

Ridderkerk

Cornelisland

exploitatieplan



adviseurs ruimtelijke ordening

Ridderkerk

Cornelisland

exploitatieplan

identificatie

identificatiecode:

projectnummer:

059700.16844.00

projectleider:

D.H. Swijnenburg

planstatus

datum:

07-11-2012

25-04-2013

status:

ontwerp

vastgesteld

opdrachtgever:

gemeente Ridderkerk

Inhoud

Deel A Toelichting

1. Status van het exploitatieplan	5
1.1. Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)	5
1.2. Toelichting bij de citeertitel	7
1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan	8
2. Toelichting bij het exploitatiegebied	9
2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied	9
2.1.1. Bestaande woningen langs het Zevenbergsedijkje	9
2.1.2. Groenstroken langs A15 en A16	9
2.1.3. Bestaande parkeervoorziening langs westzijde plangebied	9
2.1.4. Carpoolstrook	10
2.1.5. Overige gronden	10
2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik	10
2.3. Toelichting op de te verwerven gronden	10
2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden	11
3. Toelichting bij de eisen en regels	13
3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling	13
3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	13
3.2.1. Goedkeuring bouwproces	13
3.2.2. Goedkeuring bestekken	14
3.2.3. Eindinspectie en tussentijdse inspecties	14
3.2.4. Uitzonderingsbepaling	14
3.2.5. Afwijkingmogelijkheden	14
3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten	14
3.3.1. Aanbesteding	14
3.4. Toelichting op Artikel 4: Voorrangsregel	15
3.5. Toelichting op artikel 5	15
4. Toelichting bij de exploitatieopzet	17
4.1. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	18
4.2. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	18
4.3. Toelichting op de aanduiding van de fasering	19
4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden	20
4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	20
4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	23
4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	24
4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten	26
4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning	26

Deel B Exploitatieplan

1. Status van het exploitatieplan	31
1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit	31
1.2. Citeertitel	31
1.3. Het exploitatieplan	31
2. Het exploitatiegebied	33
2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied	33
2.2. Voorgenomen grondgebruik	33
2.3. Te verwerven gronden	33
2.4. Omschrijving van werken en werkzaamheden	33
2.4.1. Bouwrijp maken	33
2.4.2. Aanleg nutsvoorzieningen	34
2.4.3. Inrichting openbare ruimte	34
3. Eisen en regels	35
4. Exploitatieopzet	39
4.1. Rekentechnische uitgangspunten	39
4.2. Aanduiding van het tijdvak	39
4.3. Aanduiding van de fasering en koppelingen	39
4.3.1. Fasering	39
4.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden	40
4.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	40
4.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	40
4.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	41
4.8. Percentage gerealiseerde kosten	41

Bijlagen:

1. Kaarten.
2. Toelichting op de procedure.
3. Kwaliteitseisen Exploitatieplan Bedrijventerrein Cornelisland.
4. Taxatie inbrengwaarden.
5. Plankostenscan.
6. Overzicht doelgroepen en indicatie grondprijzen Cornelisland.
7. Exploitatieopzet.
8. Civieltechnische ramingen.
9. Planschaderisicoanalyse.

Deel A Toelichting

1. Status van het exploitatieplan

5

1.1. Toelichting bij de koppeling met het ruimtelijk besluit (Bro artikel 6.2.11. sub a)

Planvorming Cornelisland

Het bestemmingsplan Cornelisland voorziet in de ontwikkeling en realisatie van een bedrijventerrein. Voor het gebied is in het verleden het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk' vastgesteld en onherroepelijk geworden. Dat bestemmingsplan voorziet in een uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden, welke uitwerking in het plan 'Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk, 1^e uitwerking 2007' heeft plaatsgevonden.

Het geldende bestemmings- en uitwerkingsplan zijn tot op heden nauwelijks uitgevoerd, zowel wat betreft de bedrijven als de te realiseren infrastructuur. Slechts op een locatie is een bedrijf aanwezig. Dit bedrijf heeft in het verleden grond gekocht van de gemeente.

Het nieuwe bestemmingsplan Cornelisland voorziet in een aantal wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden actuele ontwikkelingen meegenomen. Het betreft:

- aanpassing (vergroting) van de toegestane bouwhoogtes ten behoeve van intensiever/effectiever grondgebruik. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de oorspronkelijke bouwmogelijkheden opgenomen, met dien verstande dat de toegestane bouwhoogte is gewijzigd van 10 m naar 13 tot 20 en 25 m;
- gronden van een voormalig tuincentrum krijgen een bedrijfsbestemming;
- inpassing van een bestaand paardenpension met uitbreiding van één extra woning;
- de gronden van Rijkswaterstaat (zoutopslag) worden meegenomen in het plan;
- een deel van de gronden wordt mede bestemd voor grootschalige perifere detailhandel.

Het bestemmingsplan omvat het gebied zoals aangegeven op de plankaart behorend bij het bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0597.CORN2012-CO01. Het bestemmingsplan voorziet in realisatie van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen, zoals groen, verkeer en water.

Het exploitatiegebied voorziet in de realisatie van 'bouwplannen' als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening ('Bro').

Noodzaak exploitatieplan

Het bestemmingsplan Cornelisland biedt de juridische basis voor de benodigde ruimtelijke ontwikkeling.

Uit artikel 9.1.20 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening volgt dat de bepalingen inzake kostenverhaal (artikelen 6.12. t/m 6.22 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) van toepassing zijn als sprake is van 'een andere bestemmingslegging' in het nieuwe bestemmingsplan. Als gevolg van de wijzigingen ten opzichte van de vigerende regeling is sprake van nieuwe

bouwmogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan is immers sprake van het verhogen van de bouwhoogte van 10 m naar 13 m, 20 en 25 m. Hiermee is sprake van een verbetering van de bouwmogelijkheden. Het verhogen van de bouwhoogte betekent immers dat het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte dat op grond van het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan, kan toenemen.

Daarnaast is voor enkele gebieden, waar geen sprake is van aanpassing van bouwhoogten, sprake van een gewijzigde bestemmingsregeling ten opzichte van de vigerende regeling. Het betreft de paragrafen 3.2.2; 3.4 en 3.6.2 zoals opgenomen in de bestemmingsregels, artikel 3, Bedrijf, van het bestemmingsplan. De hierin opgenomen regeling wijkt op onderdelen af van de regeling zoals opgenomen in het uitwerkingsplan uit 2007.

Het exploitatieplan is het instrument om de kosten te kunnen verhalen (Artikel 6.12 Wro).

Artikel 6.12 lid 2 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.

Een groot aantal percelen in het exploitatiegebied is in eigendom bij de gemeente Ridderkerk. Binnen het exploitatiegebied zijn de percelen, kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie D, nummers 2655, 2697, 2849, 2856, 2869, 2870, 2871, 2901, 3216, 3217, 3449, 3450, 3841, 3842, 3843, 3844, 3857, geheel of deels in eigendom bij derden. De percelen die in eigendom toebehoren aan derden zijn aangegeven op de toelichtende kaart T1 'Eigendomssituatie'. De kaart is opgenomen in bijlage 1. Het bestemmingsplan voorziet op genoemde percelen in de realisering van bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen, waarvoor omgevingsvergunningen zijn vereist. Met de eigenaren van genoemde percelen zijn tot op heden geen koopovereenkomsten dan wel (exploitatie)overeenkomsten gesloten. Het verhaal van kosten van grondexploitatie in de exploitatiegebieden is daardoor niet verzekerd. De gemeente is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro om deze reden verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen, waarin genoemde percelen zijn opgenomen. De gemeente wil met het vaststellen van onderhavig exploitatieplan allereerst het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen. In de tweede plaats wil de gemeente eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden stellen. Dit exploitatieplan zorgt ervoor de wijze waarop de werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, gewaarborgd is.

Functie van het exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het plangebied Cornelisland geldt één exploitatieplan.

Dit exploitatieplan bestaat uit de volgende (wettelijk vereiste) onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied;

Bij dit exploitatieplan zijn, in aanvulling op de wettelijk vereiste onderdelen, eisen en regels opgenomen ten behoeve van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

1.2. Toelichting bij de citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Cornelisland'

Het exploitatieplan Cornelisland betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

Procedure

Op de voorbereiding van dit exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Een toelichting op de procedure is opgenomen in bijlage 2. Het ontwerp-exploitatieplan is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan 'Cornelisland' voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Om te waarborgen dat in ieder geval de kadastrale eigenaren in het exploitatiegebied kennis kunnen nemen van het exploitatieplan, hebben de eigenaren conform artikel 6.14 lid 1 Wro een kennisgeving ontvangen (publicatie en grondtekening exploitatiegebied). Op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro moeten de kadastrale eigenaren in kennis gesteld worden van de vaststelling van het definitieve exploitatieplan. Na vaststelling van het definitieve bestemmingsplan en het exploitatieplan staat voor belanghebbenden voor een periode van 6 weken rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Herziening

Artikel 6.15 lid 1 Wro verplicht de gemeente om het onderhavige exploitatieplan minimaal jaarlijks te herzien. Een herziening kan leiden tot een aanpassing van de te betalen exploitatiebijdrage. Als de gemeente structurele onderdelen van onderhavig exploitatieplan, zoals de hoogte van de ramingen en kosten of een uitwerking van de locatie-eisen, aanpast, zal het exploitatieplan opnieuw voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd worden, zodat belanghebbenden de gelegenheid hebben een zienswijze in te dienen.

Eindafrekening

Artikel 6.20 lid 1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders binnen 3 maanden, nadat de in het exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn voltooid, een afrekening vaststellen. Bij deze afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend. Artikel 6.20 lid 3 Wro bepaalt dat, indien de herberekende exploitatiebijdrage 5% lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil naar evenredigheid inclusief rente moet terug betalen aan de houder van de bouwvergunning.

1.3. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd:

Deel A:

Dit deel betreft de toelichting op het exploitatieplan en bestaat uit 4 hoofdstukken.

Deel B:

Dit deel is het exploitatieplan en bestaat uit 4 hoofdstukken die achtereenvolgens ingaan op:

Hoofdstuk 1: de status van het exploitatieplan (koppeling met ruimtelijk besluit en citeertitel);

Hoofdstuk 2: aspecten van het exploitatiegebied (begrenzing exploitatiegebied, voorgenomen grondgebruik, te verwerven gronden en omschrijving van werken en werkzaamheden;

Hoofdstuk 3: de eisen en regels die worden gesteld in het exploitatieplan;

Hoofdstuk 4: de exploitatieopzet met een overzicht van de raming van kosten en opbrengsten van het exploitatiegebied en de exploitatiebijdrage.

2. Toelichting bij het exploitatiegebied

9

2.1. Toelichting op de begrenzing van het exploitatiegebied

De afbakening en het bepalen van de grenzen van het exploitatiegebied is van groot belang aangezien het verhalen van de kosten gebaseerd is op het exploitatiegebied. Bij het afbakenen van de grenzen van het exploitatiegebied is er een relatie met het planologische besluit waaraan het gekoppeld is, in dit geval het bestemmingsplan. De begrenzing van het exploitatieplan mag de begrenzing van het bestemmingsplangebied niet te buiten gaan.

Aan de westzijde van het plangebied is de grens van het bestemmingsplan gelegen op de gemeentegrens met Barendrecht.

Aan de noordzijde van het plangebied is de grens van het bestemmingsplangebied gelegen op het Zevenbergsedijkje, dat de gemeentegrens vormt met Rotterdam.

Aan de oostzijde en zuidzijde van het bestemmingsplangebied bevindt zich het knooppunt Ridderster (verbinding van de A15 en de A16). Dit knooppunt van rijkswegen is buiten het bestemmingsplan gehouden.

Het exploitatiegebied heeft alleen betrekking op die delen van het bestemmingsplangebied waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dat is niet overal het geval, daarom wijkt de begrenzing van het exploitatiegebied af van de begrenzing van het bestemmingsplangebied.

De volgende gronden zijn buiten het exploitatiegebied gehouden (zie ook de toelichtende kaart T2 Gronden buiten exploitatiegebied).

2.1.1. Bestaande woningen langs het Zevenbergsedijkje

Langs het Zevenbergsedijkje bevinden zich enkele bestaande woningen (kadastrale percelen 1596, 2615, 2718, 2870, 2921, 3278, 3501, 3686, 3687, 3688, 3758, 3760, 3762, 3764, 3835, 3845, 3846, geheel of deels, die gehandhaafd blijven. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

2.1.2. Groenstroken langs A15 en A16

Tussen het bedrijventerrein en de rijkswegen A15 en A16 bevinden zich bestaande groenstroken (kadastrale percelen 2832, 2834, 3852, 3855, 3856, 3857, die gehandhaafd blijven. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

2.1.3. Bestaande parkeervoorziening langs westzijde plangebied

Aan de westzijde van het bedrijventerrein is een parkeervoorziening aangelegd ten behoeve van het – op Barendrechts grondgebied gelegen – bedrijfsverzamelgebouw. Het parkeerterrein blijft gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen ontwikkelingen voorzien.

2.1.4. Carpoolstrook

In de zuidwestzijde van het bestemmingsplangebied is een carpoolstrook aangelegd. Deze strook blijft gehandhaafd. Ter plaatse zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.

2.1.5. Overige gronden

Ten aanzien van de overige gronden binnen het bestemmingsplangebied zijn werken en werkzaamheden voorzien die een relatie hebben met de ontwikkeling van de locatie. Deze gronden maken deel uit van het exploitatiegebied. Vanwege de ruimtelijke en functionele samenhang van de ontwikkelingen in het gebied is sprake van één exploitatiegebied. De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op kaart E1 Exploitatiegebied, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik voor de gronden in het exploitatiegebied is aangegeven op de van het exploitatieplan deel uitmakende Grondgebruikkaart. Het grondgebruik binnen exploitatiegebied Cornelisland is aangegeven op kaart E2 Grondgebruik, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. De Kaart E2 Grondgebruik is een visualisering van de aannames die in de exploitatieopzet zijn gedaan en vormt de basis van de exploitatieopzet in het exploitatieplan.

2.3. Toelichting op de te verwerven gronden

De gemeente is eigenaar van een aanzienlijk deel van de gronden in het exploitatiegebied. Binnen het exploitatiegebied is daarnaast sprake van 7 particuliere eigenaren.

Een overzicht van de eigendomssituatie (per 16-01-2013) is opgenomen op kaart T1: Eigendomssituatie, die als toelichtende kaart is opgenomen in dit exploitatieplan.

De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd op de gronden in het exploitatiegebied en wil alle gronden in het exploitatiegebied die nog geen eigendom zijn en waarvoor nog geen anterieure overeenkomsten zijn gesloten, in de jaren 2012 – 2013 verwerven.

Redenen om tot verwerving van deze gronden over te gaan vóór uitvoering van de werken en werkzaamheden zijn:

- *Een integrale planuitvoering:* binnen het gebied is sprake van integrale ophoging en aanleg van hoofdinfrastructuur. De ondergrond is verdeeld over een groot aantal kadastrale percelen met verschillende eigenaren, waarbij het niet aannemelijk is dat de noodzakelijke ophoging en de aanleg van de hoofdinfrastructuur integraal ontwikkeld zullen worden. Bij uitvoering is de regie op het totale werk vereist;
- *Kostenefficiency:* bij een integrale planuitvoering voor de ophoging en de hoofdinfrastructuur geldt dat de gemeente als eigenaar tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen grondeigendom zouden moeten doen;
- *Fasering:* Vanwege de fasering van het plan wil de gemeente niet afhankelijk zijn van het tijdstip waarop een grondeigenaar de behoefte heeft om voor zijn grondeigendom ophoging en/of aanleg van hoofdinfrastructuur uit te voeren.

De gemeente wil in eerste instantie de benodigde gronden minnelijk verwerven. Mocht dit niet lukken dan zal de gemeente de mogelijkheid overwegen om over te gaan tot een ontginingsprocedure om het bestemmingsplan te verwezenlijken.

Inmiddels heeft de gemeente van één eigenaar gronden verworven en gronden geruild (eigenaar 5) en heeft de gemeente met eigenaar 1 een overeenkomst gesloten van grondexploitatie. De betreffende gronden worden door deze partijen zelf ontwikkeld. De noodzaak tot verwerving van deze percelen is vervallen.

De te verwerven gronden zijn aangegeven op kaart E3 Te verwerven gronden, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Toelichting op de omschrijving van werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van de exploitatieopzet, is opgenomen in deel B.

3. Toelichting bij de eisen en regels

13

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden (artikel 6.13, lid 2, respectievelijk sub b en sub c, Wro). Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 6.13, lid 2, sub d, Wro). Voor handelingen die in strijd zijn met de beschreven 'Eisen en regels' van dit exploitatieplan gelden de verbods- en strafbepaling zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften van het exploitatieplan. Voor zover relevant zijn deze eisen en regels hieronder toegelicht.

3.1. Toelichting op Artikel 1: Begripsbepaling

In dit artikel zijn – aanvullend op de begrippen zoals die te ontleen zijn aan de Wro en/of Bro – enkele begripsbepalingen opgenomen, waarmee de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd

3.2. Toelichting op Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Dit artikel ziet op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden.

Het is van belang dat de gronden gelegen in het exploitatiegebied op een integraal kwaliteitsniveau worden ontwikkeld. Om de integraliteit en de kwaliteit van de uitvoering van werken en werkzaamheden genoemd in dit exploitatieplan te waarborgen, zijn hiervoor voorschriften opgesteld. Deze voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken. Overtreding van de voorschriften is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit. Deze voorschriften zijn opgenomen in een apart document 'Kwaliteitseisen bouw- en woonrijp maken plan Cornelisland in de gemeente Ridderkerk', welke als bijlage 3 onlosmakelijk deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

3.2.1. Goedkeuring bouwproces

Een toetsing en goedkeuring van plannen voor het bouwproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel

mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om te voorkomen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden behoeft te worden.

3.2.2. Goedkeuring bestekken

Ten aanzien van de voorafgaande toetsing en goedkeuring van bestekken geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 3.2.1.

3.2.3. Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van belang. De gemeente wil kunnen controleren of de voorzieningen conform de eisen zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Voor sommige voorzieningen geldt dat een tussentijdse inspectie nodig is. Tijdens het uitvoeringsproces worden voorzieningen afgerond die bij eindinspectie niet meer gecontroleerd kunnen worden. Met name valt te denken aan ondergrondse voorzieningen.

3.2.4. Uitzonderingsbepaling

Op het moment dat de gemeente als exploitant of uitvoerder optreedt gelden de eisen ten aanzien van goedkeuring van het bouwproces en bestek niet.

3.2.5. Afwijkingmogelijkheden

Het uitgangspunt is dat de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de kwaliteitseisen die de gemeente voor Cornelisland heeft opgesteld. Deze eisen zullen door realisatoren vertaald moeten worden naar een plan van aanpak voor het bouwproces en bestekken. Daarbij zullen ook partijen buiten de gemeente betrokken moeten worden voor advies (bijvoorbeeld politie en waterschap). Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan van aanpak voor het bouwproces of van bestekken blijkt dat onderdelen niet goed verenigbaar zullen zijn. Ook voor wat betreft de feitelijke uitvoering is dat niet uitgesloten. De praktijk van de uitvoering is dan gebaat bij het gebruiken van een afwijkingmogelijkheid.

Indien het geval zich voordoet dat het voldoen aan de eisen in het document 'Kwaliteitseisen bouw- en woonrijp maken plan Cornelisland in de gemeente Ridderkerk' niet uitvoerbaar blijkt en zich een gelijkwaardige andere oplossing voordoet, dan kan de gemeente via een omgevingsvergunning toestaan dat van de kwaliteitseisen wordt afgeweken. Afwijking is verder mogelijk indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

3.3. Toelichting op Artikel 3: Regels met betrekking tot aanbesteding van de uitvoering van werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

Artikel 3 bevat de aanbestedingsregels. Hierbij is aangesloten bij het op door de gemeenteraad vastgestelde 'Aanbestedingsbeleid'.

3.3.1. Aanbesteding

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van eigen beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Om te waarborgen dat deze mededinging ook daadwerkelijk plaatsvindt, verklaart de gemeente de desbetreffende Europese richtlijn van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft zij – aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor. Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels en dit beleid worden gehouden, schrijft de gemeente voor dat voorgenomen gunningsbesluiten door haar worden getoetst op naleving van deze regels en dit beleid. Blijken deze regels respectievelijk dit beleid niet te zijn gehonoreerd in voorgenomen gunningsbesluiten, dan is uitvoering niet toegestaan.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

3.4. Toelichting op Artikel 4: Voorrangsregel

Zowel in de eisen en regels van dit exploitatieplan als in de kwaliteitseisen worden eisen gesteld aan de uitvoering van werken en werkzaamheden en aan het proces dat hieraan vooraf gaat. Alhoewel is gepoogd de regels zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde regels elkaar tegenspreken. Dit artikel bepaalt dat wanneer een dergelijke situatie zich voordoet, de eisen en regels uit het exploitatieplan voorrang hebben op het bepaalde in de kwaliteitseisen.

3.5. Toelichting op artikel 5

In dit artikel is de citeertitel van de eisen en regels opgenomen. Wanneer naar de eisen en regels van dit plan wordt verwezen, dient deze naam te worden gebruikt.

4. Toelichting bij de exploitatieopzet

17

De Wro bepaalt, dat een exploitatieplan een exploitatieopzet bevat (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro) die de grondslag vormt voor het kostenverhaal. In de exploitatieopzet worden de kosten met betrekking tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis van dit vergelijk van kosten en opbrengsten wordt de exploitatiebijdrage berekend die als voorschrift aan de bouwvergunning zal worden verbonden, of die via een posterieure overeenkomst zal worden geïnd.

De exploitatieopzet bestaat uit zeven onderdelen. De eerste zes onderdelen zijn de onderdelen die de Wro noemt als onderdelen van de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste tot en met ten zesde, Wro). Het zevende onderdeel van de exploitatieopzet wordt gevormd door de aanduiding van het percentage van de totale kosten dat gerealiseerd is. Op grondslag van artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld, welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is. Dit percentage is van belang voor de mogelijkheid om een verzoek tot vervroegde afrekening van het exploitatieplan te komen (artikel 6.20, lid 4, Wro).

De exploitatieopzet bestaat uit achtereenvolgens:

1. de aanduiding van een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro);
2. een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig de koppelingen hiertussen (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vijfde, Wro);
3. een raming van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro);
4. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro);
5. een raming van de opbrengsten van de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro);
6. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten zesde, Wro);
7. het percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8 Bro).

De fictie van gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatiegebied

Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat daarmee uit van de fictie dat de gemeente de gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de parti-

culiere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 6, Wro). Dat betekent dat om bepaalde kosten (geheel of gedeeltelijk) op te kunnen nemen in de exploitatieopzet, de kosten ook in een directe relatie moeten staan tot de ontwikkeling waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Peildatum en rente

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige prijspeildatum. Vanaf deze prijspeildatum tot aan de datum van uitgave (als het gaat om kosten) wordt dan rekening gehouden met een parameter voor de kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengststijging. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdsas gezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

4.1. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode, de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- startdatum van de exploitatie is 1 januari 2013;
- de rentevoet is gesteld op 5,0 procent;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 3,0 procent;
- de jaarlijkse opbrengststijging bedraagt 0,0 procent;
- de prijspeildatum is 1 januari 2013.

4.2. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

In de exploitatieopzet is een aanduiding opgenomen van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden vermoedelijk zal plaatsvinden (conform artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). De begindatum van het tijdvak is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (2^e kwartaal 2013). De einddatum van het tijdvak hangt samen met het vermoedelijke moment van de afronding van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Gegeven de actuele fasering van kosten en opbrengsten wordt de exploitatie per 1 januari 2020 afgesloten.

4.3. Toelichting op de aanduiding van de fasering

De ontwikkeling van Cornelisland vormt een complexe opgave. Ten behoeve van planvorming is door de gemeente een planning voor het ophogen en voorbelasten, het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in de exploitatieopzet is ingebracht. In de exploitatieopzet is de fasering opgenomen zoals aangegeven in de tabel die is opgenomen in deel B, hoofdstuk 4.3 van het exploitatieplan. Dit is een voorlopige fasering, die kan worden aangepast, afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden door de gemeente en de behoefte aan specifieke bedrijfstypen.

De gemeente heeft reeds een aanvang gemaakt met de realisatie van de locatie. Een deel van de hoofdontsluitingsstructuur (fase 1) is al aangelegd, ook zijn enkele percelen al uitgegeven (fase 1).

Fase 2 is deels bouwrijp gemaakt. Het water en groen in deze fase moeten nog worden aangelegd. De overige fasen moeten nog volledig bouwrijp gemaakt worden.

Voor de realisatie van de fasen 1 en 2, volstaat de thans aanwezige ontsluitingsstructuur. Bij de ontwikkeling van fase 3, 4 en 6 wordt de ontsluitingsstructuur ter plaatse (Schaapherderweg) aangepast. In het kader van ontwikkeling van fase 5 vindt afronding van de ontsluitingsstructuur in deze fase plaats. Op dat moment is het noodzakelijk dat de infrastructuur in deze fase in zijn geheel, zonder onderbrekingen ter plaatse van niet-gemeentelijke eigendommen, wordt aangelegd.

De stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de civieltechnische werken en de uitgifte is opgenomen in de toelichtende kaart T3 Stand van zaken civieltechnische werken en uitgifte.

De voorgenomen fasering is op de toelichtende kaart T4 Fasering weergegeven.

Onderstaand is – op hoofdlijnen – een overzicht opgenomen van de werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd in de diverse fasen.

Overzicht werkzaamheden in de fasen

	fase					
	1	2	3	4	5	6
bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen						
opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande gebouwen, verwijderen van bestaande verhardingen, riolering, gemalen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, enz.	X	X	X	X	X	X
het opschonen en dempen van sloten	X	X	X	X	X	X
het integraal ophogen en voorbelasten van het terrein	X	X	X	X	X	X
het verwijderen van de voorbelasting	X	X	X	X	X	X
aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen zoals (polder)gemalen en persleidingen	X	X	X	X	X	X
aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, natuurvriendelijke oevers, stuwen, duikers, enz.	X	X	X	X	X	X
aanleggen nutsvoorzieningen (derden)	X	X	X	X	X	X
aanleggen en verwijderen van bouwwegen met bijbehorende funderingen, ter plaatse van toekomstige wegen	X	X	X	X	X	X
aanleggen en verwijderen bouwwegen/omleidingsroutes met bijbehorende voorzieningen zoals funderingen, kolken en tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein	X	X	X	X	X	X
uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem	X	X	X	X	X	X

	fase					
	1	2	3	4	5	6
inrichting openbare ruimte						
Verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen		X	X	X	X	X
aanleggen straten, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met de bijbehorende voorzieningen, zoals afwatering, verkeersborden, verwijsborden, markeringen, aansluiting op bestaande infrastructuur en openbare ruimte		X	X	X	X	X
aansluiten straten en andere verhardingen op bestaande wegen c.q. verhardingen		X	X	X	X	X
aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair		X	X	X	X	X
inrichten van taluds en natuurvriendelijke oevers		X	X	X	X	X
aanleggen van groenvoorzieningen (o.a. beplanting, bomen en inzaaien bermen) met de bijbehorende voorzieningen		X	X	X	X	X
instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen, een en ander met alle bijkomende werkzaamheden en voorzieningen		X	X	X	X	X

4.4. Toelichting op de raming van de inbrengwaarde van de gronden

Op grond van artikel 6.2.3 Bro zijn onder de inbrengwaarden begrepen de ramingen van:

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

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3 a en b)

Door een onafhankelijke deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied getaxeerd. De inbrengwaarde is bepaald per 1 januari 2013. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4.

Kosten van het vrijmaken van persoonlijke rechten (6.2.3 c)

Voor zover bekend is er – behoudens de in het taxatierapport beschreven zakelijke rechten – geen sprake van het vrijmaken van persoonlijke rechten.

Sloopkosten (Bro 6.2.3 d)

Ten aanzien van het exploitatiegebied worden er kosten gemaakt voor de sloop van opstallen, het opschonen van het terrein, opnemen bestaande verharding en groen.

4.5. Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

In het kader van het kostenverhaal komen voor verhaal in aanmerking de kosten die voor de grondexploitatie van het nieuwe bestemmingsplan worden gemaakt.

Op grond van artikel 6.13, lid 6 Wro geldt dat de kosten die via een exploitatieplan worden verhaald, moeten zijn opgenomen in de kostensoortenlijst van het Bro (artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5). Daarnaast moeten de te verhalen kosten voldoen aan de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit. Voor het overige kent de Wro geen bepalingen voor het kostenverhaal.

Uit het voorgaande blijkt dat het in wezen niet uitmaakt of de werken en voorzieningen al in een eerder bestemmingsplan waren voorzien. Voor het verhalen van kosten is van belang dat deze worden gemaakt in het kader van de grondexploitatie van het nieuwe bestemmingsplan. De in de exploitatieopzet opgenomen kosten worden gemaakt om het nieuwe bestemmingsplan Cornelisland te realiseren. Dit geldt eveneens voor de reeds gerealiseerde kosten.

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn voor wat betreft de gerealiseerde kosten gebaseerd op de werkelijke kosten voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten is door de gemeente een civieltechnische raming opgesteld waarin de kosten zijn geraamd op basis van – voor de werken en werkzaamheden in de locatie – samengestelde eenheidsprijzen en bedragen. Deze civieltechnische ramingen zijn opgenomen in bijlage 8.

De toerekenbaarheid van kosten aan de exploitatieopzet

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten.

In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt. Het gaat hier om de kosten van ophoging, de aanleg van riolering, de aanleg van wegen en groen, investeringen in natuurcompensatie, waterberging en ontsluitingswegen voor zover deze alleen een functie hebben voor het bedrijventerrein (en dus volledig toerekenbaar zijn aan het bedrijventerrein). Deze kosten worden dan ook volledig aan dit betreffende exploitatiegebied toegerekend. Voor zover het gaat om de aanleg van infrastructuur is de dimensionering afgestemd op het gebruik door verkeer vanuit de locatie. Er is geen sprake van overdimensionering ten behoeve van gebruik vanuit andere gebieden.

Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen).

De derde kostensoort betreft de bovenplanse kosten waarvoor de gemeente in het exploitatieplan een fondsbijdrage mag opnemen (op grond van artikel 6.13, lid 7, Wro). Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

De raming van de andere kosten in verband met de grondexploitatie heeft de vorm van een tabel, waarin per kostensoort, af te leiden uit de artikelen 6.2.4 en 6.2.5 Bro, een contante waarde per peildatum wordt berekend. De contante waarden per kostensoort worden opgeteld tot een totaal van de andere kosten in verband met de grondexploitatie.

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn hebben onder andere betrekking op kosten voor milieu- en archeologisch onderzoek, grondwerken (ophogen en aanbrengen drainage), civieltechnische werken zoals wegen en riolering, groenvoorzieningen, apparaatskosten (verband houdend met voorbereiding, toezicht en planologische besluiten) etc. Deze kostensoorten worden hieronder toegelicht.

Onderzoek (Bro 6.2.4 a)

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd en kosten gemaakt. Deze kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Deze onderzoeken hebben betrekking op een onderzoek naar de wenselijke peilhoogte in het plangebied (Tauw-rapport), milieuhygiënisch bodemonderzoek en flora- en fauna-inventarisatie.

Grondwerken (Bro 6.2.4 b)

Er zijn en worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het opruimen en egaliseren van het exploitatiegebied, opschonen van watergangen, integraal ophogen en voorbelasten van deelgebieden, en het ontgraven van watergangen en cunetten.

Voorzieningen binnen het plangebied (Bro 6.2.4 c en 6.2.5 a t/m i)

Er is door de gemeente Ridderkerk een gefaseerde kostenraming opgesteld voor het bouwrijp maken en inrichten van het plangebied. De hieruit resulterende bedragen zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

De eisen voor de inrichting van de openbare ruimte zijn opgenomen in bijlage 3 'Kwaliteitseisen Exploitatieplan Bedrijventerrein Cornelisland'.

In deel B, paragraaf 2.4.1. t/m 2.4.3 zijn de verschillende werkzaamheden die moeten worden verricht, aangegeven.

Maatregelen, plannen en besluiten (Bro 6.2.4.d)

Het gaat om kosten die verband houden met het wegnemen van belemmeringen voor het exploitatiegebied, zoals bijvoorbeeld hindercirkels. Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Voorzieningen buiten het plangebied (Bro 6.2.4 e)

Ten behoeve van het plangebied Cornelisland en het bedrijventerrein Verenambacht is een waterleiding aangelegd. Deze is deels (50%) toegerekend aan de exploitatie van Cornelisland. Deze leiding is aangegeven op de kaart die is opgenomen in bijlage 8.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g t/m j)

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de ontwerpregeling ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelve (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van de 'ontwerpregeling plankosten exploitatieplan' (januari 2010) is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten. Genoemde raming is integraal opgenomen in bijlage 5. De rekenmodule voor de plankosten is gefixeerd op prijspeil 2010. De in de bijlage genoemde plankosten zijn geïndexeerd naar prijspeil 2013 (3 jaar à 3%) en aldus opgenomen in de exploitatieopzet.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4 l)

Voor het perceel van de eigenaren 3 en 7 is een risicoanalyse planschade opgesteld door SAOZ (februari 2013). Conclusie is dat de vergoeden planschade op **NIHIL** wordt getaxeerd. Het rapport is als bijlage 9 opgenomen in het exploitatieplan. Voor mogelijke overige planschadevergoedingen is geen bedrag in de exploitatieopzet opgenomen.

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4 n)

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten worden in rekening gebracht in de exploitatieopzet. De exploitatieopzet bestaat voor wat betreft de rente uit twee componenten:

- De rente op reeds geïnvesteerde kapitalen (de boekwaarde). Het gaat om de werkelijk gemaakte rentelasten.
- De rente-invloed van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten;

Tot en met de startdatum van de exploitatieopzet zijn kosten gemaakt waarover rente is berekend. Deze rentelasten zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

Daarnaast wordt in de exploitatieopzet – uitgaande van de voorgenomen fasering – de rente berekend over de nog te realiseren kosten en opbrengsten.

4.6. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro behoren tot de opbrengsten de ramingen van de opbrengsten:

- a. van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. van bijdragen en subsidies van derden; en
- c. welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De onder b en c genoemde opbrengsten zijn vooralsnog niet aan de orde. Mochten er subsidies worden verleend, dan zal de gemeente de subsidies in mindering brengen op de kosten. De post opbrengsten omvat dan ook alleen opbrengsten van de uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.

Voor de 'uitgeefbare' gronden geldt dat afhankelijk van de ligging in het gebied en de beoogde functies, sprake is van verschillende te verwachten opbrengsten. In dit geval is gerekend met een opbrengst per m² uitgeefbaar terrein, rekening houdend met het maximaal aantal m² dat volgens het bestemmingsplan op een kavel gerealiseerd kan worden.

Voor het bedrijventerrein Cornelisland zijn voor zeven doelgroepen de gronduitgifteprijs bepaald (zie bijlage 6) en indicatief toebedeeld over de locatie. Omdat op voorhand nog niet duidelijk is welke (soort) bedrijven op welke plek komen, is per uitgiftecategorie een gemiddelde uitgifteprijs per m² terreinoppervlak bepaald, waarin rekening is gehouden met de gebruiksmogelijkheden voor de verschillende doelgroepen op de onderscheiden percelen.

Voor **categorie 1** (zie kaart E4) is uitgegaan van 85% van de voor deze categorie beschikbare oppervlakte à € 260,- per m² (doelgroep 3) en 15% à € 340 per m² (doelgroep 2). De gewogen gemiddelde grondprijs komt daarmee uit op € 275,- per m².

Voor **categorie 2** is uitgegaan van 75% van de voor deze categorie beschikbare oppervlakte à € 260,- per m² (doelgroep 3) en 25% à € 320,- per m² (doelgroep 1). De gewogen gemiddelde grondprijs komt daarmee uit op € 275,- per m².

Voor **categorie 3** is uitgegaan van 100% van de voor deze categorie beschikbare oppervlakte à € 340,- per m² (doelgroep 2).

Voor **categorie 4** is uitgegaan van 100% van de voor deze categorie beschikbare oppervlakte à € 360,- per m² (doelgroep 5). Afhankelijk van de verschijningsvorm van de bedrijven kan sprake zijn van hogere opbrengsten (doelgroepen 6 en 7). Hiervan wordt in de exploitatieopzet vooralsnog niet uitgegaan.

Categorie 5 betreft een reeds uitgegeven perceel, waarvan de bouwmogelijkheden worden verruimd. De opbrengst voor deze categorie is gelijk aan categorie 2 en bedraagt € 275,- per m².

Naast de percelen voor bedrijven is in het plangebied eveneens sprake van enkele locaties voor wonen. Voor deze percelen is de opbrengst bepaald aan de hand van taxaties van de opbrengspotentie voor deze locaties.

Categorie 6 betreft een perceel van 3.977 m². Het taxatierapport gaat uit van een perceel van 3.000 m². Op basis van de taxatiegrondslagen (waardering voor 'rest oppervlakte') is de waarde aangepast door voor de extra m²'s ten opzichte van de getaxeerde oppervlakte de waarde te verhogen.

Categorie 7 betreft een perceel van 7.332 m². De hiervoor uitgebrachte taxatierapporten hebben betrekking op een ruimtebeslag van circa 3.000 m² (woning 500 m²; paardenstallen 1.500 m² en paardenbak 1.000 m²). Voor het niet in de taxatierapporten beschreven oppervlak is uitgegaan van een opbrengst die gelijk is aan de ruwe bouwgrondwaarde zoals die is bepaald voor de inbrengwaarde van Cornelisland.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gehanteerde uitgifteprijsen voor de verschillende uitgiftecategorieën. De situering van de uitgiftecategorieën is weergegeven op Kaart E4 Uitgiftecategorieën, die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

uitgiftecategorie	functie	uitgifteprijs per m ² (excl. BTW)
categorie 1	bedrijven	€ 275,-
categorie 2	bedrijven	€ 275,-
categorie 3	bedrijven	€ 340,-
categorie 4	bedrijven	€ 360,-
categorie 5	bedrijven	€ 275,-
categorie 6	wonen	€ 104,-
categorie 7	wonen	€ 74,-

4.7. Toelichting op de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

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

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De totale kosten worden (indien daarvan sprake is) eerst verminderd met de opbrengsten van te ontvangen bijdragen van andere ontwikkelingsgebieden en bestaand gebied, te ontvangen subsidies en bijdragen van derden.

De resterende kosten, zijnde de te verhalen kosten, worden vergeleken met de gronduitgifteopbrengst.

Indien de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente deze kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkeuzes.

Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau (artikel 6.16, Wro).

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de te verwachten kosten (de macro-aftopping van de kosten). Hiermee is sprake van een overschotlocatie. Het totaal van de kosten kan dus verhaald worden.

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

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Deze zijn in het geval van Cornelisland gebaseerd op het soort kavel (m²-bedrijventerrein, dan wel wonen) en de uitgifteprijs. De uitgifteprijs is bij de verdeling van de kosten te beschouwen als gewichtsfactor. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per m² (basiseenheid) betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid. Het totaal van de verhaalbare kosten wordt gedeeld door het totaal van gewogen eenheden (som van m²-uitgeefbaar terrein maal een gewichtsfactor gebaseerd op de uitgifteprijs) om het te verhalen bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen. Voor elke grondeigenaar in het exploitatiegebied is een grondgebruikkaart opgenomen in het exploitatieplan, waarin het grondgebruik per eigenaar alsmede de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied is weergegeven. De grondgebruikkaarten per eigenaar zijn opgenomen als toelichtende kaarten T5.1 t/m T5.7

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro). Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en – indien daarvan sprake is – de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt. De exploitatiebijdrage per particulier is opgenomen in bijlage 7 'Exploitatieopzet'.

In het ontwerpexploitatieplan is in bijlage 7 (zie tabel "Samenstelling van de opbrengsten in de exploitatie (met alle bedragen in Euro's)" aangegeven dat de eenheid m² grondoppervlakte is gehanteerd (kolom "Hoeveelh."). De in deze kolom opgenomen hoeveelheden stemmen overeen met de oppervlakken die zijn aangegeven op de kaarten T5.1 t/m T 5.8, die voor de afzonderlijke eigenaren deel uitmaken van het exploitatieplan. De gekozen basiseenheid bedraagt voor alle categorieën vierkante meter. Dit komt tot uitdrukking in de kolom "BE M2", waarin voor elke categorie de eenheid 1 m² is ingevuld.

Artikel 6.18 lid 3 Wro geeft aan dat door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden worden vastgesteld.

In de kolom "Prijs/M2" zijn de grondprijzen genoemd die voor elke uitgiftecategorie is toegepast. Vermenigvuldiging van de basiseenheid "BE M2" met de "Prijs/M2" geeft de prijs per basiseenheid, zoals vermeld in de kolom "Prijs/BE". De kolom "Weg.factor" geeft aan dat de categorie "Prijs/BE" van € 275 gekozen is als wegingsfactor 1,0. De weging van de andere uitgiftecategorieën is hiervan afgeleid.

De tabellen "Fasering van het productieprogramma in basiseenheden" en "fasering van het productieprogramma in gewogen eenheden en contant gemaakt" geven inzicht in de gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 3 Wro) en in de optelling van de gewogen eenheden zoals is beschreven in artikel 6.18 lid 4 Wro.

In de tabel "De individuele exploitatiebijdrage per eigenaar (met alle bedragen in Euro's)" wordt toepassing gegeven aan artikel 6.18 lid 5 en artikel 6.16 Wro.

De tabel geeft onder de kopjes "Vaststelling exploitatiebijdrage voor partij op basis van gewogen eenheden voor eigenaar <aanduiding eigenaar>" en "Berekening van de verhaalbare kosten per (woning)categorie tegen een basisprijs van <aanduiding basisprijs per gewogen eenheid>" aan op welke wijze de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid tot stand is gekomen.

De exploitatieopzet heeft als doel om op objectieve wijze de opbrengstcapaciteit en de kosten van het exploitatiegebied te bepalen en te beoordelen of alle kosten kunnen worden verhaalbaar. Uit de exploitatieopzet kan niet de winstgevendheid van de daadwerkelijke exploitatie van partijen worden afgeleid. De winstgevendheid kan, voor wat betreft de gronden, namelijk alleen beoordeeld worden aan de hand van de boekwaarden en de werkelijk te realiseren bouwplannen. Concluderend kan worden gesteld dat uit het exploitatieplan Cornelisland naar voren komt dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein een batig saldo laat zien.

4.8. Toelichting bij het percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten geeft aan welk percentage van de totale kosten gerealiseerd is en dient bij elke herziening van het exploitatieplan opnieuw te worden berekend. Indien het percentage gerealiseerde kosten ten minste 90% bedraagt, kan degene die ten tijde van de betaling van de exploitatiebijdrage houder was van een omgevingsvergunning voor bouwen of diens rechtsopvolger een verzoek tot afrekening indienen.

Bij de afrekening wordt de betaalde exploitatiebijdrage herberekend op grond van de totale kosten voor zover bekend en het totale aantal gewogen eenheden. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil voor zover het groter is dan 5%, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van betaling van de exploitatiebijdrage houder was van een omgevingsvergunning voor bouwen, of diens rechtsopvolger.

4.9. De exploitatiebijdrage verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning

Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten als omschreven in de exploitatieopzet (deel B) op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voorafgaande aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.7. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de bouwaanvraag – meest recent vastgestelde exploitatieplan. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de omgevingsvergunning een oppervlakte uitgeefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. De per omgevingsvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

De per omgevingsvergunning voor bouwen verschuldigde exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17 lid 1 Wro, wordt berekend door de maximale opbrengstcapaciteit met de totale kosten (artikel 6.2.3 en 6.2.4 Wro) te vermenigvuldigen. De uitkomst is de bruto exploitatiebijdrage. Van de bruto exploitatiebijdrage mag de eigen inbrengwaarde van de percelen van de eigenaar in aftrek worden genomen. Hieruit volgt de netto exploitatiebijdrage. Tenslotte wordt de openbare ruimte door de gemeente aangekocht tegen de 'eigen inbrengwaarde'. Dit bedrag wordt met de netto exploitatiebijdrage verrekend. Het saldo hiervan is het bedrag dat

de eigenaar aan de gemeente dient te betalen als financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor bouwen.

Wijze van betaling

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

Deel B Exploitatieplan

1. Status van het exploitatieplan

31

1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Cornelisland, vastgesteld op 25 april 2013.

Dit exploitatieplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Ridderkerk op 25 april 2013.

1.2. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Cornelisland'.

Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

1.3. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bestaat uit:

- een beschrijving van de status van dit exploitatieplan (hoofdstuk 1);
- een beschrijving van het exploitatiegebied (hoofdstuk 2), bestaande uit:
 - de begrenzing van het exploitatiegebied (hoofdstuk 2.1);
 - het voorgenomen grondgebruik (hoofdstuk 2.2);
 - te verwerven gronden (hoofdstuk 2.3);
 - een omschrijving van werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2.4);
- eisen en regels (hoofdstuk 3);
- de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

2. Het exploitatiegebied

33

2.1. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op Kaart E1-Exploitatiegebied, die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan.

2.2. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op Kaart E2-Grondgebruik, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.3. Te verwerven gronden

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op Kaart E3-Te verwerven gronden, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied voorzien.

2.4.1. Bouwrijp maken

Deze werken hebben betrekking op de gronden in het exploitatiegebied. Op de gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande gebouwen, verwijderen van bestaande verhardingen, riolering, gemalen, groenvoorzieningen, openbare verlichting, enz.;
- het opschonen en dempen van sloten;
- het integraal ophogen en voorbelasten van het terrein;
- het verwijderen van de voorbelasting;
- aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen zoals (polder)gemalen en persleidingen;
- aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, natuurvriendelijke oevers, stuwen, duikers, enz.;
- aanleggen en verwijderen van bouwwegen met bijbehorende funderingen, ter plaatse van toekomstige wegen;

- aanleggen en verwijderen bouwwegen/omleidingsroutes met bijbehorende voorzieningen zoals funderingen, kolken en tijdelijke verkeermaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein;
- uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

2.4.2. Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

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

2.4.3. Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte, een en ander voor zover van toepassing, zoals aangegeven op Kaart E2 Grondgebruik:

- reconstructie Schaapherderweg;
- aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- de aanleg van nieuwe watergangen en -partijen met bijbehorende duikers;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- aanbrengen van beschoeiing;
- aanleg riolering (vuilwaterriool, hemelwaterriool), gemalen en persleiding naar hoofdemaal elders in het plangebied;
- aanleg bouwstraten inclusief ontgraven cunetten;
- voltooiing bouwstraten tot openbare weg;
- planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg openbaar groen;
- aanbrengen straatmeubilair;
- aanleg en inrichting bufferzone tussen te bebouwen delen en bestaande bebouwing aan het Zevenbergsedijkje;
- aanleg bluswatervoorzieningen;
- aanleg van 2 haltes voor openbaar vervoer;
- bebording, bebakening, belijning.

Voor alle in het exploitatieplan opgenomen werken en werkzaamheden geldt dat het exploitatiegebied profijt heeft van deze werken en werkzaamheden, dat deze kosten toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied en dat voor alle werken en werkzaamheden – behoudens de transportleiding voor water – van toepassing is dat de kosten voor 100% ten laste komen van het exploitatiegebied. Andere gebieden dan het exploitatiegebied hebben geen profijt van de werken en werkzaamheden die in het exploitatiegebied worden uitgevoerd.

De transportleiding voor water is bedoeld voor Cornelisland en Verenambacht en is een gezamenlijk project van beide locaties. De kosten worden voor het exploitatieplan gelijkelijk verdeeld; 50% van de kosten is toegerekend aan Cornelisland. Voor een onderbouwing van de toegerekende kosten zie bijlage 8.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1. exploitatiegebied

Het op kaart 1 aangegeven exploitatiegebied, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

1.2. kwaliteitseisen

De kwaliteitseisen bouw- en woonrijp maken plan Cornelisland in de gemeente Ridderkerk, zoals opgenomen in bijlage 3 bij dit exploitatieplan.

1.3. uitgeefbare gronden

De op kaart E4 Uitgiftecategorieën als zodanig aangewezen gronden.

1.4. werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

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

2.1 Goedkeuring bouwproces

- a. Het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces. Dit plan dient te voldoen aan de kwaliteitseisen.
- b. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het plan voor het bouwproces ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders;
- c. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van het plan voor het bouwproces;
- d. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit de kwaliteitseisen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het bouwproces.
- e. Het is verboden de werken en werkzaamheden als bedoeld onder a uit te voeren zonder of in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan voor het bouwproces.

2.2 Goedkeuring ontwerp en bestek

- a. Het bestek ten aanzien van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan dat voldoet aan de kwaliteitseisen.

- b. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders;
- c. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van het plan omtrent de goedkeuring;
- d. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen, voor zover deze niet reeds voortvloeien uit de kwaliteitseisen, voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van de onder a genoemde activiteiten;
- e. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld onder a uit te voeren zonder of in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde bestek.

2.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform de kwaliteitseisen. Ook vinden tussentijdse inspecties plaats conform de kwaliteitseisen.

2.4 Uitzonderingsbepaling

- a. Het bepaalde in de leden 2.1 t/m 2.3 van dit artikel is niet van toepassing, indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

2.5 Afwijkingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bedoelde in 2.1 onder a en 2.2 onder b indien:

- a. een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen; of
- b. dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Bij toepassing van deze afwijking, wordt de inspectie zoals bedoeld in 2.3 hierop afgestemd.

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

- a. De gunning van opdrachten voor werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied dient plaats te vinden conform Europese aanbestedingsregels, zijnde de richtlijn 2004/18/EG per 1 december 2005 in de Nederlandse regelgeving geïmplementeerd door middel van het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (Bao) van 16 juli 2005 (Staatsblad 408 van 2005), voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de Europese drempel geldend op het moment van de uitvoering uitkomen. De richtlijnen kunnen op korte termijn ingrijpend gewijzigd of aangevuld worden. De wijzigingen of aanvullingen gelden per de datum van implementatie als genoemd in het Staatsblad. Indien en voor zover deze richtlijn niet van toepassing is, dient de gunning voor opdrachten voor werken en werkzaamheden conform het Inkoopbeleid 2006 van Gemeente Ridderkerk zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 29-8-2006 plaats te vinden;
- b. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient voor publicatie aan burgemeester en wethouders ter toetsing worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in onder a;
- c. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, zonder of voordat burgemeester en wethouders vastgesteld hebben dat de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde onder a;

- d. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie weken na het indienen over een voorgenomen besluit, als bedoeld onder b.

Artikel 4 Voorrangsregel

Voor zover de bepalingen uit deze eisen en regels niet overeenkomen met het bepaalde in de kwaliteitseisen, heeft het bepaalde in deze eisen en regels voorrang op het bepaalde in de kwaliteitseisen.

Artikel 5 Citeertitel

Deze eisen en regels kunnen worden aangehaald als 'Eisen en regels exploitatieplan Cornelisland'.

4.1. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2013;
- de verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2020;
- de rentevoet is gesteld op 5,0 procent;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 3,0 procent. Uitzondering hierop zijn de inbrengwaarden; de kostenstijging is voor de inbrengwaarden op 0 procent gesteld;
- de jaarlijkse opbrengststijging bedraagt 0 procent;
- met uitzondering van de inbrengwaarden is de prijspeildatum 1 januari 2013. De prijspeildatum van de inbrengwaarden is 01-01-2013.

4.2. Aanduiding van het tijdvak

Naar verwachting loopt de grondexploitatie van 1 januari 2013 tot 1 januari 2020. Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden, bedraagt derhalve 7 jaar.

4.3. Aanduiding van de fasering en koppelingen

4.3.1. Fasering

De gemeente heeft de fasering voorgenomen zoals die is aangegeven in de tabel Fasering, die onderstaand is opgenomen en die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Fasering		Gerealiseerd	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Bro</i>									
6.2.3.b	Sloop								
6.2.4.b	Ophogen								
6.2.4.b	Saneren								
6.2.4.c	6.2.5.b	Gemaal/persleiding							
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 1							
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 2							
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 3							
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 4							
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 5							
6.2.4.c	6.2.5.c	Bouwrijp maken fase 6							
6.2.4.c	6.2.5.c	Beschoeiing fase 1 t/m 6							
6.2.4.c	6.2.5.c	Nutsvoorzieningen							
6.2.4.c	6.2.5.c	Kruispunt IJsselmondese Randweg							
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 1							
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 2							
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 3							
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 4							
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 5							
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken fase 6							
6.2.4.c	6.2.5.c	Woonrijp maken inritten							
6.2.4.c	6.2.5.c	Herstraten							
6.2.4.c	6.2.5.c	Aanleg groenvoorzieningen							
6.2.4.g, h, j		Plankosten							
6.2.4.l		Tegemoetkoming in schade							
6.2.7.a		Opbrengsten bedrijventerrein							
6.2.7.a		Opbrengsten woonkavels							

4.4. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

Zie bladnr. 2 van bijlage 7

4.5. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Zie bladnr. 2 t/m 7 en bladnr. 15 t/m 20 van bijlage 7

4.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Zie bladnr. 8 t/m 14 van bijlage 7

4.7. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Zie bladnr. 24 t/m 35 van bijlage 7

De totale kosten bedragen ruim € 65,5 miljoen. De opbrengsten bedragen ruim € 84,1 miljoen. Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het positieve gemeentelijk resultaat na verrekening van alle kosten en opbrengsten bedraagt ruim € 17,7 miljoen. Het exploitatieplan is derhalve uitvoerbaar.

4.8. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 11,41 %.

