

EXPLOITATIEPLAN

“NIEUW AMSTERDAM/VEENOORD, BEDRIJVENTERREIN DE TWEELING”

TWEEDE HERZIENING (2014)

Dit is een geanonimiseerde internetversie van het exploitatieplan. Openbaar via internet toegankelijke documenten dienen op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) te zijn geanonimiseerd (voor zover dit geen bedrijven of instellingen betreft). Wilt u de originele niet-anonieme versie raadplegen, neem dan contact op met de gemeente Emmen.

Exploitatieplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling”, tweede herziening;

Deel A. Inhoud en voorschriften exploitatieplan.

1. Algemeen	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Koppeling met ruimtelijk besluit	5
1.4 Functie van het exploitatieplan.	6
1.5 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	6
2. Bestemmingsplangebied/exploitatiegebied	
2.1 Bestemmingsplangebied	8
2.2 Exploitatiegebied.	8
3. Toelichting op de kaarten behorende bij het exploitatieplan en overzicht te verwerven percelen.	
3.1 Toelichting op de kaarten behorende bij het exploitatieplan	9
3.2 Overzicht van de door de gemeente te verwerven/verworven percelen	10
4. Omschrijving/beschrijving van de werken en werkzaamheden en hierbij behorende eisen voor kwaliteit en uitvoering	
4.1 Omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.	12
4.2 Algemene eisen en regels.	13
4.3 Beschrijving van eisen voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.	14
4.4 Beschrijving van eisen voor de aanleg van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied.	15
4.5 Beschrijving van eisen voor het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (fase gebruikrijp maken).	15
5. Beschrijving van motivering en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	
5.1 Verbod in strijd met koppelingen	16
5.2 Koppeling tussen aanleg watergang en sanering grondwaterverontreiniging	16
5.3 Plicht tot (europese) openbare aanbesteding	16
5.4 Afwijkingsbepalingen	17
5.5 Verbod tot handelen in strijd met eisen exploitatieplan	17

Deel B Financiële gedeelte: de exploitatieopzet met toelichting

6. Exploitatieopzet met toelichting	
6.1. Inleiding	18
6.2. Eigendomssituatie en grond-/ruimtegebruik	18
6.3. Bestemming gronden gelegen binnen het exploitatieplan	19
6.4. Kosten	20
6.5. Opbrengsten	29
6.6. Grondgebruikskaart en analyse	31
6.7. Totale opbrengsten versus totale kosten	34
6.8. Parameters en fasering	34
6.9. Percentage gerealiseerde kosten	36

6.10	Exploitatiebijdrage	36
------	---------------------	----

Deel C. Toelichting op de inhoud en voorschriften van het exploitatieplan.

7.1	Algemeen	38
7.2	Bestemmingsplangebied/exploitatiegebied	38
7.3.	Overzicht van de door de gemeente te verwerven percelen	40
7.4.	Omschrijving van de werken en werkzaamheden en van de eisen voor kwaliteit en uitvoering hierbij	40
7.5	Omschrijving van regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	42

Deel D. Bijlagen.

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van dit exploitatieplan. Het exploitatieplan en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van het exploitatieplan en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van het exploitatieplan.

- Bijlage 1: Kaart exploitatiegebied, tekeningnummer 124-G.2014;
- Bijlage 2: Grondgebruikskaart, tekeningnummer 125-G.2014;
- Bijlage 3: Grondprijzenkaart, tekeningnummer 126-G.2014;
- Bijlage 4: Eigendommenkaart, tekeningnummer 127-G.2014;
- Bijlage 5: Plankostenscan, gedateerd 22 november 2011, versie ontwerpregeling 2010;
- Bijlage 6: Bestemmingsplankaart, tekeningnummer 129-G.2014;
- Bijlage 7: Grondposities met prijzen en grondgebruik, tekeningnummer 130-G.2014;
- Bijlage 8: Verwervingskaart, tekeningnummer 131-G.2014;
- Bijlage 9: Standaard Programma van Eisen inclusief bijlagen;
- Bijlage 10: Beeldkwaliteitplan De Tweeling;
- Bijlage 11: Dwarsprofielenkaart, datum augustus 2006;
- Bijlage 12: Waterhuishoudkundig onderzoek Royal Haskoning met nummer 9M6712;
- Bijlage 13: Bodemonderzoeksrapport Royal Haskoning, datum 5 juli 2004, referentienummer 9P0114/R00003/RLIN/Gron alsmede de Aanvullende "technische"toetsing gedateerd 5-7-2004;
- Bijlage 14: Nota Strategisch inkoop- en aanbestedingsbeleid Emmen 2012;
- Bijlage 15: Kaart met daarop aangegeven situering grondwaterverontreiniging;
- Bijlage 16: Risicoanalyse naar aanleiding van het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling" (gemeente Emmen). Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur, gedateerd 22 november 2010.
- Bijlage 17: Elementenraming oostelijk gedeelte, elementenraming westelijk gedeelte en elementenraming samenvatting

Deel A. Inhoud en voorschriften exploitatieplan

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Emmen wenst het bedrijventerrein “Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” te ontwikkelen. Hiervoor is het bestemmingsplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” en een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Ter verzekering van het kostenverhaal is een exploitatieplan vastgesteld welke op 26 juni 2012 de status onherroepelijk heeft verkregen.

Op de gemeente rust op grond van artikel 6.15 Wro de wettelijke verplichting om het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. De eerste herziening van het betreffende exploitatieplan is vastgesteld door de raad van de gemeent Emmen op 4 juli 2013. De betreffende herziening is bekend onder de naam: “ Exploitatieplan: “Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling”, eerste herziening (2013)”, hierna ook te noemen “eerste herziening van het exploitatieplan”.

Ingevolge de wettelijke verplichting tot jaarlijkse herziening wordt het exploitatieplan opnieuw herzien. Het voorliggende exploitatieplan is daarvan de resultante. Er zijn geen gronden aanwezig op grond waarvan aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Tussen het moment van vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan en het moment van totstandkoming van het onderliggende exploitatieplan heeft de gemeente Emmen circa 5.000 vierkante meter grond verkocht en juridisch in eigendom overgedragen aan Zincoat B.V.

Op moment van totstandkoming van de onderliggende herziening heeft de gemeente circa 81,97% van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied in eigendom.

De tweede herziening van het exploitatieplan Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, november 2011, omvat de aanpassing van het exploitatieplan op niet structurele onderdelen.

In verband met de verkoop en levering van grond aan genoemde vennootschap Zincoat B.V. heeft een aanpassing plaatsgevonden in de eigendomssituatie van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied. Daarnaast is het exploitatieplan geactualiseerd naar 2014. In de herziening zijn de ramingen van de gemaakte kosten vervangen door de gerealiseerde kosten.

Tevens zijn de ramingen van de kosten aangepast overeenkomstig de in het onherroepelijke exploitatieplan “Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” aangegeven methode. De uitgifteprijsen zijn niet geïndexeerd dit conform het gemeentelijk beleid.

1.2 Leeswijzer

De herziening bevat de complete tekst. Om onduidelijkheden te voorkomen is niet gekozen voor een aanvullingen- dan wel correctielijst. De opbouw van het herziene exploitatieplan sluit dan ook nog geheel aan bij het exploitatieplan Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling, november 2011.

De opbouw van het onderliggende exploitatieplan is als volgt:

In onderdeel A, de inhoud en de voorschriften van het exploitatieplan, komen aan de orde:

- In hoofdstuk 1, de aanleiding voor de vaststelling van het onderhavige exploitatieplan (1.1), het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld (1.3) alsmede de functie van het exploitatieplan (1.4), de vaststelling en actualisatie, alsmede de eindafrekening (1.5);
- hoofdstuk 2, de begrenzing van het bestemmingsplangebied (2.1) en het exploitatiegebied (2.2);
- hoofdstuk 3, toelichting op de kaarten behorende bij het exploitatieplan (3.1) en een overzicht van de percelen die de gemeente wenst te verwerven (3.2);
- hoofdstuk 4, een omschrijving van de documenten waarin de eisen zijn vastgelegd (4.1), een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (4.2) alsmede van de eisen die worden gesteld aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (4.3 tot en met 4.5);
- hoofdstuk 5, de (europese) openbare aanbesteding (5.3) en de sanctie op handelen in strijd met het exploitatieplan (5.5).

In onderdeel B, hoofdstuk 6, het financiële gedeelte van het exploitatieplan, de exploitatieopzet met toelichting. Na een korte inleiding (6.1), een weergave van de eigendomssituatie- en het grond-/ruimtegebruik in het exploitatiegebied (6.2), de bestemming van de gronden (6.3), de kosten (6.4), de opbrengsten (6.5), vergelijking kosten en opbrengsten (6.7), de gehanteerde parameters (6.8), het percentage gerealiseerde kosten (6.9) en tenslotte de exploitatiebijdrage (6.10).

In onderdeel C, een toelichting op onderdeel A.

In onderdeel D, de bijlagen behorende bij het exploitatieplan.

1.3 Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen op 28 mei 2009 gelijktijdig met het exploitatieplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling". Het bestemmingsplan is onherroepelijk, zulks krachtens uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de dato 1 juni 2011. Het bestemmingsplan vormt het planologisch juridisch kader op basis waarvan het bedrijventerrein (her)ontwikkeld kan worden. Om dit mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig binnen het exploitatiegebied.

Het onderhavige exploitatieplan heeft betrekking op het exploitatiegebied zoals aangegeven op tekeningnummer 124-G.2014, Bijlage 1. Het exploitatiegebied omvat het bedrijventerrein De Tweeling Oost (totale oppervlakte 13.73.50 hectare) en De Tweeling West (totale oppervlakte 44.10.90 hectare).

Het exploitatiegebied betreft een ontwikkellocatie waarbij het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de gronden gelegen in het exploitatiegebied te bebouwen met bedrijven in de milieucategorieën B1 tot en met B4 alsmede in de aanleg van openbare voorzieningen als wegen, riolering, groenvoorziening en water(bergingen), zoals blijkt uit de bestemmingsplankaart, tekeningnummer 129-G.2014, Bijlage 6.

Voor de bebouwing gelegen binnen voormeld exploitatiegebied geldt dat het bouwplannen betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

1.4 Functie exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot realisatie van de bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig waarvoor ook kosten zullen moeten worden gemaakt. In dit exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de gemeente de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied bouw- en bruikbaar maakt, de nutsvoorzieningen, de infrastructurele werken en de openbare voorzieningen aanlegt/does aanleggen in het openbaar gebied. De bebouwing op de percelen in particulier eigendom en de aansluiting van deze percelen op de voorzieningen van openbaar nut/infrastructuur/nutsvoorzieningen geschiedt door de eigenaren zelf.

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 danwel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in 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;
- c. vast te leggen met welke onderlinge koppelingen bouw- en aanlegactiviteiten dienen plaats te vinden;
- d. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten;

1.5 Jaarlijks herziening en eindafrekening

Artikel 6.15 Wro verplicht de gemeente het exploitatieplan tenminste één keer per jaar te herzien. Het werken met herzieningen geeft mogelijkheden om, gedurende de tijd dat het exploitatiegebied in ontwikkeling is, flexibel te zijn met bijvoorbeeld de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Ook kan het herziene exploitatieplan worden gebruikt om zaken nader te definiëren/te verduidelijken. Er is een onderscheid te maken in structurele - en niet-structurele herzieningen.

Er is sprake van een niet-structurele herziening voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- uitwerking en detaillering van de raming van kosten en opbrengsten;
- aanpassingen van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering;
- vervanging van ramingen van de gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten;
- andere niet structurele onderdelen.

Onderliggende herziening heeft betrekking op bovenstaande punten. Er is derhalve sprake van een niet-structurele herziening.

Het verschil tussen een structurele- en een niet-structurele herziening is van belang vanwege het verschil in procedure en de rechtsbescherming. Op niet-structurele herzieningen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing en is er geen beroep mogelijk. Bij structurele herzieningen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb wel van toepassing en is er de mogelijkheid van beroep.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Dit laatste geldt niet voor gronden waarvoor al een rechtsgeldige een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is afgegeven. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, het laten vervallen of eventueel toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

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 een afrekening van het exploitatieplan vast (6.20 lid 1 Wro).

Daarbij wordt de exploitatiebijdrage herberekend volgens het bepaalde in artikel 6.20 lid 2 Wro. Indien de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan 5%, naar evenredigheid met rente terug aan degene die houder was van de omgevingsvergunning danwel aan diens rechtsopvolger(s).

2. Bestemmingsplangebied/exploitatieggebied

2.1 Bestemmingsplangebied

De begrenzing van het bestemmingsplangebied van het bestemmingsplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” is aangegeven op de bestemmingsplankaart, tekeningnummer 129-G.2014, Bijlage 6. Het bestemmingsplangebied wordt aan de noordkant begrensd door de A37, aan de oostkant door de Afslag, aan de zuidkant door de Herendijk, een deel van de Veilingstraat en de noordzijde van de Trekkenweg en aan de westkant door de gemeentegrens Emmen-Coevorden. Het plangebied van het bestemmingsplan bestaat uit een bestaand bedrijventerrein (59 hectare) een ontwikkellocatie (58 hectare). De ontwikkellocatie is te verdelen in een oostelijk deel, gelegen ten noorden van het bestaande bedrijventerrein, hierna te noemen: De Tweeling Oost en het westelijk deel, hierna te noemen: De Tweeling West.

2.2 Exploitatieggebied

Het exploitatiegebied is aangegeven op tekeningnummer 124-G.2014, Bijlage 1. Het betreft de ontwikkellocatie zoals omschreven in 2.1. Voor dit exploitatieplan is gekozen voor een afwijkende begrenzing van het exploitatiegebied ten opzichte van de bestemmingsplangrens. Een motivering voor de keuze vindt plaats in onderdeel C, de Toelichting.

3 Toelichting op de kaarten behorende bij het exploitatieplan en overzicht van door gemeente te verwerven percelen

3.1 Toelichting op de kaarten behorende bij het exploitatieplan

Bij het onderhavige exploitatieplan behoren een aantal kaarten. Onderstaand vindt een beschrijving/toelichting op de functie van de verschillende kaarten plaats waarbij tevens de status van de betreffende kaarten wordt aangegeven.

Kaart exploitatiegebied

Een kaart waarop de exploitatiegrens binnen het bestemmingsplangebied is aangegeven (Bijlage 1, tekeningnummer 124-G.2014). Deze kaart is bindend.

Grondgebruikskaart

De grondgebruikskaart geeft het grondgebruik aan waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare gedeelten van het exploitatiegebied en het openbaar gebied. (Bijlage 2 tekening met tekeningnummer 125-G.2014). Deze kaart is bindend.

Grondprijzenkaart

De exploitatieopzet bevat ramingen van de uitgifteprijzen. Op deze kaart is aangegeven welke bedragen voor welke percelen zijn geraamd. (Bijlage 3, tekening met tekeningnummer 126-G.2014). Deze kaart is toelichtend.

Eigendommenkaart

Een eigendommenkaart op kadastrale ondergrond met bestaande situatie de dato 1-1-2014, (Bijlage 4, tekening met tekeningnummer 127-G.2014). Deze kaart is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft daarmee slechts een indicatieve functie. Deze kaart is toelichtend.

Bestemmingsplankaart

Tekening met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven (Bijlage 6, tekening met tekeningnummer 129-G.2014). Deze kaart is toelichtend.

Grondposities met prijzen en grondgebruik

Deze kaart is toegevoegd om inzicht te verkrijgen in de te hanteren grondprijzen in relatie tot het grondgebruik. (Bijlage 7, tekening met tekeningnummer 130-G.2014). Deze kaart is toelichtend.

Verwervingskaart

Een kaart met daarop aangegeven de te verwerven percelen, zijnde de ondergrond van de openbare ruimte. (Bijlage 8, tekening met tekeningnummer 131-G.2014). Deze kaart is toelichtend.

Dwarsprofielenkaart

Een kaart met daarop ondermeer aangegeven de breedte van de wegen, bermen, watergangen en fietspaden (Bijlage 11, kaart gedateerd augustus 2006). Deze kaart is bindend.

3.2 Overzicht van door de gemeente te verwerven/verworven percelen.

De gemeente wenst de volgende percelen te verwerven:

- a. De percelen waarop de openbare voorzieningen zijn geprojecteerd zijn aangegeven op de grondgebruikkaart (Bijlage 2, tekening met tekeningnummer 125-G.2014). Teneinde de aanleg van openbare voorzieningen zoals aangegeven op laatstgemelde tekening te realiseren op de betreffende gronden dient de gemeente de betreffende percelen te verwerven aangezien de gemeente als beleid heeft dat de ondergrond van de openbare voorzieningen eigendom van de gemeente is. In dit exploitatieplan zijn daarom de gronden bestemd voor openbare voorzieningen aangewezen als te verwerven gronden, één en ander zoals in geel aangegeven op tekeningnummer 131-G.2014, Bijlage 8.
- b. Indien de betrokken grondeigenaar een beroep doet op zelfrealisatie zal de betreffende grondeigenaar aan de gemeente schriftelijk moeten laten blijken dat er sprake is van voldoende kennis, ervaring en kapitaal bij de betrokken grondeigenaar, dan wel dat zij de benodigde kennis, ervaring en kapitaal in huis hebben gehaald om tot zelfrealisatie over te gaan. Uit de tussen de gemeente en de betrokken grondeigenaar te sluiten overeenkomst zal tevens moeten blijken dat de werkzaamheden worden uitgevoerd in de door de gemeente gewenste vorm. Voor wat betreft de vereiste kennis en ervaring stelt de gemeente Emmen als eis dat de uitvoerder van de werkzaamheden, hierna te noemen: "uitvoerder" in het bezit dient te zijn van een kwaliteitssysteemcertificaat betrekking hebbend op de aard van het werk op basis van de NEN-EN ISO 9000 serie. Daarnaast stelt de gemeente als eis dat de uitvoerder van de werkzaamheden in de drie jaar voorafgaande aan de datum van uitvoering van de werkzaamheden, naar behoren en op vakkundige en regelmatige wijze te hebben uitgevoerd en tijdig hebben opgeleverd, verleend uitstel daarin begrepen, ten minste drie werken op het gebied van een overeenkomstig werk met een aanneemsom of een gefactureerd bedrag gelijk aan of groter dan 60% van de aanneemsom van het bestek behorende bij het door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Ingeval van inschakeling van onderaannemers door de uitvoerder dient de uitvoerder schriftelijk aan te geven welke onderaannemer voor welke werkzaamheden worden ingeschakeld/ betrokken en moet de uitvoerder aantonen dat hij voor de uitvoering kan beschikken over de middelen en kennis van de betrokken onderaannemer. De uitvoerder van de werkzaamheden is verplicht het betreffende werkonderdeel door de voorgestelde onderaannemer te laten uitvoeren.
- c. De gemeente zal trachten de percelen zoals in geel aangegeven op tekeningnummer 131-G.2014, Bijlage 8, minnelijk te verwerven. Minnelijke verwerving betekent dat de gronden op vrijwillige basis door de gemeente van de betreffende grondeigena(a)r(en) worden aangekocht. De gemeente probeert met de grondeigena(a)r(en) tot overeenstemming te komen. De gemeente en de grondeigena(a)r(en) voeren onderhandelingen over de prijs en de overige voorwaarden. Vervolgens zal indien overeenstemming over de prijs en de overige voorwaarden, bepalingen en bedingen is bereikt de gemeente aan de grondeigena(a)r(en) een koopovereenkomst ter ondertekening aanbieden. Na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen zal op een nader te bepalen tijdstip de juridische levering van de gronden plaatsvinden.
- d. Indien de gemeente er niet in slaagt om de betreffende percelen minnelijk te verwerven kan de gemeente ter verwerving van voormelde gronden overwegen om haar publiekrechtelijk instrumentarium in te zetten, waaronder haar bevoegdheden op grond van de Onteigeningswet.

Definitieve versie vastgesteld 26 juni 2014.

- e. Na verwerving van voormelde percelen aangegeven op tekeningnummer 131-G.2014, Bijlage 8, zal de gemeente het openbaar gebied inrichten in de door de gemeente gewenste vorm.

4. Omschrijving/beschrijving van werken en werkzaamheden en van de eisen voor kwaliteit en uitvoering hierbij

4.1 Omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied

4.1.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

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

- Aanleg tijdelijke bouwweg;
- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied;
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Het dempen van bestaande watergangen;
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Voorzover nodig het afvoeren van grondwater;
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem.

4.1.2. Aanleg nutsvoorzieningen

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

- 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.

4.1.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het gebruikrijp maken van het openbaar gebied):

- Aanleg bouwwegen inclusief ontgraven cunetten;
- Aanleg definitieve wegen, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen;
- De aanleg van nieuwe watergangen en -partijen met bijbehorende duikers;
- Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;
- Aanleg van dammen over watergangen, kades, kademuren en andere waterhuishoudkundige werken;
- Aanleg riolering (vuilwaterriool en hemelwaterriool), gemalen en persleiding;
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen;
- Aanbrengen straatmeubilair;
- Aanleg bluswatervoorzieningen;
- Bebording, bebakening en belijning.

4.2 Algemene eisen en regels

4.2.1 Voorafgaand aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden als genoemd in dit hoofdstuk, dienen het inrichtingsplan alsmede de bestekken ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd. Het bestek op basis van het inrichtingsplan dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in RAW 2010. Dit voorschrift geldt voor de hierna te noemen eisen met betrekking tot de werken en werkzaamheden maar ook voor uitvoering van werken en werkzaamheden waarvoor geen specifieke eisen zijn opgenomen. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.

4.2.2 Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen zich bij de uitvoering te houden aan de standaardnormen van de gemeente voor de uitvoering van openbare werken alsmede door de gemeente gestelde nadere eisen, zoals vastgelegd in:

- a. het *Standaard Programma van Eisen*, procesbeschrijving en technische bepalingen ten behoeve van de inrichting en realisatie van werken in de openbare ruimte met bijlagen, welk Programma van Eisen als Bijlage 9 is aangehecht.
Het Standaard Programma van Eisen geeft aan welke materialen moeten worden toegepast in het openbaar gebied binnen het plangebied. Het Programma van Eisen dient als leidraad om te komen tot een materiaalkeuze. De definitieve materiaalkeuze en de uiteindelijke inrichting van het openbaar gebied, moet worden vastgelegd in een inrichtingsplan. Voordat de aanbestedingsprocedure, zoals bedoeld in 5.3, wordt opgestart moet het inrichtingsplan en het bestek schriftelijk goedgekeurd zijn door de gemeente. Het bestek dient te voldoen aan de eisen zoals gesteld in RAW 2010.
- b. het *Beeldkwaliteitplan De Tweeling*, welk beeldkwaliteitplan als Bijlage 10 is aangehecht. Het beeldkwaliteitplan is een uitwerking van het stedenbouwkundig plan en geeft aan welke beeldkwaliteit en/of ambitieniveau wordt nagestreefd en welke regels bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. In het beeldkwaliteitplan zijn de identiteit en de inrichtingseisen voor het plangebied vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan dient als basis voor de verdere uitwerking van het plangebied en vormt een toetsingskader voor de gemeente en de welstandscommissie;
- c. *Dwarsprofielenkaart De Tweeling*, datum augustus 2006, tekeningnummer 05.017D, welke kaart als Bijlage 11 is aangehecht;
- d. *Bestemmingsplankaart en de toelichting op het bestemmingsplan*. De bestemmingsplankaart is als Bijlage 6, tekeningnummer 129-G.2014, aangehecht.
- e. *Grondgebruiksaan kaart*. De grondgebruiksaan kaart is als Bijlage 2, tekeningnummer 125-G.2014 aangehecht.
- f. *Waterhuishoudkundig onderzoek bedrijventerrein De Tweeling Emmen*, eindrapport genummerd 9M6712, Bijlage 12. In het waterhuishoudkundig onderzoek zijn de maatregelen en uitgangspunten vastgelegd ten aanzien van de waterhuishouding.

Het Waterhuishoudkundig onderzoek, de bestemmingsplankaart, de dwarsprofielenkaart en de grondgebruiksaan kaart dienen als uitgangspunt voor het opstellen van een waterhuishoudkundig plan en een nader uit te werken rioleringsplan. Deze plannen moeten vooraf worden goedgekeurd door de gemeente en het Waterschap Vechtstromen.

4.2.3 Het is verplicht gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan.

- 4.2.4 Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen in de fase van het bouwrijp maken van de wegen en fietspaden in de fase van het gebruikrijp maken tot een jaar na de oplevering van de openbare werken aan de gemeente.

4.3 Beschrijving van eisen voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied.

Het bouwrijp maken bestaat ondermeer uit het terrein obstakelvrij maken, de aanleg van bouwwegen op de toekomstige aanleg hoogte, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en de andere gebruikelijke werkzaamheden.

4.3.1 Feitelijk te rooien elementen.

Het exploitatiegebied zal obstakelvrij worden gemaakt. Dit houdt ondermeer in dat de aanwezige struiken, heesters en bosschages worden gerooid, voor zover nodig met een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen.

4.3.2. Aanleg van (bouw)wegen (inclusief fietspaden en bermen).

(Bouw)wegen dienen te worden aangelegd op de plaatsen zoals aangegeven op de grondgebruikskaart met nummer 125-G.2014, Bijlage 2.

De peilhoogte(n) van de wegen dienen te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het Waterhuishoudkundig onderzoek Royal Haskoning (Bijlage 12).

De wegbreedte dient te voldoen aan de maatvoering zoals aangegeven op de profielenkaart, Bijlage 11

De (bouw)wegen dienen te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in:

- A. het Programma van Eisen, Deel C onder 1 en 6 alsmede in bijlage 4 van het Programma van Eisen, zoals aangehecht als Bijlage 9;
- B. de dwarsprofielenkaart, zoals aangehecht als Bijlage 11;
- C. de toelichting bij het bestemmingsplan;
- D. Beeldkwaliteitplan De Tweeling, paragraaf 2.5, Bijlage 10;

4.3.3. Riolering

De riolering dient te worden aangelegd onder de wegen zoals aangegeven op de grondgebruikskaart met nummer 125-G.2014, Bijlage 2. Voor de aanleg van riolering dient een gescheiden rioolstelsel in de wegprofielen te worden toegepast. De rioleringswerken dienen te voldoen aan het de eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen, Deel C onder 3 alsmede in bijlage 3 van het Programma van Eisen, Bijlage 9.

4.3.4. Aanleg van watergangen en duikers

Kruisingen van waterlossing ter plaatse van wegen dienen te worden voorzien van een duiker, conform de eisen van het waterschap en de gemeente.

De voorzieningen dienen te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in:

- A. Waterhuishoudkundig onderzoek bedrijventerrein De Tweeling Emmen; Bijlage 12,
- B. Dwarsprofielenkaart, Bijlage 11;
- C. Beeldkwaliteitplan, paragraaf 2.4.2, Bijlage 10.

4.3.5 Grondwatervervuiling

Voor het oppompen van het grondwater moet melding worden gedaan bij waterschap Vechtstromen (voorheen genaamd: Velt en Vecht) waarbij een bemalingsplan moet worden bijgevoegd. Het ondiepe grondwater mag niet zondermeer worden

opgepompt. Dit kan er in resulteren dat er restricties worden verbonden aan het oppompen van grondwater ten behoeve van bronbemaling alsmede aan de lozing van het bronneringswater op het oppervlaktewater. Uiteraard geldt dat dit alleen van belang is voor eigenaren die daadwerkelijk gaan bronneren. Sanering van het vervuilde grondwater mag niet plaatsvinden tenzij uit nader onderzoek blijkt dat sanering nodig is in verband met de aan te leggen watergangen.

4.4 Beschrijving eisen voor de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

4.4.1 Aanleg van kabels, leidingen, telefoonkabels en telecommunicatienetwerken

Partijen die werken en werkzaamheden uitvoeren dienen te voorzien in de aanleg van kabels en leidingen voor gas, water, elektra, telefoon en openbare verlichting en eventueel ander telecommunicatienetwerken. Zonodig vindt verlegging plaats van bestaande kabels, leidingen en/of andere telecommunicatienetwerken.

De eisen gesteld aan de nutsvoorzieningen, waaronder begrepen de kabels en leidingen, worden nader uitgewerkt in het Programma van Eisen, deel C onder 4, Bijlage 9.

4.4.2 Plaatsen lichtmasten/openbare verlichting

Partijen die de werken en werkzaamheden uitvoeren dienen te voorzien in het plaatsen van lichtmasten voor verlichting van openbare wegen en fietspaden, uitgaande van de standaardnormen van de gemeente voor de armaturen en de intensiteit.

De eisen aan de openbare verlichting worden nader uitgewerkt in het Programma van Eisen, deel C onder 5, alsmede bijlage 8 van het Programma van Eisen, Bijlage 9.

4.5 Beschrijving van de eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (fase gebruiksriip maken).

Het gebruiksriip maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals bijvoorbeeld de wegaanleg casu quo de afwerking daarvan, de plaatsing van lichtmasten en de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

4.5.1 Gebruiksriip maken van bouwwegen naar wegen

De wegen en de fietspaden dienen te worden uitgevoerd in de materiaalkeuze zoals gesteld in het Programma van Eisen onderdeel C onder 6, alsmede in bijlage 4 van het Programma van Eisen, Bijlage 9.

4.5.2 Aanleg en beplanting groenvoorziening

Groenvoorziening dient te worden aangebracht overeenkomstig het bepaalde in het Programma van Eisen, onderdeel C onder 8, Bijlage 9.

4.5.3 Straatmeubilair

Straatmeubilair dient te worden aangebracht overeenkomstig het bepaalde in het Programma van Eisen, onderdeel C onder 7 alsmede in bijlage 5 van het Programma van Eisen, Bijlage 9.

5. Beschrijving en motivering van regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

5.1 Verbod in strijd met koppeling.

Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de koppeling zoals aangegeven in 5.2.

5.2 Koppeling tussen aanleg watergangen en sanering grondwaterverontreiniging

Voordat met de aanleg van watergangen wordt begonnen moet uit nog te verrichten onderzoek blijken of er sanering van de aanwezige grondwaterverontreiniging plaats moet vinden. De situering van de grondwaterverontreiniging is aangegeven op Bijlage 15. Hiertoe zal de gemeente een opdracht tot nader onderzoek verstrekken. De resultaten zullen worden vastgelegd in een rapport. Indien uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er een saneringsnoodzaak bestaat dan moet de sanering zijn voltooid voordat met de aanleg van de watergangen wordt begonnen.

5.3 Plicht tot (europese) openbare aanbesteding.

- 5.3.1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op de voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, is de geldende Europese- en nationale aanbestedingsregelgeving voor overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regelgeving niet van toepassing is, is het gemeentelijk aanbestedingsbeleid van toepassing. Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid is vastgelegd in het document, Strategisch inkoop- en aanbestedingsbeleid Emmen 2012, (Bijlage 14).
- 5.3.2 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan burgemeester en wethouders ter goedkeuring voorgelegd.
- 5.3.3 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet kan worden genomen binnen de genoemde termijn van vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 5.3.4 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.
- 5.3.5 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in 5.3.4. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet kan worden genomen binnen de genoemde termijn van vier weken als bedoeld in de eerste zin.
- 5.3.6 Het is verboden te starten met de uitvoering van de dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden voordat burgemeester en wethouders het in 5.3.4 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

5.4 Afwijkingsbepalingen

- 5.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om op verzoek bij omgevingsvergunning te besluiten tot een afwijking van artikel 5.3.1 voor zover het betreft het voldoen aan het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals vastgelegd in het document: "Strategisch inkoop- en aanbestedingsbeleid Emmen 2012", vanaf het moment dat er gewijzigd aanbestedingsbeleid door de gemeente is vastgesteld. De omgevingsvergunning zal alsdan een instemming met de gevraagde afwijking betreffen met daaraan verbonden het voorschrift dat wordt gehandeld conform het gewijzigd gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid.
- 5.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op verzoek bij omgevingsvergunning af te wijken van de kwaliteitseisen voor de werken en werkzaamheden en van de eisen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte zoals deze voortvloeien uit het gestelde in de paragrafen 4.2, 4.3, 4.4 en 4.5 indien en voor zover de verzoeker onderbouwt dat de door hem ingediende plannen en/of de door hem voorgestelde wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden een meer duurzame invulling betekent dan en de kwaliteit daarvan tenminste dezelfde is als die welke in de voor dit exploitatieplan toepasselijk regels en documenten zijn opgenomen, en dit niet leidt tot meer kosten als in dit exploitatieplan zijn geraamd en niet leidt tot een verzwaring van het toekomstig beheer of de kosten daarvan;
- 5.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod in 5.1 indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan.
- 5.4.4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd op verzoek bij een omgevingsvergunning af te wijken van andere regels dan de in 5.4.1, 5.4.2 en 5.4.3 genoemde artikelen, mits dit past in een in voorbereiding herziening van dit exploitatieplan. Wanneer de afwijking van de in dit en het vorige lid bovendien zou leiden tot een verhoging van de exploitatiebijdragen van één of meer eigenaren in dit exploitatiegebied danwel van één of meer wederpartijen van de gemeente in een grondexploitatieovereenkomst wordt dit effect afzonderlijk meegewogen in het besluit van burgemeester en wethouders.

5.5 Verbod tot handelen in strijd met eisen exploitatieplan

Het is verboden de werken, werkzaamheden en bouwwerken, als omschreven in dit exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals beschreven in dit exploitatieplan, zulks met inachtneming van de toepassing van artikel 5.4. Overtreding wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten artikel 1 a onder 2o.

Deel B. Financieel gedeelte: de exploitatieopzet met toelichting

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Conform het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, inclusief peildatum;
- een raming van de opbrengsten, inclusief peildatum;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaats zal vinden;
- zonodig een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zonodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Alle genoemde bedragen hebben als prijspeil 1-1-2014 en zijn exclusief BTW tenzij dit uitdrukkelijk anders is vermeld. De in deze rapportage genoemde bedragen zijn afgerond op duizendtallen, door deze afronding treden er soms afwijkingen op ten opzichte van de uitkomsten van de exploitaties en de optellingen in tabellen en bijlagen.

Om de exploitatiebijdrage per exploitant te kunnen berekenen wordt achtereenvolgens ingegaan op de eigendomssituatie en het grond-/ruimtegebruik, de kosten en de opbrengsten, de grondgebruikskaart en analyse, de maximaal te verhalen kosten en de gehanteerde parameters.

In de voorliggende herziening heeft een actualisatie plaatsgevonden. De geraamde kosten zijn vervangen door de gerealiseerde kosten. De verwachte opbrengsten en kosten zijn geïndexeerd volgens de in het exploitatieplan (2011) aangegeven methode. Conform het gemeentelijk beleid zijn de uitgifteprijsen niet geïndexeerd.

6.2 Eigendomssituatie en grond-/ruimtegebruik

Voor de huidige bestemming van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied wordt verwezen naar bestemmingsplan Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling. De eigendomssituatie is per 1-1-2014 en is aangegeven op tekeningnummer 127-G.2014, Bijlage 4. Deze kaart heeft een informatief karakter. Op de grondgebruikskaart, tekeningnummer 125-G.2014, Bijlage 2, en in onderstaande tabel, is het nieuwe grondgebruik weergegeven.

Grondgebruik

Oppervlakte in m²	De Tweeling West	De Tweeling Oost	Totaal
Uitgeefbaar	305.328	98.149	403.477
Groen	58.828	32.238	91.066
Water	54.259	1.711	55.970
Rijweg	20.365	4.929	25.294
Fietspad	2.310	323	2.633
Totaal	441.090	137.350	578.440

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondposities. Tussen de eerste herziening van het exploitatieplan en de onderliggende tweede herziening heeft er een wijziging plaatsgevonden in de eigendomssituaties, dit in verband met de verkoop en levering van grond aan Zincoat B.V.. In onderstaande tabel staan de huidige eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar weergegeven. De eigendomsposities worden in de eigendommenkaart verwerkt. De eigendomssituatie betreft een momentopname. Het kan zo zijn dat tussen het moment van het opstellen van deze herziening en de vaststelling ervan grondtransacties plaatsvinden waardoor de eigendomsposities wijzigen. Dit zal dan in een volgende herziening worden verwerkt.

In een aantal gevallen hebben eigenaren geen gronden in eigendom waarop uitgeefbaar terrein is geprojecteerd. De betreffende eigenaar hoeft in dat geval, mocht zijn of haar grondpositie niet veranderen, ook geen exploitatiebijdrage betalen.

Eigendomssituatie op 1-1-2014

Exploitant	aantal m²	procentuee
Gemeente Emmen	474.167	81,973
Provincie, Waterschap Vechtstromen, Verkeer en Waterstaat, Geanonimiseerd	14.173	2,450
De Emmer Poort B.V.	62.239	10,760
Wijnands-Back B.V.	4.082	0,706
Geanonimiseerd	39	0,007
Geanonimiseerd	2.027	0,350
Geanonimiseerd	4.062	0,702
Geanonimiseerd	4.301	0,744
Geanonimiseerd	148	0,026
Geanonimiseerd	1.091	0,189
Geanonimiseerd	370	0,064
Geanonimiseerd	6.741	1,165
Zincoat B.V.	5.000	0,864
Totaal	578.440	100

1) Betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie X nummer 893, zijnde de blote eigendom van het perceel belast met het opstalrecht ten behoeve van NV Energie Distributiemaatschappij voor Oost en Noord Nederland EDON.

6.3 Bestemming gronden gelegen binnen het exploitatieplan

De gronden gelegen binnen het exploitatiegebied welke op de grondgebruikskaart genummerd 125-G.2014 Bijlage 2, zijn aangegeven als uitgeefbaar terrein worden uitgegeven ten behoeve van bedrijfsbebouwing in de milieucategorieën B1 tot en met B4. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan. Voor de bestemming van de overige gronden binnen het exploitatiegebied wordt verwezen naar de bestemmingsplankaart genummerd 129-G.2014.

6.4 Kosten

De belangrijkste kostenposten worden hierna toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Alle kosten hebben prijspeil 1-1-2014, behalve daar waar anders wordt aangegeven.

De totaal te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Het gaat dan om de inbrengwaarden en om de verhaalbare kostensoorten alsmede de soorten voorzieningen waarvoor kosten kunnen worden geraamd. In de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan zijn alle kosten en opbrengsten opgenomen die vanaf de start van de planvorming noodzakelijk worden geacht om het plan geheel tot ontwikkeling te brengen, de grond uit te geven conform de door de gemeente gestelde uitgangspunten/eisen en uiteindelijk het openbaar gebied op te leveren conform de beschreven locatie- en kwaliteitseisen.

Onderstaand worden de inbrengwaarden, zoals bedoeld in artikel 6.2.3, en de raming van de kosten zoals bedoeld in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) alsmede de voorzieningen waarvoor kosten kunnen worden opgenomen zoals bedoeld in artikel 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegelicht.

Inbrengwaarden (6.2.3 Bro):

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

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

Kostenramingen

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten tweede, van de wet, worden conform artikel 6.2.4 Bro gerekend de ramingen van:

- a. *de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;*
- b. *de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;*
- c. *de kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied;*
- d. *de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;*
- e. *de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d en g tot en met n bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten*

- van de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 en de onder a tot en met d bedoelde kosten, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
 - g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3, onder c en d;
 - h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
 - i. de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag;
 - j. de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit besluit bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
 - k. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
 - l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
 - m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;
 - n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Blijkens artikel 6.2.5 Bro kunnen tot de voorzieningen, bedoeld in artikel 6.2.4, onder c, worden gerekend:

- a. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen;
- f. openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheid noodzakelijke voorzieningen.

6.4.1. Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

De inbrengwaarde van de gronden zijn gebaseerd op de taxatie van Oranjewoud Vastgoedadvies & Legal. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan op welke wijze de inbrengwaarden van de grond moet worden bepaald. De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening.

Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

De inbrengwaarden worden als geen sprake is van onteigening vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f Onteigeningswet.

Dit betekent dat wat betreft de inbrengwaarden uitgegaan moet worden van objectief vastgestelde waarden die in het vrije maatschappelijk verkeer door een redelijke handelende partij gehanteerd zouden moeten worden. De werkelijke waarde is de hoogste waarde op basis van een waardebeoordeling uitgaande van de huidige bestemming en een waardebeoordeling op basis van de toekomstige bestemming.

In dit plan wordt ervan uitgegaan dat de gronden bestemd voor de voorzieningen van openbaar nut minnelijk worden verkregen. Daarom wordt bij de raming van de inbrengwaarden uitgegaan van de vermogenswaarde. Mocht de gemeente besluiten om over te gaan tot onteigening dan zal de inbrengwaarde van de betreffende percelen opnieuw worden vastgesteld waarbij wordt uitgegaan van schadeloosstelling. Herziening van het exploitatieplan zal dan plaatsvinden aangezien een wijziging in de inbrengwaarde consequenties heeft voor de door de eigenaar te betalen exploitatiebijdrage.

De totale inbrengwaarde van de gronden binnen het exploitatiegebied is door Oranjewoud Vastgoed & Legal getaxeerd op € 8.079.886. Dit is exclusief sloopkosten. De in de exploitatieopzet gehanteerde inbrengwaarden zijn gebaseerd op het taxatierapport de dato 5 december 2008 alsmede op een brief afkomstig van Oranjewoud Vastgoedadvies & Legal, gedateerd 2 december 2011, getiteld "actualisatie inbrengwaarden taxatierapport "De Tweeling". Bij bepaling van de inbrengwaarde is de side-letter van de Emmer Poort B.V. door Oranjewoud Vastgoedadvies & Legal in de waardering betrokken.

In onderstaande tabel wordt de inbrengwaarde per exploitant weergegeven. De totale inbrengwaarde is nader gespecificeerd in de inbrengwaarde voor het uitgeefbaar gedeelte en de inbrengwaarde van de ondergrond van de voorzieningen openbaar nut.

Tabel: inbrengwaarde

Exploitant	Inbrengwaarde totaal (in €)	Inbrengwaarde uitgeefbaar gedeelte (in €)	Inbrengwaarde ondergrond voorzieningen openbaar nut (in
Gemeente Emmen	6.388.443	4.430.680	1.957.763
Provincie, Waterschap Vechtstromen, Verkeer en Waterstaat, Geanonimiseerd	159.683	8.202	151.481
De Emmer Poort B.V.	684.629	530.882	153.747
Wijnands-Back B.V. Geanonimiseerd	233.834 975	233.834 25	0 950
Geanonimiseerd	287.000	287.000	0
Geanonimiseerd	82.000	72.028	9.972
Geanonimiseerd	53.763	51.450	2.313
Geanonimiseerd	1.628	0	1.628
Geanonimiseerd	27.275	24.275	3.000
Geanonimiseerd	4.168	0	4.168
Geanonimiseerd	84.263	73.300	10.963
Zincoat B.V.	72.238	72.238	0
Totaal	8.079.898	5.783.914	2.295.984

6.4.2 Planontwikkelingskosten (artikel 6.2.4 f tot en met j Bro)

De plankosten zijn geraamd aan de hand van de uitkomsten van de laatst beschikbare versie van de plankostenscan, zijnde de ontwerpregeling 2010. De toepassing van de plankostenscan zal naar verwachting worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van het exploitatieplan nog niet beschikbaar. Voor het exploitatieplan is daarom met de laatste beschikbare versie van de plankostenscan gewerkt. Mochten er in de definitieve versie wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van de consultatieversie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De plankostenscan berekent alleen de plankosten die van toepassing zijn en rechtstreeks toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling" als geheel zijn kosten gemaakt in het kader van het opstellen van het gehele bestemmingsplan, zie tekeningnummer 129-G.2014.

Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat in het rekenmodel de kosten voor het bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling" die buiten het onderhavige exploitatiegebied vallen niet zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

Product	Raming (nominaal) in €
Verwervingen	110.400
Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening	656.480
Landmeten en Vastgoedinformatie	75.174
Communicatie	179.701
Gronduitgifte	492.880
Management	918.611
Planeconomie	403.131
V&T Civiele techniek	1.741.912
Totaal	4.578.289

De door de gemeente ingevulde plankostenscan is als bijlage aangehecht (Bijlage 5). Hiervan is per 1-1-2014 een bedrag van € 1.121.220,00 gerealiseerd.

6.4.3 Bouw- en bruikbaar maken (6.2.4.c Bro)

De totale kosten voor het bouw- en bruikbaar maken resulteren in een bedrag van € 10.615.475,00 (nominaal, prijspeildatum 01-01-2011).

Om te komen tot prijspeil 1-1-2014 is de raming met 2,75 % geïndexeerd op jaarbasis, resulterende in een bedrag van € 11.512.150,00. Ten aanzien van het bouw- en bruikbaar maken van het exploitatiegebied zijn door de gemeente nog geen kosten gemaakt.

Het bouw- en bruikbaarmaken bestaat uit het terrein obstakelvrij maken, het uitvoeren van grondwerkzaamheden, de aanleg van bouwwegen en riolering alsmede de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen andere gebruikelijke werkzaamheden. Het bruikbaar maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de aanleg van wegen, verlichting en fietspaden alsmede het plaatsten van straatmeubilair en de aanleg groenvoorziening. De oppervlakte van het exploitatiegebied bedraagt 57,9 hectare. Voor de gehanteerde kwaliteitseisen wordt verwezen naar deel A. Voor de elementenraming van het oostelijk- en westelijk gedeelte alsmede voor een samenvatting van de elementenraming wordt verwezen naar Bijlage 17.

De civieltechnische kosten zijn in vergelijking met andere terreinen relatief laag. De oorzaak is dat de infrastructuur relatief extensief van opzet is, inhoudende dat er relatief weinig infrastructuur aanwezig is in relatie tot het percentage uitgeefbaar terrein. Daarnaast worden er geen grondwerkzaamheden uitgevoerd aan de kavels, te denken valt aan ophogingen etcetera. Dit is een gebruikelijke en aanvaardbare methodiek in de gemeente Emmen. Getoetst wordt aan de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Deze toets is vereist om te bepalen of de geraamde kosten voor geheel of gedeeltelijk kostenverhaal via het exploitatieplan in aanmerkingen komen.

Kosten bouw- en bruikbaar maken

Toetsingscriterium	Afweging en beoordeling
Profijt	Ja, er is sprake van nut voor de locatie.
Toerekenbaarheid	De uitgave voor het bouw- en bruikbaar maken zouden niet zijn gedaan aan als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet had plaatsgevonden.
Proportionaliteit	De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

Hieronder volgt een globale toelichting op de berekeningwijze, de uitgangspunten en de hoeveelheden per onderdeel.

Opruimingswerkzaamheden

Het exploitatiegebied wordt geheel vrij gemaakt van obstakels met uitzondering van het bedrijfspand staande en gelegen aan De Bedrijvenweg 4 te Nieuw Amsterdam. De overige opstallen zullen worden gesloopt en verwijderd (onderdeel van de geraamde sloopkosten). De verwachting is dat in de opstallen een beperkte hoeveelheid asbest aanwezig is. De verwachting is dat de verwijdering van asbest niet zal leiden tot buiten proportionele kosten. Er is geen rekening gehouden met excessieve vervuilingen in de bodem. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien juist is. Er zijn immers op de onderzoekslocatie geen gehalten aangetroffen die worden beschouwd als verontreiniging. Aanpassing van de onderzoekshypothese en ook de onderzoeksstrategie is derhalve niet noodzakelijk. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt ons inziens geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting van de onderzoekslocatie.

De bovenlaag van het terrein zal waar noodzakelijk worden bewerkt in het kader van de bouwrijp activiteiten (frezen/verwijderen). De watergangen zullen grotendeels worden uitgebaggerd en waar noodzakelijk (ter plaatse van de wegen) worden gedempt met grond/zand.

Grondwerken

Voor het exploitatiegebied is een globale grondbalans opgesteld. Voor het opstellen van de grondbalans en de uit te voeren zijn grondwerken zijn de uitgangspunten aangehouden zoals beschreven in het waterhuishoudkundig onderzoek bedrijventerrein De Tweeling Emmen, Royal Haskoning de dato 20 april 2004 (Bijlage 12).

In het westelijk deel van het exploitatiegebied zijn een tweetal peilcompartimenten te onderscheiden. In het oostelijk deel wordt uitgegaan van één peilcompartiment. Er wordt vanuit gegaan dat de grond welke vrijkomt in het westelijk gedeelte door ontgraving voornamelijk zal bestaan uit veen. Dit is niet geschikt voor hergebruik en zal grotendeels moeten worden afgevoerd (laden, afvoeren naar depot, omzetten, laden op depot, afvoeren). Een klein deel van de grond kan mogelijk gebruikt worden voor groenstroken.

Er wordt vanuit gegaan dat in het westelijk gedeelte grondverbetering noodzakelijk is ter plaatse van de aan te leggen infrastructuur. Er wordt vanuit uitgegaan dat er gemiddeld een veenlaag van 2,5 meter¹ dient te worden verwijderd/afgegraven in het westelijk gedeelte. Deze laag wordt vervangen door een zandpakket/fundatie. De definitieve hoogte van het maaiveld op de uitgeefbare terreinen zal worden aangelegd door de toekomstige eigenaar/koper.

Bij de kostenrekening is geen rekening gehouden met de kosten voor de grond die vrijkomt uit bouwputten. Deze grond dient op eigen kosten van de koper van de kavel te worden afgevoerd. Dit geldt eveneens voor de kosten van het ophogen van de kavels.

Riolering

Er is rekening gehouden met de aanleg van een gescheiden riolsysteem:

- * regenwater beton rond diameter 50 centimeter en vuilwater pvc diameter 400 millimeter;
- * betonputten hart op hart gemiddeld 80 m¹;

- * putdeksels conform voormeld Programma van Eisen;
- * riolering volledig aan te leggen in zand en daar waar noodzakelijk funderingstechnische maatregelen te treffen;
- * er is rekening gehouden met het leveren en aanbrengen van bronbemaling;
- * de uitleggers in PVC tot aan de erf grens. Diameters conform regelgeving gemeente zoals aangegeven in het Programma van Eisen. Voorzien van fundatie om verzakking te voorkomen.

Verhardingen

Uitgangspunten opbouw verhardingen:

- * er is rekening gehouden met een zandpakket, puinbaan met laag asfalt. Het zandpakket wordt aangelegd tot minimaal aan de vaste;
- * in de gebruiksfase worden het zandpakket, puinbaan en het asfalt aangebracht. In de gebruiksfase wordt de definitieve deklaag aangebracht inclusief de trottoirbanden;
- * de fietspaden zullen worden aangelegd in betontegels op een fundatie van zand;
- * er is rekening gehouden met de aanleg van één inrit per 4.000 m² kavel;
- * het parkeren dient geheel op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- * er is geen rekening gehouden met opstelplaatsen voor voertuigen in het openbaar gebied;
- * er is rekening gehouden met een opstelplaats ten behoeve van informatievoorziening inclusief een infobord.

Voor afmetingen, profielen en nadere onderbouwingen wordt verwezen naar de locatie-eisen, zoals omschreven in deel A.

Groen

Er is rekening gehouden met het leveren en aanbrengen van groenelementen, bomen en inrichting van de bermstroken en groenstroken.

Water

De diepte van het water in het westelijke gedeelte wordt bepaald aan de hand van het voorgestelde waterpeil in de rapportage van Royal Haskoning. Op basis van deze peilvoorstellen dient uitgegaan te worden van maximaal 0,80 m¹ water in de watergangen tijdens winterpeil. In het oostelijk gedeelte is rekening gehouden met aanleg diepte van circa 2,5 m¹ ten opzichte van het toekomstig maaiveld.

De watergangen zullen gedurende het jaar waarschijnlijk grotendeels droog staan. Op een aantal locaties zullen afhankelijk van de kwaliteit van de grondslag, beschoeiingen worden aangebracht. Vanwege de slechte grondslag in het westelijke gedeelte is in dit gebied rekening gehouden met 1 m¹ beschoeiing per 15 m² water (enkelzijdig bij een waterbreedte van 1,5 m¹).

Op een aantal locaties is rekening gehouden met de aanleg van stuwen om de diverse peilcompartimenten te kunnen beheersen. In het westelijk gedeelte zal conform de rapportage van Royal Haskoning een peilscheiding dienen te worden aangebracht.

Er is geen rekening gehouden met de aanleg van bruggen. Ter plaatse van de kruisingen van watergangen met wegen/infrastructuur is uitgegaan van de aanleg van betondeikers (met een uitstroombuis). De duikers dienen volledig in het zand te worden gelegd en indien noodzakelijk te worden voorzien van een fundatie. De betondeikers hebben een minimale diameter conform de eisen van het betreffende waterschap.

Diversen

Uitgangspunten:

- * er is rekening gehouden met bebordingen en terreinmeubilair;
- * er is rekening gehouden met lichtmasten hart op hart 25 m¹ ter plaatse van alle wegen;
- * er is rekening gehouden met onderhoudskosten van de bouwstraten en het terrein gedurende de looptijd van de exploitatie. Hier zijn de jaarlijkse onderhoudskosten voor gerekend.

6.4.4 Onderzoekskosten (6.2.4.a Bro)

Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Er is rekening gehouden met onderzoekskosten voor de grond. Hiervoor is rekening gehouden met een geïndexeerd bedrag van € 408.614,00. Het betreft hier indicatieve bodemonderzoekskosten in het kader van het bouwrijp maken, onderzoekskosten archeologie, en onderzoekskosten in de uitgiftefase vanwege het feit dat uitgeefbare grond voorzien dient te worden van een verklaring voor het beoogde gebruik. De daadwerkelijk door de gemeente gemaakte onderzoekskosten bedragen per prijspeildatum 1-1-2014 € 33.097,49.

Onderzoekskosten

Toetsingscriterium	Afweging en beoordeling
Profijt	Ja, er is sprake van nut voor de locatie.
Toerekenbaarheid	De onderzoeken zouden niet zijn verricht als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet had plaatsgevonden.
Proportionaliteit	De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

6.4.5 Sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

Er is rekening gehouden met een bedrag ad € 263.000,00 (nominaal, prijspeildatum 01-01-2014) voor sloopkosten. Uitgangspunt vormt het rapport van Oranjewoud Vastgoed & Legal. Er is rekening gehouden met de sloop van opstallen aan de Boerdijk 58, 56, 54, 50, 48, 46, 42, en de Trekkenweg 10 (mestsilo en schuur). Hiervan is per 1-1-2014 een bedrag van € 40.463,00 gerealiseerd. De opstallen staande en gelegen aan de Boerdijk 42, 44, 46, 50 en 54 zijn inmiddels gesloopt.

Sloopkosten

Toetsingscriterium	Afweging en beoordeling
Profijt	Ja, er is sprake van nut voor de locatie.
Toerekenbaarheid	De sloopkosten zouden niet zijn opgevoerd als de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet had plaatsgevonden.
Proportionaliteit	De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

6.4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (6.2.4.e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van de uitbreiding van Bedrijventerrein De Tweeling betreft het een aansluiting voor waterafvoer op de Hoogeveense Vaart. Hiervoor is een bedrag opgenomen van € 23.535,000 (prijspeildatum 01-01-2014) als investering in bovenwijkse infrastructurele ingrepen. Ten aanzien van voormelde aansluiting voor waterafvoer zijn door de gemeente nog geen kosten gemaakt.

Kosten buiten het exploitatiegebied

Toetsingscriterium	Afweging en beoordeling
Profijt	Ja, er is sprake van nut voor de locatie.
Toerekenbaarheid	De uitgave voor de aansluiting voor waterafvoer zou niet gedaan zijn wanneer de ontwikkeling van het bedrijventerrein niet had plaatsgevonden.
Proportionaliteit	De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

6.4.7 Planschade (6.2.4.l Bro)

Door Kenniscentrum voor Overheid en bestuur is een planschade risicoanalyse uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in een rapport genaamd Risicoanalyse naar aanleiding van het inmiddels inwerking getreden bestemmingsplan "Nieuw Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein "De Tweeling"(gemeente Emmen), gedateerd 22 november 2010 (Bijlage 16). Uit voormeld rapport blijkt dat er sprake is van planschade. Planschade heeft betrekking op de percelen gelegen aan de Trekkenweg 7, 8, 11, 12 en 13 en de Boerdijk 48, 56 en 58. Op grond van het rapport wordt de te verwachten uit te keren planschade begroot op € 154.500,00. Van deze kosten is per peildatum 1-1-2014 een bedrag van € 59.500,00 gerealiseerd.

Planschade

Toetsingscriterium	Afweging en beoordeling
Profijt	Ja, er is sprake van nut voor de locatie.
Toerekenbaarheid	Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein ontstaat er voor enige eigenaren recht op indirecte planschade.
Proportionaliteit	De kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

6.5. Opbrengsten

In deze paragraaf worden de belangrijkste opbrengstenposten onderbouwd en toegelicht. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikelen 6.2.7 Bro.

Conform het bepaalde in artikel 6.2.7 Bro kunnen tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde, van de Wro, worden gerekend de ramingen van de opbrengsten:

- van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- van 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.

6.5.1 Gronduitgifteopbrengsten

De gronduitgifteopbrengsten zijn door de gemeente bepaald op basis van de zogenaamde comparatieve methode. De prijsstelling is gerelateerd aan Bedrijvenpark A-37, dit ter hantering van een consistent prijsbeleid. De ligging van de zones bepaalt de prijsstelling. Er worden vier categorieën onderscheiden welke hierna worden omschreven. De gehanteerde uitgifteprijsen worden aangegeven in onderstaande tabel waarna een toelichting wordt gegeven. De uitgifteprijsen zoals weergegeven in de volgende tabel zijn in de exploitatieopzet verwerkt.

Grondprijzen (peidlatum 1-1-2014)

Categorie	Grondprijs per m² (exclusief BTW)
Geel	€ 89,00
Groen	€ 78,00
Rood	€ 63,00
Blauw	€ 54,00

Beschrijving van de verschillende uitgiftecategorieën:

- zichtlocaties aan de A-37: € 89,00 per vierkante meter (exclusief BTW), met zichtlocatie wordt bedoeld dat de zone vanaf de A-37 zichtbaar is. Kavels en de daarop gestichte bedrijven zijn en blijven zichtbaar gezien vanaf de A-37 aangezien er geen bebouwing voor plaatsvindt gezien vanaf de A-37. De zone is niet overal even breed, omdat er op sommige plaatsen een weg doorheen loopt. Hierdoor zal aan de niet-zichtzijde van de A-37 geen gegarandeerd zicht ontstaan. De zone wordt in dat geval afgebakend door een weg. Deze zone is in geel aangegeven op tekeningnummer 126-G.2014 (Bijlage 3);
- zone hoek rotonde: € 78,00 per vierkante meter (exclusief BTW). Een zone hoek rotonde is direct aan een rotonde gelegen en ligt dus gunstig qua ontsluiting en zicht. Deze zone is in groen aangegeven op tekeningnummer 126-G.2014 (Bijlage 3);
- zone hoek binnen: € 63,00 per vierkante meter (exclusief BTW). Een zone hoek binnen ligt op een markante hoeklocatie in het binnengebied van het bedrijventerrein, maar is minder gunstig gelegen ten opzichte van de "zone hoek rotonde". Deze zone is in rood aangegeven op tekeningnummer 126-G.2014 (Bijlage 3);
- zone tussen binnen: € 54,00 per vierkante meter (exclusief BTW). Deze zone is feitelijk het overig terrein. Kavels met een normale, gewone ligging op het bedrijventerrein,

Definitieve versie vastgesteld 26 juni 2014.

zonder markante hoeken of zicht. Deze zone is in blauw aangegeven op tekeningnummer 126-G.2014.

6.5.2 Subsidies en bijdragen van derden (6.2.7 Bro)

Er worden geen bijdragen of subsidies verkregen van derden.

6.5.3 Bijdragen vanuit grondexploitaties voor toekomstige ontwikkelingen.

Er zijn geen bijdragen vanuit grondexploitaties voor toekomstige ontwikkelingen.

6.6 Grondgebruiksaanalyse

Via de grondgebruiksaanalyse wordt duidelijk gemaakt met welke toekomstige bestemming de eigenaar in het plan te maken krijgt. De grondgebruiksaanalyse is opgenomen als bijlage 2. Aan de hand van de toekomstige bestemming kan ondermeer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstenpotentieel per exploitant is, hetgeen weergegeven is in onderstaande tabel. Ook hierbij geldt uiteraard dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruiksaanalyse.

Grondgebruik per exploitant

Exploitant	Totaal m ²	Uitgeefbaar	Groen	Water	Verharding	Percentage uitgeefbaar
Gemeente Emmen	474166	328856	71919	49997	23394	69
Provincie, Waterschap Vechtstromen, Verkeer en Waterstaat, Geanonimiseerd	14173	728	10614	2831	0	5
De Emmer Poort B.V.	62239	48262	6723	3143	4111	78
Wijnands-Back B.V.	4082	4082	0	0	0	100
Geanonimiseerd	39	1	38	0	0	3
Geanonimiseerd	2027	2027	0	0	0	100
Geanonimiseerd	4062	3568	494	0	0	88
Geanonimiseerd	4301	4116	164	0	21	96
Geanonimiseerd	148	0	148	0	0	0
Geanonimiseerd	1091	971	120	0	0	89
Geanonimiseerd	370	0	370	0	0	0
Geanonimiseerd	6741	5864	476	0	401	87
Zincoat B.V.	5000	5000	0	0	0	100

Het totaal aan opbrengsten per exploitant wordt gevormd door het uitgeefbaar terrein te vermenigvuldigen met de uitgifteprijs, rekening houdend met de (financiële)fasering, rente- en opbrengstenstijgingen. Voor de gehanteerde parameters wordt verwezen naar hetgeen in paragraaf 6.8 wordt vermeld.

De opbrengst per exploitant in de totale opbrengsten worden weergegeven in onderstaande tabel (netto contante waarde per 01-01-2014). De opbrengstcapaciteit, zoals in onderstaande tabel is weergegeven, vormt het uitgangspunt voor het bepalen van de exploitatiebijdrage.

Opbrengst per exploitant

Exploitant	Opbrengsten totaal aangegeven in € (netto contante waarde per 1-1- 2014)	Opbrengst capaciteit in %
Gemeente Emmen	15.133.421	74,10
Provincie, Waterschap Vechtstromen, Verkeer en Waterstaat, Geanonimiseerd	54.751	0,27
De Emmer Poort B.V.	3.687.773	18,06
Wijnands-Back B.V.	222.597	1,09
Geanonimiseerd	30	0,00
Geanonimiseerd	156.591	0,77
Geanonimiseerd	105.320	0,52
Geanonimiseerd	317.972	1,56
Geanonimiseerd	0	0,00
Geanonimiseerd	28.662	0,14
Geanonimiseerd	0	0,00
Geanonimiseerd	453.010	2,22
Zincoat B.V.	263.555	1,29
Totaal	20.423.683	100

Opbrengst per exploitant (in €) per uitgiftecategorie

Exploitant	Uitgifteprijs € 54,00	Uitgifteprijs € 63,00	Uitgifteprijs € 78,00	Uitgifteprijs € 89,00	Nominaal	Contant per 1-1-2014
Gemeente Emmen	11.022.750	1.344.042	949.260	8.119.203	21.435.255	15.133.421
Provincie, Waterschap Vechtstromen, Verkeer en Waterstaat, Geanonimiseerd	0	4.158	0	58.918	63.076	54.751
De Emmer Poort B.V.	318.168	500.346	742.092	2.217.346	3.777.952	3.687.773
Wijnands-Back B.V.	4.320	252.126	0	0	256.446	222.597
Geanonimiseerd	54	0	0	0	54	30
Geanonimiseerd	0	0	0	180.403	180.403	156.591
Geanonimiseerd	192.672	0	0	0	192.672	105.320
Geanonimiseerd	0	0	0	366.324	366.324	317.972
Geanonimiseerd	0	0	0	0	0	0
Geanonimiseerd	52.434	0	0	0	52.434	28.662
Geanonimiseerd	0	0	0	0	0	0
Geanonimiseerd	0	0	0	521.896	521.896	453.010
Zincoat B.V.	270.000	0	0	0	270.000	263.555
Totaal					27.116.512	20.423.683

6.7 Totale opbrengsten versus totale kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd. Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts de kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt macro-aftopping genoemd. In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven (in €), uitgaande van de netto contante waarde per 1-1-2014. Hieruit blijkt dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Op basis hiervan kunnen de kosten tot een bedrag van € 20.423.683,00 worden verhaald.

Totale opbrengsten (netto contante waarde 1-1-2014)	€ 20.423.683,00
Totale kosten (netto contante waarde 1-1-2014)	€ 22.187.248,00

De conclusie voor het onderhavige exploitatieplan luidt dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. De exploitatie kent een tekort van € 1.763.565,00. Het exploitatieplan dient met de ontwikkeling een maatschappelijk rendement. Dit rechtvaardigt de inzet van gemeentelijke middelen om dit plan te realiseren. Het tekort op de exploitatieopzet bij het exploitatieplan wordt gedekt, vanuit de Reserve grondexploitatie.

6.8 Parameters en fasering

Bij de berekeningen in het exploitatieplan is rekening gehouden met het tijdstip van realiseren van de kosten en opbrengsten. In de onderstaande tabel zijn de projectparameters weergegeven waarmee in de exploitatieopzet is gerekend.

Projectparameters

Prijspeildatum van de grondopbrengsten	01-01-2014
Prijspeildatum van de civieltechnische investeringen	01-01-2014
Peildatum van de taxaties van de inbrengwaarden	01-01-2014
Startdatum van de exploitatie	01-01-2014
Einddatum van de exploitatie	01-01-2027
Contante waarde datum	01-01-2014
Looptijd van de grondexploitatie	13 jaar
Stijging van de geraamd kosten	2.75 % per jaar
Stijging van de grondopbrengsten	1% per jaar
Rente over de kosten	6% per jaar
Rente over de opbrengsten	6% per jaar

Er is gerekend met jaarschijven. Investerings en opbrengsten vinden plaats halverwege het jaar. De investeringen bouwrijp vinden gemiddeld plaats circa 1 jaar voordat de opbrengsten zijn te verwachten. De mate van investeringen bouwrijp is naar rato gekoppeld aan de mate van de te verwachten grondopbrengsten.

Definitieve versie vastgesteld 26 juni 2014.

Het verwachte uitgiftetempo in vierkante meters wordt weergegeven in onderstaande tabel:

Jaar	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Uitgifte per jaar (m2)	86.430	2.803	14.496	12.803	42.803	12.003	32.514	32.514	32.514	32.514	32.514	32.514	37.054	403.475
Uitgifte cumulatief	86.430	89.233	103.729	116.531	159.334	171.337	203.851	236.365	268.879	301.393	333.907	366.421	403.475	403.475

6.9 Percentage gerealiseerde kosten.

Conform het bepaalde in artikel 6.2.8 Bro dient in de exploitatieopzet te worden vermeld welk percentage van de totaal verhaalbare kosten gerealiseerd is.

De houder van een omgevingsvergunning danwel diens rechtsopvolger kan een verzoek tot het opstellen van de afrekening doen, indien ten minste 90% van de verhaalbare kosten in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Om inzichtelijk te maken welk percentage van de geraamde kosten gerealiseerd is wordt dit uitdrukkelijk opgenomen in het exploitatieplan. Overigens worden de kosten voor toekomstige grondexploitaties niet in de bepaling van het percentage betrokken.

Op 1-1-2014 zijn € 1.254.281,00 kosten gerealiseerd, dit komt overeen met een percentage van 5 % van de totale verhaalbare kosten ad € 20.423.683,00 (nominaal). Onder de gerealiseerde kosten zijn niet inbegrepen de verwervingskosten en de rentekosten.

6.10 Exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de verhalen kosten wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van de door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. In dit exploitatieplan is er voor gekozen de weging plaats te laten vinden aan de hand van de uitgifteprijs per vierkante meter (tekeningnummer 126-G.2014, Bijlage 3).

Per exploitant is de eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied in beeld gebracht. Vervolgens is per kadastraal perceel het grondgebruik in beeld gebracht. Bij het grondgebruik is onderscheid gemaakt in uitgeefbaar terrein en openbare ruimte. De openbare ruimte is onderverdeeld in groen, water en verharding. Vervolgens is per exploitant de verwachte opbrengstcapaciteit in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van de uitgifteprijzen (tekeningnummer 126-G.2014), hoeveelheid uitgeefbaar terrein (tekeningnummer 125-G.2014), rente- en opbrengstenstijgingen.

In het exploitatieplan is gerekend met 40.34.77 hectare uitgeefbaar terrein met de bestemming bedrijfsdoeleinden. Het betreft bedrijven in de milieucategorieën B1 tot en met B4.

Naarmate het opbrengstpotentieel van de gronden welke aan de exploitant in eigendom toebehoren hoger is, zal de exploitant een hogere exploitatiebijdrage betalen.

De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op de te verwachten uitgifteprijzen.

De exploitatiebijdrage per exploitant wordt berekend door het verhaalbare bedrag per exploitant te verminderen met de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte. De inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte wordt in mindering gebracht aangezien ook de verhaalbare kosten zijn berekend over het percentage uitgeefbaar terrein.

Exploitant	Contante waarde van de te verhalen kosten per 01-01-2014	Opbrengst-capaciteit in %	Bijdrage per 01-01-2014	Correctie inbrengwaarde voor het uitgeefbaar terrein	Exploitatie bijdrage per peildatum 01-01-2014	Aankoopsom ondergrond voorzieningen openbaar nut
Gemeente Emmen	15.133.421	74,10%	16.440.177	4.430.680	12.009.496	1.957.763
Provincie, Waterschap Vechtstromen, Verkeer en Waterstaat, Geanonimiseerd	54.751	0,27%	59.478	8.202	51.276	151.481
De Emmer Poort B.V.	3.687.773	18,06%	4.006.209	530.882	3.475.327	153.747
Wijnands-Back B.V. ¹	222.597	1,09%	241.818	233.834	7.984	0
Geanonimiseerd	30	0,00%	32	25	7	950
Geanonimiseerd	156.591	0,77%	170.113	287.000	-116.887	0
Geanonimiseerd	105.320	0,52%	114.415	72.028	42.387	9.972
Geanonimiseerd	317.972	1,56%	345.429	51.450	293.979	2.313
Geanonimiseerd	0	0,00%	0	0	0	1.628
Geanonimiseerd	28.662	0,14%	31.137	24.275	6.862	3.000
Geanonimiseerd	0	0,00%	0	0	0	4.168
Geanonimiseerd	453.010	2,22%	492.127	73.300	418.827	10.963
Zincoat B.V. ²	263.555	1,29%	286.313	72.238	214.075	0
Totaal	20.423.683	100%	22.187.248	5.783.914	16.403.334	2.295.984

Ad 1: In 2012 is de exploitatiebijdrage onder finale kwijting betaald.

Ad 2: In 2013 is het kostenverhaal verzekerd krachtens gronduitgifte.

Deel C. Toelichting op voorschriften en verboden in deel A.

Dit onderdeel bevat op onderdelen toelichtingen bij voorschriften en verboden van deel A van dit exploitatieplan. De toelichting volgt de nummers zoals genoemd in deel A.

7.1 Algemeen

In het bestemmingsplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” zijn bouwmogelijkheden opgenomen. Voor de mogelijkheden van bebouwing geldt er binnen het bestemmingsplangebied bouwplannen zijn als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad voor dergelijke voorgenomen bouwplannen een exploitatieplan vast.

Artikel 6.12 lid 2 Wro bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten bij een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien wordt voldaan aan de volgende cumulatieve vereisten.

- “ a. *het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;*
b. *het bepaling van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 eerste lid onder c,4, onderscheidenlijk 5 niet noodzakelijk is, en;*
c. *het stellen van eisen, regels of een uitwerking van de regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d niet noodzakelijk is”.*

De uitzondering van artikel 6.12 lid 2 Wro op de plicht om een exploitatieplan vast te stellen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” niet van toepassing, omdat het verhaal van de kosten van de exploitatie niet anderszins verzekerd is, de gemeente locatie-eisen stelt met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken. Daarnaast bevat het plan koppelingen van bepaalde werkzaamheden.

Het kostenverhaal is niet anderszins verzekerd aangezien de gemeente binnen het exploitatiegebied niet alle gronden in eigendom heeft en niet met alle overige grondeigenaren binnen het exploitatiegebied een exploitatieovereenkomst is gesloten.

7.2 Bestemmingsplangebied/exploitatieggebied

Motivering van de begrenzing van het exploitatiegebied.

Het bestemmingsplan “Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling” is vastgesteld. Het bestemmingsplangebied is aangegeven op tekeningnummer 129-G.2014, Bijlage 6. Het exploitatiegebied is aangegeven op tekeningnummer 124-G.2014, Bijlage 1. Het exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied. Voor deze afwijking is gekozen omdat het onderhavige exploitatiegebied, hierna te noemen “noordelijk gedeelte” een ontwikkellocatie betreft, waarbij bouw- en aanlegontwikkelingen worden voorzien. In het resterende gedeelte, hierna te noemen “zuidelijk gedeelte” worden geen openbare voorzieningen aangelegd casu quo aangepast.

Het opnemen van het noordelijk gedeelte en het zuidelijk gedeelte in een exploitatieplan is niet mogelijk aangezien er tussen de bouwplannen geen sprake is van een functionele samenhang. Met functionele samenhang wordt bedoeld dat de werken en werkzaamheden, de openbare voorzieningen, een samenhang hebben met de bouwplannen. Voor het noordelijk gedeelte is deze samenhang duidelijk aanwezig. Voor het zuidelijk gedeelte is deze samenhang er niet. Er vallen slechts plankosten toe te rekenen aan het zuidelijk gebied, maar

niet de kosten van werken en werkzaamheden. De te verhalen kosten van het bestemmingsplan worden ontleend aan de artikelen 6.2.4 leden g, h en i van het Bro. Conform artikel 6.3 van het Bro zullen deze kostensoorten bij ministeriële regeling worden begrensd. De gemeente heeft kosten gemaakt om te komen tot het bestemmingsplan. In de plankostenplan zijn alleen de bestemmingsplankosten berekend die betrekking hebben op het exploitatiegebied.

Voor het zuidelijk gedeelte is geen (ontwerp) exploitatieplan opgesteld aangezien:

1. De gemeente van mening is dat het niet de bedoeling van de wetgever kan zijn dat de gemeente, om bovenstaande kosten via het exploitatieplan te kunnen verhalen, aanzienlijke kosten moet maken, welke kosten naar verwachting de bestemmingsplankosten en onderzoekskosten ruimschoots overtreffen. De totale kosten moeten worden verhaald indien eigenaren binnen het zuidelijk gedeelte van het betreffende bestemmingsplangebied binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen. De gemeente gaat ervan uit dat zij ondermeer de navolgende kosten moet maken:
 - externe kosten taxaties inbrengwaarden;
 - (externe) kosten vaststelling uitgifteprijzen;
 - kosten inventarissen bouwmogelijkheden.

Concluderend kan worden gesteld dat vaststelling van een exploitatieplan voor het zuidelijk gedeelte ertoe leidt dat er aanzienlijk extra kosten moeten worden gemaakt teneinde de bestemmingsplankosten en onderzoekskosten te kunnen verhalen welke totale kosten (bestemmingsplankosten, onderzoekskosten en bovengenoemde kosten) op de betreffende eigenaren moeten worden verhaald indien zij binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen. Daarnaast verwacht de gemeente dat niet alle eigenaren binnen het zuidelijk gedeelte van het betreffende bestemmingsplangebied een omgevingsvergunning aanvragen. Dit leidt ertoe dat niet alle kosten kunnen worden verhaald.

Vaststelling van een exploitatieplan voor het zuidelijk gedeelte werkt dus dubbel contraproductief:

- * richting de eigenaren binnen het betreffende gebied: als gemeente maak je – behoudens de bestemmingsplankosten en onderzoekskosten - aanzienlijke extra kosten, welke kosten op de betreffende eigenaren die binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning aanvragen - moeten worden verhaald;
 - * richting de gemeente: bij de vaststelling van een exploitatieplan voor het zuidelijk gedeelte gaat de gemeente ervan uit dat niet alle eigenaren binnen het betreffende gebied een omgevingsvergunning aanvragen binnen voormelde termijn van 10 jaar. Dit leidt ertoe dat niet alle kosten door de gemeente verhaald kunnen worden. Dus ook niet de extra te maken kosten.
2. De vaststelling van het bestemmingsplan voor het zuidelijk gedeelte voortvloeit uit de actualiseringplicht die op gemeenten rust op grond van de Wro. Deze verplichting houdt in dat bestemmingsplannen iedere 10 jaar (te rekenen vanaf de datum van vaststelling waarop het betreffende bestemmingsplan is vastgesteld) opnieuw worden geactualiseerd. In het overgangsrecht van de Wro is bepaald dat bestemmingsplannen, die meer dan 5 jaar voor de inwerkingtreding van de Wro onherroepelijk zijn geworden, binnen 5 jaar na de inwerkingtreding van de wet dienen te worden geactualiseerd. Op grond hiervan dient het bestemmingsplan voor het zuidelijk gedeelte uiterlijk op 1 juli 2013 te zijn geactualiseerd. De gemeente maakt derhalve een inhaalslag in verband met de nieuwe regelgeving voortvloeiende uit de Wro. De verouderde bestemmingsplannen worden geactualiseerd om te kunnen voldoen aan de eis dat bestemmingsplannen elke 10 jaar opnieuw worden vastgesteld

(artikel 3.1 lid 2 Wro) en om te ontkomen aan het vervallen van de mogelijkheid om bouwleges te heffen indien voormelde termijn van 10 jaar niet is gehaald (artikel 3.1 lid 4 Wro). Om bovenstaande redenen, maar ook om bewoners niet onnodig te confronteren met verouderde bestemmingsplannen, heeft de gemeente een budget vastgesteld om het maken en vaststellen van actualiseringplannen te realiseren.

7.3. Overzicht te verwerven percelen.

De gemeente wenst de ondergrond van de voorzieningen van openbaar nut minnelijk te verwerven. Met de verschillende grondeigenaren binnen het exploitatiegebied zullen onderhandelingen worden gevoerd ter verwerving van de betreffende gronden. Indien eigenaren aangeven dat zij de aanleg van openbare voorzieningen zelf wensen te realiseren dan ziet de gemeente hierin geen bezwaren zolang wordt voldaan aan de voorwaarden zoals aangegeven in Deel A.

Mochten de gronden niet minnelijk verworven kunnen worden en gaan de eigenaren niet over tot zelfrealisatie van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut dan kan de gemeente tot onteigening overgaan. Met inachtneming van het vorenstaande zijn voor de realisatie van de aanleg van de openbare voorzieningen verwervingen nodig, waarbij minnelijk verwerving het uitgangspunt vormt. De te verwerven gronden zijn in geel aangegeven op tekeningnummer 131-G.2014, Bijlage 8.

7.4. Omschrijving van de werken en werkzaamheden en van de eisen voor kwaliteit en uitvoering hierbij

7.4.1 Omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

In deze paragraaf worden de werken en werkzaamheden opgesomd die betrekking hebben op het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

7.4.2 Algemeen eisen en regels

- 4.1.1. De gemeente wil zich ook langs dit voorschrift ervan verzekeren dat de werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de eisen in dit hoofdstuk. Verder geldt dat in het stadium van vaststellen van dit exploitatieplan niet tot in detail valt te bepalen wanneer en hoe de werken en werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. De uitvoering van niet genoemde zaken zal echter ook moeten passen binnen de gebruikelijk door de gemeente te stellen eisen aan openbare voorzieningen.
- 4.1.2 De gemeente wil zich ervan verzekeren dat partijen die werken en werkzaamheden uitvoeren zich houden aan de standaardnormen zoals deze door de gemeente worden gehanteerd alsmede aan de nadere voorwaarden zoals door de gemeente worden gesteld. Deze normen en voorwaarden zijn opgenomen in de documenten zoals opgesomd in onderdeel A, 4. 2 onder a. tot en met f.
- 4.1.4 Een onderhoudsperiode tijdens de realisatiefase is opgenomen omdat de gemeente zich ervan wil verzekeren dat de wijze waarop de voorzieningen zijn aangelegd dusdanig zorgvuldig heeft plaatsgevonden dat de gemeente een duurzaam pakket

aan openbare voorzieningen opgeleverd krijgt. Hiermee wenst de gemeente te voorkomen dat kort na de aanleg reeds gebreken moeten worden verholpen als gevolg van gebrekkige wijze van aanleg.

7.4.3 Beschrijving van eisen voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In deze paragraaf worden de eisen voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied besproken. De gemeente wil zich ervan verzekeren dat de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door de gemeente gehanteerde standaardnormen en de nadere eisen zoals vermeld in de documenten opgesomd in onderdeel A, 4.1.2 onder a. tot en met f.

De eisen voor de volgende werken en werkzaamheden worden in paragraaf 4.3 nader uitgewerkt voor wat betreft;

- te slopen en te rooien elementen;
- aanleg van bouwwegen (inclusief fietspaden en bermen);
- riolering;
- aanleg van watergangen, waterpartijen en duikers;
- grondwater- en bodemvervuiling.

Voor wat betreft de aanwezige grondwater- en bodemvervuiling wordt opgemerkt dat in het betreffende gebied waar grond- en bodemvervuiling is aangetroffen tot circa 1985 in gebruik geweest als vloeiveld van terraresten van een aardappelmeelfabriek (AVEBE). Het grondwater op de plek zoals in geel aangegeven op [Bijlage 15](#) is vervuild, door onder andere zink, chroom en nikkel. Van de aanwezige vervuiling blijkt uit een bodemonderzoeksrapport opgemaakt door Royal Haskoning, [Bijlage 13](#).

Uit voormeld rapport blijkt dat de grondwaterverontreiniging een gevolg is van het op betreffende terreindeel in het verleden aanbrengen van aardappelresten. Door de afbraak van deze plantenresten komen zuren vrij, die er onder andere voor zorgen dat aan de bodemdeeltjes gebonden metalen beschikbaar komen en in het grondwater in oplossing opgaan. Het grondwater zoals in geel aangegeven op [Bijlage 15](#) is licht vervuild. Van de aanwezige vervuiling blijkt uit een bodemonderzoeksrapport opgemaakt door Royal Haskoning, en een aanvullende “technische”toetsing gedateerd 5 juli 2004 (aangehecht als [Bijlage 13](#)). Voormeld rapport geeft aan dat er een lichte verontreiniging is van het grondwater, welke geen aanleiding geeft tot zorg ten aanzien van de ecologische risico's. De aanwezige verontreiniging vormt geen belemmering voor het voorgenomen gebruik als bedrijventerrein. Wel geldt dat eventuele vrijkomende grond niet multifunctioneel toepasbaar is. Bodemsanering ter plaatse zal niet plaatsvinden. Uit de taxaties zoals verricht door Oranjewoud Vastgoedadvies en Legal zijn op het oog geen verdachte locaties ten aanzien van bodemvervuilingen naar voren gekomen.

Conform voormeld rapport vormt de aanwezige verontreiniging geen belemmering voor het voorgenomen gebruik als bedrijventerrein, zolang er geen freatisch grondwater onttrokken wordt. Wel zijn er beperkingen ten aanzien van het oppompen van het verontreinigde grondwater.

7.4.4 Beschrijving van eisen voor de aanleg van nutsvoorzieningen

In deze paragraaf worden de eisen voor de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied besproken. De gemeente wil zich ervan verzekeren de aanleg van nutsvoorzieningen worden uitgevoerd conform de door de gemeente gehanteerde standaardnormen en de nadere eisen zoals vermeld in de documenten genoemd in onderdeel

A onder 4.1.2 onder a. tot en met f alsmede conform de eisen zoals aangegeven door de betreffende nutsbedrijven.

De eisen voor de volgende werken en werkzaamheden worden in paragraaf 4.4 nader uitgewerkt voor wat betreft;

- aanleg van kabels en leidingen;
- plaatsen lichtmasten/openbare verlichting;
- aanleg telefoonkabels, telecommunicatienetwerk;

7.4.5 Beschrijving van de eisen ten aanzien van de werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

In deze paragraaf worden de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied besproken.

De gemeente wil zich ervan verzekeren dat de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door de gemeente gehanteerde standaardnormen en de nadere eisen zoals vermeld in de documenten genoemd in onderdeel A onder 4.1.2 onder a. tot en met f.

De eisen voor de volgende werken en werkzaamheden worden in paragraaf 4.5 nader uitgewerkt voor wat betreft;

- gebruikrijp maken van bouwwegen naar wegen;
- aanleg en beplanting en groenvoorziening;
- straatmeubilair.

7.5 Beschrijving van regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

7.5.1 Verbod in strijd met koppeling

Bedoeling van deze bepaling is dat indien (bouw)aanvragen voortijdig worden aangevraagd, helder is dat deze moeten worden geweigerd.

7.5.2 Koppeling tussen aanleg watergangen en sanering grondwaterverontreiniging

Deze bepaling is opgenomen omdat de gemeente wil voorkomen dat met de aanleg van de watergangen wordt begonnen voordat er een eventuele sanering heeft plaatsgevonden.

7.5.3 Plicht tot (europese) aanbesteding

Op grond van het Europees recht en – in lijn daarmee – op grond van haar eigen beleid rekent de gemeente 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 gunningbesluiten door haar worden getoetst op de naleving van deze regels en dit beleid. Blijken deze regels respectievelijk dit beleid niet te zijn gehonoreerd in voorgenomen gunningbesluiten dan is uitvoering niet toegestaan.

Er zijn verschillende aanbestedingsprocedures welke hierna worden besproken:

1. Openbaar aanbesteden: In een openbare procedure wordt door een publicatie te kennen gegeven dat de gemeente een opdracht heeft en dat ieder partij mag inschrijven om deze opdracht uit te voeren.

Er zijn twee vormen van openbaar aanbesteden te onderscheiden;

- a. openbaar aanbesteden met voorafgaande selectie:
Bij aanbesteden volgens de niet-openbare procedure wordt de aanbesteding eveneens algemeen bekend gemaakt. Vervolgens kan iedere ondernemer zich als gegadigde aanmelden. Hierna wordt een aantal (bij een Europese procedure minimaal 5) geselecteerd en uitgenodigd om in te schrijven;
 - b. openbaar aanbesteden zonder voorafgaande selectie;
Bij aanbesteden volgens de niet-openbare procedure wordt de aanbesteding eveneens algemeen bekend gemaakt. Vervolgens kan iedere ondernemer zich als gegadigde aanmelden;
2. Onderhands aanbesteden:
Bij onderhands aanbesteden nodigt de gemeente een of meer ondernemers rechtstreeks uit om in te schrijven. Onderhands aanbesteden is de meest simpele vorm van aanbesteden. Deze aanbestedingsvorm vergt de minste voorbereidingstijd, kan vrij snel tot de selectie van de juiste aanbieder leiden en heeft de minste administratieve lasten voor opdrachtgever en aanbieders. Het onderhands aanbesteden kent twee hoofdvormen, meervoudig onderhands aanbesteden en enkelvoudig onderhands aanbesteden.
 - a. meervoudig onderhands:
Bij deze vorm van aanbesteden wordt een beperkt aantal van ten minste 3 bedrijven tot inschrijving uitgenodigd. Bij een onderhandse aanbesteding selecteert de gemeente vooraf een aantal (bij de gemeente bekende) bedrijven. Deze bedrijven worden in de gelegenheid gesteld zich als geïnteresseerde aan te melden (bij een onderhandse aanbesteding na selectie) of mogen direct een offerte indienen (bij een onderhandse aanbesteding zonder selectie). De objectieve- selectie- en gunningcriteria moeten vooraf zijn vastgelegd.
 - b. enkelvoudig onderhands
Deze vorm houdt in dat een natuurlijke of rechtspersoon wordt gevraagd een offerte uit te brengen waarna een onderhandelingstraject wordt gestart. Deze vorm wordt ook wel gunning uit de hand genoemd. De enkelvoudige uitnodiging is vormvrij, dat wil zeggen, er is geen specifiek aanbestedingsreglement van toepassing.

Daarnaast zijn er nog specifieke aanbestedingsvormen. Dit kan alleen in specifieke gevallen. Hiertoe dient steeds advies te worden ingewonnen bij het Bureau Inkoop en aanbesteding.

7.5.4 Afwijkingsbepalingen

De gemeente wil de mogelijkheid hebben om – onder voorwaarden - van de regels af te kunnen wijken teneinde enige flexibiliteit te hebben in de planuitvoering.

7.5.5 Verbod tot handelen in strijd met het exploitatieplan

Dit voorschrift is ten overvloede opgenomen zodat helder is dat de gemeente aangifte van een strafbaar feit kan doen doordat concreet omschreven overtredingen van het exploitatieplan zijn aangemerkt als strafbaar feit.

Deel D. Bijlagen behorende bij het exploitatieplan

- Bijlage 1: Kaart exploitatiegebied, tekeningnummer 124-G.2014;
- Bijlage 2: Grondgebruiksk kaart, tekeningnummer 125-G.2014;
- Bijlage 3: Grondprijzenkaart, tekeningnummer 126-G.2014;
- Bijlage 4: Eigendommenkaart, tekeningnummer 127-G.2014;
- Bijlage 5: Plankostenscan, gedateerd 22-11-2011, versie ontwerp regeling 2010;
- Bijlage 6: Bestemmingsplankaart, tekeningnummer 129-G.2014;
- Bijlage 7: Grondposities met prijzen en grondgebruik, tekeningnummer 130-G.2014;
- Bijlage 8: Verwervingskaart, tekeningnummer 131-G.2014;
- Bijlage 9: Standaard Programma van Eisen inclusief bijlagen;
- Bijlage 10: Beeldkwaliteitplan De Tweeling;
- Bijlage 11: Dwarsprofielenkaart, datum augustus 2006;
- Bijlage 12: Waterhuishoudkundig onderzoek Royal Haskoning met nummer 9M6712;
- Bijlage 13: Bodemonderzoeksrapport Royal Haskoning, datum 5 juli 2004, referentienummer 9P0114/R00003/RLIN/Gron alsmede de Aanvullende "technische"toetsing gedateerd 5-7-2004;
- Bijlage 14: Nota Strategisch inkoop- en aanbestedingsbeleid Emmen 2012;
- Bijlage 15: Kaart met daarop aangegeven situering grondwaterverontreiniging;
- Bijlage 16: Risicoanalyse naar aanleiding van het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan "Nieuw-Amsterdam/Veenoord, Bedrijventerrein De Tweeling" (gemeente Emmen). Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur, gedateerd 22 november 2010.
- Bijlage 17: Elementenraming oostelijk gedeelte, elementenraming westelijk gedeelte en Elementenraming samenvatting