

Exploitatieplan
Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1
Behorende bij het ontwerp inpassingsplan
Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1

Provincie Gelderland

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 15 juli 2014

Vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014

R. 153010-1086-05

Inhoudsopgave

Deel 1	Toelichting exploitatieplan Uitbreiding bedrijventerrein Medel fase 1	3
1	Inleiding.....	4
1.1	De ontwikkeling.....	4
1.2	Inpassingsplan.....	5
1.3	Taken en bevoegdheden betrokken overheden	6
1.4	Het exploitatieplan	7
1.4.1	Noodzaak exploitatieplan	7
1.4.2	Doel exploitatieplan	8
1.5	Leeswijzer.....	8
2	Toelichting exploitatiegebied.....	9
2.1	Het exploitatie(plan)gebied	9
2.2	Relatie planologische maatregel	10
2.3	De exploitatieplangrens	11
2.3.1	Ruimtelijke samenhang deelgebied 1A en 1B.....	11
2.3.2	Functionele samenhang deelgebied 1A en 1B.....	11
2.4	Eigendomssituatie / te verwerven gronden	12
3	Omschrijving werken en werkzaamheden	14
3.1	Omschrijving bouwrijp maken	14
3.2	Omschrijving nutsvoorzieningen	14
3.3	Omschrijving inrichting openbaar gebied	14
4	De exploitatieopzet.....	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Parameters	17
4.3	Grondgebruik.....	17
4.4	Programma.....	17
4.5	Fasering.....	18
4.6	Kosten	19
4.6.1	Kosten exploitatieplangebied	20
4.6.2	Inbrengwaarden gronden	20
4.6.3	Planschade	20
4.6.4	Sloopwerken en saneringen (categorie 1).....	20
4.6.5	Bodemonderzoek en sanering (categorie 1)	21
4.6.6	Archeologie (categorie 1).....	21
4.6.7	Grondwerk (categorie 1)	21
4.6.8	Bouw- en bedrijfsrijp maken (categorie 1).....	21
4.6.9	Plankosten.....	22
4.6.10	Planstructurele werken (categorie 2)	23
4.6.11	Bovenwijkse voorzieningen (categorie 3).....	23
4.6.12	Percentage gerealiseerde kosten	23
4.7	Opbrengsten.....	23

4.8	Exploitatieopzet	24
4.8.1	Gewogen basiseenheden	24
4.8.2	Exploitatiebijdrage	25
4.8.3	Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning	26
5	Herziening en afrekening	27
5.1	Jaarlijkse herziening	27
5.2	Eindafrekening	27
6	Rechtsbescherming exploitatieplan	29
6.1	Ter inzage legging exploitatieplan	29
6.2	Zienswijzen	29
DEEL 2	Regels exploitatieplan Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1	30
Bijlage 1.	Kaart 'Exploitatieplangrens (inclusief eigendomssituatie)', d.d. 11 februari 2014.	
Bijlage 2.	Kaart 'Ruimtegebruik o.b.v. het provinciaal inpassingsplan', d.d. 12 februari 2014	
Bijlage 3.	Kaart 'Voorlopige fasering', d.d. 12 juni 2014.	
Bijlage 4.	Inbrengwaarde taxatie 'Taxatie inbreng- waarde t.b.v. provinciaal inpassingsplan uitbreiding bedrijventerrein Medel', d.d. 23 juni 2014. (Noorderstaete rentmeesters BV)	
Bijlage 5.	Resultaten plankostenscan VROM (2010)	
Bijlage 6.	Uitgebreide exploitatieopzet, PAS bv, d.d. 13 juni 2014	
Bijlage 7.	Staat van wijzigingen, d.d. 23 juni 2014	

**Deel 1 Toelichting exploitatieplan Uitbreiding
 bedrijventerrein Medel fase 1**

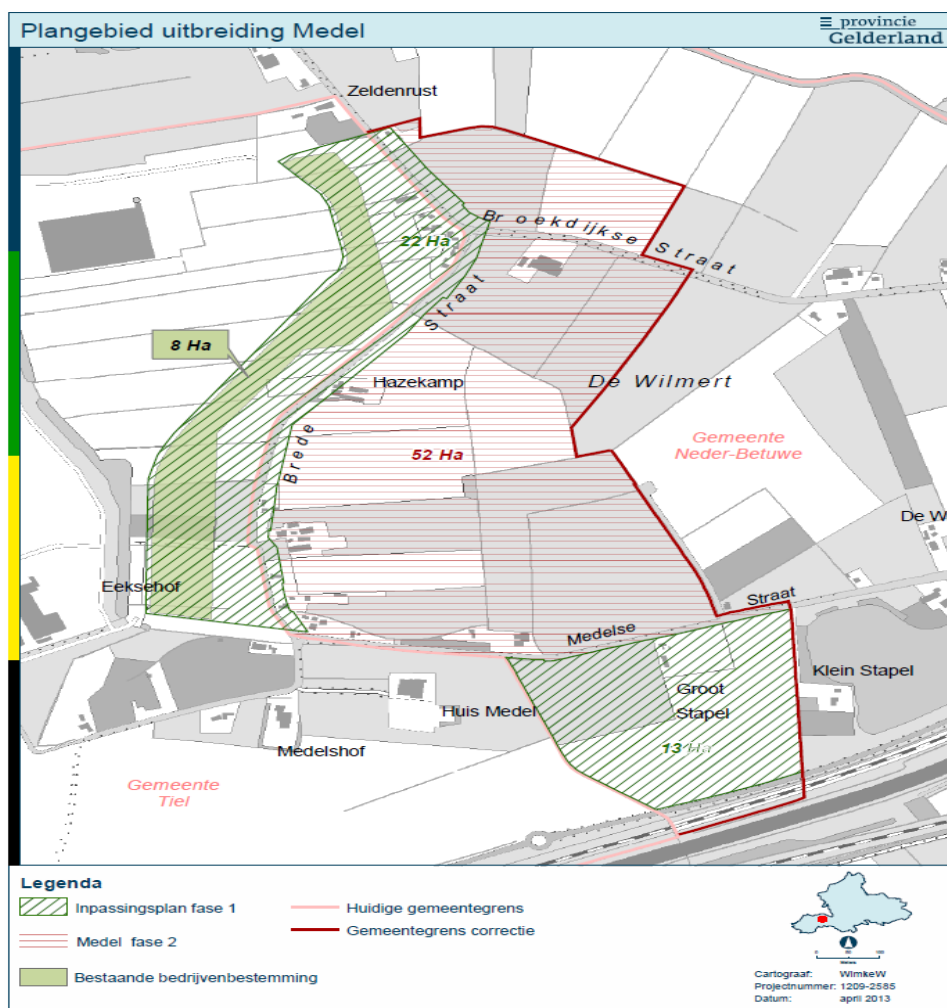
1 Inleiding

1.1 De ontwikkeling

Het Industrieschap Medel is voornemens het bedrijventerrein Medel uit te breiden en te ontwikkelen tot een belangrijk logistiek centrum in de provincie Gelderland. Het bedrijventerrein zal hiertoe gefaseerd worden ontwikkeld.

De eerste fase van de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel ziet toe op de ontwikkeling van 35 hectare bedrijventerrein. Dit is inclusief een deel van de reeds bestaande bedrijfsbestemming (8 hectare). De provincie zal, in samenwerking met het Industrieschap Medel, onderzoeken of in de toekomst fase 2 van het bedrijventerrein ontwikkeld zal worden met in totaal 52 hectare.

Afbeelding 1. Plangebied Uitbreidingsfase 1 en 2



Als gevolg van de aanwezige vraag naar nieuwe bedrijfskavels in de regio Rivierenland en meer specifiek in de omgeving van Tiel wordt op korte termijn ingezet op een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein Medel. De Gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel, bestaande uit de gemeenten Tiel en Neder-Betuwe, heeft hiervoor het initiatief genomen. Het voorgestane uitbreidingsgebied voor Medel beslaat twee delen. Het noordelijk deel (deelgebied 1B), dat sinds 1 januari 2014 op grondgebied van de gemeente Tiel ligt, is hoofdzakelijk een herverkaveling van het bestaande bedrijventerrein Medel 1. Het zuidelijke deel (deelgebied 1A), dat tot 1 januari 2014 op grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe lag, betreft een nieuwe ontwikkeling tot bedrijventerrein.

Voor dit uitbreidingsgebied is een provinciaal inpassingsplan (hierna: inpassingplan) opgesteld door provincie Gelderland.

Afbeelding 2. Uitbreidingsfase 1 bedrijventerrein Medel



1.2 Inpassingsplan

De gemeenten Neder-Betuwe en Tiel hebben onderling afgesproken om het bedrijventerrein in zijn geheel op het grondgebied van de gemeente Tiel te ontwikkelen. Hiertoe hebben ze de provincie Gelderland verzocht om een procedure voor een gemeentegrenscorrectie te voeren. De nieuwe

gemeentegrens is vastgesteld en geldt met ingang van 1 januari 2014. Met de grenscorrectie ligt het volledige bedrijventerrein van Medel (inclusief uitbreidingsfase 1 en 2) en de groen zone voor de inpassing van het terrein op grondgebied van de gemeente Tiel.

Omdat het uitbreidingsgebied van het bedrijventerrein vóór 1 januari 2014 in twee gemeenten lag en vanaf 1 januari 2014 in zijn geheel bij de gemeente Tiel ligt, is voor deze bijzondere situatie de provincie gevraagd een inpassingsplan te maken. De provincie is bereid om een inpassingsplan te maken voor dit deel van het bedrijventerrein om de snelheid in de ontwikkeling van dit bedrijventerrein te behouden.

Het provinciale inpassingsplan biedt de juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Medel (fase 1). Het inpassingsplan is een bestemmingsplan op provinciaal niveau. Dit betekent dat op grond van dit inpassingsplan - net als bij een bestemmingsplan - bouwtitels kunnen worden verkregen en het plan tot uitvoering kan worden gebracht.

1.3 Taken en bevoegdheden betrokken overheden

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland is bevoegd om het inpassingsplan en het bijbehorende exploitatieplan in procedure te brengen en vast te stellen. Hiermee is de provincie tevens bevoegd tot het afhandelen van zienswijzen en eventueel beroep tegen voornoemde planfiguren.

Gemeenschappelijk regeling

De gemeenten Neder-Betuwe en Tiel hebben samen het Industrieschap Medel in het leven geroepen. Dit is een publiekrechtelijk instituut dat tot taak heeft het bedrijventerrein te ontwikkelen. Het bestuur wordt gevormd door vertegenwoordigers van de colleges van burgemeester en wethouders en de gemeenteraden van de beide gemeenten. De uitvoerende taken zijn in handen van de projectorganisatie Medel.

Ingevolge de Wet gemeenschappelijk regelingen is de Gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel bevoegd de gronden in het plangebied te verwerven, het tijdelijk beheer uit te voeren, bouw- en woonrijp te maken en de grondexploitatie te voeren ter uitvoering van de planologische maatregelen.

Gemeente Tiel

De gemeente Tiel heeft met ingang van 1 januari 2014 de bevoegdheid om voor het exploitatiegebied 'Uitbreiding bedrijventerrein Medel, fase 1' al haar publiekrechtelijk bevoegdheden toe te passen, zoals het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, een kwaliteitshandboek openbare ruimte, het eventueel voeren van procedures in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeente en de Onteigeningswet en te besluiten over af te geven omgevingsvergunningen en het innen van exploitatiebijdragen op basis van onderhavig exploitatieplan.

1.4 Het exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Artikel 6.25 Wro bepaalt dat indien Provinciale Staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid Wro, een inpassingsplan vaststellen dat Provinciale Staten vanaf de terinzagelegging van het ontwerpplan voor de toepassing van de in afdeling 6.4 Wro gestelde regels in de plaats van de gemeenteraad en Gedeputeerde Staten in de plaats van burgemeester en wethouders treden.

1.4.1 Noodzaak exploitatieplan

De gronden waarop de uitbreidingsfase van het bedrijventerrein Medel is voorzien in deelgebied 1A is volledig in eigendom van de Gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel.

De gronden in deelgebied 1B van het exploitatieplangebied van het inpassingsplan zijn grotendeels in eigendom van het Industrieschap Medel, maar een deel van de gronden zijn nog niet verworven. Deze zijn in eigendom van verschillende eigenaren. In bijlage 1 van het exploitatieplan is de eigendomssituatie weergegeven. Met deze eigenaren zijn voorts nog geen anterieure overeenkomsten gesloten ten aanzien van de planontwikkeling en het kostenverhaal. Aangezien op deze gronden wel 'bouwplannen' conform artikel 6.2.1 Bro zijn voorzien, dient een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal niet 'anderszins' is verzekerd.

Overgangsrecht op grond van Invoeringswet Wro?

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is deelgebied 1B hoofdzakelijk een herverkaveling van het bestaande industrieterrein Medel 1. Desondanks wordt dit deel meegenomen in het exploitatieplangebied. Reden hiervoor is dat de gronden met de bestemming 'bedrijven' middels de uitbreiding van het plangebied worden vergroot om grotere kavels te creëren dan oorspronkelijk mogelijk zou zijn. Hiermee wordt met het inpassingsplan een andere bestemmingsregeling voorzien dan in het vigerende bestemmingsplan. Het bestaande bedrijventerrein kan derhalve niet onder het overgangsrecht, zoals bepaald in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro, vallen.

1.4.2 Doel exploitatieplan

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

- a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning voor een bouwplan dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in posterieure overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
- b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht.

1.5 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

2 Toelichting exploitatiegebied

Ter plaatse van het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' (Gemeente Neder-Betuwe, vastgesteld op 30 mei 2013). In dit bestemmingsplan hebben de gronden hoofdzakelijk een agrarische bestemming, waarbinnen de realisatie van een bedrijventerrein niet mogelijk is.

Op het grondgebied van de gemeente Tiel vigeert het bestemmingsplan 'Kanaalzone', vastgesteld op 20 november 2013, welke ter plaatse bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt. Voorliggend inpassingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (fase 1)' sluit hierop aan wat betreft plansystematiek.

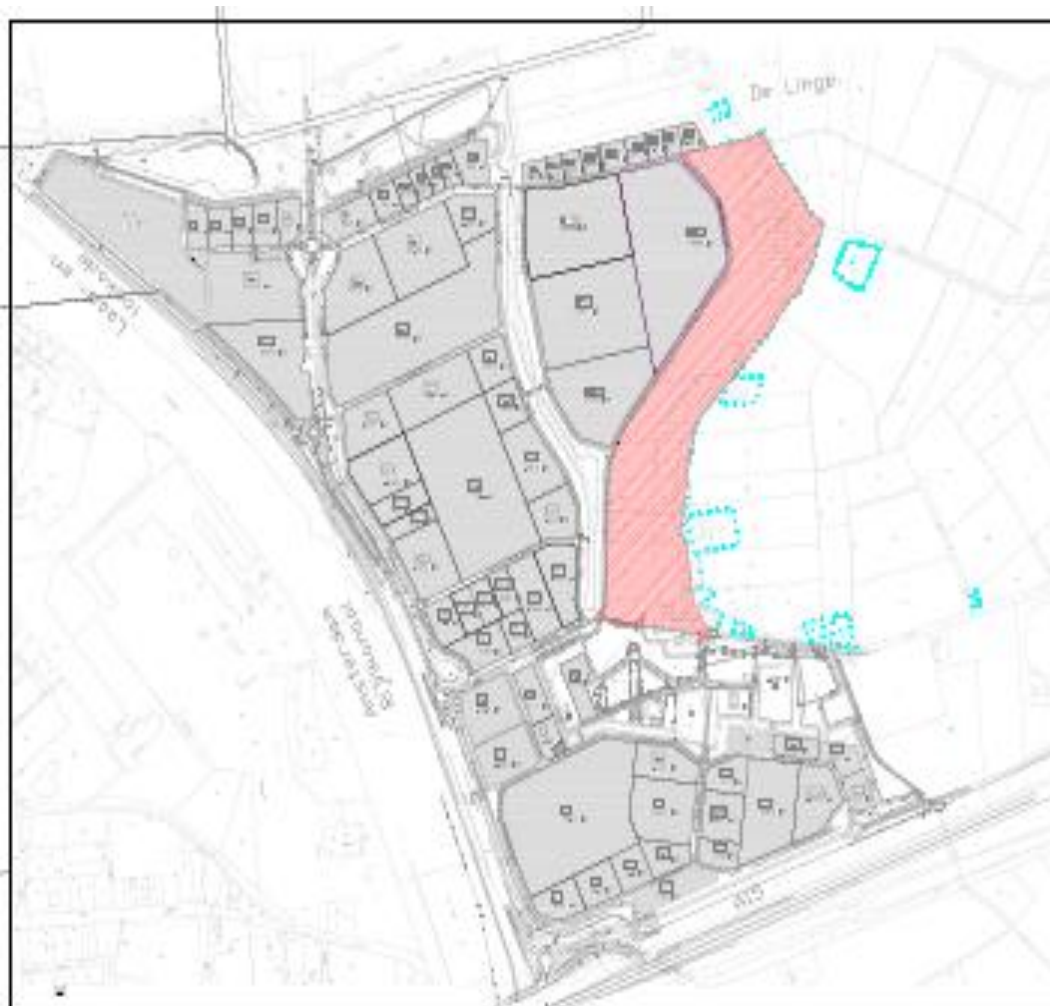
2.1 Het exploitatie(plan)gebied

Zoals hiervoor aangegeven bestaat het plangebied van uitbreidingsfase 1 uit twee delen. Het noordelijke deel van het plangebied (deelgebied 1B) is in totaal 22 hectare groot. Van deze 22 hectare heeft 8 hectare, op basis van het op 20 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Kanaalzone', reeds de bestemming 'Bedrijvigheid' en de bestemming 'Groen' of 'Agrarisch'. Daarnaast vigeert het grondgebied van de gemeente Neder-Betuwe momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Dodewaard en Echteld' (vastgesteld op 30 mei 2013). In dit bestemmingsplan hebben de gronden hoofdzakelijk een agrarische bestemming.

Het Industrieschap Medel is voornemens de kleine kavels samen te voegen tot grote kavels (van bijvoorbeeld 4 hectare) waar meer marktvraag naar is. De in het vigerende bestemmingsplan bestemde, maar nog niet gerealiseerde groenzone, die als begrenzing van bestaand bedrijventerrein Medel is opgenomen, wordt gewijzigd naar bedrijventerrein. Een strook van circa twintig meter aan de oostzijde wordt ingericht als groenzone met water om het bedrijventerrein een landschappelijke inpassing te geven.

In het zuidelijke deel van het inpassingsplangebied ligt perceel Medel 1A. Dit terrein is 13 hectare groot en heeft nu een agrarische bestemming. Deze bestemming wordt gewijzigd naar bedrijventerrein. Aan de oostkant zal een groenzone met grondwal worden bestemd als buffer naar de naastgelegen woning. Deelgebied 1A maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied. Op afbeelding 3 is het exploitatieplangebied globaal weergegeven. In paragraaf 2.3 'De exploitatieplangrens' zal de keuze voor het betreffende exploitatieplangebied verder worden toegelicht.

Afbeelding 3. Exploitatieplangebied Medel Uitbreidingsfase 1



2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerp-exploitatieplan hoort bij het ontwerp inpassingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1'. De uitgangspunten in dit inpassingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het inpassingsplan betreft een globaal eindplan. Het inpassingsplan geeft hierdoor een directe bouwtitel. Voor het plangebied zijn nog geen gedetailleerde plannen voor de invulling van de delen van het gebied met een globale bestemming. Derhalve is er voor gekozen in dit stadium het

grondgebruik in het exploitatieplan nog niet gedetailleerd vast te leggen. Het exploitatieplan heeft om deze reden vooralsnog een globaal karakter¹.

Bij de verdere uitwerking van het plangebied middels een beeldkwaliteitsplan, een stedenbouwkundig plan en een kwaliteitshandboek openbare ruimte zal ook het exploitatieplan meer gedetailleerd worden uitgewerkt via de (jaarlijkse) herzieningen.

2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het plangebied Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1, geldt dat de grens van het exploitatieplangebied kleiner is dan de grens van het plangebied van het inpassingsplan.

Voor de gebiedsafbakening van het exploitatieplangebied dient te worden uitgegaan van de ruimtelijke en/of functionele samenhang tussen de gebieden. Bestaat deze ruimtelijke of functionele samenhang niet dan is het mogelijk om meerdere exploitatieplangebieden te onderscheiden of het exploitatieplangebied binnen het inpassings- of bestemmingsplangebied te laten vallen.

2.3.1 Ruimtelijke samenhang deelgebied 1A en 1B

Deelgebied 1B voorziet in een aansluiting op het bestaande bedrijventerrein Medel. Sterker nog, een deel van deze gronden zijn reeds bestemd voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten in het vigerende bestemmingsplan. Deelgebied 1A staat op zichzelf. Indien deelgebied 1A niet gerealiseerd wordt, kan deelgebied 1B nog steeds doorgang vinden. De ruimtelijke samenhang tussen deelgebied 1B en deelgebied 1A ontstaat pas op het moment dat Medel fase 2 wordt ontwikkeld. Het Industrieschap Medel onderzoekt op dit moment de haalbaarheid om in fase 2 het bedrijventerrein te vergroten met 52 hectare. De tweede fase zal pas in uitvoering genomen worden als deze marktvraag naar bedrijfskavels zich naar de toekomst toe ook doorzet. De ontwikkeling van fase 2 is echter nog onzeker.

2.3.2 Functionele samenhang deelgebied 1A en 1B

De percelen in de afronding van Medel 1, deelgebied 1B, zullen op de Prinsenhof georiënteerd zijn en via het bestaande wegennetwerk op het bestaande bedrijventerrein Medel worden ontsloten.

Het perceel aan de zuidkant, deelgebied 1A, wordt ontsloten via de rotonde (kruising De Diepert / Biezenwei) en vervolgens via een aansluiting op de Biezenwei. Het perceel wordt ook voorzien van een directe aansluiting voor vrachtverkeer vanaf De Diepert in de vorm van een uitvoegstrook voor verkeer vanuit het oosten. De ontsluiting voor het verlaten van de kavel en

¹ Artikel 6.13 lid 3 Wro

voor in- en uitrijdend verkeer van personenauto's vindt in alle gevallen plaats via de Biezenwei.

Aan de noordzijde van het perceel Medel 1A ligt de Medelsestraat, een agrarische weg die een verzelfstandigde positie heeft ten opzichte van de ruimtelijke structuur van Medel. De weg scheidt het deelgebied 1A van het deelgebied 1B.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de deelgebieden 1A en 1B functioneel geen samenhang vertonen. Zoals aangegeven in paragraaf 1.4.1 zijn tot op heden nog niet alle gronden in deelgebied 1B door het Industrieschap verworven of met de grondeigenaren een anterieure overeenkomsten gesloten ten aanzien van de planontwikkeling en het kostenverhaal. Aangezien op deze gronden wel 'bouwplannen' conform artikel 6.2.1 Bro zijn voorzien, dient voor dit deelgebied een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voor deelgebied 1A is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen aangezien de gronden van dit deelgebied in eigendom is van het Industrieschap. Het kostenverhaal is hier 'anderszins verzekerd' via de uitgifte van de gronden.

De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart 'Exploitatieplangrens Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1, opgenomen in bijlage 1, welke onlosmakelijk deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals aangegeven in paragraaf 1.4.1 is een groot deel van de gronden in het exploitatieplangebied reeds in eigendom van de Gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel. Dit betreft een oppervlakte van circa 19,1 ha en dat is circa 89% van de totale oppervlakte. De overige gronden zijn in eigendom van derden. Op de kaart 'Exploitatieplangrens', opgenomen in bijlage 1, is tevens de huidige eigendomssituatie weergegeven.

Gezien het aantal grondeigenaren in het exploitatieplangebied wordt voor een overzicht van de betrokken grondeigenaren inclusief kadastrale gegevens en oppervlakte van de percelen dat in het exploitatieplangebied valt, verwezen naar bijlage 1 van het taxatierapport 'Taxatie inbrengwaarde t.b.v. provinciaal inpassingsplan uitbreiding bedrijventerrein Medel', d.d. 12 februari 2014. Dit taxatierapport is opgesteld door Noorderstaete rentmeesters BV te Assen en opgenomen in bijlage 3, welke onlosmakelijk deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

De opgenomen eigendomssituatie betreft de huidige situatie. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar

wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de Gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel. In het exploitatieplangebied is de Wet voorkeursrecht gemeenten niet van toepassing verklaard.

De Gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel is voornemens alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven. Hier liggen de volgende redenen aan ten grondslag.

1. Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft de openbare voorzieningen geldt dat de Gemeenschappelijke regeling als eigenaar deze tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen perceel moeten doen. Zonder integrale uitvoering door de Gemeenschappelijke regeling Industrieschap Medel zouden de eigenaren elk hun eigen afstemming moeten organiseren voor wat betreft het bouwrijp maken, nutsbedrijven en dergelijke. Dit zal hogere kosten met zich meebrengen door inefficiëntie. Het gaat ook ten kosten van de efficiency waar het gaat om voorbereiding, directievoering en toezicht door de Gemeenschappelijke Regeling.
2. Gezien het voorgenomen grondgebruik van het plangebied en de voorziene uit te geven perceelgrootten, mogelijk groter dan 4 hectare, zullen deze de bestaande kadastrale percelen en daarmee bestaande eigendomsposities doorsnijden. Menig eigenaar zal de bestemming niet kunnen verwezenlijken volgens de vorm van planuitvoering die de provincie Gelderland met dit exploitatieplan voor ogen staat.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, kabels en leidingen, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren, voorbelasten en ophogen.
- Graven van een watergang voor de afvoer en de berging van regenwater.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van het vastgoed.
- Verleggen van de Bredesteeg aan de noordzijde van het plangebied en het verleggen van de aansluiting Broekdijksestraat op de Bredesteeg.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem en de aanleg van rioolafvoergemalen.
- Aanleg van stuwen en duikers.
- Het dempen van bestaande watergangen.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten.
- Aanbrengen van overige nutsvoorzieningen. Voor de aanleg van overige nutsvoorzieningen is rekening gehouden met voorinvesteringskosten.
- Glasvezelverbindingen.

Het betreft hier de aanlegkosten voor zover deze bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven worden gedekt.

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na de oplevering van het laatste vastgoed.

- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg van een groenzone.
- Straatmeubilair.
- Aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal.
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen en waterbergingen.
- Bluswatervoorzieningen;
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden;
- Aanleg ontsluitingen van het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf het uitgeefbare deel van de kavels naar de openbare weg.

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering beschreven en gekwantificeerd. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij de methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2014. Het aldus berekende resultaat wordt de contante waarde genoemd.

Vervolgens wordt in paragraaf 4.5 aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het ontwerp-inpassingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1'.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is uitgegaan van de fictie dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de provincie Gelderland in exploitatie wordt gebracht en daarmee de enige exploitant is².

Zoals aangegeven in paragraaf 1.3 (Taken en bevoegdheden betrokken overheden) zal in de praktijk het Industrieschap Medel het plangebied in exploitatie nemen. De provincie Gelderland heeft hiervoor een overeenkomst gesloten met het Industrieschap Medel. Alle financiële baten, lasten en risico's, voortvloeiend uit dit exploitatieplan worden door het industrieschap gedragen.

² Artikel 6.13 lid 4 Wro

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

▪ rente	:	4,5 %
▪ inflatiecijfer kosten	:	2,0 %
▪ inflatiecijfer opbrengsten 2014 en 2015	:	0,0 %
▪ inflatiecijfer opbrengsten vanaf 2016	:	1,0 %
▪ prijspeildatum	:	1 januari 2014

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt op basis van de markt- en prijsontwikkelingen bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (Grond- weg en waterbouw index) voor de civiel technische ramingen (bouw- en woonrijp maken).

4.3 Grondgebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied deels gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen, agrarische gronden en bijbehorende bebouwing op de gronden die nog niet in eigendom van de Gemeenschappelijk regeling Industrieschap Medel zijn en deels bedrijventerrein. In de nieuwe situatie zal het totale gebied worden omgezet in een bedrijventerrein inclusief een groenzone.

Het totale exploitatieplangebied beslaat circa 22 hectare. Om de uitgifte van de bedrijfskavels flexibel te laten plaatsvinden, is nog geen verkavelingsplan opgesteld. Het inpassingsplan geeft een bestemmingsgebied aan waarbinnen de verkaveling kan worden uitgevoerd (circa 16 hectare). Hiervan wordt verwacht dat circa 15 hectare daadwerkelijk wordt uitgegeven als bedrijfskavels.

Het grondgebruik is gebaseerd op het inpassingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1'. De verbeelding van het inpassingsplan is opgenomen in bijlage 2.

4.4 Programma

Binnen het plangebied wordt ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Medel circa 15 hectare (netto) aan bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Hierbij wordt uitgegaan van kavels van minimaal circa 4 hectare. Het genoemde oppervlakte kan, aangezien het inpassingsplan een globaal eindplan betreft, nog wijzigen bij de verdere uitwerking van het plangebied.

Mogelijke wijzigingen worden met de herziening van het exploitatieplan doorgevoerd.

4.5 Fasering

Zoals aangegeven betreft het provinciaal inpassingsplan een globaal eindplan. Een dergelijke vorm van bestemmen geeft een directe bouwtitel. Echter, op dit moment is de grootte en de verkaveling van de afzonderlijk uit geven kavels nog niet bekend. Het is dan wenselijk dat het exploitatieplan deze flexibiliteit biedt.

De Wro biedt deze mogelijkheid. Door het opnemen van een fasering kan het exploitatieplan voor de gronden, waarvoor ingevolge deze fasering nog geen omgevingsvergunning kan worden verleend, een globale inhoud hebben³.

Het Industrieschap Medel heeft het overgrote deel van de gronden in eigendom. Het Industrieschap is voornemens de overige gronden te verwerven. Gezien de grondpositie in het gebied en het kunnen voldoen aan de vraag naar gronden, gaat het Industrieschap in eerste instantie haar eigen gronden te ontwikkelen. De opbrengsten van deze uitgifbare gronden kunnen tevens weer worden ingezet ter financiering van de ontwikkeling het overige gebied, de benodigde voorzieningen en maatregelen.

Voor de realisatie van het plangebied wordt nu uitgegaan van een termijn van 5 jaar. De uitgifte zal in fasen worden gerealiseerd. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de volgende fasering ten aanzien van de werken en werkzaamheden en de uitgifte van de gronden, tabel 1. Na uitgifte van de laatste gronden zullen in 2018 de afrondende werken en werkzaamheden ten behoeve van het bedrijfsrijp maken plaatsvinden.

Tabel 1. Fasering werken en werkzaamheden

Fase	Werken en werkzaamheden (bouwrijp maken)	Uitgeefbaar
1	2014	2015
2	2015	2016
3	2016	2017

Op de kaart 'Fasering uitgifte' zijn de deelgebieden van het exploitatieplangebied weergegeven, bijlage 3.

³ artikel 6.13 lid 3 Wro

4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en de te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 2 opgenomen.

Tabel 2. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1, zijn per onderdeel opgenomen in tabel 3. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2014.

Tabel 3. Specificering kosten

Omschrijving	Bedragen in € (nominaal))
Inbrengwaarde gronden	17.159.939
Sloopkosten	613.245
Planschade	59.885
Archeologie	55.000
Bodemonderzoek en sanering	137.500
Grondwerk	365.976
Bouw- en bedrijfsrijpmaken	652.306
Plankosten	1.488.720
Planstructurele elementen	557.700
Bovenwijkse voorzieningen	1.203.943
Rente	-
Totaal	€ 22.294.214

4.6.2 Inbrengwaarden gronden

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van Noorderstaete rentmeesters BV te Assen. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied moet worden bepaald.

Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b t/m 40f van de Onteigeningswet. Dit betekent dat bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer. De inbrengwaarde is dus niet de waarde waarvoor de gronden in het verleden zijn verworven.

Het taxatierapport 'Taxatie inbrengwaarde t.b.v. provinciaal inpassingsplan uitbreiding bedrijventerrein Medel', kenmerk Pasbv(IV)/04/Medel, bedrijvenpark/07D/001, d.d. 12 februari 2014 is opgenomen in bijlage 4.

4.6.3 Planschade

Voor het bepalen van de mogelijke planschade die ontstaat door de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein is een planschaderisico-analyse opgesteld. De planschade is op basis van deze analyse geraamd op een bedrag van € 59.885,= (nominaal).

4.6.4 Sloopwerken en saneringen (categorie 1)

In het plangebied zijn diverse opstallen aanwezig. Het betreft hier voornamelijk woningen met bijbehorende bebouwing. Daarnaast dienen de nodige verhardingen inclusief kabels en leidingen te worden verwijderd en moet het terrein worden opgeschoond. De kosten voor deze werkzaamheden zijn geraamd op een bedrag van € 613.245,= (nominaal).

4.6.5 Bodemonderzoek en sanering (categorie 1)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden en zullen nog gaan plaatsvinden. De kosten van deze bodemonderzoeken zijn geraamd op € 82.500,= en in de exploitatieopzet meegenomen.

Verder is er een stelpost van € 55.000,= opgenomen ten behoeve van saneringen in het exploitatieplangebied. De gronden aan de oostzijde zijn reeds vrij van grondverontreiniging.

4.6.6 Archeologie (categorie 1)

Het onderzoeksgebied beslaat een klein het gebied ten oosten van de Bredesteeg waar proefsleuven zijn geprojecteerd. Voorlopig wordt voor de onderzoekskosten ter plaatse van het inpassingsplan een bedrag aangehouden van € 55.000.

4.6.7 Grondwerk (categorie 1)

Het grondwerk bestaat onder andere uit het vrij maken van het terrein en het voorbelasten / ophogen van het terrein waar nodig. De kosten voor het grondwerk zijn geraamd op € 365.976,=.

4.6.8 Bouw- en bedrijfsrijp maken (categorie 1)

De kosten voor het bouw- en bedrijfsrijp maken zijn gebaseerd op civieltechnische ramingen. Omdat de besteksvorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

In de raming van het bouw- en bedrijfsrijp maken zijn de kosten voor het bouwrijp maken van de gronden die reeds de bestemming 'bedrijventerrein' hebben niet meegenomen. De kosten voor het bouwrijp maken van deze gronden komen terug in de waardering van de inbrengwaarde zoals bepaald in het bijgevoegde taxatierapport, bijlage 3.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering en andere gebruikelijke werkzaamheden. De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 579.541,=.

Het bedrijfsrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van straatmeubilair en dergelijke. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 72.765,=.

Voor een overzicht van de werken en werkzaamheden die onder de voorziene bouw- en bedrijfsrijp maken vallen, wordt hier verder volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3 van dit exploitatieplan.

4.6.9 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt (2010). Mochten er nog wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 4. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, bijlage 5.

Tabel 4. Overzicht plankosten

Plankostenpost	Bedragen in € (nominaal) prijspeil 1 januari 2014
Verwerving	55.136
Stedenbouw	245.058
Ruimtelijke ordening	99.689
Civiele techniek	147.292
Landmeten / vastgoedinformatie	32.934
Communicatie	111.755
Gronduitgifte	20.193
Management	600.050
Planeconomie	176.613
Totaal	1.488.720

De bedragen in tabel 4 wijken af ten opzichte van het totaalbedrag in bijlage 4. Dit is te verklaren door het verschil in prijspeildatum. De plankostenscan heeft een prijspeildatum per 1-1-2010. In het exploitatieplan wordt uitgegaan van een prijspeildatum van 1-1-2014. Daarom zijn de uitkomsten van de plankostenscan middels de "CPI-totaal bestedingen" gecorrigeerd.

De grond die vanuit Medel 1 zijn 'ingebracht' (dit betreft 8 ha) zijn in de plankostenscan buiten beschouwing gelaten.

De plankosten zullen worden aangepast aan de werkelijk gemaakte kosten, indien blijkt dat deze werkelijke kosten op een relevant te achten wijze verschillen van de raming van deze kosten, zoals deze, op basis van de plankostenscan, zijn opgenomen in het onderhavig exploitatieplan.

4.6.10 Planstructurele werken (categorie 2)

In de strook tussen de voorziene uitbreiding en de huidige Prinsenhof dienen nog werkzaamheden plaats te vinden. Dit betreft het aanleggen van een trottoir en de inritten. Deze gronden liggen buiten de grens van het provinciaal inpassingsplan en derhalve ook buiten het exploitatieplangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden en de toetsingscriteria als genoemd in paragraaf 4.5 zijn deze kosten wel 100% toe te rekenen aan de uitbreidingsfase. De kosten voor de werkzaamheden bedragen € 557.700,=.

4.6.11 Bovenwijkse voorzieningen (categorie 3)

Om de ontwikkeling van deelgebied 1B mogelijk te maken is het noodzakelijk dat een aantal agrarische bedrijfspercelen en woonpercelen ten noorden en ten oosten van de geplande uitbreiding betrokken worden in het plangebied van het inpassingsplan. Vanwege de nieuwe bestemming "Bedrijventerrein" en "Groen" op een deel van de betreffende percelen kunnen de agrarische bedrijven en het gebruik van de betreffende percelen als woonperceel niet langer voortgezet worden. Om zeker te stellen dat dit daadwerkelijk gebeurt, dient de bestemming van genoemde percelen gewijzigd te worden. In het inpassingsplan wordt hiertoe de bestemming gewijzigd in "Agrarisch" zonder bouwmogelijkheden. Het is gebruikelijk om deze bestemming te hanteren voor gronden die gelegen zijn in het landelijk gebied.

Deze bedrijfs- en woonpercelen vallen buiten het exploitatieplangebied, maar kunnen voor een deel van de kosten worden toegerekend aan deelplan 1B en daarmee het exploitatieplan. Het gaat om aankoopkosten en sloopkosten van de percelen aan de Medelsestraat 18, Bredesteeg 10, 14, 33 en de Broekdijksestraat 7.

Voor het verwerven van de betreffende woningen is een bedrag opgenomen van € 939.943 en voor de sloop van deze woningen is een bedrag geraamd van € 264.000,=.

De kosten voor de percelen aan de Medelsestraat 8, 10, 12 en 14 worden niet toegerekend aan het exploitatieplan.

4.6.12 Percentage gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.8.2 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is.

Het percentage gerealiseerde kosten voor de uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1 is per 1 januari 2014: 0%.

4.7 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten:

- Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.

- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Binnen de systematiek van het Wro (exploitatieplan) worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld naar rato van de opbrengstpotenties van de 'uit te geven' gronden. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond aan de hand van marktconforme uitgifteprijs. Een eigenaar van een perceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt hierdoor verhoudingsgewijs meer kosten dan een eigenaar van een perceel met een geringere opbrengstpotentie de zogenaamde binnenplanse verevening.

Omdat voor nu binnen het plangebied wordt uitgegaan van een uitgifteprijs van € 156,50,= (exclusief € 3,50 voor parkmanagement) worden de kosten evenredig verdeeld over de uit te geven gronden. Bij de verder uitwerking van het bedrijventerrein is het mogelijk dat differentiatie ontstaat in uitgifteprijs.

Tabel 5 geeft de geraamde opbrengsten van het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 5. Geraamde opbrengsten

Functie	Uitgeefbaar in m2	Grondprijs per m2 in €	Bedrag in € (nominaal))
Bedrijven	151.304	156,50	23.679.076

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdragen worden de kosten omgeslagen over de uitgeefbare gronden. Conform de in de Wro voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de gemiddelde grondprijzen. In tabel 7 wordt de systematiek weergegeven. Het bepaalde gewicht per m2 bedrijventerrein vermenigvuldigd met het aantal te realiseren vierkante meters uitgeefbare bedrijventerrein resulteert in de gewogen basiseenheden. Aangezien in het plangebied voor nu geen differentiatie is aangebracht in de te hanteren grondprijzen (zie ook paragraaf 4.6), resulteert dit in een totaal aantal gewogen basiseenheden van 151.304 (nominaal).

Tabel 6. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen (nominaal)

Soort	Aantal m ²	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	Gew. Basisehd	Grond- opbrengst
Bedrijven	151.304	156,50	1	151.304	23.679.076

Aangezien de grondopbrengsten gefaseerd in de tijd worden ontvangen, dient rekening te worden gehouden met opbrengstenstijging en rente. Om deze reden worden de gewogen basiseenheden contant gemaakt naar 1 januari 2014. Dit resulteert in contant gewogen basiseenheden van 138.785,82 (zie ook overzicht 2b van de uitgebreide exploitatieopzet, bijlage 6).

4.8.2 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage van de particulieren bij eventuele zelfrealisatie in het exploitatieplangebied is momenteel niet exact aan te geven. Immers, zoals aangegeven in paragraaf 4.5, is de grootte van de uit te geven percelen is niet bekend evenals de verkaveling van de uitgeefbare gronden. Hierdoor is op voorhand niet aan te geven wat de particulier, in het geval van zelfrealisatie, zal gaan dan wel kan realiseren. Dit zal moeten blijken bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.

Gezien het voorgaande is er voor gekozen om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te berekenen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal de totale exploitatiebijdrage van de betreffende exploitant worden berekend, omdat dit afhankelijk is van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze gronden.

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen⁴. Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde 'macro aftopping'.

Uit tabel 7 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied sprake is van een macro aftopping. De geraamde kosten (€ 21.606.238,=) bedragen meer dan de geraamde grondopbrengsten (€ 21.325.585,=)⁵. Derhalve zijn niet alle kosten te verhalen. Dit tekort wordt gedekt uit de grondexploitatie van Medel (totaal).

⁴ Artikel 6.16 Wro

⁵ Dit zijn de netto contante waarden van respectievelijk € 22.294.214,= en € 23.679.076,=, zie bijlage 5 'Uitgebreide exploitatieopzet'

Tot slot worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), waardoor het bedrag per gewogen basiseenheid bekend wordt. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt afgerond € 154,= per vierkante meter op contante waarde per 1 januari 2014.

Tabel 7. Bedrag per gewogen basiseenheid

	Contante waarde 01-01-2014 in €
Te verhalen kosten	€ 21.606.238
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	€ 21.606.238
Totale opbrengsten(drempel)	€ 21.325.858
Mogelijke te verhalen kosten	€ 21.325.858
Aantal gewogen basiseenheden	138.785,82
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	154 p/m2

De uitgebreide berekening van de exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 6 en maakt onlosmakelijk onderdeel uit van dit exploitatieplan.

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid in de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwplan. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning voor een bouwplan. Bij een omgevingsvergunning geldt de netto contante berekende exploitatiebijdrage vermeerderd met rente (4,5%) over deze bijdrage vanaf het geldende prijspeil tot het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

De inbrengwaarde van de gronden en kosten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt, worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Tenslotte kunnen wijzigingen, die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen.

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de provincie Gelderland, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

- a. Uitwerking en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten.
- b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering.
- c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten.

Ad a.

Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en lantaarnpalen e.d. worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan daarop aangepast.

Ad b.

De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (grond, weg en waterbouw index) voor de civieltechnische ramingen.

Ad c.

Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel een afrekening van het

exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsoptvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp-exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de provincie Gelderland kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is .

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling inpassingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzage legging exploitatieplan

Het ontwerp exploitatieplan heeft van 20 maart 2014 t/m donderdag 1 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota. Wijzigingen in het exploitatieplan ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan naar aanleiding van de zienswijzen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen, bijlage 7.

DEEL 2 Regels exploitatieplan Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

Inpassingsplan:

Inpassingsplan 'Bedrijventerrein Medel', vervat in de verbeelding en regels.

Verbeelding:

Kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het inpassingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitatieplangrens of exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen, zoals weergegeven op de kaart 'Exploitatieplangrens', (bijlage 1).

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Werk en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaar gebied in het exploitatieplangebied.

Exploitant: Degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Artikel 2 Fasering

Bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen moet de fasering zoals aangegeven in tabel 1 van dit exploitatieplan en op de Kaart 'Fasering', zoals opgenomen in bijlage 3, welke onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan, in acht genomen worden.

Artikel 3 Verbodsbepalingen

- 1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de eisen genoemd artikel 2 van deze regels.
- 2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, voor zover deze betrekking hebben op de uitvoering van de werken en werkzaamheden en geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige regels en verbodsbepalingen in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

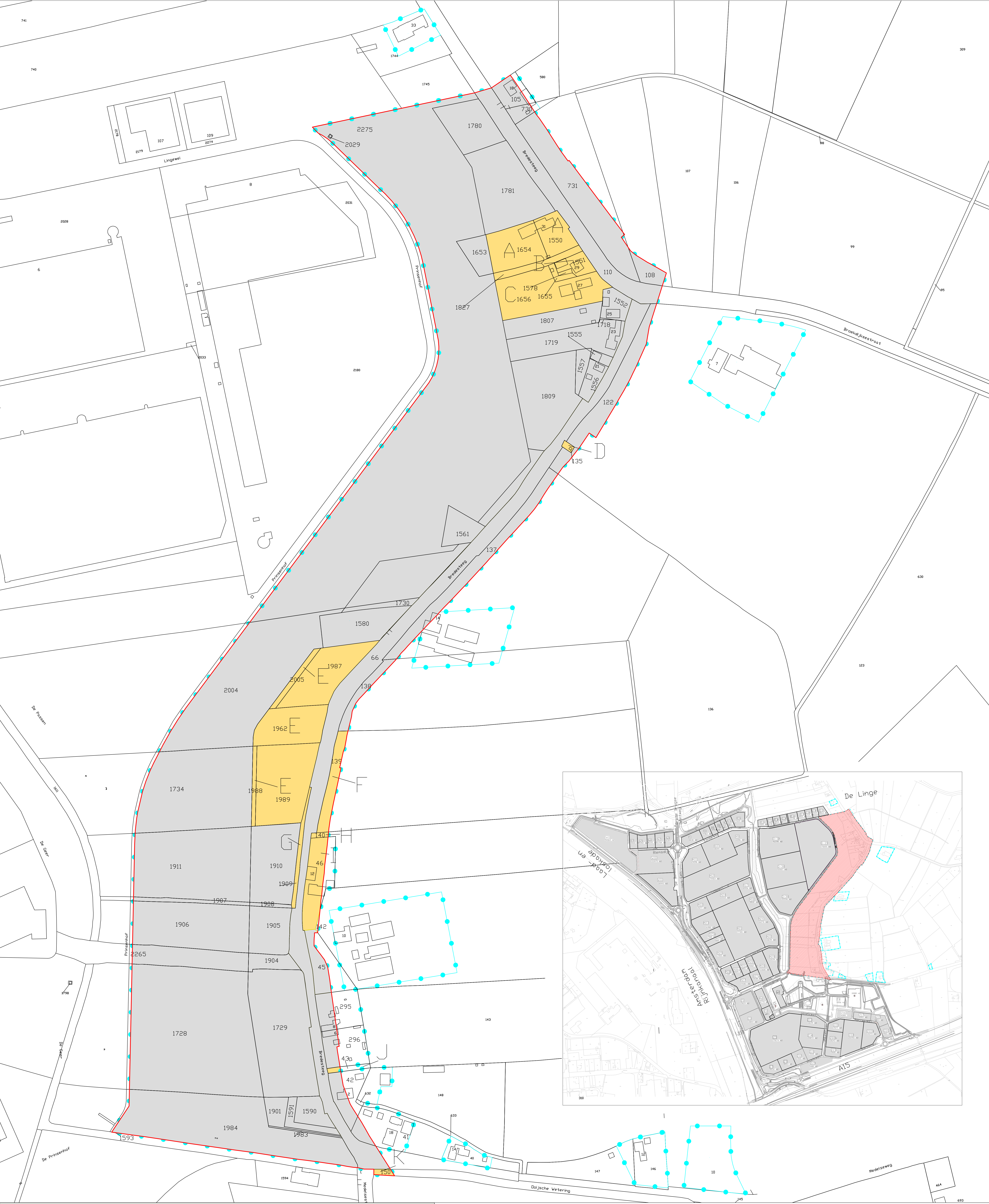
Artikel 4 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 3 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 5 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase1'***.

Bijlage 1. Kaart 'Exploitatieplangrens en eigendomssituatie',



Medelsestraat Oost 13
4004 LE Tiel
Telefoon 0344-673700
Telefax 0344-673710

Projectnaam: **Bedrijvenpark Medel**
Onderdeel: **Exploitatieplangrens en eigendomssituatie**

Exploitatieplangrens
 PIP plangrens

Projectleider: J. Eerens Datum : 11.FEB.2014
Getekend : C. Ernste Formaat :

- Eigendomssituatie
- A

A.D. Augustinus

B

J.W. de Bell en E. Nout

C

M.J. Schneider en A. v.d. Linden

D

Liander Infra Oost N.V.

E

Van Arnhem Ontwikkeling B.V.

F

Van de Ven Ontwikkeling BV

G

Waterschap Rivierenland

H

Rooms Katholieke Parochie H. Suitbertus

I

A.M. Schapendonk, A.M. Reuvers en J.M. Reuvers

J

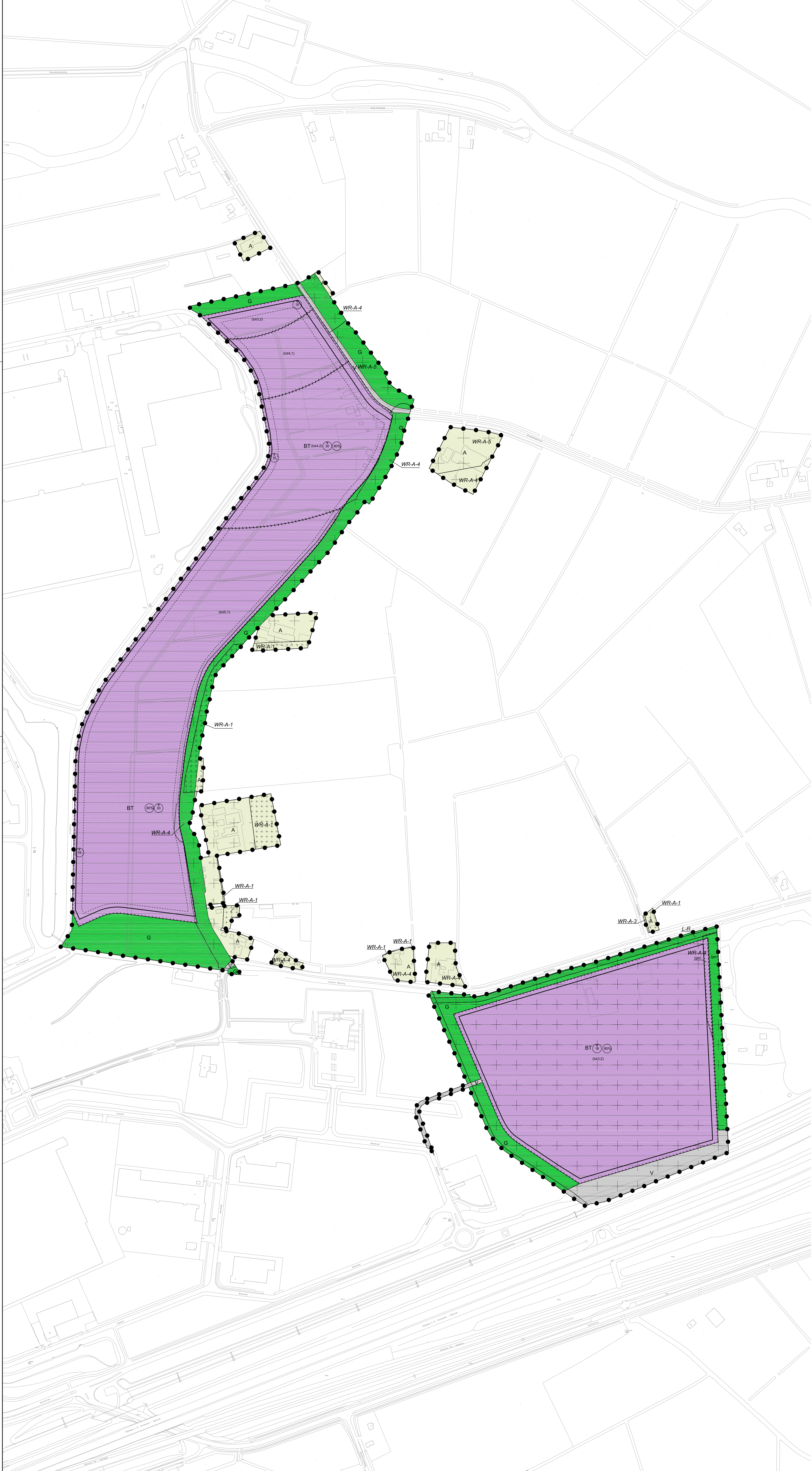
G.M. Oppelaar

K

Waterschap Rivierenland en Industrieschap Medel

Industrieschap Medel

Bijlage 2. Kaart 'Ruimtegebruik o.b.v. het provinciaal inpassingsplan',
d.d.12 februari 2014



LEGENDA

Plangebied
Plangrens

Enkelbestemmingen
A Agrarisch
BT Bedrijventerrein
G Groen
V Verkeer

Dubbelbestemmingen
L-R Leiding - Rool
WR-A-1 Waarde - Archeologie 1
WR-A-2 Waarde - Archeologie 3
WR-A-4 Waarde - Archeologie 4
WR-A-5 Waarde - Archeologie 5

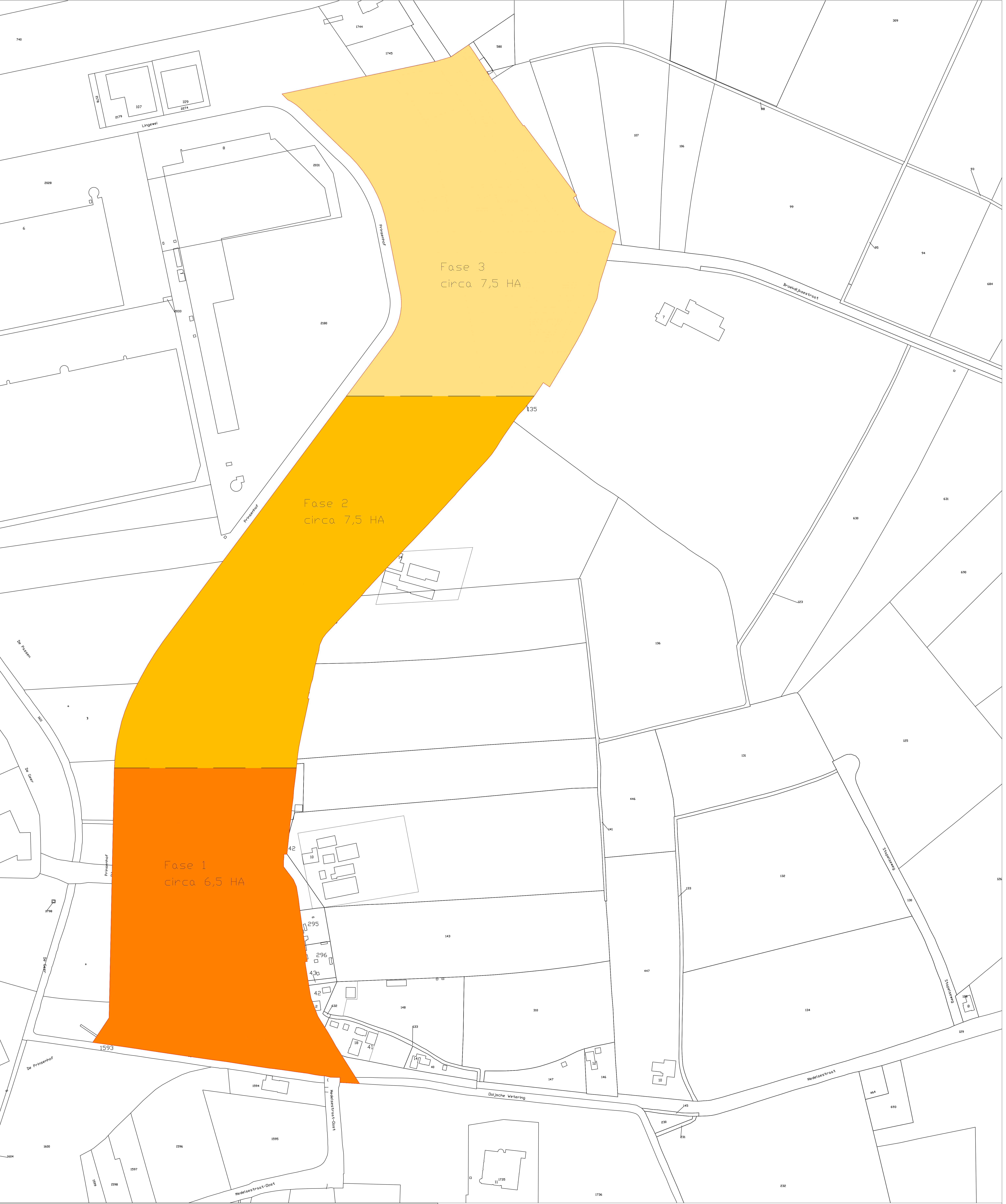
Gebiedsaanduidingen
overige zone - gezonde industrieelreinen

Functieaanduidingen
bs3.2 bedrijf tot en met categorie 3.2
bs4.1 bedrijf tot en met categorie 4.1
bs4.2 bedrijf tot en met categorie 4.2
bs5.1 bedrijf tot en met categorie 5.1
gw geluidwal

Bouwvlakken
bouwvlak

Maatvoeringen
80% maximum bebouwingspercentage (%)
30 maximum bouwhoogte (m)

Bijlage 3. Kaart 'fasering plangebied', d.d. 12 juni 2014



Medelsestraat Oost 13
4004 LE Tiel
Telefoon 0344-673700
Telefax 0344-673710

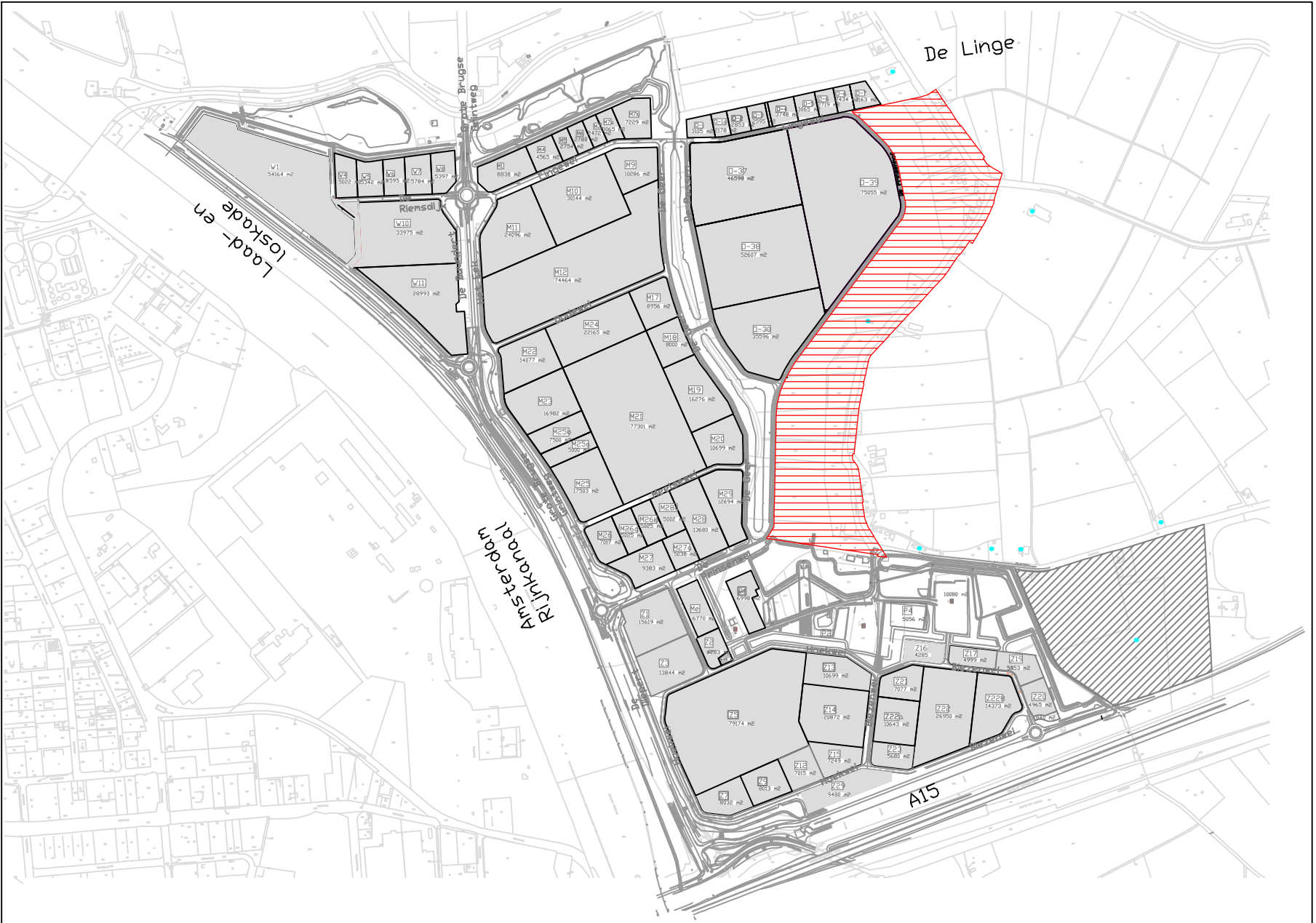
Projectnaam: Bedrijvenpark Medel.
Onderdeel: Exploitatieplangrens

Exploitatieplangrens

voorlopige fasering

- Fase 1
- Fase 2
- Fase 3

Projectleider: J. Eerens Datum : 12.jun.2014
Getekend : C. Ernste Formaat :



Bijlage 4. Inbrengwaarde taxatie 'Taxatie inbreng- waarde t.b.v. provinciaal inpassingsplan uitbreiding bedrijventerrein Medel', d.d. 28 juni 2014. (Noorderstaete rentmeesters BV)

**TAXATIE INBRENGWAARDE
T.B.V. PROVINCIAAL
INPASSINGSPLAN
UITBREIDING
BEDRIJVENTERREIN MEDEL**

Taxatie van de inbrengwaarde
ten behoeve van een nog op te stellen
exploitatieplan in het kader van
het provinciaal inpassingsplan
“Uitbreiding Bedrijventerrein Medel”

Assen, 28 juni 2014

INHOUD

1. **Taxatiewaarde**
2. **Inleidende informatie**
 - 2.1 Opdrachtgever
 - 2.2 Deskundige
 - 2.3 Aanleiding en opdracht
 - 2.4 Doel
 - 2.5 Datum opname
 - 2.6 Peildatum
3. **Verantwoording en aansprakelijkheden**
 - 3.1 Aansprakelijkheid
 - 3.2 Juistheid informatie opdrachtgever
 - 3.3 Bezichtiging in plaats van plaatsopname en invloed op de taxaties
 - 3.4 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid
 - 3.5 Recht op kopie
4. **Basisgegevens**
 - 4.1 Algemene beschrijving
 - 4.2 Eigenaar
 - 4.3 Gebruik
 - 4.4 Kadastrale aanduiding
 - 4.5 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) rechten lasten
 - 4.6 Quota, productie- en andere rechten
 - 4.7 Bodem- en grondwaterverontreiniging
 - 4.8 Asbesthoudende bouwmaterialen
 - 4.9 Premies, subsidies en overige bijdragen
 - 4.10 Veranderingen aan het getaxeerde
 - 4.11 Monumenten
 - 4.12 Bestemming
 - 4.13 Ligging
5. **Afdeling 6.4 van de Wet Ruimtelijke Ordening**
 - 5.1 Juridische uitgangspunten
 - 5.2 Taxatie technisch uitgangspunten vanuit de wetsystematiek
 - 5.3 Uitgangspunten en overwegingen
 - 5.3.1 Algemene uitgangspunten en overwegingen
 - 5.4 Toelichting op de bepaling van de waarde en verstrekking van de overige informatie
 - 5.5 Bijzondere geschiktheid
 - 5.6 Referenties
6. **Waardespecificatie**

1. Taxatiewaarde

De ondergetekende,

de heer I. Vermeulen, beëdigd rentmeester NVR en Register Makelaar-Taxateur van onroerende zaken (RMT), van Noorderstaete *rentmeesters* B.V., kantoorhoudende te (9401 HK) Assen, dr. Nassaulaan 10, Postbus 312, (9400 AH) Assen. Ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB met certificaatnummer RMT07.121.739 en ingeschreven bij SCVM te Den Haag in de kamer AOG met registrummer 11A1526SCVM en kamer WOZ met registrummer 11W1526SCVM,

verklaart ingevolge een opdracht van: de heer ing. J.E Eerens, namens Bedrijvenpark Medel Rivierenland, Medelsestraat Oost 13 te (4004 LE) Tiel, te hebben gewaardeerd de navolgende onroerende zaken

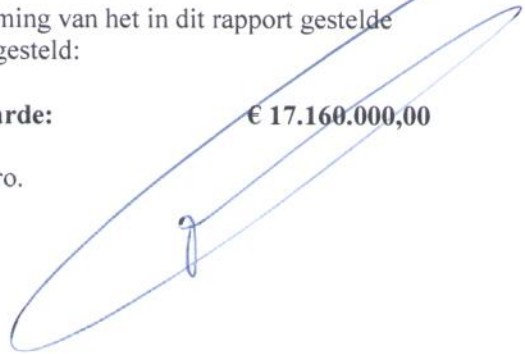
Een gebied bestaande uit 68 kadastrale percelen met daarop twaalf burgerwoningen en twee agrarische bedrijven en bedrijventerrein, staande en gelegen aan en nabij de Bredesteeg te Echteld en Tiel. De percelen maken deel uit van het provinciaal inpassingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Medel"

van welke onroerende zaak door mij met inachtneming van het in dit rapport gestelde per 1 januari 2014 de onderstaande waarde is vastgesteld:

waarde in het economische verkeer/inbrengwaarde:

€ 17.160.000,00

zegge: zeventienmiljoen honderd zestigduizend euro.



2. Inleidende informatie

2.1 Opdrachtgever

Bedrijvenpark Medel Rivierenland
De heer ing. J.E. Eerens
Medelsestraat Oost 13
4004 LE Tiel

2.2 Deskundige

De heer I. Vermeulen, beëdigd rentmeester NVR en Register Makelaar-Taxateur van onroerende zaken (RMT), van Noorderstaete *rentmeesters* B.V., kantoorhoudende te (9401 HK) Assen, dr. Nassaulaan 10, Postbus 312, (9400 AH) Assen. Ingeschreven bij Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB met certificaatnummer RMT07.121.739 en ingeschreven bij SCVM te Den Haag in de kamer AOG met registernummer 11A1526SCVM en kamer WOZ met registernummer 11W1526SCVM.

2.3 Aanleiding en opdracht

Op 3 september 2013 heeft de heer ing. J.E. Eerens aan Noorderstaete *rentmeesters* B.V. de opdracht verstrekt voor het uitbrengen van een taxatie van de inbrengwaarde van een aantal percelen grond gelegen aan en nabij de Bredesteeg, Echteld en Tiel, ten behoeve van een nog op te stellen exploitatieplan in het kader van het provinciaal inpassingsplan "Uitbreiding Bedrijventerrein Medel" van de Provincie Gelderland. Het exploitatieplan zal worden opgesteld door PAS b.v. Het onderhavige taxatie-rapport wordt aan PAS b.v. ter beschikking gesteld.

2.4 Doel

De opdrachtgever inzicht verschaffen in:

- de waarde in het economische verkeer (WEV)/inbrengwaarde

Deze informatie over de waarde van de genoemde gronden is gewenst ten behoeve van het exploitatieplan.

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, één en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro één en ander ten behoeve van een nog op te stellen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde). Het is op voorhand niet uit te sluiten dat op termijn de percelen die nog niet in eigendom zijn van opdrachtgever, onteigend moeten worden.

2.5 Datum opname

23 augustus 2013

2.6 Peildatum

Als peildatum is 1 januari 2014 aangehouden.

3. Verantwoording en aansprakelijkheden

3.1 Aansprakelijkheid

De taxaties 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 de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

3.2 Juistheid informatie opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op de door opdrachtgever verstrekte gegevens. Deze gegevens zijn door ondergetekende op juistheid gecontroleerd middels een controle van de kadastrale berichten van het kadaster. Daarnaast is voor de bestemming onder andere "Ruimtelijke plannen.nl" geraadpleegd. Voor het overige neemt ondergetekende geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens.

3.3 Bezichtiging in plaats van plaatsopname en invloed op de taxaties

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel, gebouw of opstal een volledige opname of onderzoek naar de (bedrijfs)exploitatie plaatsgevonden. De objecten zijn bovendien niet in pandig bezichtigd. Voor alle waarderingen en overige schadebepalingen geldt dat deze zijn gemaakt op basis van gevelopnames en door de opdrachtgever verstrekte en ondergetekende zelf verzamelde (object)gegevens en informatie.

3.4 Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een taxatie of transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met (de inhoud van) dit taxatierapport.

3.5 Recht op kopie

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

4. Basisgegevens

4.1 Algemene beschrijving

Het betreft een gebied bestaande uit 68 kadastrale percelen grond gelegen ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Medel. In het gebied zijn tevens twaalf burgerwoningen en twee agrarische bedrijven aanwezig. Het gebied wordt doorsneden door de Bredesteeg en beslaat een oppervlakte van circa 22 hectare. Het overzicht van de percelen is bijgevoegd als bijlage I. De ligging van de percelen staan op de kadastrale overzichtskaart bijgevoegd als bijlage II.

4.2 Eigenaar

Het eigendom van de percelen is divers. De percelen zijn deels in eigendom van particulieren en deels in eigendom van Industrieschap Medel en andere rechtspersonen. Het overzicht van het eigendom van de percelen is opgenomen in bijlage I.

Dit overzicht is door Bedrijvenpark Medel verstrekt en de gegevens zijn gecontroleerd op basis van de gegevens over de eigendomssituatie en zakelijke rechten vermeld op de kadastrale uittreksels van het kadaster.

4.3 Gebruik

Het westelijk deel van de gronden, circa 8 hectare groot, heeft op dit moment al de bestemming "bedrijventerrein". Dit betreft onverkochte bouwrijpe bouwgrond en is nog niet in gebruik genomen. Ten oosten van de genoemde gronden ligt een nog niet in gebruik genomen groenstrook. Ten oosten van deze groenstrook liggen de overige gronden die deels in gebruik zijn voor landbouwdoeleinden, deels voor woondoeleinden en deels voor verkeersdoeleinden.

4.4 Kadastrale aanduiding

De overzichtskaart met de kadastrale gegevens is opgenomen in bijlage II.

4.5 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) rechten lasten

Alleen vanuit de openbare registers kan voor de percelen kennis worden genomen van de aanwezigheid van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) rechten en lasten. Nu deze kadastrale gegevens, behoudens de ter inzage gegeven kadastrale uittreksels, voor wat betreft de aanwezigheid van ingeschreven zakelijke rechten, niet door Bedrijvenpark Medel zijn verstrekt en de betreffende percelen niet nader geïnspecteerd zijn en met de eigenaren en mogelijk andere recht- en belanghebbenden niet (taxatie technisch inhoudelijk) is gesproken, heeft ondergetekende geen rekening kunnen houden met eventueel waarde beïnvloedende effecten op dit vlak.

Er is door ondergetekende overigens – om vorenstaande reden – vooralsnog ook geen nader onderzoek gedaan naar eventueel met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige (zakelijke en publiekrechtelijke) lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van Boek 3 BW en andere akten of besluiten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Eerst als met de betrokken rechthebbenden kan worden gesproken, zal ondergetekende zich een duidelijk beeld kunnen vormen van eventuele bepalingen die een waarde beïnvloedend

effect hebben. De betreffende percelen waarop voornoemde rechten, lasten en plichten rusten zijn daarom gewaardeerd, de aanwezigheid daarvan weggedacht.

4.6 Quota, productie- en andere rechten

Ondergetekende heeft geen kennis genomen van mogelijke quota en/of productie- en andere rechten in het kader van de exploitatie van (agrarische) bedrijven in het exploitatiegebied. In het kader van de waardering van de in het exploitatiegebied aanwezige bedrijven zijn deze derhalve niet meegenomen. Rechten in de zin van milieuruimte, zoals bijvoorbeeld hindercirkels op het gebied van geluid of geur, zijn ook niet meegenomen in de taxaties van de (agrarische) bedrijven waarbij die rechten mogelijk horen.

Overigens mag, naar de mening van ondergetekende, worden aangenomen dat, indien dergelijke bedrijven worden gekocht, hiermee ook voornoemde rechten overgenomen worden. Omdat het Bedrijvenpark Medel is die de grondverwerving doet en daarmee eigenaar wordt van bedrijven met dergelijke rechten, staat het Bedrijvenpark Medel daarna vrij om deze rechten teniet te doen gaan. Het vorenstaande betekent naar de mening van ondergetekende dan dat deze rechten dan ook geen invloed hebben op de waarde van de andere getaxeerde (onbebouwde) percelen. Als Bedrijvenpark Medel eigenaar wordt van de bedrijven waarbij de bedoelde rechten horen, staat het haar immers vrij deze rechten te laten vervallen, zodat er op dat vlak geen beperkingen hoeven te bestaan voor de (te herontwikkelen) percelen. Alsdan is er naar de mening van ondergetekende ook geen sprake van waardedruk op de (te herontwikkelen) percelen als gevolg van voormelde rechten.

4.7 Bodem- en grondwaterverontreiniging

Ondergetekende heeft geen kennis genomen van (onderzoeken naar) mogelijke verontreiniging in of van de bodem en/of grondwater. In dit rapport is er van uitgegaan dat hiervan geen sprake is, althans, niet op een dusdanige wijze dat dit waarde- of schadetechnische invloed heeft. Het verdient aanbeveling, indien over verontreiniging informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige verontreiniging van invloed is op de (inbreng)waarden.

4.8 Asbesthoudende bouwmaterialen

In dit rapport is er van uitgegaan dat geen sprake is van aanwezigheid van asbesthoudende materialen in of op de aanwezige bebouwing, dan wel in de bodem, althans, niet op een dusdanige wijze dat die waarde- of schadetechnische invloed heeft. Het verdient aanbeveling, indien hierover informatie bestaat, dit taxatierapport te laten actualiseren door te laten onderzoeken of en zo ja, hoe aanwezige asbest van invloed is op de (inbreng)waarden.

4.9 Premies, subsidies en overige bijdragen

Er is in dit taxatierapport 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.

4.10 Veranderingen aan het getaxeerde

Ondergetekende gaat er vanuit dat, hetgeen ook door opdrachtgever is bevestigd, dat tussen het moment van opname op 23 augustus 2013 en de peildatum van 1 januari

2014 geen veranderingen aan het getaxeerde hebben plaatsgevonden die van invloed zijn of kunnen zijn op de onderhavige waardering.

4.11 Monumenten

Het object Medelsestraat 18 heeft een gemeentelijke monumentenstatus. Het betreft volgens het kadastraal bericht object: "Beschermd monument, Gemeentewet, Ontleend aan: 33 datum in werking 24-1-1990 (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie) Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Neder-Betuwe."

Dit perceel H41 valt in zijn geheel binnen het inpassingsplan en voor een gedeelte van 304 m² in het exploitatieplan. De monumentale opstallen worden afgebroken en elders weer in de oorspronkelijke staat opgebouwd.

Verder is in het in het plangebied geen sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument (ex art. 3, 4 of 6 Monumentenwet);
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (ex. art. 35 Monumentenwet);
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

4.12 Bestemming

Het noordelijke deel van het plangebied (deelgebied 1B) is in totaal 22 hectare groot. Van deze 22 hectare heeft 8 hectare, op basis van het door de gemeenteraad van Tiel op 20 november 2013 vastgestelde bestemmingsplan "Kanaalzone" de bestemming "Bedrijvigheid" en de bestemming "Groen" of "Agrarisch". Daarnaast vigeert op het grondgebied van de Gemeente Neder-Betuwe momenteel het bestemmingsplan "Buitengebied Dodewaard en Echteld" (vastgesteld op 30 mei 2013). In dit bestemmingsplan hebben de gronden hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Daarnaast is sprake van het voorontwerp PIP "Uitbreiding Bedrijventerrein Medel (Fase 1)" Van genoemde plannen is een verbeelding als bijlage III en IV bijgesloten.

4.13 Ligging

De gronden liggen aan en nabij de Bredesteeg, Tiel en Echteld in het buitengebied direct ten oosten van het bestaande Bedrijventerrein Medel.

5. Afdeling 6.4 van de Wet Ruimtelijke Ordening

5.1 Juridische uitgangspunten

In 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. Dit exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie. Een exploitatieplan bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat weer uit onder andere:

1. een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
2. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking zal komen;
3. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1 tot 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 binnen het betreffende exploitatiegebied getaxeerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, de waarden van de in het exploitatiegebied (voorheen) aanwezige opstallen en, indien van toepassing, bijkomende schadevergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden/vergoedingen samen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3, de leden c en d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat als onderdeel van de inbrengwaarden ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (lid c) en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen (lid d) moeten worden beschouwd. De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden, samen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten zijn door ondergetekende evenwel en zoals reeds vermeld niet onderzocht. Datzelfde geldt voor kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing.

5.2 Taxatie technisch uitgangspunten vanuit de wetsystematiek

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten er van wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht en dat opdrachtgever daartoe (al dan niet fictief) de noodzakelijke grondverwerving verricht. In de afdeling grondexploitatie wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, ook 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 (Ow) en dat voor gronden die 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.

In artikel 40b Ow 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. Vanwege deze regel en het doel van de taxatie heeft ondergetekende in dit rapport het waardebegrip van de marktwaarde (vrij van huur en gebruik) gebruikt. Met marktwaarde wordt bedoeld: "De waarde in het economische verkeer is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld." In artikel 40c Ow 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. Dit geldt in beginsel echter niet voor het (aanstaande) bestemmingsplan op basis waarvan (mogelijk) zal worden onteigend. Artikel 40d Ow stelt dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied, alle baten en lasten (en bestemmingen) worden 'omgeslagen'.

Ofschoon wel genoemd in de afdeling 6.4 Wro, wordt aan de artikelen 40e en 40f Ow in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks betekenis gegeven. Volgens onteigenings-jurisprudentie en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde (de marktwaarde) worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige vastgoedgebruik (vaak genoemd de huidige gebruiks-waarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie van het nieuwe bestemmingsplan (vaak genoemd de ontwikkelingswaarde).

In het aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht zijn, naast niet-bebouwde gronden, ook de opstallen getaxeerd die in het exploitatiegebied liggen. Bij de raming van de inbrengwaarden is in het kader van het vorenstaande 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 aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

5.3 Uitgangspunten en overwegingen

5.3.1 Algemene uitgangspunten en overwegingen

Deze taxatie is gebaseerd op de volgende uitgangspunten/overwegingen.

- Deze taxatie is verricht op basis van peildatum 1 januari 2014.
- De rapportage is gebaseerd op een buitenopname, de informatie die is verstrekt door de opdrachtgever en een uitgevoerde marktanalyse.
- Er is een beperkte kadastrale recherche verricht.
- Voor de percelen L1561, L1653, L1734, L1911, L1907, L1906, L2265, L1728, L1984, L2004 en L2275 is bij de waardering het uitgangspunt dat deze juridisch en technisch bouwrijp zijn. Deze percelen hebben in de taxatie daarom een hogere waarde per hectare toegekend gekregen dan de overige percelen.
- Indien sprake is van een bebouwd perceel wordt hierbij een splitsing gemaakt tussen het bouwperceel en overige (agrarische) grond. De oppervlaktes bij deze verdeling zijn bepaald op basis van een schatting. Wanneer slechts een deel van een gebouw binnen de grens van het exploitatieplangebied valt, wordt deze geheel meegenomen in de berekening.
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (exclusief overdracht- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.

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

Waarde definitie

Waarde in het economische verkeer

De waarde in het economische verkeer is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Waarderingsmethodiek

Vergelijkingsmethode (comparatieve benadering)

Een vraag die beantwoordt moet worden, is hoe de betreffende gronden en opstallen in het exploitatiegebied gewaardeerd dienen te worden. Het komt ondergetekende voor

dat taxeren op basis van vergelijking vooralsnog de meest zuivere methode is om de inbrengwaarden te bepalen, onder de werking van de thans nog vigerende planologie en aangaande van het huidige gebruik zowel als onder de werking van de aanstaande nieuwe planologie en aangaande het voorgenomen toekomstige gebruik. Via de vergelijkingsmethode wordt er gewaardeerd op basis van vergelijkbare referentieobjecten. Bij deze werkwijze wordt gezocht naar recentelijk gerealiseerde transactie-prijzen van soortgelijke objecten teneinde (al of niet na 'objectivering') te komen tot een marktwaarde (kosten koper). De methode is een algemeen geaccepteerde methode voor het bepalen van de inbrengwaarde. Voor de percelen bouwrijpe grond L1653, L1734, L1911, L1907, L1906, L2265, L1728, L1984, L2004, L2275 en L1561 is de te hanteren uitgifteprijs van € 145,00 gehanteerd waarop een depreciatie is toegepast van € 18,00 die is gebaseerd op enige nog aan de gronden te verrichten "rest"werkzaamheden en uitgaande van een uitgifteperiode van 4 jaar.

5.5 Bijzondere geschiktheid

Bij waardebeoordeling van gronden op basis van toekomstige ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door ondergetekende als zodanig beschouwd, conform artikel 40d gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en toekomstige bestemmingen. Daarbij wordt in de regel voorbij gegaan aan de 'toevallige' bestemmingen die op de betrokken percelen of perceelsgedeelten liggen of zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Eén 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 zogenaamde 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. Alleen 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. Nu nog nauwelijks in beeld is hoe (wat er zal worden gebouwd en aangelegd is al wel op hoofdlijn bekend) ontwikkeld zal worden, neemt ondergetekende vooralsnog aan dat van percelen met bijzondere (on)geschiktheid geen sprake is. Voor de percelen bouwrijpe grond L1653, L1734, L1911, L1907, L1906, L2265, L1728, L1984, L2004, L2275 en L1561 wordt verwezen naar de toelichting onder 5.4 "Waarderingsmethodiek".

5.6 Referenties

Als referentie voor deze taxatie is een aantal transacties gehanteerd (bijlage V) die zijn geregistreerd bij het Kadaster met de volgende kenmerken:

- Hyp4 54995 / 102
- Hyp4 61292 / 172
- Hyp4 62707 / 143 en brondocumenten voorafgaande verkrijging
- Hyp4 60879 / 71
- Hyp4 61761 / 159

6. Waardespecificatie

Waarde economische verkeer (WEV)

Waarde van de gronden:

€ 17.159.939,00

Afgerond:
(Inclusief 21% BTW)

€ 17.160.000,00

Zegge: zeventienmiljoen honderdzestigduizend euro

Toelichting

De sloopkosten bedragen € 121.770,00.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, ondertekend in
vijfvoud te Assen op 28 juni 2014

I. Vermeulen

Beëdigd rentmeester en register makelaar-taxateur

Bijlagen

- I Overzicht met per kadastraal perceel de oppervlakte, het eigendom en de inbrengwaarde
- II Kadastrale overzichtskaart
- III Verbeelding bestemmingsplannen
- IV Voorontwerp PIP
- V Referenties

Overzicht inbrengwaarde PIP Fase 1 Medel	Bijlage I
--	-----------

Basiskavel tot 1.000 m ²	€ 250,00	m ²
Overige grond tot 3.000 m ²	€ 15,00	m ²
Agrarische grond	€ 4,00	m ²
Bouwblok boerderij tot 1,5 ha	€ 25,00	m ²
Sloopkosten	€ 30,00	m ²
Waarde juridisch en technisch bouwrijpe grond	€ 127,00	m ²
Waarde ruwe bouwgrond	€ 27,50	m ²

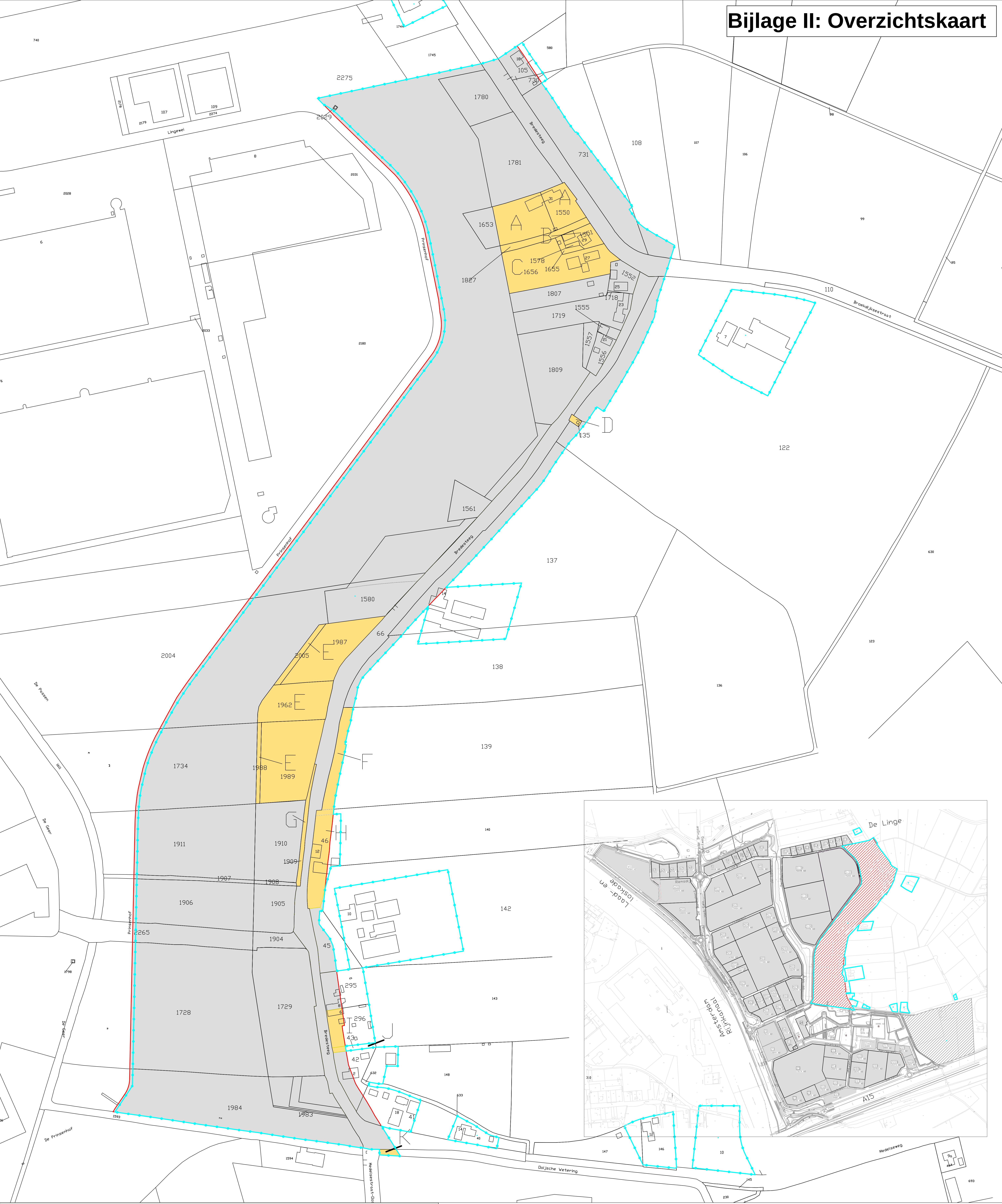
Bijlage I

Kadnr	Eigenaar	Adres	Opp (m ²)	Opp opstallen	Waarde opstallen	Staffel	€ / m2	Waarde grond	Inbrengwaarde (WEV)*	Sloopkosten	Inbrengwaarde (OB)**
	GROND										
	FASE 1 PIP, bestaand bestemmingsplan Medel 1										
	Inbrengen vanuit Medel 1										
L1653	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		177				€ 127,0	€ 22.479	€ 22.479	€ -	€ 22.479
L1734	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		7.311				€ 127,0	€ 928.497	€ 928.497	€ -	€ 928.497
L1911	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		6.780				€ 127,0	€ 861.060	€ 861.060	€ -	€ 861.060
L1907	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		372				€ 127,0	€ 47.244	€ 47.244	€ -	€ 47.244
L1906	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		4.475				€ 127,0	€ 568.325	€ 568.325	€ -	€ 568.325
L2265	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		1.902				€ 127,0	€ 241.554	€ 241.554	€ -	€ 241.554
L1728	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		12.448				€ 127,0	€ 1.580.896	€ 1.580.896	€ -	€ 1.580.896
L1984	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		2.200				€ 127,0	€ 279.400	€ 279.400	€ -	€ 279.400
L2004	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		8.317				€ 127,0	€ 1.056.259	€ 1.056.259	€ -	€ 1.056.259
L2275	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		39.405				€ 127,0	€ 5.004.435	€ 5.004.435	€ -	€ 5.004.435
L1561	Industrieschap Medel (Juridisch + technisch bouwrijp)		196				€ 127,0	€ 24.892	€ 24.892	€ -	€ 24.892
L1653	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		711				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L1734	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		1.808				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L1911	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		1.638				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L1907	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		80				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L1906	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		1.046				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L2265	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		422				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L1728	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		3.746				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L1984	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		7.713				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L2004	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		3.477				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L2275	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		18.816				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
L1561	Industrieschap Medel (Groenstrook, niet uitgeefbaar)		460				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Strook tussen medel 1 tot aan Bredesteeeg (gemeentegrens tot 2014)										
L1780	Industrieschap Medel		2.360				€ 27,5	€ 64.900	€ 64.900	€ -	€ 64.900
L1781	Industrieschap Medel		4.860				€ 27,5	€ 133.650	€ 133.650	€ -	€ 133.650
L1809	Industrieschap Medel		4.850				€ 27,5	€ 133.375	€ 133.375	€ -	€ 133.375
L1561	Industrieschap Medel		354				€ 27,5	€ 9.735	€ 9.735	€ -	€ 9.735
L1730	Industrieschap Medel		375				€ 27,5	€ 10.313	€ 10.313	€ -	€ 10.313
L1580	Industrieschap Medel		2.455				€ 27,5	€ 67.513	€ 67.513	€ -	€ 67.513
L2005	Van Arnhem Ontwikkeling B.V.		375				€ 27,5	€ 10.313	€ 10.313	€ -	€ 10.313
L1987	Van Arnhem Ontwikkeling B.V.		3.085				€ 27,5	€ 84.838	€ 84.838	€ -	€ 84.838
L1962	Van Arnhem Ontwikkeling B.V.		2.540				€ 27,5	€ 69.850	€ 69.850	€ -	€ 69.850
L1988	Van Arnhem Ontwikkeling B.V.		325				€ 27,5	€ 8.938	€ 8.938	€ -	€ 8.938
L1989	Van Arnhem Ontwikkeling B.V.		4.440				€ 27,5	€ 122.100	€ 122.100	€ -	€ 122.100
L1910	Industrieschap Medel		3.615				€ 27,5	€ 99.413	€ 99.413	€ -	€ 99.413
L1909	Waterschap Rivierenland		450				€ 27,5	€ 12.375	€ 12.375	€ -	€ 12.375
L1908	Industrieschap Medel		155				€ 27,5	€ 4.263	€ 4.263	€ -	€ 4.263
L1905	Industrieschap Medel		1.960				€ 27,5	€ 53.900	€ 53.900	€ -	€ 53.900
L1904	Industrieschap Medel		735				€ 27,5	€ 20.213	€ 20.213	€ -	€ 20.213
L1729	Industrieschap Medel		7.345				€ 27,5	€ 201.988	€ 201.988	€ -	€ 201.988
L1901	Industrieschap Medel		690				€ 27,5	€ 18.975	€ 18.975	€ -	€ 18.975
L1591	Industrieschap Medel		550				€ 27,5	€ 15.125	€ 15.125	€ -	€ 15.125
L1590	Industrieschap Medel		900				€ 27,5	€ 24.750	€ 24.750	€ -	€ 24.750
L1983	Industrieschap Medel		97				€ 27,5	€ 2.668	€ 2.668	€ -	€ 2.668
	SUBTOTAAL Fase 1 PIP, bestaand bestemmingsplan Medel 1		166.016					€ 11.784.231	€ 11.784.231		€ 11.784.231

Overzicht inbrengwaarde PIP Fase 1 Medel										Bijlage I	
Basiskavel tot 1.000 m²		€	250,00	m²							
Overige grond tot 3.000 m²		€	15,00	m²							
Agrarische grond		€	4,00	m²							
Bouwblok boerderij tot 1,5 ha		€	25,00	m²							
Sloopkosten		€	30,00	m²							
Waarde juridisch en technisch bouwrijpe grond		€	127,00	m²							
Waarde ruwe bouwgrond		€	27,50	m²							
Kadnr	Eigenaar	Adres	Opp (m²)	Opp opstallen	Waarde opstallen	Staffel	€ / m2	Waarde grond	Inbrengwaarde (WEV)*	Sloopkosten	Inbrengwaarde (OB)**
	Fase 1, PIP, Bredesteeg										
H820 was	Gemeente Neder Betuwe, Industrieschap Medel		4.611				€ 27,5	€ 126.803	€ 126.803	€ -	€ 126.803
H66	Gemeente Neder Betuwe, Industrieschap Medel		13.224				€ 27,5	€ 363.660	€ 363.660	€ -	€ 363.660
			17.835					€ 490.463	€ 490.463		€ 490.463

Fase 1, PIP, strook ten oosten van Bredesteeg											
H731	Industrieschap Medel		4.743				€ 27,5	€ 130.433	€ 130.433	€ -	€ 130.433
H108	Industrieschap Medel		617				€ 27,5	€ 16.968	€ 16.968	€ -	€ 16.968
H135	Liander Infra Oost N.V. trafohuisje		70				€ 27,5	€ 1.925	€ 1.925	€ -	€ 1.925
H138	Industrieschap Medel		710				€ 27,5	€ 19.525	€ 19.525	€ -	€ 19.525
H139	Van de Ven Ontwikkeling B.V.		1.085				€ 27,5	€ 29.838	€ 29.838	€ -	€ 29.838
H140	Rooms Katholieke Parochie H. Suitbertus		87				€ 27,5	€ 2.393	€ 2.393	€ -	€ 2.393
H43	Gerrit Martinus Oppelaar		66				€ 27,5	€ 1.815	€ 1.815	€ -	€ 1.815
H150	Industrieschap Medel en waterschap		114				€ 27,5	€ 3.135	€ 3.135	€ -	€ 3.135
	SUBTOTAAL Fase 1 PIP, strook ten oosten van Bredesteeg		7.492					206.030	€ 206.030	€ -	€ 206.030
	Totaal Fase 1 PIP Grond		191.343					12.480.724	€ 12.480.724	€ -	€ 12.480.724
GEBOUWEN + AANHORIGE GROND											
L1654	Albert Dirk Augustinus Johanna Janna Willemien Roelofsen	BS 31	2.194	350	€ 175.000	1.000	€ 250	250.000	€ 461.600	€ 10.500	€ 610.580
L1550			1.246				€ 15				
L1827	Johannes Wilhemus de Bell Esther Nout	BS 29	634	203	€ 135.000	1.000	€ 250	250.000	€ 392.515	€ 6.090	€ 516.360
L1655			182				€ 15				
L1578			55								
L1551			630								
L1656	Mijntje Josina Schneider Adriaan van der Linden	BS 27	3.990	336	€ 175.000	1.000	€ 250	250.000	€ 469.850	€ 10.080	€ 620.885
						2.990	€ 15	44.850			
L1552	Industrieschap Medel	BS 25	770	175	€ 175.000	1.000	€ 250	250.000	€ 451.400	€ 5.250	€ 592.070
L1718			15				€ 15				
L1807			1.975								
L1719	Industrieschap Medel	BS 23	2.965	275	€ 175.000	1.000	€ 250	250.000	€ 454.475	€ 8.250	€ 599.068
						1.965	€ 15	29.475			
L1557	Industrieschap Medel	BS 21	460	140	€ 175.000	1.000	€ 250	250.000	€ 430.100	€ 4.200	€ 563.330
L1555			230				€ 15				
L1556			650								
H105	Industrieschap Medel	BS 18	696	240	€ 220.000	1.000	€ 250	250.000	€ 470.405	€ 7.200	€ 618.727
H730			331				€ 15				
H122	Industrieschap Medel	BDS 7	2.715			2.715	€ 4	10.860	€ 10.860		€ 14.118
H137	Industrieschap Medel	BS 14	2.817	1.350	€ 240.000	1.817	€ 25	45.425	€ 289.425	€ 40.500	€ 416.753
						1.000	€ 4	4.000			
H46	Adriana Maria Schapendonk	BS 12	1.608	400	€ 85.000	1.000	€ 250	250.000	€ 344.120	€ 12.000	€ 459.356
						608	€ 15	9.120			
H142	Industrieschap Medel	BS 10	31			868	€ 25	21.700	€ 21.700		€ 28.210
H45			837								
H295	Industrieschap Medel	BS 8	628	120	€ 65.000	628	€ 225	141.300	€ 206.300	€ 3.600	€ 271.790
H296	Dirk Johannes Derksen	BS 6	552	120	€ 65.000	552	€ 225	124.200	€ 189.200	€ 3.600	€ 249.560
H42	Industrieschap Medel	BS 2	764	350	€ 230.000	764	€ 250	191.000	€ 421.000	€ 10.500	€ 557.800
H41	Industrieschap Medel	MS 18	304			304	€ 250	76.000	€ 76.000		€ 98.800
	Totaal Fase 1 PIP Gebouwen + aanh. grond + sloopkosten		27.279	4.059	€ 1.915.000			2.773.950	€ 4.688.950	€ 121.770	€ 6.217.405
	Totaal Generaal Fase 1 PIP (grond + gebouwen + sloopkosten)		218.622	4.059	€ 1.915.000			15.254.674	€ 17.169.674	€ 121.770	€ 18.698.129
								Afgerond	€ 17.170.000		
Toelichting * Inbrengwaarde (WEV): (WEV = Waarde economisch verkeer) is de gebruikswaarde **Inbrengwaarde (OB): (OB = onteigeningsbasis) is gebaseerd op een volledige schadeloosstelling Er is rekening gehouden met de complexwaarde										pagina 2	

Bijlage II: Overzichtskaart



Medieseestraat Oost 13
4004 LE Tiel
Telefoon 0344-673700
Telefax 0344-673710

Projectnaam: Bedrijvenpark Medel,
Onderdeel: Exploitatieplangrens en eigendomssituatie

- Exploitatieplangrens
- PIP plangrens

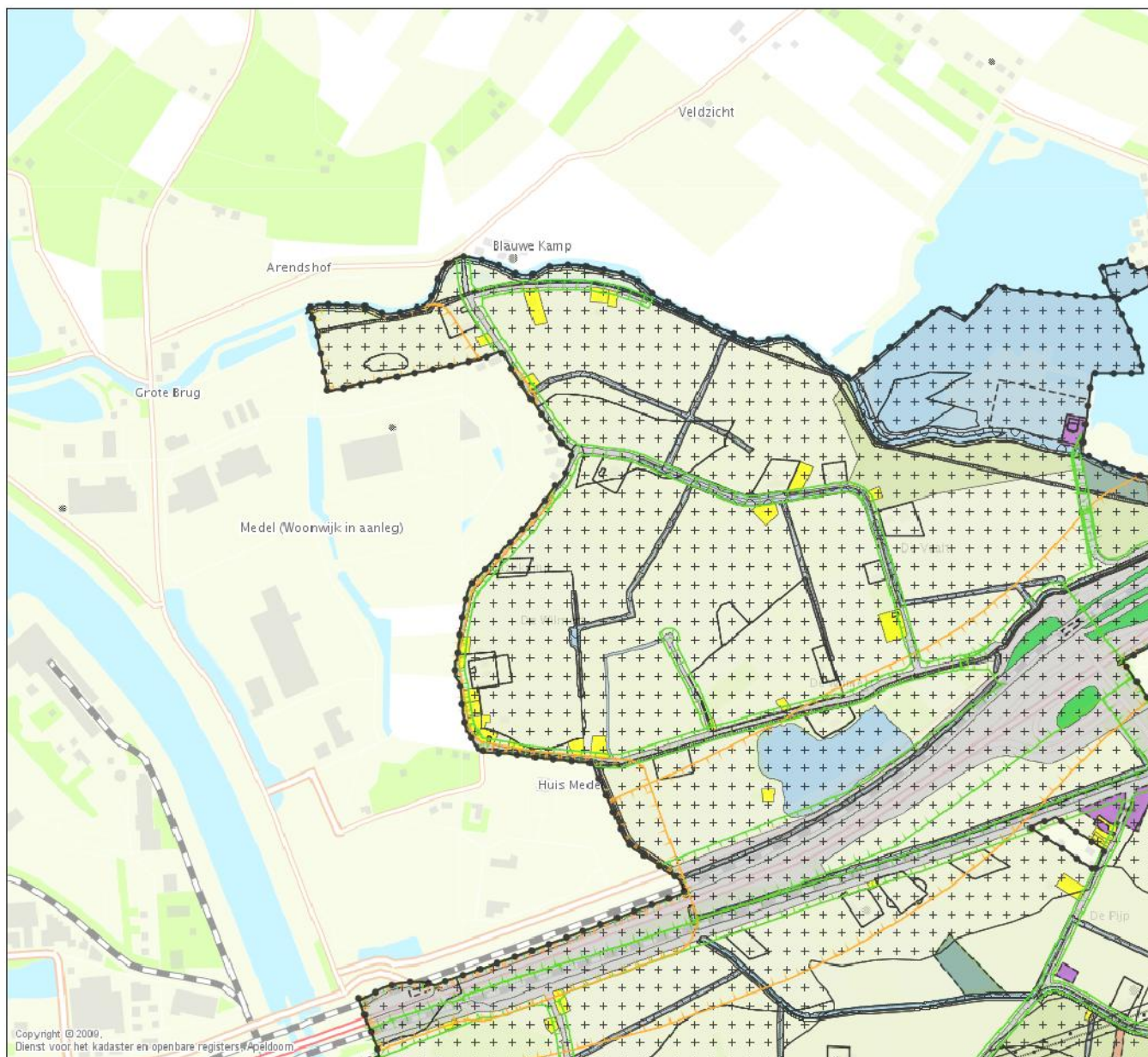
Projectleider: J. Eerens Datum : 15.JAN.2014
Getekend : C. Ernste Formaat :

Eigendomssituatie

- A A. Augustinus en J. Roelofsen
 - B J. de Bell en E. Nout
 - C M. Schneider en A. v.d. Linden
 - D Liander Infra Oost N.V.
 - E Van Arnhem Ontwikkeling B.V.
 - F J.L. van Lith De Jeude/Van de Ven Ontwikkeling BV
 - G Waterschap Rivierenland
 - H A. Schapendonk, A. Reuvers en J. Reuvers
 - I D. Derksen
 - J M&A. Oppelaar
 - K Waterschap Rivierenland en Industrieschap Medel
- Industrieschap Medel

Plannaam: Buitengebied Dodewaard en Echteld
 Planstatus: vastgesteld
 Datum: 2013-05-30
 PlanIdn: NL.IMRO.1740.bpDOECbuitengebied-vst1
 Plantype: bestemmingsplan
 Bronhouder: Neder-Betuwe

Ruimtelijkeplannen.nl



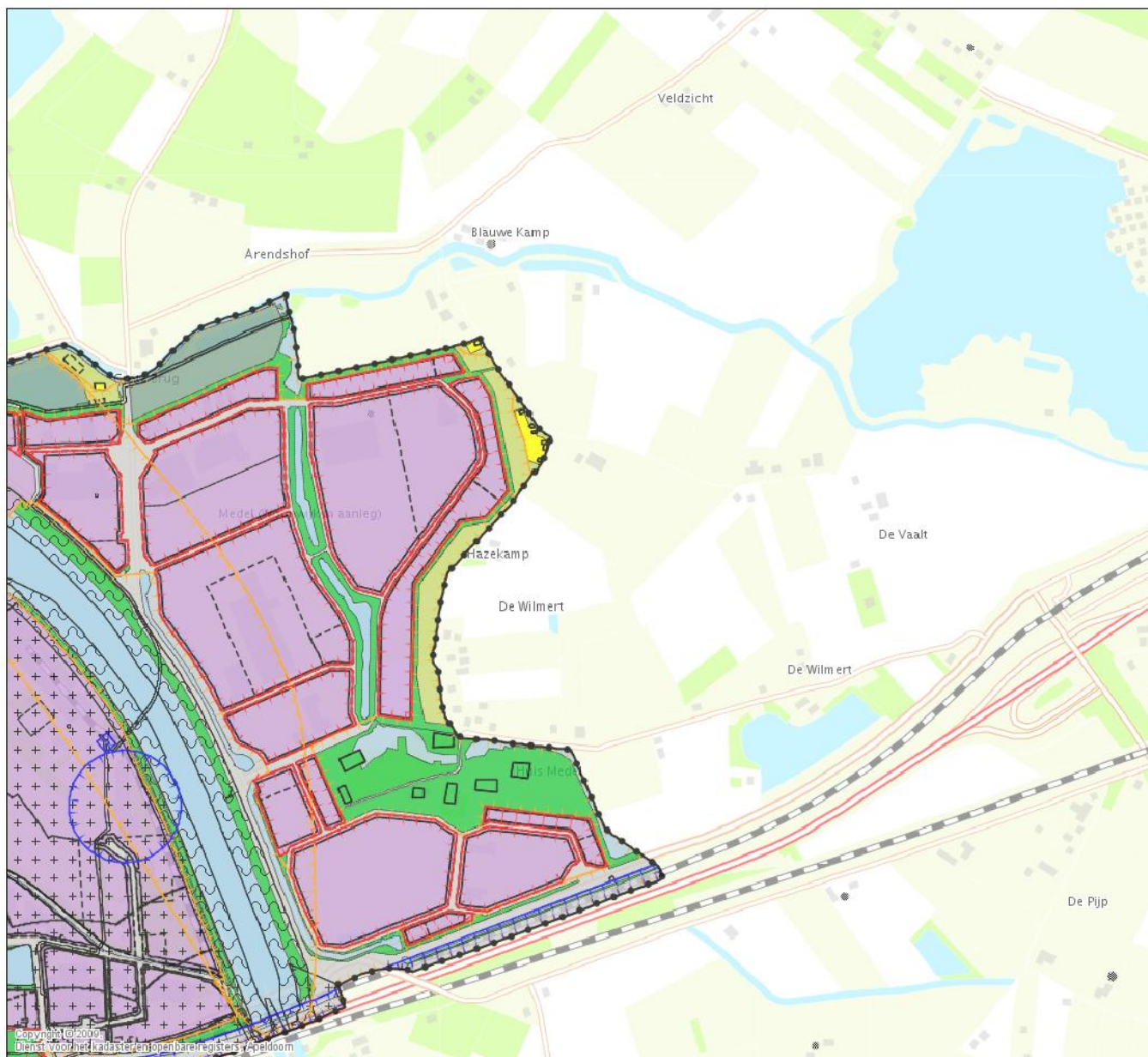
Copyright © 2009, Dienst voor het kadaster en openbare registers/Apeldoorn

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontlelen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 24 januari 2014

Legenda

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Best. inp. plan e.d. | geluidzone |
| bestem. plangeb. | vrijvaringszone |
| Best. hoofdgroepen | milieuzone |
| agrarisch | overige zone |
| agrarisch m. wrd. | Functieaanduidingen |
| bedrijf | functieaanduiding |
| groen | Figuren |
| horeca | relatie |
| natuur | |
| verkeer | |
| water | |
| wonen | |
| Dubbelbestemmingen | |
| waterstaat | |
| leiding | |
| waarde | |
| onbekend | |
| Bouwvlakken | |
| bouwvlak | |
| Gebiedsaanduidingen | |

Plannaam: Kanaalzone
 Planstatus: vastgesteld
 Datum: 2013-11-20
 PlanIdn: NL.IMRO.0281.BP00016-va01
 Plantype: bestemmingsplan
 Bronhouder: Tiel



500 m

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontlelen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 24 januari 2014

Legenda

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Best. inp. plan e.d. | wetgevingzone |
| bestem. plangeb. | overige zone |
| Best. hoofdgroepen | Bouwaanduidingen |
| bedrijventerrein | bouwaanduiding |
| groen | Functieaanduidingen |
| natuur | functieaanduiding |
| tuin | Maatvoeringen |
| verkeer | maatvoering |
| water | |
| wonen | |
| Dubbelbestemmingen | |
| waterstaat | |
| leiding | |
| waarde | |
| onbekend | |
| Bouwvlakken | |
| bouwvlak | |
| Gebiedsaanduidingen | |
| geluidzone | |
| veiligheidszone | |

Bijlage IV: Voorontwerp PIP

LEGENDA

Plangebied
Plangrens

Enkelbestemmingen
A Agrarisch
BT Bedrijventerrein
G Groen
V Verkeer

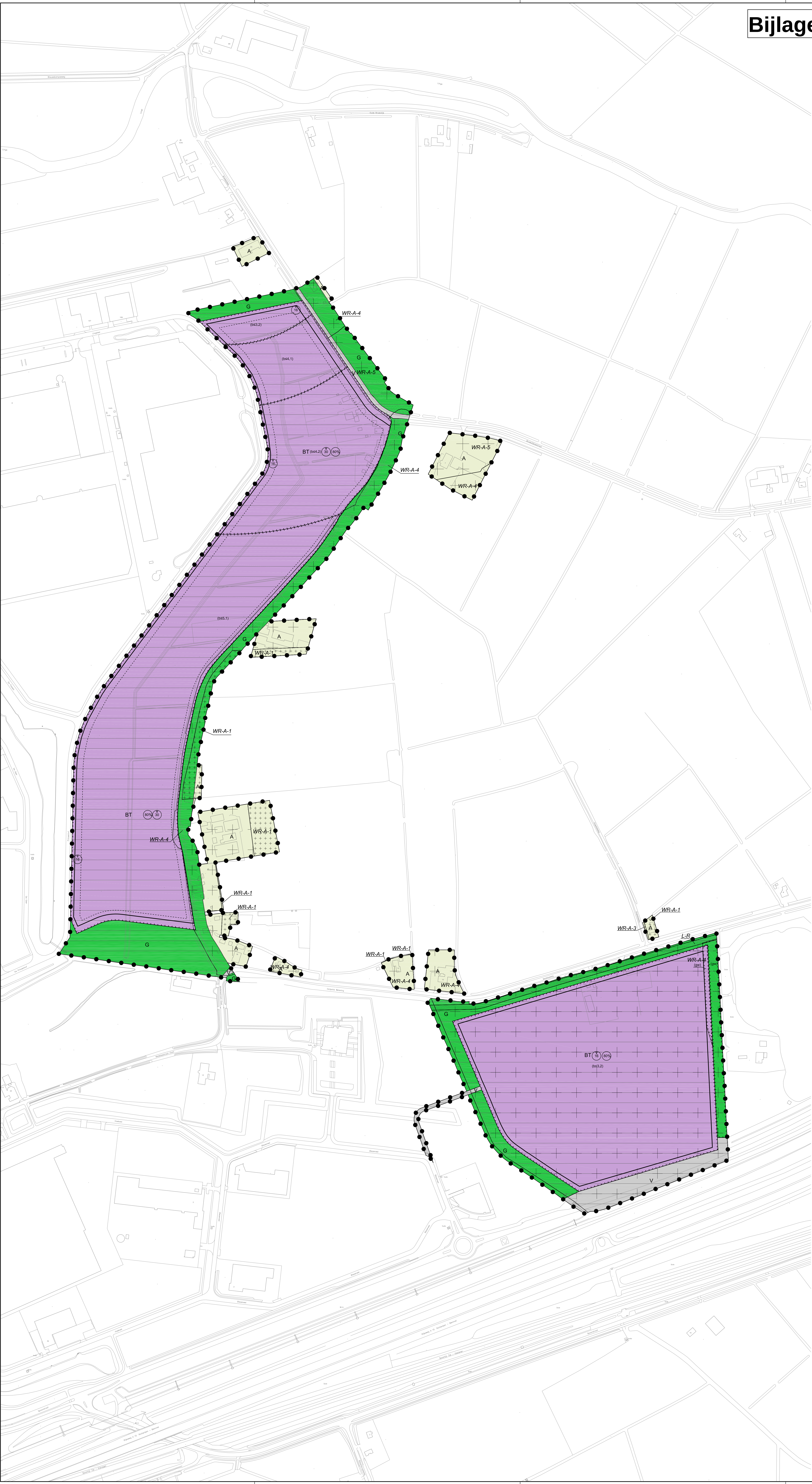
Dubbelbestemmingen
L-R Leiding - Rool
WR-A-1 Waarde - Archeologie 1
WR-A-2 Waarde - Archeologie 3
WR-A-4 Waarde - Archeologie 4
WR-A-5 Waarde - Archeologie 5

Gebiedsaanduidingen
overige zone - gezoneerd industrieterrein

Functieaanduidingen
(bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
(bs4.1) bedrijf tot en met categorie 4.1
(bs4.2) bedrijf tot en met categorie 4.2
(bs5.1) bedrijf tot en met categorie 5.1
(GW) geluidwal

Bouwvlakken
bouwvlak

Maatvoeringen
(80%) maximum bebouwingspercentage (%)
(30) maximum bouwhoogte (m)



provincie **Gelderland**

inpassingsplan **Uitbreiding bedrijventerrein Medel (fase 1)**

R Rho ADVISEURS VRIJ LIDPROFESSEUR	identificatie		planstatus		tekening	
	identificatiecode		datum	status	schaal	1:2000
	NL.IMRD.9925.PIPMedel fase1.0001		12-12-2013	concept	afmeting	A0
	projectnummer		130520.17692.00	voorstudie	aantal bladen	1
vastgesteld				bestand	OYFC-BPL	

postbus 150
3900 AD IJsselstein
030-2018550
info@rho.nl
www.rho.nl
refere
getekend
: mr. S. Lamadmi
ing. E.J. Dekkers

Bijlage 5. Resultaten plankostenscan VROM (2010)

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	14-2-2014	Complexiteit	102%
Gemeente	GR Bedrijvenschap Medel		
Projectnaam	Uitbreidingsfase 1		
Projectnummer	153010-1086		
Datum prijspeil	1-1-2010	print	
Looptijd project in jaren	7		

Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	420	€ 50.400	4%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	420	€ 50.400	4%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	1.867	€ 224.008	16%
2.1 Programma van Eisen	70	€ 8.400	1%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	378	€ 45.391	3%
2.5 Stedenbouwkundig plan	662	€ 79.435	6%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	757	€ 90.782	7%
Ruimtelijke Ordening	759	€ 91.125	7%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	506	€ 60.750	4%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	253	€ 30.375	2%
Civiele en cultuur techniek	-	€ 134.641	10%
4.1 Planontwikkeling	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 134.641	10%
Landmeten/vastgoed informatie	331	€ 30.105	2%
5.1 Kaartmateriaal	331	€ 30.105	2%
Communicatie	301	€ 102.155	8%
6.1 Omgevingsmanagement	301	€ 102.155	8%
Gronduitgifte	151	€ 18.459	1%
7.1 Gronduitgiftecontracten	151	€ 18.459	1%
Management	4.632	€ 548.509	40%
8.1 Projectmanagement	2.647	€ 367.878	27%
8.2 Projectmanagementassistentie	1.985	€ 180.631	13%
Planeconomie	1.323	€ 161.443	12%
9.1 Planeconomie	1.323	€ 161.443	12%
totaal	9.784	€ 1.360.845	100%

Bijlage 6. Uitgebreide exploitatieopzet, PAS bv, d.d. 13 juni 2014

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	GR Bedrijvenpark Medel
Project	Medel Uitbreidingsfase 1
Projectnummer	153010-1086
Datum	13-jun-14



1 Uitgangspunten	
Renteparameter kosten	4.50%
Renteparameter opbrengsten	4.50%
Kostenstijging	2.00%
Opbrengstenstijging 2014 en 2015	0.00%
Opbrengstenstijging vanaf 2016	1.00%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2014
Eindjaar	2018

functie			1 basiseenheid is gelijk aan
woning	1	st	
bedrijven	100	m² bvo	
kantoren	100	m² bvo	
winkels	100	m² bvo	
voorzieningen	100	m² bvo	
overige bebouwing	100	m² bvo	
...	100	m² bvo	

5

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond- opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Marktsector							
Goedkoop segment	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Middensegment	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Topsegment	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Dubbel grondgebruik	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
...	-	st	0	€ -	0,00	0 €	-
Niet-woningbouw							
Bedrijven	151.304	m² bvo	151.304	€ 156,50	1,00	151.304 €	23.679.076
Kantoren	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Winkels / horeca	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Voorzieningen	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Overige bebouwing	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
...	-	m² bvo	0	€ -	0,00	0 €	-
Totaal	nvt	nvt	151.304			151.304 €	23.679.076

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-14	boekwaarde*	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven	138.785,82		0	0	0	0	0	45.381	52.956	52.956	0	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bebouwing	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	138.785,82	nvt											

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 17.159.939	€ -	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 613.245	€ -	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
Planschade	€ 59.885	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%
Archeologie	€ 55.000	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en sanering	€ 137.500	€ -	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%
Grondwerk (BRM)	€ 365.976	€ -	0%	0%	0%	0%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijpmaken	€ 652.306	€ -	0%	0%	0%	0%	25%	25%	25%	15%	10%	0%	0%
Plankosten	€ 1.488.720	€ -	0%	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ 557.700	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen uit exploitatie - Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.203.943	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	33%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -			0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 22.294.214	€ -	0%	0%	0%	100%	89%	23%	128%	118%	30%	0%	0%

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20
Woningbouw													
Sociale sector	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Marktsector													
Goedkoop segment	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Middensegment	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Topsegment	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Dubbel grondgebruik	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Niet-woningbouw													
Bedrijven	€ 23.679.076	€ -	0%	0%	0%	0%	0%	30%	35%	35%	0%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Winkels / horeca	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
...	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen in exploitatie													
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	€ 23.679.076		0%	0%	0%	100%	0%	30%	35%	35%	0%	0%	0%

4a Overzicht kosten

	incl. kostenstijging													
	CW 01-01-14	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 16.789.689	€ -	€ 17.159.939	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 17.159.939	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ 584.527	€ -	€ 613.245	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 153.311	€ 153.311	€ 153.311	€ 153.311	€ -	€ -	€ -
Planschade	€ 55.715	€ -	€ 59.885	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.971	€ 14.971	€ 14.971	€ 14.971	€ -	€ -
Archeologie	€ 52.409	€ -	€ 55.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27.500	€ 27.500	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en sanering	€ 131.061	€ -	€ 137.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 34.375	€ 34.375	€ 34.375	€ 34.375	€ -	€ -	€ -
Grondwerk (BRM)	€ 353.027	€ -	€ 365.976	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 121.992	€ 121.992	€ 121.992	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 620.325	€ -	€ 652.306	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 163.077	€ 163.077	€ 163.077	€ 97.846	€ 65.231	€ -	€ -
Plankosten	€ 1.402.237	€ -	€ 1.488.720	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 297.744	€ 297.744	€ 297.744	€ 297.744	€ 297.744	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ 537.874	€ -	€ 557.700	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 557.700	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen uit exploitatie - Bovenwijkse voorzieningen	€ 1.079.375	€ -	€ 1.203.943	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 401.314	€ 401.314	€ 401.314	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 21.606.238	€ -	€ 22.294.214	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 17.930.438	€ 1.771.984	€ 1.214.284	€ 999.562	€ 377.946	€ -	€ -

4b Overzicht opbrengsten

	incl. kostenstijging													
	CW 01-01-14	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-10	01-07-11	01-07-12	01-07-13	01-07-14	01-07-15	01-07-16	01-07-17	01-07-18	01-07-19	01-07-20
Woningbouw														
Sociale sector	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Marktsector														
Goedkoop segment	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Middensegment	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Topsegment	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dubbel grondgebruik	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet-woningbouw														
Bedrijven	€ 21.325.858	€ -	€ 23.679.076	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.103.723	€ 8.287.677	€ 8.287.677	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen in exploitatie														
Bidragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bidragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 21.325.858	€ -	€ 23.679.076	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.103.723	€ 8.287.677	€ 8.287.677	€ -	€ -	€ -

5 Berekening exploitatiebijdrage

	CW
Totaal kosten	€ 21.606.238
Minus bijdrage ...	€ -
Minus bijdrage ...	
Minus bijdrage ...	
Te verhalen kosten	€ 21.606.238
Drempel opbrengsten	€ 21.325.858
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 21.325.858
Gewogen basiseenheden	138.785,82
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid (afgerond)	€ 154
Saldo project	€ 280.380-

Bijlage 7. Staat van wijzigingen

Wijzigingen tussen ontwerp en vastgesteld exploitatieplan Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1

Wijzigingen op het ontwerp exploitatieplan naar aanleiding van zienswijzen

Datum: 23 juni 2014

DEEL 1 Toelichting exploitatieplan Uitbreiding bedrijventerrein Medel fase 1

Hoofdstuk 2, paragraaf 2.3.2, 4^e alinea

Toegevoegd:

Zoals aangegeven in paragraaf 1.4.1 zijn tot op heden nog niet alle gronden in deelgebied 1B door het Industrieschap verworven of met de grondeigenaren een anterieure overeenkomsten gesloten ten aanzien van de planontwikkeling en het kostenverhaal. Aangezien op deze gronden wel 'bouwplannen' conform artikel 6.2.1 Bro zijn voorzien, dient voor dit deelgebied een exploitatieplan te worden vastgesteld.

Voor deelgebied 1A is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen aangezien de gronden van dit deelgebied in eigendom is van het Industrieschap. Het kostenverhaal is hier 'anderszins verzekerd' via de uitgifte van de gronden.

Hoofdstuk 4, wijziging paragraaf 4.2

De tekst:

- *inflatiecijfer opbrengsten* : 1%

Is gewijzigd in:

- *inflatiecijfer opbrengsten 2014 en 2015* : 0,0 %
- *inflatiecijfer opbrengsten vanaf 2016* : 1,0 %

Hoofdstuk 4, toegevoegd paragraaf 4.5

Zoals aangegeven betreft het provinciaal inpassingsplan een globaal eindplan. Een dergelijke vorm van bestemmen geeft een directe bouwtitel. Echter, op dit moment is de grootte en de verkaveling van de afzonderlijk uit geven kavels nog niet bekend. Het is dan wenselijk dat het exploitatieplan deze flexibiliteit biedt.

De Wro biedt deze mogelijkheid. Door het opnemen van een fasering kan het exploitatieplan voor de gronden, waarvoor ingevolge deze fasering nog geen omgevingsvergunning kan worden verleend, een globale inhoud hebben¹.

Het Industrieschap Medel heeft het overgrote deel van de gronden in eigendom. Het Industrieschap is voornemens de overige gronden te verwerven. Gezien de grondpositie in het gebied en het kunnen voldoen aan de vraag naar gronden, gaat het Industrieschap in eerste instantie haar eigen gronden te ontwikkelen. De opbrengsten van deze uitgeefbare gronden kunnen tevens weer worden ingezet ter financiering van de ontwikkeling het overige gebied, de benodigde voorzieningen en maatregelen.

Voor de realisatie van het plangebied wordt nu uitgegaan van een termijn van 5 jaar. De uitgifte zal in fasen worden gerealiseerd. In dit exploitatieplan wordt uitgegaan van de volgende fasering ten aanzien van de werken en werkzaamheden en de uitgifte van de gronden, tabel 1. Na uitgifte van de laatste gronden zullen in 2018 de afrondende werken en werkzaamheden ten behoeve van het bedrijfsrijp maken plaatsvinden.

Tabel 1. Fasering werken en werkzaamheden

Fase	Werken en werkzaamheden (bouwrijp maken)	Uitgeefbaar
1	2014	2015
2	2015	2016
3	2016	2017

Op de kaart 'Fasering uitgifte' zijn de deelgebieden van het exploitatieplangebied weergegeven, bijlage 3.

Hoofdstuk 4, wijziging paragraaf 4.6.3

Voor het bepalen van de mogelijke planschade die ontstaat door de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein is een planschaderisico-analyse opgesteld. De planschade is op basis van deze analyse geraamd op een bedrag van € 59.885,= (nominaal).

Hoofdstuk 4, paragraaf 4.6.11

Verwijderd:

Transformatievoorziening

In het bestaande bedrijventerrein Medel is vooruitlopend op een eventuele uitbreiding een transformatievoorziening gerealiseerd die in een extra capaciteit voorziet van een mogelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De toe te rekenen kosten aan de uitbreiding fase 1 bedragen € 99.000,=.

¹ artikel 6.13 lid 3 Wro

Hoofdstuk 4, toegevoegd paragraaf 4.6.12

Percentage gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.8.2 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is.

Het percentage gerealiseerde kosten voor de uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1 is per 1 januari 2014: 0%.

Hoofdstuk 4, paragraaf 4.8.2, 4^e alinea

Toegevoegd: *Dit tekort wordt gedekt uit de grondexploitatie van Medel (totaal).*

DEEL 2 Regels exploitatieplan Uitbreiding Bedrijventerrein Medel, fase 1

Toegevoegd: artikel 1 tot en met artikel 5.

BIJLAGEN

- Toegevoegd: bijlage kaart 'voorlopige fasering' d.d. 12 juni 2014
- Aangepast aan voornoemde wijzigingen: bijlage 'Uitgebreide exploitatieopzet'
- Nummering bijlagen aangepast.

Overige (ambtshalve) wijzigingen

N.V.T.