinen Hessenpoort, Marslanden, Voorst en De Vrolijkheid.

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, heeft naar de mening van taxateur toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar niet residueel gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit zulke berekeningen zijn voortgekomen. Er is ter waardebepaling aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingsmogelijkheden) als zijnde de gemiddelde prijs per vierkante meter voor het in exploitatie te brengen complex aan bedrijvenpark.

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW naar omslag van (toekomstige) bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Taxateur is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

3. Toegepaste methodiek

De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door taxateur geschat op € 20,- per vierkante meter. Eerst en vooral heeft taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, ook door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land). Daarbij wordt opgemerkt dat de onbebouwde percelen worden beschouwd als ruwe bouwgrond.

Binnen het exploitatieplangebied hebben tussen 2007 en 2012 een aantal ter referentie bruikbare transacties plaatsgevonden die tot stand zijn gekomen met de kennelijke intentie om de percelen aan te wenden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein H2O. Onderzoek naar referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein leert dat binnen het plangebied van Bedrijvenpark H2O, alsmede in de omgeving, geen transacties van min of meer recente datum beschikbaar zijn. Daarmee zijn de hierna te noemen transacties de meest recente transacties en kunnen deze naar de mening van taxateur nog (steeds) bepalend worden geacht voor de waarde van de ruwe bouwgrond. Taxateur is daarbij wel van mening dat de destijds marktconform geachte betaalde grondprijzen in perspectief moeten worden geplaatst en gecorrigeerd voor marktontwikkelingen. De krediet- en economische crisis heeft een groot effect gehad op de ontwikkeling van bedrijventerreinen en ook op de prijzen die aan ruwe bouwgrond daartoe werden betaald. Veel plannen voor nieuwbouw zijn ofwel vertraagd geraakt in de crises, ofwel geannuleerd en dit heeft tot gevolg (gehad) dat de vraag naar en verkoop van 'warme' gronden sterk is afgenomen geweest.

Momenteel ontstaat er naar het oordeel van taxateur echter weer een nieuw evenwicht in de prijsvorming

van ruwe bouwgrond en worden de vooruitzichten voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen snel beter. Evengoed bestaan er desalniettemin nog steeds vaak langere doorlooptijden van plannen en moeten hoge(re) rentekosten worden verdisconteerd. Dit is ook aan de orde voor het Bedrijvenpark H2O, dat in wezen vanaf 2005 is gestart, maar inmiddels een doorlooptijd kent tot in het jaar 2035. Met het vorenstaande is door taxateur rekening gehouden, in die zin dat naar zijn mening de huidige tendens in de vastgoedmarkt, kenmerkend waarvoor nu weer is een stijgende lijn in prijsvorming voor de meeste soorten vastgoed, naar zijn mening nog steeds in wat defensieve mate moet worden omgegaan voor zover het ruwe bouwgrondprijzen betreft.

Referenties voor bedrijventerrein binnen het plangebied van Bedrijvenpark H2O

Bij notariële akte van 28 oktober 2010, is een perceel grond verkocht aan de Zuiderzeestraatweg (Hattem G 13) ter grootte van 5.917m² voor € 17,66 per vierkante meter. In de akte is aangegeven dat de koper (de gemeente Hattem) voornemens is het gekochte te gebruiken als (onderdeel van) ontwikkeling van bedrijventerrein, terwijl het perceel bij levering in gebruik was als cultuurgrond.

Bij notariële akte van 12 augustus 2009, zijn diverse percelen grond overgedragen door de gemeente Oldebroek in de Ontwikkelingsmaatschappij Hattemerbroek B.V. (onder meer Oldebroek T 7, 195 en 196) voor € 17,70 per vierkante meter. In de akte is aangegeven dat het percelen bouwterrein betreft.

Bij notariële akte van 9 februari 2012, zijn diverse gedeelten van percelen landbouwgrond overgedragen door ProRail B.V. aan de gemeente Hattem (onder meer Hattem G 9, 13 en 14) voor € 17,- per vierkante meter.

Bij notariële akte van 1 december 2011, is een perceel landbouwgrond verkocht aan de Zuiderzeestraatweg (Hattem G 14) van de heren A.S. van der Velde en G.J. van der Velde aan de Gemeente Hattem ter grootte van 1.09.13 ha voor € 17,-- per m².

Referenties voor bedrijventerrein buiten het grondgebied van de gemeenten Oldebroek en Hattem

Taxateur heeft ook andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond. Onderstaande projectmatige vergelijkingen hebben taxateur tevens gediend bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond in casu.

Bedrijventerrein Trade Port Noord (6^e herziening) te Venlo

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 12-11-2015, taxatierapport van mei 2016
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling een jaar later gepland.
- Exploitatieplangebied: circa 289 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 202 hectare
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 23,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Trade Port Noord, Klaver 5 (Fase 1) te Horst aan de Maas

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2017, taxatierapport van 8 juni 2017
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling 4^e kwartaal 2017 (verwacht)
- Exploitatieplangebied: circa 61,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 67% (41 ha)
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in april 2017
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk te Oss

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-5-2013
- Ligging: plangebied begrensd door o.a. N329 en A50
- Bestemmingsplan status per peildatum: vastgesteld.
- Exploitatieplangebied: circa 25 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 80%
- Uitgifteprijsen per 2013: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: in 2009 (Onteigening Rb. Den Bosch), per prijspeil 2004 toen waarde bepaald op € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tot en met 2009 uit gemeente Oss zelf (circa € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2009-2013 in grotere regio (tussen circa € 18,- en € 25,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Broeklanden Fase II te Elburg

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-11-2014
- Ligging: hoofdzakelijk landelijk
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan nog onbekend
- Exploitatieplangebied: circa 10,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 61%
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: 2006 (verkoop aan Megahome), toen voor € 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: in 2004 en 2006 in Elburg zelf (circa € 16/€ 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2007-2012 in grotere regio (gemeenten Hattem en Harderwijk, tussen circa € 17,- en € 18,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2012 (€ 14,32,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 16,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): 2 eigenaren in het plangebied (gemeente en Megahome))

Bedrijventerrein Panoven-Baronieweg te IJsselstein

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs CVS
- Peildatum taxatie IBW: 12-5-2015
- Ligging: IJsselstein lokaal, betreft inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied, naast een woonwijk en bedrijventerrein en langs een lokale doorgaande weg
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan verwacht in zomer 2015
- Exploitatieplangebied: circa 41,5 hectare bruto (inclusief wonen en retail), uitgiftepercentage bedrijventerrein onbekend, hoogste categorie toegestaan is 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Uitgifteprijsen per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tussen 2011-2015 in grotere regio tussen € 23,80,- en € 35,49,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2014 (€ 30,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 17,- per vierkante meter voor bedrijventerrein en oplopend voor wonen en retail
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein 7Poort te Zevenaar

- Taxatierapport IBW door De Lorijn Raadgever o.g.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2013
- Ligging: Zevenaar (zuid-oost), onder meer grenzend aan de A12 en gekregen bij bedrijventerrein Hengelder
- Bestemmingsplan status per peildatum: reeds vigerend
- Exploitatieplangebied: circa 62 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 80%,
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 121,- tot € 171,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2013 in grotere regio tussen € 20,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit juni 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Cuijk)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2015
- Ligging: Nijmegen, grenzend aan de A15 en een bestaand bedrijventerrein
- Bestemmingsplan status per peildatum: nog in voorbereiding
- Exploitatieplangebied: circa 28 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 81%
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 127,- tot € 172,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2014 in grotere regio tussen € 15,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit januari 2014 (€ 15,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Zaltbommel)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht

- Taxatierapport IBW door Gloudemans
- Peildatum taxatie IBW: 6-5-2016
- Ligging: Aan de zuidkant van Hendrik-Ido-Ambacht, aan de A16
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure na eerdere vernietiging door RvS
- Exploitatieplangebied: circa 30 hectare bruto
- Uitgifteprijsen per peildatum: niet genoemd in rapport
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2001-2016 circa tussen € 20,- en € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 40,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): melding van verkopen voor bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard in Ridderkerk voor € 45,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond

Bedrijventerrein Veldzicht Noord fase 4 te Ermelo

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2016
- Ligging: Grenzend aan bedrijventerrein Veldzicht Noord tegen de spoorlijn Zwolle- Amersfoort
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure
- Exploitatieplangebied: circa 4,8 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 70%,
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 175,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 27,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond, vermoedelijk in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2013-2015 circa tussen € 32,50 en € 48,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 27,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): kleinschalig bedrijventerrein met ruime mogelijkheden

Bedrijventerrein Kampershoek Noord 2010 - 2^e Herziening te Weert

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs Grondzaken B.V.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2017 en update met dezelfde peildatum
- Ligging: begrensd door de Ringbaan Noord en het bestaande bedrijventerrein Kampershoek te Weert en aan de oostzijde gelegen tegen de Rijksweg A2.
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp in concept in procedure
- Exploitatieplangebied: circa 72 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 73%,
- Uitgifteprijsen per peildatum: € 120,- tot € 151,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 22,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2014
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2012-2014 circa € 22,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): actualisering van eerder reeds gepland en planologisch al onherroepelijk geworden bedrijventerrein

Onteigening Vianen - Gaasperwaard

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 23 juli 2014 vonnis gewezen met betrekking tot de gewezen eigendommen van Marbus Beheer BV en De Kamper Ontwikkeling BV. De complexwaarde voor het bedrijventerrein van 36,5 hectare is door de rechtbank bepaald op € 30,- per vierkante meter ruwe bouwgrond (C/16/231607/HA ZA 07-1057). De standaard kavels variëren in grootte van 2.500 tot 7.500 vierkante meter. De uitgifteprijsen liggen in de bandbreedte van 200 tot 222 euro (excl. BTW, prijspeil 1 juli 2014) per vierkante meter, afhankelijk van de zone en het kavelnummer. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Barneveld - Harselaar Driehoek

Op 11 september 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 26.080 vierkante meter tegen een koopsom van € 1.100.000,- (€ 42,18 per vierkante meter, ruwe bouwgrond). Op 16 december 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 105.665 vierkante meter tegen een koopsom van € 3.750.000,- (€ 35,49,- per vierkant meter, ruwe bouwgrond).

4. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie aan voorgestane bouw en gebruik, uitgifteprijsen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, meent taxateur voor het onderhavige exploitatieplangebied van Bedrijvenpark H2O uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per waardepeildatum van **€ 20,- per vierkante meter** voor de (en alle) in het exploitatieplan gelegen gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die in paragraaf 2.4 onder Hoofdstuk I. word omschreven en maakt dat taxateur thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komt. Taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te 's-Hertogenbosch op 12 maart 2018.



Drs. K.F.J.P. de Bont RT RM

BIJLAGE 12 PLANSCHADERISICOANALYSE

Ten tijde van het vaststellen van het exploitatieplan was de analyse nog niet beschikbaar. Om deze reden is, buiten de gerealiseerde kosten voor planschade, in de exploitatieopzet een bedrag geraamd (prognose).

BIJLAGE 13 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN			
Gemeente:	Oldebroek / Hattem	Modelversie	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur(s):	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

KASSTROOM - NOMINAAL

NOMINALE OPBRENGSTEN		Opbrengstenstijging			Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Omschrijving	Bro	2018	2019	2019 e.v.					2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
UITGIFTE KAVELS	6.2.7.a	0,00%	0,00%	1,00%	74.508.585	-	74.508.585	74.508.585	11.289.363	4.563.976	7.549.331	10.206.390	10.206.390	6.431.725	4.571.783	2.684.450	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.062.824	
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK	6.2.7.b	0,00%	0,00%	1,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE	6.2.7.b	0,00%	0,00%	1,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
OVERIGE BIJDRAGEN	6.2.7.c	0,00%	0,00%	1,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTALEN NOMINAAL					74.508.585	-	74.508.585	74.508.585	11.289.363	4.563.976	7.549.331	10.206.390	10.206.390	6.431.725	4.571.783	2.684.450	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.594.235	1.062.824	
TOTAAL REELE OPBRENGSTEN					77.586.024	-	77.586.024	77.586.024	11.289.363	4.563.976	7.586.984	10.359.868	10.463.467	6.659.663	4.781.144	2.835.456	1.700.754	1.717.761	1.734.939	1.752.288	1.769.811	1.787.509	1.805.384	1.823.438	1.841.672	1.860.089	1.252.460
INKOMSTENSTUJING					3.077.439				-	-	37.653	153.478	257.077	227.938	209.361	151.006	106.518	123.526	140.703	158.053	175.576	193.274	211.149	229.203	247.437	265.854	189.636

KASSTROOM - REËEL

REELE OPBRENGSTEN		Totaal reële waarde	Realisatie (boekwaarde)	Prognose reële waarde	Prognose gefaseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Omschrijving	Eigenaar																							
UITGIFTE KAVELS		77.586.024	-		77.586.024	11.289.363	4.563.976	7.586.984	10.359.868	10.463.467	6.659.663	4.781.144	2.835.456	1.700.754	1.717.761	1.734.939	1.752.288	1.769.811	1.787.509	1.805.384	1.823.438	1.841.672	1.860.089	1.252.460
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OVERIGE BIJDRAGEN		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN REEEL		77.586.024	-	77.586.024	77.586.024	11.289.363	4.563.976	7.586.984	10.359.868	10.463.467	6.659.663	4.781.144	2.835.456	1.700.754	1.717.761	1.734.939	1.752.288	1.769.811	1.787.509	1.805.384	1.823.438	1.841.672	1.860.089	1.252.460

KASSTROOM - CONTANT

CONTANTE OPBRENGSTEN		Totaal contant	Realisatie (boekwaarde)	Prognose contant	Prognose gefaseerd	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Omschrijving	Eigenaar																							
UITGIFTE KAVELS		69.310.074	-		69.310.074	11.178.135	4.430.401	7.220.524	9.666.152	9.571.386	5.972.433	4.203.690	2.444.115	1.437.275	1.423.184	1.409.231	1.395.415	1.381.735	1.368.188	1.354.775	1.341.493	1.328.341	1.315.318	868.282
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OVERIGE BIJDRAGEN		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN CONTANT		69.310.074	-	69.310.074	69.310.074	11.178.135	4.430.401	7.220.524	9.666.152	9.571.386	5.972.433	4.203.690	2.444.115	1.437.275	1.423.184	1.409.231	1.395.415	1.381.735	1.368.188	1.354.775	1.341.493	1.328.341	1.315.318	868.282

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN			
Gemeente:	Oldebroek / Hattem	Modelversie	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur(s):	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

KASSTROOM - NOMINAAL

NOMINALE KOSTEN				Boekwaarde												Realisatie	Prognose	Prognose	2018	2019
Omschrijving	2018	2019	2019 e.v.	Totaal Nominaal	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	(boekwaarde)	nominaal	gefaseerd			
INBRENGWAARDE	2,00%	2,00%	2,00%	11.476.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.476.680	-	-	-	-	
A) ONDERZOEKSKOSTEN	2,00%	2,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B) BODEMSANERING / GRONDWERK	2,00%	2,00%	2,00%	49.086	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.640	31.446	31.446	-	-	
C) VOORZIENINGEN	2,00%	2,00%	2,00%	8.163.752	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.871.625	4.292.127	4.292.127	-	-	
D) KOSTEN MAATREGELen, PLANNEN, BESLUITen, RECHTS	2,00%	2,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
E) KOSTEN GRONDEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED	2,00%	2,00%	2,00%	13.622.331	-	253.620	732.283	1.141.941	414.771	198.114	-18.372	21.882	42.679	63.504	8.464.021	5.158.310	5.158.310	22.729	4.999.206	
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	2,00%	2,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	2,00%	2,00%	2,00%	2.903.029	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.903.029	-	-	-	-	
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	2,00%	2,00%	2,00%	204.890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204.890	-	-	-	-	
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	2,00%	2,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	2,00%	2,00%	2,00%	3.545.199	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.545.199	-	-	-	-	
K) TIJDELIJK BEHEER	2,00%	2,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
L) PLANSCHADE	2,00%	2,00%	2,00%	202.732	-	3.450	27.679	75.453	-	-	-	-	-	-	104.596	98.136	98.136	98.136	-	
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	2,00%	2,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
N) RENTEKOSTEN	-	-	-	381.518	-	2.571	12.792	32.822	49.800	56.925	59.861	61.093	62.960	49.940	381.518	-	-	-	-	
TOTALEN NOMINAAL				40.549.216	-	259.641	772.755	1.250.216	464.571	255.039	41.489	82.975	105.639	113.445	30.969.197	9.580.019	9.580.019	120.865	4.999.206	
TOTAAL REELE KOSTEN				41.438.348											30.969.197		10.469.151	122.068	5.149.930	
KOSTENSTIJGING				889.132														1.203	150.724	

KASSTROOM - REEEL

REELE KOSTEN				Boekwaarde											Realisatie	Prognose	Prognose	2018	2019
Omschrijving	Totaal reële waarde	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	(boekwaarde)	reële waarde	gefaseerd					
INBRENGWAARDE	11.476.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.476.680	-	-	-	-			
A) ONDERZOEKSKOSTEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
B) BODEMSANERING / GRONDWERK	50.682	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.640	-	33.042	-	-			
C) VOORZIENINGEN	8.885.082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.871.625	-	5.013.457	-	-			
D) KOSTEN MAATREGELen, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTSH.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
E) KOSTEN GRONDEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED	13.787.560	-	253.620	732.283	1.141.941	414.771	198.114	-18.372	21.882	42.679	63.504	8.464.021	-	5.323.540	22.955	5.149.930			
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	2.903.029	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.903.029	-	-	-	-			
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	204.890	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204.890	-	-	-	-			
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	3.545.199	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.545.199	-	-	-	-			
K) TIJDELIJK BEHEER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
L) PLANSCHADE	203.708	-	3.450	27.679	75.453	-	-	-	-	-	-	104.596	-	99.113	99.113	-			
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
N) RENTEKOSTEN	381.518	-	2.571	12.792	32.822	49.800	56.925	59.861	61.093	62.960	49.940	381.518	-	-	-	-			
TOTALEN REEEL	41.438.348	-	259.641	772.755	1.250.216	464.571	255.039	41.489	82.975	105.639	113.445	30.969.197	-	10.469.151	122.068	5.149.930			

KASSTROOM - CONTANT

CONTANTE KOSTEN				Boekwaarde											Realisatie	Prognose	Prognose	2018	2019
Omschrijving	Totaal contant	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	(boekwaarde)	contant	gefaseerd					
INBRENGWAARDE	11.476.680											11.476.680							
A) ONDERZOEKSKOSTEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
B) BODEMSANERING / GRONDWERK	49.086											17.640		31.446					
C) VOORZIENINGEN	8.163.752											3.871.625		4.292.127					
D) KOSTEN MAATREGELen, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTSH.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
E) KOSTEN GRONDEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED	13.622.331	253.620	732.283	1.141.941	414.771	198.114	-18.372	21.882	42.679	63.504	8.464.021	5.158.310	22.729	4.999.206					
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	2.903.029										2.903.029								
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	204.890										204.890								
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	3.545.199										3.545.199								
K) TIJDELIJK BEHEER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
L) PLANSCHADE	202.732	3.450	27.679	75.453							104.596	98.136	98.136						
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
N) RENTEKOSTEN	381.518	2.571	12.792	32.822	49.800	56.925	59.861	61.093	62.960	49.940	381.518								
TOTALEN CONTANT	40.549.216	-	259.641	772.755	1.250.216	464.571	255.039	41.489	82.975	105.639	113.445	30.969.197	-	9.580.019	120.865	4.999.206			

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN	
Gemeente:	Oldebroek / Hattem
Plannaam:	Bedrijven H2O
Deellocatie:	Totaal
Variant:	Exploitatieplan
Versie:	1.0

KASSTROOM - NOMINAAL

NOMINALE KOSTEN																				
Omschrijving	2018	Kostenstijging 2019	2019 e.v.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
INBRENGWAARDE	2,00%	2,00%	2,00%																	
A) ONDERZOEKSKOSTEN	2,00%	2,00%	2,00%		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING / GRONDWERK	2,00%	2,00%	2,00%	31.446																
C) VOORZIENINGEN	2,00%	2,00%	2,00%	686.952	222.870	301.379	6.971	271.938	988.331	6.971	370.074	988.331	6.971	6.971	399.515	6.971	6.971	6.971	6.971	6.971
D) KOSTEN MAATREGELEN, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTS	2,00%	2,00%	2,00%																	
E) KOSTEN GRONDEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED	2,00%	2,00%	2,00%	22.729	22.729	22.729	22.729	22.729	22.729											
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES	2,00%	2,00%	2,00%																	
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	2,00%	2,00%	2,00%																	
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	2,00%	2,00%	2,00%																	
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	2,00%	2,00%	2,00%																	
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	2,00%	2,00%	2,00%																	
K) TIJDELIJK BEHEER	2,00%	2,00%	2,00%																	
L) PLANSCHADE	2,00%	2,00%	2,00%																	
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	2,00%	2,00%	2,00%																	
N) RENTEKOSTEN																				
TOTALEN NOMINAAL				741.127	245.599	324.108	29.700	294.667	1.011.060	6.971	370.074	988.331	6.971	6.971	399.515	6.971	6.971	6.971	6.971	6.971
TOTAAL REELE KOSTEN				778.741	263.225	354.316	33.117	335.145	1.172.947	8.249	446.674	1.216.758	8.754	8.929	521.958	9.289	9.475	9.665	9.858	10.055
KOSTENSTIJGING				37.614	17.626	30.208	3.417	40.478	161.887	1.278	76.600	228.427	1.783	1.958	122.443	2.319	2.504	2.694	2.887	3.084

KASSTROOM - REEEL

REELE KOSTEN	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Omschrijving																	
INBRENGWAARDE																	
A) ONDERZOEKSKOSTEN		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING / GRONDWERK	33.042																
C) VOORZIENINGEN	721.817	238.865	329.468	7.773	309.294	1.146.578	8.249	446.674	1.216.758	8.754	8.929	521.958	9.289	9.475	9.665	9.858	10.055
D) KOSTEN MAATREGELEN, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTSH.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) KOSTEN GRONDEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED	23.883	24.360	24.847	25.344	25.851	26.368											
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K) TIJDELIJK BEHEER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L) PLANSCHADE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N) RENTEKOSTEN																	
TOTALEN REEEL	778.741	263.225	354.316	33.117	335.145	1.172.947	8.249	446.674	1.216.758	8.754	8.929	521.958	9.289	9.475	9.665	9.858	10.055

KASSTROOM - CONTANT

CONTANTE KOSTEN	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Omschrijving																	
INBRENGWAARDE																	
A) ONDERZOEKSKOSTEN		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING / GRONDWERK	31.446																
C) VOORZIENINGEN	686.952	222.870	301.379	6.971	271.938	988.331	6.971	370.074	988.331	6.971	6.971	399.515	6.971	6.971	6.971	6.971	6.971
D) KOSTEN MAATREGELEN, PLANNEN, BESLUITEN, RECHTSH.																	
E) KOSTEN GRONDEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED	22.729	22.729	22.729	22.729	22.729	22.729	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
F) KOSTEN TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES																	
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H) OPSTELLEN GEMEENTELIJKE PLANNEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I) COMPETITIES / PRIJSVRAGEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K) TIJDELIJK BEHEER	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L) PLANSCHADE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M) NIET TERUGVORDERBARE BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N) RENTEKOSTEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN CONTANT	741.127	245.599	324.108	29.700	294.667	1.011.060	6.971	370.074	988.331	6.971	6.971	399.515	6.971	6.971	6.971	6.971	6.971

BIJLAGE 14 OVERZICHT MACROAFTOPPING

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN			
Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur:	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

BIJLAGE 14 -MACRO AFTOPPING

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

"Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt, met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid (macroaftopping)."

Macroaftopping (kosten)	Bedragen op NCW per 1-1-2018	
Totale Kosten	€	40.549.216
Minus:		
Subsidies en bijdragen gemeente	€	-
Subsidies en bijdragen provincie	€	-
Kosten gemaakt met het oog op toekomstige bebouwing	€	-
Te verhalen kosten	€	40.549.216

Macroaftopping (opbrengsten)	Bedragen op per 1-1-2018	
Totale opbrengsten		69.310.074
Waarvan opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties		-
Totale opbrengsten uit gronduitgifte		69.310.074
Maximaal te verhalen	€	40.549.216
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW		513.408
Exploitatiebijdrage per gewogen eenheid	€	78,98

BIJLAGE 15 GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur(s):	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

PRODUCTIEPROGRAMMA PER EIGENDOM

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 1. CONSMEMA VASTGOED B.V.	11.680 m²		14.063	13.925	11.680
Uitgifte I € 170,- per m²	7.328 m²	1,26	9.228	9.137	7.328
Uitgifte II € 150,- per m²	4.352 m²	1,11	4.836	4.788	4.352
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 2.1 GEMEENTE HATTEM	126.318 m²		136.044	120.616	126.318
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	68.138 m²	1,11	75.709	67.123	68.138
Uitgifte III € 140,- per m²	58.180 m²	1,04	60.335	53.493	58.180
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 2.2 GEMEENTE HATTEM	5.592 m²		6.213	5.509	5.592
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	5.592 m²	1,11	6.213	5.509	5.592
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 3.1 GEMEENTE OLDEBROEK	36.170 m²		36.550	34.546	36.170
Uitgifte I € 170,- per m²	82 m²	1,26	103	98	82
Uitgifte II € 150,- per m²	302 m²	1,11	336	317	302
Uitgifte III € 140,- per m²	8.791 m²	1,04	9.117	8.617	8.791
Uitgifte IV € 135,- per m²	26.995 m²	1,00	26.995	25.515	26.995

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 3.2 GEMEENTE OLDEBROEK	35.752 m²		37.374	33.135	35.752
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	10.089 m²	1,11	11.210	9.939	10.089
Uitgifte III € 140,- per m²	13.521 m²	1,04	14.022	12.432	13.521
Uitgifte IV € 135,- per m²	12.142 m²	1,00	12.142	10.765	12.142

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 4. LIANDER INFRA N.V.	13 m²		14	13	13
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	13 m²	1,11	14	13	13
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	11.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	7.328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4.352	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	12.632	12.632	12.632	3.790	3.790	7.579	7.579	7.579	7.579	7.579	7.579	7.579	7.579	7.579	7.579	5.053
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	6.814	6.814	6.814	2.044	2.044	4.088	4.088	4.088	4.088	4.088	4.088	4.088	4.088	4.088	4.088	2.726
-	-	-	-	5.818	5.818	5.818	1.745	1.745	3.491	3.491	3.491	3.491	3.491	3.491	3.491	3.491	3.491	3.491	2.327
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	559	559	559	168	168	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	224
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	559	559	559	168	168	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	224
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	1.809	3.617	7.234	7.234	7.234	3.617	3.617	1.809	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4	8	16	16	16	8	8	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	15	30	60	60	60	30	30	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	440	879	1.758	1.758	1.758	879	879	440	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1.350	2.700	5.399	5.399	5.399	2.700	2.700	1.350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	3.575	3.575	3.575	1.073	1.073	2.145	2.145	2.145	2.145	2.145	2.145	2.145	2.145	2.145	2.145	1.430
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1.009	1.009	1.009	303	303	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	404
-	-	-	-	1.352	1.352	1.352	406	406	811	811	811	811	811	811	811	811	811	811	541
-	-	-	-	1.214	1.214	1.214	364	364	729	729	729	729	729	729	729	729	729	729	486

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur(s):	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

PRODUCTIEPROGRAMMA PER EIGENDOM

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.1 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	16.096 m²		17.174	15.226	16.096
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	6.504 m²	1,11	7.227	6.407	6.504
Uitgifte III € 140,- per m²	9.592 m²	1,04	9.947	8.819	9.592
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.2 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	4.643 m²		5.847	5.676	4.643
Uitgifte I € 170,- per m²	4.643 m²	1,26	5.847	5.676	4.643
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.3 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	24.526 m²		26.193	25.935	24.526
Uitgifte I € 170,- per m²	3.414 m²	1,26	4.299	4.257	3.414
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	21.112 m²	1,04	21.894	21.678	21.112
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.4 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	22.144 m²		22.964	21.705	22.144
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	22.144 m²	1,04	22.964	21.705	22.144
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.5 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	13.880 m²		14.857	14.042	13.880
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	6.248 m²	1,11	6.942	6.562	6.248
Uitgifte III € 140,- per m²	7.632 m²	1,04	7.915	7.481	7.632
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.6 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	10.982 m²		13.178	13.048	10.982
Uitgifte I € 170,- per m²	6.585 m²	1,26	8.292	8.211	6.585
Uitgifte II € 150,- per m²	4.397 m²	1,11	4.886	4.837	4.397
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	1.610	1.610	1.610	483	483	966	966	966	966	966	966	966	966	966	966	644
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	650	650	650	195	195	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	260
-	-	-	-	959	959	959	288	288	576	576	576	576	576	576	576	576	576	576	384
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	4.643	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	4.643	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	24.526	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	3.414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	21.112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW 0	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	1.107	2.214	4.429	4.429	4.429	2.214	2.214	1.107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1.107	2.214	4.429	4.429	4.429	2.214	2.214	1.107	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	694	1.388	2.776	2.776	2.776	1.388	1.388	694	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	312	625	1.250	1.250	1.250	625	625	312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	382	763	1.526	1.526	1.526	763	763	382	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	10.982	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	6.585	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4.397	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur(s):	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

PRODUCTIEPROGRAMMA PER EIGENDOM

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.7 t/m 5.13 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	107.164 m²		111.247	105.147	107.164
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	17.541 m²	1,11	19.490	18.421	17.541
Uitgifte III € 140,- per m²	57.613 m²	1,04	59.747	56.471	57.613
Uitgifte IV € 135,- per m²	32.010 m²	1,00	32.010	30.255	32.010

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.14 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	18.913 m²		22.922	22.394	18.913
Uitgifte I € 170,- per m²	12.873 m²	1,26	16.210	16.051	12.873
Uitgifte II € 150,- per m²	6.040 m²	1,11	6.711	6.343	6.040
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.15 t/m 5.16 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	11.281 m²		12.534	11.847	11.281
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	11.281 m²	1,11	12.534	11.847	11.281
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.17 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	26.077 m²		31.598	29.865	26.077
Uitgifte I € 170,- per m²	17.707 m²	1,26	22.298	21.075	17.707
Uitgifte II € 150,- per m²	8.370 m²	1,11	9.300	8.790	8.370
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 5.18 t/m 5.19 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V	13.258 m²		14.731	13.923	13.258
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	13.258 m²	1,11	14.731	13.923	13.258
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 6. VAN WERVEN HOLDING B.V.	25.571 m²		28.412	26.854	25.571
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	25.571 m²	1,11	28.412	26.854	25.571
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	5.358	10.716	21.433	21.433	21.433	10.716	10.716	5.358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	877	1.754	3.508	3.508	3.508	1.754	1.754	877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.881	5.761	11.523	11.523	11.523	5.761	5.761	2.881	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1.601	3.201	6.402	6.402	6.402	3.201	3.201	1.601	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	13.175	604	1.208	1.208	1.208	604	604	302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	12.873	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	302	604	1.208	1.208	1.208	604	604	302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	564	1.128	2.256	2.256	2.256	1.128	1.128	564	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	564	1.128	2.256	2.256	2.256	1.128	1.128	564	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	1.304	2.608	5.215	5.215	5.215	2.608	2.608	1.304	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	885	1.771	3.541	3.541	3.541	1.771	1.771	885	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	419	837	1.674	1.674	1.674	837	837	419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	663	1.326	2.652	2.652	2.652	1.326	1.326	663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	663	1.326	2.652	2.652	2.652	1.326	1.326	663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	1.279	2.557	5.114	5.114	5.114	2.557	2.557	1.279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1.279	2.557	5.114	5.114	5.114	2.557	2.557	1.279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur(s):	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

PRODUCTIEPROGRAMMA PER EIGENDOM

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 7. BERG, dhr. E.H.J. VAN DEN	0 m²		-	-	-
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 8. HORST, dhr. G.J. VAN DER	0 m²		-	-	-
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 9. HOV ONROEREND GOED B.V.	0 m²		-	-	-
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 10. PRORAIL B.V.	0 m²		-	-	-
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 11. RIETBERG, mevr. R.:	0 m²		-	-	-
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

Eigendom	Uitgeefbaar gebied	Wegings-factor	Gewogen eenheden	NCW gew. eenheden	Uitgeefbaar gefaseerd
Eigendom 12. WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE:	0 m²		-	-	-
Uitgifte I € 170,- per m²	0 m²	1,26	-	-	-
Uitgifte II € 150,- per m²	0 m²	1,11	-	-	-
Uitgifte III € 140,- per m²	0 m²	1,04	-	-	-
Uitgifte IV € 135,- per m²	0 m²	1,00	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BW	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

BIJLAGE 16 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever: Oldebroek / Hattem
Plannaam: Bedrijven H2O
Deellocatie: Totaal
Variant: Exploitatieplan
Versie: 1.0

Modelversie: 1.0
Auteur: RB
Datum aanmaken: 21-12-2017
Laatst bewerkt: 17-9-2018
Status: Ontwerp

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

De exploitatiebijdrage per eigenaar/particulier wordt verdeeld op basis van het aandeel in de totale opbrengsten uit gronduitgifte per eigenaar. Op deze "bruto" exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde in mindering gebracht, daar waar dit betrekking heeft op toekomstig uitgeefbaar gebied. De resultante is de exploitatiebijdrage per eigenaar die moet worden voldaan bij de bouwvergunning. Daarnaast koopt de gemeente het toekomstig openbaar gebied, dit is een aparte betaling bij de afname hiervan. Het in mindering brengen van beide elementen resulteert in de "netto" bijdrage die deze particulier als bijdrage betaald te compensatie van de investeringen om het bestemmingsplan te realiseren.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 1. CONSMEMA VASTGOED B.V.

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	13.924,85	78,98	€ 1.099.791
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 233.600	€ 233.600
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 866.191

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 2.1 GEMEENTE HATTEM

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	120.615,97	78,98	€ 9.526.309
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	76,52%	€ 3.301.500	€ 2.526.360
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 6.999.949

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 2.2 GEMEENTE HATTEM

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	5.508,72	78,98	€ 435.082
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	81,64%	€ 137.000	€ 111.840
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 323.242

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 3.1 GEMEENTE OLDEBROEK

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	34.546,40	78,98	€ 2.728.492
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 723.400	€ 723.400
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 2.005.092

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur:	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM**EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 3.2 GEMEENTE OLDEBROEK**

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	33.135,49	78,98	€ 2.617.057
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	73,21%	€ 976.760	€ 715.040
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 1.902.017

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 4. LIANDER INFRA N.V.

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	12,81	78,98	€ 1.011
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 219.900	€ 219.900
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ -218.889

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.1 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	15.226,35	78,98	€ 1.202.585,05
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	76,54%	€ 420.600	€ 321.920
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 880.665

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.2 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	5.675,62	78,98	€ 448.264
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 92.860	€ 92.860
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 355.404

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.3 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	25.934,97	78,98	€ 2.048.357
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 490.520	€ 490.520
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 1.557.837

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur:	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM**EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.4 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V**

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	21.705,06	78,98	€ 1.714.276
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 442.880	€ 442.880
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 1.271.396

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.5 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	14.042,31	78,98	€ 1.109.068
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 277.600	€ 277.600
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 831.468

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.6 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V excl. nieuw brandstofverkoop punt

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	13.047,94	78,98	€ 1.030.533
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar		€ -	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 1.030.533

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.7 t/m 5.13 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	105.147,30	78,98	€ 8.304.586
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 2.143.280	€ 2.143.280
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 6.161.306

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur:	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM**EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.14 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V**

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	22.393,88	78,98	€ 1.768.680
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 378.260	€ 378.260
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 1.390.420

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.15 t/m 5.16 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	11.847,20	78,98	€ 935.698
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 225.620	€ 225.620
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 710.078

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.17 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	29.865,24	78,98	€ 2.358.772
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 521.540	€ 521.540
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 1.837.232

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 5.18 t/m 5.19 ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ HATTEMERBROEK B.V

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	13.923,42	78,98	€ 1.099.679
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 265.160	€ 265.160
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 834.519

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur:	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM**EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 6. VAN WERVEN HOLDING B.V.**

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	26.854,42	78,98	€ 2.120.975
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	83,73%	€ 610.800	€ 511.420
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 1.609.555

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 7. BERG, dhr. E.H.J. VAN DEN

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	-	78,98	€ -
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 560	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ -

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 8. HORST, dhr. G.J. VAN DER

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	-	78,98	€ -
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 280	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ -

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 9. HOV ONROEREND GOED B.V.

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	-	78,98	€ -
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 1.560	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ -

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 10. PRORAIL B.V.

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	-	78,98	€ -
	Aandeel uitgeefbaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 3.540	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ -

EXPLOITATIEOPZET EXPLOITATIEPLAN

Opdrachtgever:	Oldebroek / Hattem	Modelversie:	1.0
Plannaam:	Bedrijven H2O	Auteur:	RB
Deellocatie:	Totaal	Datum aanmaken:	21-12-2017
Variant:	Exploitatieplan	Laatst bewerkt:	17-9-2018
Versie:	1.0	Status:	Ontwerp

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

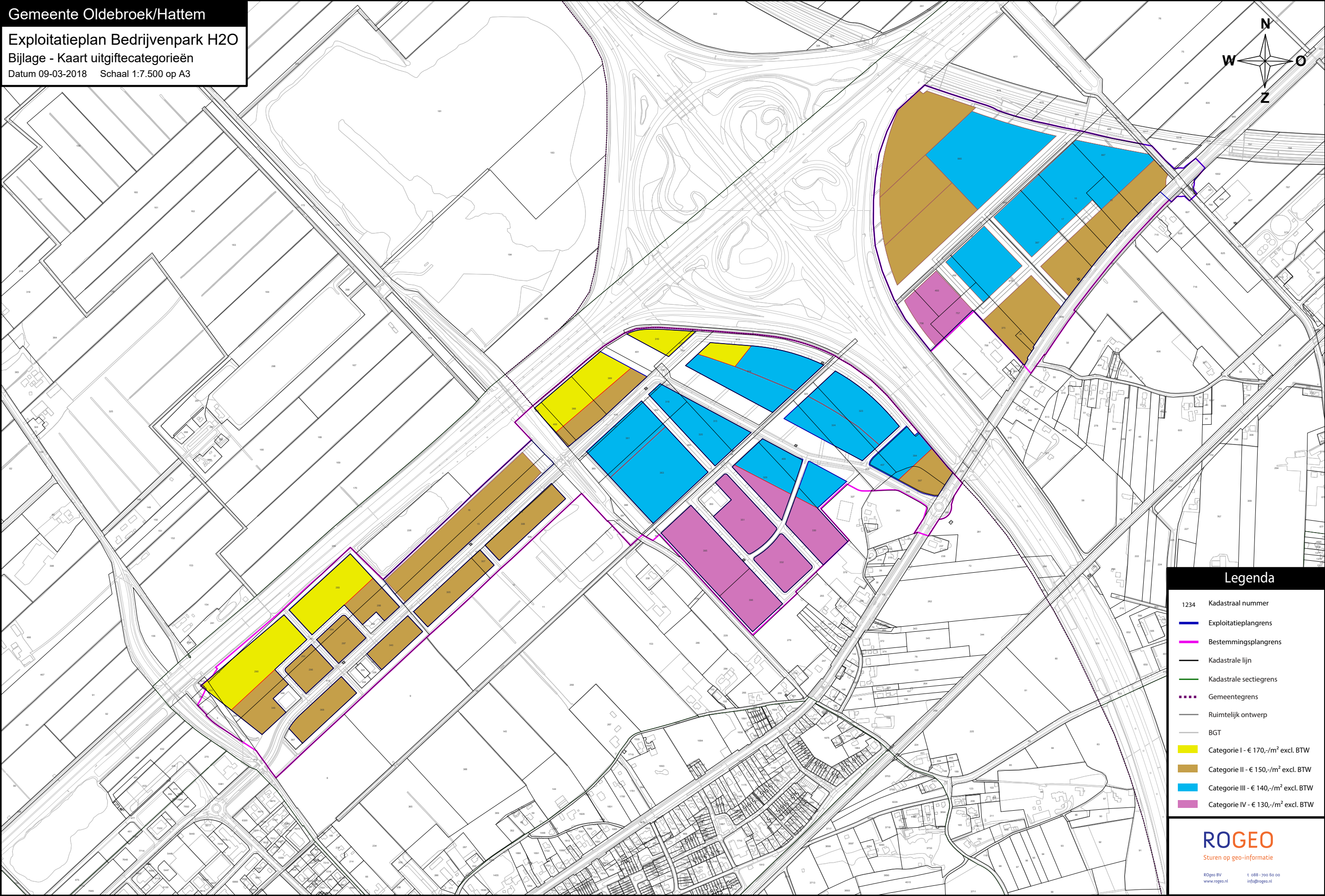
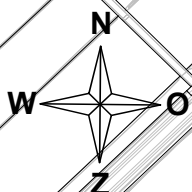
EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 11. RIETBERG, mevr. R.:

Gewogen eenheden eigendom op NCW		Bruto exploitatiebijdrage per eenheid		Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	-	78,98	€	-
Aandeel uitgeefbaar		Inbrengwaarde eigendom		Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€	2.040	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen				€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:				€ -

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 12. WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE:

Gewogen eenheden eigendom op NCW		Bruto exploitatiebijdrage per eenheid		Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	-	78,98	€	-
Aandeel uitgeefbaar		Inbrengwaarde eigendom		Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€	7.420	€ -
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen				€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:				€ -

BIJLAGE 17 UITGIFTECATEGORIEËN



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Gemeentegrens
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT
- Categorie I - € 170,-/m² excl. BTW
- Categorie II - € 150,-/m² excl. BTW
- Categorie III - € 140,-/m² excl. BTW
- Categorie IV - € 130,-/m² excl. BTW

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

t 068 - 700 60 00
info@roggeo.nl