

**Gemeente Deventer  
exploitatieplan Bedrijvenpark A1**

**Juli 2012**

---

## Verantwoording

<b>Titel</b>	Exploitatieplan Bedrijvenpark A1
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Deventer
<b>Projectleider</b>	E.J. van Baardewijk
<b>Auteur(s)</b>	E.J. van Baardewijk
<b>Projectnummer</b>	4787539
<b>Aantal pagina's</b>	62 (exclusief bijlagen)
<b>Datum</b>	juli 2012
<b>Handtekening</b>	Handtekening ontbreekt in verband met digitale verzending. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

## Colofon

PurpleBlue  
Australiëlaan 5  
Postbus 3015  
3502 GA Utrecht  
Telefoon +31 30 28 24 88 8  
Fax +31 30 28 24 81 6

---

---

## Inhoud

<b>1. Algemeen</b>	<b>9</b>
1.1 Aanleiding	9
1.2 Leeswijzer	10
1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld	10
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	10
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan	11
1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden	12
1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	14
<b>2. Toelichting op de bijlagen</b>	<b>15</b>
<b>3. Toelichting op de voorschriften</b>	<b>19</b>
3.1 Algemeen en begrippen	19
3.2 Fasering en koppelingen	19
3.2.1 Toelichting op de indeling in deelgebieden en de fasering in tijd (artikel 2.1)	20
3.2.2 Toelichting op koppelingen (artikel 2.2)	23
3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden	24
3.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	25
3.4.1 Goedkeuring uitvoeringsproces	25
3.4.2 Goedkeuring bestekken of uitvoeringsontwerp	25
3.4.3 Aanbesteding	26
3.4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties	27
3.4.5 Het werken met een gesloten grondbalans	27
3.5 Verbods- en afwijkingsbepalingen	28
<b>4. Omschrijving van werken en werkzaamheden</b>	<b>31</b>
4.1 Bouwrijp maken en uitgeefbaar gebied	31
4.2 Aanleg nutsvoorzieningen	31
4.3 Inrichting openbare ruimte	31
<b>5. De exploitatieopzet</b>	<b>33</b>
5.1 Ruimtegebruik	33
5.2 Eigendomsituatie	34
5.3 Programma	35
5.4 Kosten	36
5.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en 6.2.3 b Bro)	36
5.4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)	36
5.4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 a Bro)	37

5.4.4	Bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)	37
5.4.5	Bouw- en gebruikrijp maken (artikel 6.2.4 c Bro)	38
5.4.6	Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)	39
5.4.7	Plankosten (artikel 6.2.4 f tot en met j Bro)	41
5.4.8	Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)	41
5.4.9	Planschade (artikel 6.2.4 l Bro)	42
5.4.10	Overzicht kosten	42
5.5	Opbrengsten	42
5.5.1	Grondopbrengsten (artikel 6.2.7 a Bro)	42
5.5.2	Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden, artikel 6.2.7 c Bro)	43
5.5.3	Overzicht totale opbrengsten	44
5.5.4	Grondgebruikkaart en analyse	44
5.6	Resultaat	46
5.6.1	Parameters	46
5.6.2	Fasering	46
5.6.3	Netto contante waarde	46
5.7	Maximaal te verhalen kosten	47
5.8	Berekening exploitatiebijdrage	47
5.9	Gerealiseerde kosten en opbrengsten	50
<b>6.</b>	<b>Voorschriften</b>	<b>53</b>
	Artikel 1 Begrippen	53
	Artikel 2 Faseringen en koppelingen	54
	Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden	55
	Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden	56
	Artikel 5 Verbods- en afwijkingsbepalingen	58
	Artikel 6 Slotbepaling	59
<b>7.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>61</b>
	7.1 Kaart exploitatiegebied	
	7.2 Kaart te verwerven percelen	
	7.3 Kaart grondgebruik	
	7.4 Kaart inrichtingsplan oostelijk deel	
	7.5 Kaart inrichtingsplan westelijk deel	
	7.6 Kaart waterhuishouding oostelijk deel	
	7.7 Kaart waterhuishouding westelijk deel	
	7.8 Kaart deelgebieden	
	7.9 Kaart uitgifteprijsen	
	7.10 Kaart eigendommen	
	7.11 Kaart bestaande situatie	

- 
- 7.12 Planschaderisico-analyse
  - 7.13 Locatie-eisen Bedrijvenpark A1
  - 7.14 Waterhuishoudingsplan
  - 7.15 Inrichtingsplan bufferzone Bedrijvenpark A1
  - 7.16 Uitgangspuntennotitie inrichting waterbergingsgebied
  - 7.17 Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming
  - 7.18 Onderbouwing archeologische kosten
  - 7.19 Taxatie uitgifteprijzen
  - 7.20 Jaarschijven
  - 7.21 Invulling plankostenscan
  - 7.22 Taxatie inbrengwaarden
  - 7.23 Grondopbrengsten per eigenaar per jaar

---

## Hoofdstuk 1. Algemeen

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer kampt reeds geruime tijd met een groot tekort aan ruimte voor bedrijven. De voorraad uitgeefbaar bedrijventerrein is nagenoeg uitgeput. Dit heeft negatieve gevolgen voor de sociaal-economische ontwikkeling van de gemeente. Na een uitgebreid onderzoek naar een geschikte locatie is Deventer reeds vele jaren bezig om ten zuiden van de Rijksweg A1 een bedrijvenpark met een goed vestigingsklimaat voor bedrijven te ontwikkelen.

De ambities van de gemeente Deventer zijn:

- Een duurzaam bedrijventerrein
- Een goede landschappelijke inpassing waardoor een aantrekkelijk snelwegpanorama ontstaat
- Een volledig duurzame energievoorziening

De gemeente heeft op diverse locaties binnen het gebied van het beoogde bedrijvenpark eigendommen verworven. Niet alle gronden zijn echter in eigendom van de gemeente. Afgezien van die delen van het exploitatiegebied waarvoor de Kroon om onteigening is verzocht, betekent dit dat de grondexploitatie niet geheel door de gemeente gevoerd zal kunnen worden.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gaat in afdeling 6.4 uit van het verhalen van kosten van openbare werken en werkzaamheden en van de mogelijkheden om aan deze werken en werkzaamheden eisen te stellen en regels met betrekking tot de uitvoering ervan. Ter uitvoering van de wettelijke regeling in afdeling 6.4 heeft de gemeente ten aanzien van het Bedrijvenpark A1 op 18 november 2009 een exploitatieplan vastgesteld en wel onder de naam 'Exploitatieplan Bedrijvenpark A1'. Sindsdien is gebleken dat de behoefte aan kantoren minder is dan destijds werd aangenomen. Om die reden heeft het college van burgemeester en wethouders een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. Als gevolg van dit inzicht heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 11 januari 2012 het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor wat betreft het plandeel met de bestemming 'Kantoren' vernietigd. Vanwege de samenhang met het exploitatieplan heeft de Afdeling ook het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan vernietigd.

De vaststelling van het onderhavige exploitatieplan geschiedt dan ook in reactie op deze vernietiging en geschiedt in samenhang met

- Zowel de plandelen van het bestemmingsplan die na de bedoelde uitspraak van de Afdeling onherroepelijk zijn als met
- De eerste partiële herziening van dit bestemmingsplan. Deze eerste partiële herziening van het bestemmingsplan dient hoofdzakelijk om een bestemming te geven aan het hiervoor bedoelde vernietigde plandeel met de bestemming 'Kantoren'

---

Als gevolg van het hiervoor bedoelde besluit van de Afdeling is het besluit van de gemeenteraad van 13 oktober 2010 om een verzoek tot onteigening van diverse percelen voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur bij de Kroon in te dienen deels achterhaald. Overwogen wordt een op het onherroepelijke bestemmingsplan en een op de eerste partiële herziening gebaseerd verzoek tot onteigening bij de Kroon in te dienen.,

## **1.2 Leeswijzer**

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1, eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), grondeigenaren en te verwerven gronden (1.6), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.7)
- Vervolgens toelichtingen op de kaarten (hoofdstuk 2) en op de voorschriften (hoofdstuk 3)
- Dan de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4
- Vervolgens de exploitatieopzet in hoofdstuk 5, de voorschriften in hoofdstuk 6 en
- Tenslotte kaarten en bijlagen in hoofdstuk 7

Alle kaarten en bijlagen, genoemd in hoofdstuk 7, maken onderdeel uit van dit exploitatieplan. Begrippen die specifiek van belang zijn voor het begrip van de voorschriften of die vaker gehanteerd worden, zijn in het hoofdstuk met de voorschriften gedefinieerd.

## **1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld**

Het exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1' en met de 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Bedrijvenpark A1'. Dit bestemmingsplan voorziet, rekening houdend met deze herziening, in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de bestemmingsplankaart, te bebouwen met bedrijven en verder in de mogelijkheid enkele woonwagens te plaatsen. Om dit mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig zowel binnen als buiten het exploitatiegebied. Binnen het gebied valt te denken aan het verleggen van de Dortherbeek, het aanleggen van een bufferzone, waarin opgenomen een ecologische verbindingzone met voldoende natuurcompensatie en een visuele afscherming (grondwal) tussen het dorp Epse en het bedrijvenpark. Buiten het exploitatiegebied betreft het met name het creëren van compenserende waterbergingsmogelijkheden.

## **1.4 Doel en functie van het exploitatieplan**

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren (waaronder de gemeente). Indien particuliere eigenaren de aanleg van de openbare voorzieningen door de gemeente wensen te laten uitvoeren, kunnen zij de gemeente verzoeken hierover met hen een overeenkomst aan te gaan.



---

In dit exploitatieplan wordt echter het uitgangspunt gehanteerd dat elke eigenaar zijn eigen gronden bouw- en woonrijp maakt, de nutsvoorzieningen laat aanleggen en de openbare voorzieningen aanlegt, met uitzondering van de hoofdinfrastructuur (aan te leggen in opdracht van de gemeente).

Daar waar de aanleg van openbare voorzieningen op particuliere gronden vanwege de in paragraaf 1.6 te noemen redenen de voortgang van de realisatie niet waarborgt, zal de gemeente deze gronden wensen te verwerven of zo nodig onteigenen. De kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden, zullen worden verhaald conform de regeling van afdeling 6.4 van de Wro.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (art. 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan
2. Vast te leggen in welke fasering (in deelgebieden) en tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, het bouwrijp- en het gebruikrijp maken plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (art. 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro)
3. Vast te leggen welke overige voorschriften en verboden van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte én regels voor de uitvoering in acht worden genomen

### **1.5 Begrenzing van het exploitatieplan**

Het exploitatieplangebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplangebied op een aantal percelen na. Van het exploitatiegebied worden die bebouwde gebieden uitgezonderd waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd, of die ook overigens niet te kwalificeren zijn als 'bouwplan' in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Behalve de gronden met aangewezen bouwplannen (het uitgeefbare gebied) omvat het exploitatieplangebied de voorziene openbare ruimte. Dit betreft de gronden waar verkeersfuncties, groen, natuur- en watercompensatie voorzien zijn. Hiertoe behoort ook de bufferzone met grondwal aan de zuidzijde van het exploitatiegebied. Deze is nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken, zoals nader is aangegeven in paragraaf 5.4.5.

Deze begrenzing is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 7.1.

---

## 1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

De gemeente wenst de volgende percelen te verwerven:

1. De percelen waarop de openbare voorzieningen zijn geprojecteerd, zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik, bijlage 7.3.

Uitgangspunt van de gemeente hierbij is dat de juridische levering hiervan plaatsvindt nadat de betreffende fase van realisatie van de openbare voorzieningen gebruikrijp is opgeleverd aan de gemeente.

Indien de gemeente echter constateert dat de voortgang van deze realisatie niet plaatsvindt conform de tijdvakken, als vastgelegd in artikel 2.1 van de voorschriften, zal de gemeente overwegen zelf actief pogingen tot minnelijke verwerving van die gronden te ondernemen, zo nodig gevolgd door het nemen van een onteigeningsbesluit

2. Op het uitgangspunt van juridische levering ná oplevering van de openbare voorzieningen geldt een aantal uitzonderingen. Het betreft de hoofdinfrastructuur omvattende een weg (inclusief voet- en fietspaden en bermen), de hoofdriolering, de grondwal, enkele in te richten delen van de bufferzone en het te verleggen deel van de Deventerweg, één en ander zoals aangegeven op de Kaart te verwerven percelen, bijlage 7.2. Voor deze voorzieningen geldt dat gemeentelijke verwerving nodig is om tijdig te komen tot aanleg danwel inrichting.

Redenen hiervoor zijn:

1. De integrale vorm van planuitvoering inclusief het gegeven dat belangrijke delen van het exploitatiegebied niet uitgegeven danwel bebouwd kunnen of mogen worden voordat de betreffende voorzieningen zijn gerealiseerd
2. De kostenefficiency. Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft de hoofdinfrastructuur geldt dat de gemeente als eigenaar tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer al de verschillende eigenaren dat elk voor hun eigen percelen zouden moeten doen
3. De ondergrond van de hoofdinfrastructuur is verdeeld over een groot aantal kadastrale percelen met een groot aantal eigenaren. Ten behoeve van een tijdige en juiste volgtijdelijke realisatie alsmede in verband met de integraliteit van het werk is regie op het complete werk vereist

Hieronder wordt voor een aantal van deze te verwerven gronden een toelichting gegeven:

### *2a De percelen voor de visuele afscherming (de grondwal)*

Op de percelen, zoals aangegeven op de Kaarten inrichtingsplan, bijlagen 7.4 en 7.5, is een bufferzone inclusief een visuele afscherming geprojecteerd in de vorm van een grondwal (ook wel aarden wal genoemd). De aanleg van deze grondwal dient, conform het convenant met de gemeente Lochem (voorheen Gorssel), te hebben plaatsgevonden voordat bouwactiviteiten starten. De bouwactiviteiten zijn gefaseerd in fase 1 (oostelijk deel) en fase 2 (westelijk deel), terwijl beide fasen nog weer onderverdeeld zijn in deelgebieden. De bufferzone met de grondwal is gesitueerd in deelgebied 1A (voor wat betreft fase 1) en in deelgebied 2B (voor wat betreft fase 2).

---

Voor zover de ondergrond van grondwal niet reeds eigendom van de gemeente is, is zij op de Kaart te verwerven percelen aangeduid als te verwerven gronden onder de aanduiding 'grondwal'.

Aangezien de eigendom van de ondergrond van deze geprojecteerde grondwal verdeeld is over meer eigenaren en niet gewaarborgd is dat de integrale aanleg voor wat betreft zowel fase 1 als fase 2 zal zijn gerealiseerd voor de geplande start van de bouw, zal de gemeente in ieder geval ten aanzien van deze gronden zelf actief pogingen tot minnelijke verwerving van die gronden doen. De gronden voor de grondwal in fase 1 zijn betrokken in het onteigeningsverzoek van 13 oktober 2010 (en worden opgenomen in de aanpassing van dit verzoek). Onteigening voor de grondwal in fase 2 is in verband met de fasering vooralsnog niet aan de orde.

#### *2b In te richten delen van de bufferzone*

Voor de bufferzone, geprojecteerd op de zuidzijde van het exploitatiegebied, geldt dat, conform het Bestemmingsplan, het bestaande gebruik op sommige delen kan worden voortgezet, maar dat op andere delen de bestemming wordt gewijzigd in een bestemming 'Groen' en deze delen hiertoe dienen te worden ingericht. Dit is weergegeven in het Inrichtingsplan bufferzone Bedrijvenpark A1, opgenomen als bijlage 7.15. In fase 2 kan het bestaande gebruik op deze delen niet overal worden voortgezet. Deze inrichting dient blijkens het Bestemmingsplan te zijn uitgevoerd voordat bouwactiviteiten starten. Met betrekking tot deze delen zal de gemeente contractueel toestemming trachten te verkrijgen. Voor zover dat niet slaagt, geldt dezelfde noodzaak en reden voor verwerving als ten aanzien van de hiervoor genoemde grondwal. Onteigening is in verband met de fasering vooralsnog niet aan de orde.

Voor zover de ondergrond van de in te richten delen van de bufferzone niet reeds eigendom van de gemeente is en het gebruik afwijkt van het Inrichtingsplan bufferzone Bedrijvenpark A1, is zij op de verwervingskaart aangeduid als te verwerven grond onder de aanduiding 'in te richten bufferzone'.

#### *2c Hoofdinfrastructuur*

Voor fase 1 is de Kroon op 13 oktober 2010 verzocht te besluiten tot onteigening van de percelen van de geprojecteerde hoofdinfrastructuur. Deze worden opgenomen in de aanpassing van dit verzoek. Een deel van de hiervoor noodzakelijke gronden is door de gemeente op minnelijke wijze verworven. Deze zijn op de Kaart eigendommen in gele kleur aangegeven met de aanduiding 'reeds verworven door de gemeente ten behoeve van hoofdinfrastructuur'. De overige delen zijn betrokken in het genoemde onteigeningsverzoek.

Voor fase 2 is eveneens rekening gehouden met verwerving. Ook hiervan geldt dat een deel van de hiervoor noodzakelijke gronden door de gemeente op minnelijke wijze is verworven. Onteigening in fase 2 is in verband met de fasering vooralsnog niet aan de orde.

---

### **1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening**

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van voorschriften ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

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 (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

---

## Hoofdstuk 2. Toelichting op de bijlagen

Bij dit exploitatieplan behoort een aantal bijlagen. De status hiervan wordt hierna toegelicht.

- *Kaart exploitatiegebied, bijlage 7.1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en is bindend.

- *Kaart te verwerven percelen, bijlage 7.2*

Deze kaart is opgenomen om inzicht te geven in de situering van de percelen die de gemeente in het exploitatiegebied wil verwerven. De toelichting op de beoogde verwervingen is opgenomen in paragraaf 1.6. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

- *Kaart grondgebruik, bijlage 7.3*

Deze geeft de situering van het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied en het openbaar gebied. Deze kaart is visualisering van de aannames in de exploitatieopzet. Voor wat betreft het openbaar gebied geldt dat deze kaart bindend van karakter is. Deze kaart is ook bindend voor de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Dergelijke vergunningen kunnen niet worden verleend buiten de uitgeefbare delen.

- *Kaart inrichtingsplan, oostelijk en westelijk deel, bijlagen 7.4 en 7.5*

Deze bestaan uit een tekening voor fase 1 (oost) en een tekening voor fase 2 (west)  
Deze kaarten bieden een detaillering van de Kaart grondgebruik en zijn een visualisering van de eisen voor de werken en werkzaamheden als aangegeven in artikel 3 van de Voorschriften en is om die reden bindend. .

- *Kaart waterhuishouding oostelijk en westelijk deel, bijlagen 7.6 en 7.7*

Deze bestaat uit een kaart voor fase 1 (oost) en een kaart voor fase 2 (west)  
Deze kaarten bieden een detaillering van de Kaart grondgebruik en zijn een visualisering van de de eisen voor de werken en werkzaamheden met betrekking tot de waterhuishouding in het exploitatiegebied als aangegeven in artikel 3 van de Voorschriften en is om die reden bindend.

- *Kaart deelgebieden, bijlage 7.8*

Deze kaart geeft de indeling in deelgebieden aan en dient te worden gelezen in samenhang met artikel 2 van de Voorschriften voor faseringen en koppelingen..

- *Kaart uitgifteprijzen, bijlage 7.9*

De exploitatieopzet bevat ramingen van de uitgifteprijzen. Op deze kaart is aangegeven welke bedragen voor welke percelen zijn geraamd. De uitgifteprijzen behoren bij de categorieën zoals aangegeven op de kaart en zijn in tabel 5.6 weergegeven.

---

De uitgiftecategorieën met bijbehorende grondprijzen bieden inzicht in de waarde van de verschillende soorten uitgeefbare gronden in hun onderlinge verhouding met het oog op de kostentoedeling zoals aangegeven in hoofdstuk 5 en geldt daarmee als onderbouwing voor de omslagmethode van het kostenverhaal. De prijzen zijn niet bindend voor de verkopers van gronden.

- *Kaart eigendommen, bijlage 7.10*

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie.

- *Kaart bestaande situatie, bijlage 7.11*

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de verschillen tussen enerzijds de situatie in 2010 en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie. Deze kaart heeft daarmee slechts een informatieve functie.

- *Planschaderisico-analyse, bijlage 7.12*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- *Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13*

Dit betreft een bijlage bij de artikelen 3 en 4 van de Voorschriften en is bindend.

- *Waterhuishoudingsplan, bijlage 7.14*

Dit plan is bindend via het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13

- *Inrichtingsplan bufferzone Bedrijvenpark A1, bijlage 7.15*

Dit plan geeft de wijze van inrichting weer en is bindend.

- *Uitgangspuntennotitie inrichting waterbergingsgebied, bijlage 7.16*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- *Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming, bijlage 7.17*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- *Onderbouwing archeologische kosten, bijlage 7.18*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- *Taxatie uitgifteprijzen, bijlage 7.19*

Deze bijlage bevat een taxatie van de uitgifteprijzen van de verschillende uitgiftecategorieën. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

---

- Jaarschijven, bijlage 7.20

Deze bijlage bevat een overzicht van de jaren waarin de diverse kosten en opbrengsten worden voorzien. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- Invulling plankostenscan, bijlage 7.21

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), in paragraaf 5.4.7 is toegepast en heeft een toelichtende functie.

- Taxatie inbrengwaarden, bijlage 7.22

Deze bijlage bevat het taxatierapport van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatiegebied. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- Grondopbrengsten per eigenaar per jaar, bijlage 7.23

Deze bijlage bevat een overzicht van de grondopbrengsten per uitgiftecategorie per jaar. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.





---

## **Hoofdstuk 3. Toelichting op de voorschriften**

### **3.1 Algemeen en begrippen**

De realisatie van het bedrijvenpark A1 is een langdurig project, omvat vele werkzaamheden en is afhankelijk van vele factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van betrekkelijk veel eigenaren in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De langdurigheid, de vele werkzaamheden, de vele afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een groot aantal voorschriften van meermalen een hoog detailniveau.

Voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken. Overtreding van de voorschriften is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit. Gelet op de veelheid aan voorschriften is het deel met de meeste details opgenomen in het document 'Locatie-eisen Bedrijvenpark A1', bijlage 7.13.

De voorschriften bij dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 6. In deze toelichting wordt aangesloten bij deze artikelen. De nummers uit dit hoofdstuk verwijzen naar de nummers van de artikelen. De toelichting op artikel 2 betreffende de fasering is dus te lezen in paragraaf 2 van dit hoofdstuk, de toelichting op artikel 3 in paragraaf 3 van dit hoofdstuk, enzovoorts.

De voorschriften zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

### **3.2 Fasering en koppelingen**

De realisatie van het bedrijvenpark is in twee hoofdfasen verdeeld: een oostelijk deel (fase 1) en een westelijk deel (fase 2). De grens tussen beide fasen wordt gevormd door de Molbergsteeg (die nog valt binnen fase 1). Fase 1 en 2 zijn beide onderverdeeld in deelgebieden, zoals aangegeven op de Kaart deelgebieden, bijlage 7.8, met daaraan verbonden data. Tussen fase 1 en 2 wordt een bepaalde koppeling aangebracht. Dat geldt ook voor sommige deelgebieden ten opzichte van elkaar.

Deelgebied 1A is het oostelijke deel van de bufferzone aan de zuidkant van het exploitatiegebied. Hierin wordt het oostelijke deel van de bufferzone ingericht en het oostelijke deel van de grondwal aangelegd. In dit deel wordt qua bebouwing alleen een vrije kavel opgenomen. De grens tussen deelgebied 1A enerzijds en de deelgebieden 1B en 1C anderzijds wordt aan de noordkant van 1A gevormd door de voor bedrijven uitgeefbare delen in 1B en 1C.

De deelgebieden 1B en 1C worden grotendeels bepaald door de voor bedrijven uitgeefbare delen en verder door de bijbehorende wegen en het groen.

In deelgebied 1B is daarnaast de verlegging van de Dortherbeek geprojecteerd, de aanleg van de oostelijke ontsluiting en van het hoofdgemaal. Ten opzichte van deelgebied 1C is 1B noordoostelijk in het exploitatiegebied gelegen.

Deelgebied 2B is het westelijke deel van de bufferzone aan de zuidkant tot aan de (verlegde) Deventerweg. Hierin wordt het westelijke deel van de bufferzone ingericht en het westelijke deel van de grondwal aangelegd. Een klein deel is uitgeefbaar voor bedrijven. De grens tussen 2B enerzijds en 2C anderzijds wordt aan de noordkant van 2B gevormd door de voor bedrijven uitgeefbare delen in 2C.

Deelgebied 2A wordt gevormd door het tracé van de verlegde Deventerweg met, ten westen van die weg, ook hier een stuk grondwal (geluidswal). Verder is een klein deel uitgeefbaar voor bedrijven en een klein deel voor woonwagens. Deelgebied 2C wordt grotendeels bepaald door de voor bedrijven uitgeefbare delen en verder door de bijbehorende wegen en het groen.

### 3.2.1 Toelichting op de indeling in deelgebieden en de fasering in tijd (artikel 2.1)

De tijdsfasering van het bedrijvenpark A1 is in onderstaande tabel 3.1 weergegeven.

Tabel 3.1

	Bouwrijp maken	Verlening omgevingsvergunning	Gebruiksrijp maken
Deelgebied 1A			
▪ Aanleg grondwal en bufferzone	<del>nvt</del>	<del>nvt</del>	2013
▪ Vrije kavel	2012	2013	<del>nvt</del>
Deelgebied 1B			
▪ Bedrijven	2013	2013	2017
Deelgebied 1C			
▪ Bedrijven	2013	2014	2018
Deelgebied 2A			
▪ Omlegging Deventerweg, inclusief aanleg grondwal (geluidswal)	<del>nvt</del>	<del>nvt</del>	2017
▪ Bedrijven	2017	2018	2018
▪ Woonwagens	2017	2017	<del>nvt</del>
Deelgebied 2B			
▪ Aanleg grondwal en bufferzone	<del>nvt</del>	<del>nvt</del>	2016
▪ Bedrijven	2017	2018	2019
Deelgebied 2C			
▪ Bedrijven	2017	2018	2022

De tabel geeft de voortgang van de ontwikkeling van de diverse deelgebieden aan.

---

De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. De tabel dient zo gelezen te worden dat het bouwrijp maken niet eerder mag starten dan het jaartal in de kolom Bouwrijp maken.

Omgevingsvergunningen voor het bouwen mogen niet eerder worden verleend dan het jaartal zoals genoemd in de kolom Verlening omgevingsvergunning. De jaartallen in de kolom Gebruiksrijp maken gelden als het einde van het tijdvak waarin een deelgebied bruikbaar wordt gemaakt. In tegenstelling tot de jaartallen in de andere kolommen hebben deze jaartallen geen bindende werking; ze geven beleidsmatig weer welke snelheid en voortgang van ontwikkeling wordt voorzien.

Uitgangspunt voor de planning van de realisatie is dat het totale bedrijventerrein op 31 december 2022 gereed is. In bovenstaande fasering is voor bedrijven uitgegaan van een uitgiftetempo van 6,1 hectare per jaar.

Het verleggen van een eerste deel van de Dortherbeek is nodig om de oostelijke ontsluiting (inclusief onderdoorgang onder de spoorlijn Deventer – Zutphen) te kunnen aanleggen. De beekloop bevond zich namelijk in het geprojecteerde tracé van de onderdoorgang. Deze eerste verlegging is reeds uitgevoerd in 2010 in combinatie met de aanleg van de tijdelijke bouwweg inclusief de renovatie en versterking van de brug over de Schipbeek.

In 2012 wordt gestart met de inrichting van de bufferzone in deelgebied 1A inclusief de droge oeververbinding onder de spoorlijn Deventer- Zutphen. Met de grond die vrijkomt uit de bufferzone kan een deel van de grondwal tussen de bufferzone en het bedrijvenpark worden aangelegd. Voor de afronding van de grondwal wordt af te graven grond uit deelgebied 1B gebruikt. Als het oostelijke deel van de bufferzone en de droge oeververbinding gereed zijn vervolgt het bouwrijp maken van deelgebied 1B.

De ontwikkeling van deelgebied 1B start met de oostelijke ontsluiting (inclusief onderdoorgang onder de spoorlijn Deventer – Zutphen) en met het bouwrijp maken van deelgebied 1B. De aanleg van de grondwal moet gereed zijn voordat met de bouw van bedrijven binnen deelgebied 1B kan worden gestart. Hierover is in het bestemmingsplan een koppeling opgenomen.

Voor een deel van het deelgebied 1C betreft het bouwrijp maken een bodemsanering van de voormalige vuilstortlocatie en de uitgifte van bedrijfskavels. Met deelgebied 1C kan eveneens in 2013 worden begonnen met bouwrijp maken. De verkaveling van beide deelgebieden is niet vastgelegd en nog flexibel in te delen.

---

Fase 2 start met de inrichting van de bufferzone in deelgebied 2B en de aanleg van de grondwal. In 2017 vindt de verlegging van de Deventerweg plaats.

Dat vindt plaats in samenhang met de aanleg van een grondwal (met een geluidwerende functie) direct ten zuidwesten van het nieuwe tracé van de weg. Dan volgt het bouwrijp maken en de verdere ontwikkeling van de uitgeefbare delen voor bedrijven in de deelgebieden 2A en 2C en voor de woonwagens in deelgebied 2A.

De aanleg van het westelijke deel van de grondwal in het westelijke deel van de bufferzone en van de grondwal (geluidswal) langs de te verleggen Deventerweg moet gereed zijn voordat met de bouw van bedrijven binnen fase 2 kan worden gestart. Ook de Deventerweg zelf moet verlegd zijn voordat met de bouw van deze bedrijven kan worden gestart. Hierover zijn in het bestemmingsplan koppelingen opgenomen.

Voor een indeling in deelgebieden en koppelingen daartussen is gekozen om te voorkomen dat verspreid over het gehele exploitatiegebied bouwrijp wordt gemaakt en, op basis van verleende omgevingsvergunningen, wordt gebouwd. Daardoor zou er versnipperd worden gebouwd. De markt voor bedrijventerreinen laat niet toe het gehele exploitatiegebied tegelijk te ontwikkelen. Immers, de uitgifte van kavels zal om redenen van afzetbaarheid in de markt niet in bijvoorbeeld één jaar kunnen plaatsvinden. Indien de gehele hoofdinfrastructuur desondanks in één bouwstroom voor het gehele gebied direct zou worden aangelegd, zouden de kosten van een groot deel van deze voorzieningen te vroeg worden gemaakt en voor onnodig hoge rentelasten zorgen. Wanneer, verspreid over het gehele exploitatiegebied op dezelfde momenten gebouwd zou mogen worden, en de daarvoor noodzakelijke ontsluitingen en rioleringen aangelegd zouden worden, zou dat dus leiden tot een niet-efficiënte besteding van financiële middelen.

Het aantal deelgebieden in de eerste fase (de oostelijke fase) bedraagt drie. Voor deze indeling bestaan de volgende redenen:

1. Op grond van de MER, de Flora- en faunaontheffing en het Convenant tussen de gemeenten Lochem en Deventer is het nodig de bufferzone inclusief grondwal tot afzonderlijk deelgebied te bestempelen. Hier dient een grondwal te worden aangelegd en een bufferzone te worden ingericht (deelgebied 1A). De redenen hiervoor zijn in de toelichting op artikel 2.2 genoemd
2. De overige gronden bestaan uit uitgeefbare gronden en de daarvoor nodige infrastructuur en waterberging. Hier is een indeling in twee deelgebieden gehanteerd. De reden hiervoor is, zoals gezegd, het voorkomen van niet efficiënte besteding van financiële middelen. Aan de andere kant is de gemeente van mening dat de ontwikkeling slagvaardig gestart en voortgezet moet kunnen worden, om welke reden gekozen is voor een indeling in twee deelgebieden van substantiële omvang
3. De grens tussen de deelgebieden 1B en 1C is langs de (in de Eerste partiële herziening van het bestemmingsplan) gewijzigde groene zone gelegd waardoor twee grote deelgebieden ontstaan met de bijbehorende infrastructuur. Deze groene zone loopt van noordwest naar zuidoost in fase 1 tot aan de geprojecteerde hoofdontsluiting.

---

De grens tussen beide deelgebieden loopt niet geheel door tot aan die hoofdontsluiting, maar is iets ten noordwesten daarvan getrokken. Daardoor kan de zone ten noordwesten van die hoofdontsluiting ook direct worden benut voor bebouwing

4. Qua tijdsvolgorde is gekozen voor een start aan de noordoostkant (deelgebied 1B). De reden hiervoor is dat het bedrijvenpark qua hoofdontsluiting ontsloten wordt aan de oostkant (de zogenaamde oostelijke ontsluiting, inclusief een onderdoorgang onder de spoorlijn Deventer-Zutphen). Hiermee ontstaat een rechtstreekse en snelle uitwisseling met de A1. Aan deze kant kan ook daadwerkelijk worden gestart omdat de gemeente beschikt over een grote hoeveelheid aaneengesloten percelen. De ontwikkeling is dan niet afhankelijk van eigendommen van derden

### *3.2.2 Toelichting op koppelingen (artikel 2.2)*

Het exploitatiegebied vormt onderdeel van het foerageergebied van de das. In de flora- en faunaontheffing van 21 juni 2011 is aangegeven, dat voor de das een aantal maatregelen moet worden uitgevoerd. Voor de eerste, oostelijke, fase geldt dat er een droge oeververbinding moet komen onder de spoorlijn Deventer-Zutphen. Deze kan het beste worden aangelegd in dezelfde periode als die waarin de bufferzone wordt aangelegd en ingericht.

Uit de flora- en faunabeschikking vloeit voort dat in de oostelijke fase eerst de bufferzone moet zijn aangelegd voordat werkzaamheden voor het bouwrijp maken worden uitgevoerd met als motivering dat tijdens de aanleg van de bufferzone voldoende foerageergebied voor de das blijft bestaan. Wanneer de bufferzone is ingericht is er voldoende compensatie van leefgebied. Daar is een koppelingsregel voor opgenomen. Voor de toepassing van de flora- en faunabeschikking wordt de grondwal niet tot de bufferzone gerekend.

Uit deze flora- en faunabeschikking volgt ook dat een tunnelbuis onder de N348 dient te worden aangelegd, eveneens ten behoeve van de compensatie van het foerageergebied van de das. Verder moeten de dassenholen, voor zover nog aanwezig in deelgebied 2C, ongeschikt gemaakt worden voordat in dit deelgebied en deelgebied 2A werkzaamheden worden uitgevoerd. Aangezien de werkzaamheden starten met het bouwrijpmaken van de gronden is de aanleg van deze tunnelbuis en het ongeschikt maken van deze holen, gekoppeld aan het bouwrijpmaken van deelgebieden 2A en 2C. Het ongeschikt maken van de holen vindt plaats onder leiding van een ecologisch deskundige. Een en ander vloeit voort uit het Inrichtingsplan bufferzone Bedrijvenpark A1 (bijlage 7.15).

Verder geldt voor de bufferzone dat deze dient te zijn aangelegd voordat bouwactiviteiten in het uitteefbare gebied starten. De groenzone die van ecologische betekenis is, loopt namelijk door deze bufferzone. Eisen van de milieueffectrapportage hierover zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Daarin is bepaald dat geen omgevingsvergunningen voor het bouwen mogen worden verleend voordat de bedoelde groenzone is aangelegd. Omdat dit in het bestemmingsplan is geregeld is het niet nodig daarover in het exploitatieplan eenzelfde regel op te nemen.

---

De ontwikkeling van deelgebied 2C is gekoppeld aan de voortgang van de ontwikkeling in de deelgebieden 1B en 1C. Dit vloeit voort uit het belang om deelgebieden te onderscheiden en daarvoor een fasering aan te brengen, zoals aangegeven in par. 3.2.1. Hier is een koppeling aan toegevoegd om enerzijds te bewerkstelligen dat deels tegelijk met de oostelijke fase kan worden ontwikkeld, mits in de oostelijke fase voldoende voortgang in de ontwikkeling is bereikt. Deelgebied 2A is niet in deze koppeling betrokken aangezien er hier slechts een relatief klein oppervlak uitgeefbaar is en dit deelgebied qua investeringen in de infrastructuur niet afhankelijk is van (investeringen in) de hoofdinfrastructuur in deelgebied 2C. De reden om de start van het bouwrijp maken in deelgebied 2C te koppelen aan een percentage van 80 % van de verleende omgevingsvergunningen in de deelgebieden 1B en 1C samen is de volgende:

1. De gemeente streeft een voortvarende realisatie na. Voor zover het haar eigen gronden betreft wenst zij actief te opereren in het gronduitgifteproces. Of particuliere eigenaren ook actief zullen opereren kan de gemeente niet beïnvloeden. De gemeente wenst te voorkomen dat de voortgang afhankelijk zou kunnen worden van traag optreden van particuliere eigenaren.
2. Voor fase 2 geldt dat de voortgang afhankelijk zou kunnen worden van traag optreden van particuliere eigenaren in deelgebied 1C. Wanneer een percentage van 80 in de koppeling wordt gehanteerd, is het niet te verwachten dat een dergelijke afhankelijkheid zich zal voordoen. Met het hanteren van een percentage van 80 wordt voorkomen dat de versnippering, als bedoeld in de toelichting bij artikel 2.1, zich zal voordoen. Bij een hoger percentage zou zich de bedoelde afhankelijkheid wel kunnen voordoen. Wanneer voor 80 % van het uitgeefbare gebied in de deelgebieden 1B en 1C omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend is het duidelijk dat het overgrote deel van deze deelgebieden bebouwd wordt en er geen gelegenheden zijn om grote gaten in deze deelgebieden te laten resteren. Het is dan duidelijk dat de investeringen in deze deelgebieden grotendeels worden terugverdiend door gronduitgiften in dezelfde deelgebieden.

### **3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden**

In paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat er redenen zijn een groot aantal voorschriften van veelal hoog detailniveau te hanteren voor dit exploitatieplan. Deze voorschriften zijn vervat in het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, dat onlosmakelijk deel uitmaakt van dit exploitatieplan. Dit document bestaat uit twee delen. Voor zover er tegenstrijdigheden mochten voorkomen tussen enerzijds dit document en anderzijds de Voorschriften hebben de Voorschriften voorrang.

*Deel 1* bevat algemene eisen die van toepassing zijn op de uitvoering van werken en werkzaamheden. Dit deel bevat een procesbeschrijving, een procedure voor toetsing en gegevensbeheer en een verwijzing naar wet- en regelgeving, naar vigerend beleid van de gemeente, naar algemene ontwerpdocumenten (bijvoorbeeld CROW-publicaties), naar ontwerpdocumenten van de gemeente en naar ontwerpdocumenten opgesteld specifiek voor het Bedrijvenpark A1.

---

*Deel 2* bevat vooral technische eisen. Leidend hierbij is het Programma van Eisen Openbare Ruimte (PvE Openbare Ruimte) van de gemeente Deventer. Hierin zijn de standardeisen vastgelegd zoals ze in de gemeente gelden als basis voor ruimtelijke projecten.

In deel 2 van de locatie-eisen zijn eisen opgenomen die afwijken van het PvE Openbare Ruimte danwel aanvullend zijn voor Bedrijvenpark A1. Ingeval van strijdigheid heeft het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1 voorrang boven het PvE Openbare Ruimte. Het PvE Openbare Ruimte en deel 2 van de locatie-eisen zijn van toepassing bij de voorschriften van artikel 3. Het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte moet plaatsvinden volgens de eisen in het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13.

### **3.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden**

Deze regels zijn eveneens vervat in het document Locatie-eisen Exploitatieplan Bedrijvenpark A1, zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven. Bij de regels omtrent uitvoering geldt in ieder geval deel 2 van dit document. In artikel 4 gaat het om regels ten aanzien van het uitvoeringsproces, van instemming met een bestek of een uitvoeringsontwerp, van aanbesteding, van toezicht op de uitvoering en van het werken met een gesloten grondbalans.

#### **3.4.1 Instemming met uitvoeringsproces**

Een toetsing van en instemming met plannen voor het uitvoeringsproces, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om te voorkomen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden behoeft te worden. De instemming met een plan voor het uitvoeringsproces geschiedt bij wijze van omgevingsvergunning. Bedoeld wordt de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo. Lid 4 biedt een uitzondering als het gaat om gronden waar de gemeente als realisator optreedt. Dan geldt wel de bepaling dat een plan voor het uitvoeringsproces moet worden opgesteld (lid 2) en ook het verbod dat niet mag worden uitgevoerd in strijd met het plan voor het uitvoeringsproces (lid 3), maar niet de voorwaarde dat met een plan voor het uitvoeringsproces door burgemeester en wethouders moet zijn ingestemd.

#### **3.4.2 Instemming met bestek of uitvoeringsontwerp**

Ten aanzien van de voorafgaande toetsing van en instemming met een bestek of uitvoeringsontwerp geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 3.4.1. Binnen het kader van het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid (zie paragraaf 3.4.3) zijn realisatoren vrij in de keus om werken aan te besteden. Dit kan op twee manieren:

1. Aanbesteding van een traditioneel RAW-bestek met tekeningen waarop de UAV (Uniforme administratieve voorwaarden 2012) van toepassing zijn
2. Aanbesteding van een geïntegreerd contract op basis van de UAV-gc (Uniforme administratieve voor geïntegreerde contractvormen 2005)

---

De instemming met een bestek of uitvoeringsontwerp geschiedt bij wijze van omgevingsvergunning. Bedoeld wordt de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo.

Lid 3 biedt een uitzondering als het gaat om gronden waar de gemeente als realisator optreedt.

Dan geldt wel de bepaling dat niet mag worden uitgevoerd voordat een bestek of uitvoeringsontwerp is opgesteld (lid 1) en ook het verbod dat niet in strijd met het bestek of uitvoeringsontwerp mag worden uitgevoerd (lid 2), maar niet de voorwaarde dat met een bestek of uitvoeringsontwerp door burgemeester en wethouders moet zijn ingestemd.

### **3.4.3 Aanbesteding**

Op grond van Europees en nationaal recht en - in lijn daarmee - op grond van eigen gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals gedefinieerd in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (hierna: Bao). Ingevolge artikel 6.2.9 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de Europese en nationale regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente - aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempel van de Europese regelgeving.

Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels en dit beleid worden gehouden bevat dit exploitatieplan de regel dat eerst een aanbestedingsverslag en voorgenomen gunningsbesluit ter instemming burgemeester en wethouders moet worden ingediend. Uit het aanbestedingsverslag moet blijken, voor welke werken en werkzaamheden welke vorm van aanbesteding is gevolgd. Of voor de betreffende werken en werkzaamheden de juiste vorm en de juiste procedure is gevolgd moet blijken uit de combinatie van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen gunningsbesluit. Bedoeling van deze regel is dat beide documenten tegelijk aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd.

Ingeval een realisator voor de toepassing van artikel 4.2 kiest voor de aanbesteding van een geïntegreerd contract is instemming met het uitvoeringsontwerp nodig na de aanbesteding. De instemmingen geschieden bij wijze van omgevingsvergunning. Bedoeld wordt de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo.

Deze instemmingsstappen dienen er toe dat de gemeente zich ervan verzekert dat de geldende aanbestedingsregels en het geldende aanbestedingsbeleid wordt nageleefd.

Ingeval een realisator voor de toepassing van artikel 4.2 kiest voor de aanbesteding van een geïntegreerd contract is instemming met het uitvoeringsontwerp nodig na de aanbesteding.

Lid 4 biedt een uitzondering als het gaat om gronden waar de gemeente als realisator optreedt.

Dan geldt wel de bepaling dat een aanbestedingsverslag en een voorgenomen gunningsbesluit (lid 2) moet worden opgesteld, maar geldt niet de voorwaarde dat met zulke documenten door burgemeester en wethouders moet zijn ingestemd.



---

#### **3.4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties**

Met het oog op de naleving van de voorschriften voor de werken en werkzaamheden vinden inspecties plaats op basis van de bevoegdheden die de gemeente op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft. Voor de wijze van inspectie van de naleving van de voorschriften met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte bevat het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1 enkele specifieke bepalingen. Hierin wordt bijvoorbeeld voor diverse momenten in het uitvoeringsproces van specifieke tussentijdse inspecties uitgegaan (bijwonen- en stopmomenten).

#### **3.4.5 Het werken met een gesloten grondbalans**

De grondbalans wordt gesloten door uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden, door uitname van op te hogen gronden in het exploitatiegebied, daaronder mede de aanvoer van gronden voor de aanleg van de aarden wal begrepen. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente een gronddepot inrichten.

Het werken met een gesloten grondbalans is noodzakelijk om de volgende redenen:

1. De milieu-effectrapportage (hierna: MER) heeft als uitgangspunt dat, uit oogpunt van duurzaamheid en kostenefficiëntie voor de realisatie van het bestemmingsplan, wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is dat de grondwal wordt aangelegd voordat de bouw van de uitgeefbare delen start. Dit laatste is vastgelegd in het convenant met de gemeente Lochem
2. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zullen de kosten van aan- en afvoer en van eventuele stortingen naar verwachting substantieel hoger zijn dan wanneer met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. Dat leidt tot hogere exploitatiekosten. Het niveau van de geraamde exploitatiekosten gaat het niveau van de geraamde opbrengsten van uitgeefbare gronden te boven, zodat de gemeente, met toepassing van artikel 6.16 Wro de exploitatiekosten slechts kan verhalen tot het niveau van de geraamde opbrengsten en er daardoor een exploitatietekort ontstaat. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zou dit tekort hoger zijn. Dit tekort komt ten laste van publieke middelen en de gemeente Deventer acht het niet aanvaardbaar dat die publieke middelen hoger worden belast dan noodzakelijk is

Mocht er zich, ondanks het beheersen van de grondbalans er op bepaalde momenten toch te weinig grond in het gronddepot bevinden, dan zal afgeweken moeten kunnen worden van het verbod om gronden aan te voeren van buiten het exploitatiegebied. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning tot afwijking van dit verbod verlenen. Bij het toezicht op de aan- en afvoer van gronden speelt ook de milieukwaliteit van de gronden een rol. Wanneer gronden zouden moeten worden aangevoerd van buiten het exploitatiegebied is bemonstering nodig om te kunnen vaststellen of de milieukwaliteit voldoende is voor het gebruik binnen het exploitatiegebied.

---

### 3.5 Verbods- en afwijkingsbepalingen

In lid 2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het geval zou blijken dat het voldoen aan de voorschriften in het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1 niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Deze voorschriften zullen door realisatoren immers vertaald moeten worden naar een plan voor het uitvoeringsproces en bestekken. Daarbij zullen ook partijen buiten de gemeente betrokken moeten worden voor advies (bijvoorbeeld politie en waterschap).

Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan voor het uitvoeringsproces of van bestekken blijkt dat eisen op onderdelen niet goed verenigbaar blijken te zijn. Ook voor wat betreft de feitelijke uitvoering is dat niet uitgesloten. De praktijk van de uitvoering is dan gebaat bij het gebruiken van een afwijkingsmogelijkheid. Randvoorwaarde voor het gebruik maken ervan is wel dat een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat waarvan het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1 uitgaat. Zo nodig worden hiertoe voorschriften in de vergunning opgenomen. De vergunning wordt geweigerd indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte.

In lid 3 is een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben.

Lid 4 bevat eveneens een algemene afwijkingsbevoegdheid. In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in het exploitatieplan (of een intussen vastgestelde herziening daarvan) en/of in gevallen waarin de afwijking leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren om de uitgeefbare delen van hun gronden bouwrijp te maken, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Wanneer zulke effecten niet voortvloeien uit het toestaan van de afwijking (lid 3) is een lichtere procedure dan bij lid 4 aan de orde vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden. Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking (lid 5) is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben welke deze effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en het bouwrijp maken van hun gronden. Om deze reden wordt, door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening, aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en voor de mogelijkheden tot het bouwrijp maken van hun uitgeefbare gronden.

Wanneer de genoemde effecten niet aanwezig zijn (lid 3) is een ontwerpprocedure niet nodig. Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening. Daarvan is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen.

---

Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. In het besluit van burgemeester en wethouders wordt aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben.

Met de uitgeefbare gronden in lid 3 wordt bedoeld op die gronden die op de Kaart grondgebruik, bijlage 7.3, zijn aangeduid als bedrijventerrein.

In lid 5 is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de situering van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut en van het uitgeefbaar gebied, zoals die zijn aangegeven op diverse kaarten die situeringen van de werken en werkzaamheden aangeven. Het betreffen de Kaart grondgebruik (bijlage 7.3) en/of de Kaart inrichtingsplan, oostelijk en westelijk deel (bijlagen 7.4 en 7.5) en/of de Kaart waterhuishoudingsplan, oostelijk en westelijk deel (bijlagen 7.6 en 7.7) Deze kaarten bevatten exacte situeringen van de uitgeefbare delen en de openbare ruimte.

Niet uitgesloten is dat bij (de voorbereiding van) de uitvoering door feitelijke oorzaken geringe verschillen tussen werkelijkheid en kaarten naar voren komen. In lid 5 is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt om binnen de gestelde bandbreedte af te kunnen wijken van de op de genoemde bijlagen aangegeven situering. De situeringen hiervan mogen ten hoogste 2 meter verschillen van de situatie als aangegeven op de genoemde bijlagen. Bij grotere verschillen zal dit tot situeringsproblemen kunnen leiden, zodat voor grotere verschillen een herziening van het exploitatieplan nodig wordt geacht. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning besluiten in te stemmen met een verzoek om qua situering af te wijken, mits binnen de bandbreedte wordt gebleven.

In lid 6 is een mogelijkheid opgenomen om te kunnen afwijken van artikel 2.2 lid 4. Zoals in de toelichting bij artikel 2.1 is opgemerkt wil de gemeente voorkomen dat verspreid bouwrijp wordt gemaakt en kosteninefficiëntie optreedt. Naarmate de bedrijven die zich willen vestigen grotere oppervlakten willen benutten neemt het nadeel van deze inefficiëntie af. De gemeente onderkent dat er positieve belangen gemoeid kunnen zijn met het honoreren van de wensen tot vestiging van grote bedrijven. In dergelijke gevallen wenst de gemeente flexibel te kunnen zijn.

Om die reden is een regel opgenomen op basis waarvan afgeweken kan worden van de koppelingsregel van artikel 2.2 lid 4. Onder grote bedrijven verstaat de gemeente in dit verband bedrijven die ten minste 3 hectare grond hebben gekocht. Om zeker te stellen dat het om daadwerkelijke vestiging gaat, zal bij het beoordelen van verzoeken tot afwijking worden getoetst of er sprake is van een getekende koopovereenkomst. Deze overeenkomst mag een opschortende voorwaarde bevatten ten aanzien van de verlening van de in artikel 5 lid 6 bedoelde omgevingsvergunning tot afwijking. Immers, indien deze omgevingsvergunning niet zou worden verleend, mag worden aangenomen dat de betreffende onderneming, dit wetende, een dergelijke overeenkomst met een afname- en betalingsplicht niet zou hebben getekend. Alsdan komt het niet tot het indienen van de hier bedoelde verzoeken en is er een verhindering voor grote bedrijven om zich te vestigen in deelgebieden die volgens de faseringsregel van artikel 2.1 nog niet aan de beurt van ontwikkeling zijn.

Bij de beoordeling van dergelijke afwijkingsverzoeken geldt het belang van het voorkomen van inefficiëntie besteding van middelen (vermijden van onnodige rentelasten over investeringen in de werken en werkzaamheden).

---

Hoe groter de kavel van de betreffende vestigingskandidaat, hoe meer het deelgebied wordt gevuld met bebouwing en hoe minder de rentelasten een probleem vormen. De kosten van de investeringen in het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de bijbehorende bouwwegen en riolen worden dan naar verwachting terugverdiend.

---

## **Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en werkzaamheden**

### **4.1 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
- Voor zover nodig het tijdelijk afvoeren van grondwater
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem

Eén en ander conform de Kaart grondgebruik, bijlage 7.3, de Kaarten inrichtingsplan, bijlagen 7.4 en 7.5 en de Kaarten waterhuishoudingsplan, bijlagen 7.6 en 7.7.

### **4.2 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, water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten

Eén en ander conform de Kaart grondgebruik, bijlage 7.3, de Kaarten inrichtingsplan, bijlagen 7.4 en 7.5 en de Kaarten waterhuishoudingsplan, bijlagen 7.6 en 7.7.

### **4.3 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 gebruikrijpmaken van het openbaar gebied):

#### **Bouwrijp maken**

- Verleggen Dortherbeek
- Aanleg bouwwegen inclusief ontgraven cunetten
- Aanleg riolering, gemalen en persleiding naar hoofdgemaal Gorssel
- De aanleg van nieuwe watergangen en –partijen met bijbehorende duikers
- Het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen
- Aanleg visuele afscherming in de vorm van een grondwal

---

### **Gebruiksrijp maken**

- Aanleg oostelijke ontsluiting inclusief de onderdoorgang onder de spoorlijn (Deventer - Zutphen) en aansluiting van de oostelijke ontsluiting op Rijksweg A1 inclusief de bijbehorende verkeersregelininstallaties
- Reconstructie Deventerweg inclusief de plaatsing van bijbehorende verkeersregelininstallaties
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen
- Aanleg van bruggen over watergangen en andere waterhuishoudkundige werken
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen, parken
- Aanbrengen straatmeubilair
- Aanleg en inrichting bufferzone tussen te bebouwen delen en bestaande bebouwing van Epse
- Aanleg en inrichting van een droge oeververbinding
- Aanleg bluswatervoorzieningen
- Aanleg voorzieningen voor openbaar vervoer
- Bebording, bebakening, belijning en verkeersregelininstallaties

Eén en ander conform de Kaart grondgebruik, bijlage 7.3, de Kaarten inrichtingsplan, bijlagen 7.4 en 7.5 en de Kaarten waterhuishoudingsplan, bijlagen 7.6 en 7.7.

---

## **Hoofdstuk 5. De exploitatieopzet**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk, in lijn met art. 6.13 Wro, achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruikanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling.

### **5.1 Ruimtegebruik**

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de Kaart bestaande situatie, bijlage 7.11. Het plangebied kent een agrarisch gebruik. In het gebied is een aantal woningen en boerderijen met stallen gelegen, voornamelijk gesitueerd aan de zuidkant van het plangebied langs de Waterdijk, de Dortherweg en de Olthoflaan. In de noordoosthoek is de Dortherbeek gelegen. Verder is aan de westkant van het plangebied, langs de Deventerweg, een kleinschalig woonwagencamp gesitueerd.

In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een bedrijventerrein. Aan de zuidkant wordt een groene bufferzone met grondwal aangelegd die het zicht op het bedrijventerrein vanuit Epse ontnemt. De hoofdontsluiting van het terrein komt te liggen aan de oostzijde waar een onderdoorgang onder het spoor wordt gerealiseerd en waar de op- en afrit op de rijksweg A1 wordt aangepast om de toenemende verkeersstroom te verwerken. Voor de westelijke ontsluiting zal de Deventerweg worden aangepast en worden verlegd. De situering van de toekomstige Deventerweg komt te liggen op de locatie van het huidige woonwagencamp. Het woonwagencamp wordt derhalve verplaatst en zal komen te liggen op een locatie tussen de Waterdijk en de Kruklandsweg. Aan de westkant van de nieuwe Deventerweg wordt eveneens een grondwal aangelegd.

In tabel 5.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 129 ha groot (netto plangebied). Een aantal percelen in het plangebied is buiten het exploitatiegebied gehouden. Het gaat hier om bestaande woningen casu quo boerderijen waar geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden en die gehandhaafd blijven. Deze woningen zijn gelegen in de toekomstige groene bufferzone. De exploitatiegrens en de percelen die buiten de exploitatiegrens vallen zijn aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 7.1.

**Tabel 5.1 Toekomstig ruimtegebruik**

<b>Element</b>	<b>Aantal m<sup>2</sup></b>	<b>Procentueel</b>
Bruto plangebied*	1.365.132	-
• Te handhaven elementen	74.692	-
Netto plangebied**	1.290.440	100 %
• Uitgeefbaar	563.055	44 %
• Verharding	237.531	18 %
• Groen en water	489.854	38 %

\* Bestemmingsplangebied

\*\* Exploitatiegebied

## 5.2 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In onderstaande tabel staan de eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven. De eigendomsposities worden in de kaart eigendommen uitgewerkt. Deze kaart is als bijlage 7.10 opgenomen.

**Tabel 5.2 Eigendomspositie (standopname 1 januari 2012)**

<b>Eigenaar</b>	<b>Aantal m<sup>2</sup></b>	<b>Procentueel</b>
Gemeente Deventer	625.097	48,44%
Brinks	7.900	0,61%
Bureau beheer landbouwgronden	7.980	0,62%
Castella vastgoed	2.245	0,17%
De Staat	62.548	4,85%
Derks	122.195	9,47%
Droste	5.585	0,43%
Kloosterboer	2.150	0,17%
Maatman	1.250	0,10%
Meijer	80	0,01%
PTV Exploitatie B.V.	74.227	5,75%
Parochiële Caritasinstelling Twaalf Apostelen	109.825	8,51%
Projectontwikkelingsmaatschappij Epse	43.230	3,35%
Provincie Gelderland	14.034	1,09%
Rail Side B.V.	3.255	0,25%
Roeterdink	2.690	0,21%
Stichting IJssellandschap	63	0,00%
Waterschap Rijn en IJssel	25.643	1,99%
Van Schooten	53.008	4,11%
Goedhart/Bruil	127.435	9,88%
<b>Totaal</b>	<b>1.290.440</b>	<b>100 %</b>



---

De eigendomsituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Uiteindelijk is dan ook de exploitatiebijdrage, die later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning voor het bouwen betaalt. Dit is afhankelijk van de opbrengstpotentie die een eigenaar op dat moment op zijn grond kan realiseren (minus de inbrengwaarde en de kosten die eigenaar maakt voor zelf te verrichten werkzaamheden).

Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente Deventer bij standopname 1 januari 2012 de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied.

In een aantal gevallen hebben eigenaren in bovengenoemde lijst geen gronden in eigendom waarop uitgeefbaar terrein is geprojecteerd. Het betreft de volgende eigenaren; Brinks, Bureau Beheer landbouwgronden, Castella Vastgoed, De Staat, een aantal percelen Van Derks (waarop geen opbrengsten zijn geprojecteerd), Kloosterboer, Maatman, Meijer, Provincie Gelderland, Railside B.V., Roeterdink en Stichting IJssellandschap  
De betreffende eigenaren hoeft in dat geval, mocht zijn of haar grondpositie niet veranderen, ook geen exploitatiebijdrage te betalen voor de betreffende percelen.

### 5.3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 5.3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma zijn de inrichtingstekeningen en het bestemmingsplan gehanteerd. In deze plannen is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepaald. Een gedetailleerde verkaveling is nog niet beschikbaar en nog flexibel in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de potentiële bedrijven (en de omvang van deze bedrijven) die zich aandienen.

**Tabel 5.3 Programma**

<b>Bestemming</b>	<b>Omvang/Aantal</b>
Bedrijventerrein	560.693 m <sup>2</sup> uitgeefbaar terrein
Woningen	1 vrije kavel met een oppervlak van 1.119 m <sup>2</sup>
Woonwagenkamp	1 woonwagenkamp met een oppervlak van 1.243 m <sup>2</sup>

Binnen de bestemming bedrijven, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is als uitgangspunt gehanteerd dat 90 % van het terrein uitgeefbaar is. Daarbij is uitgegaan van een kaveldiepte van 50 meter en een profielbreedte van de secundaire weg van 11 meter. Normaliter is bij bedrijventerreinen circa 65 tot 70 % van het terrein uitgeefbaar en het resterende deel openbaar gebied. Omdat in dit geval buiten de bedrijfsbestemming al het noodzakelijke groen, water en verharding (hoofdinfrastructuur) is opgenomen is het aannemelijk dat 90 % binnen de bedrijfsbestemming wordt uitgegeven. De overige 10 % van de bedrijfsbestemming zal worden benut voor verharding (secundaire wegen in het gebied). Het oppervlak zoals genoemd in tabel 5.3 betreft het netto uitgeefbare oppervlak.

---

## **5.4 Kosten**

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

### **5.4.1. Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)**

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie die is uitgevoerd door de heren W. Ritsema (senior vastgoedadviseur en Gecertificeerd Taxateur Wonen/MKB en Bedrijfsmatig Vastgoed) en R. Haaijer (rentmeester en Register-Taxateur Landelijk Vastgoed) beiden verbonden aan Van Heijst & partners Advies B.V. Koestraat 10, 8011 NK Zwolle.

De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van gronden moet worden bepaald. 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. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde). Of al dan niet het uitgangspunt onteigening wordt gehanteerd is aangegeven in paragraaf 1.6. Het taxatierapport is bijgevoegd als bijlage 7.22.

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 1 januari 2012 EUR 30.498.387,00. Dit is exclusief sloopkosten. De inbrengwaarde wordt ingebracht in de exploitatie op het moment van vaststelling. Vanaf dat moment wordt de inbrengwaarde rentedragend. De gemeente is niet bekend met kosten als bedoeld in artikel 6.2.3 onder c Bro en heeft om die reden in dit opzicht geen kosten geraamd.

### **5.4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)**

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van diverse woonhuizen, (woon)boerderijen, bedrijfsgebouwen en schuren in het plangebied. Het totale nominale sloopbudget exclusief BTW is geraamd op EUR 973.929,00. Hiervan is 6,5 % gerealiseerd per 1 januari 2012. In de begroting is uitgegaan van gemiddelde hoeveelheden asbest voor opstallen uit de betreffende bouwperiodes. Er is geen rekening gehouden met asbesthoudende grond. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

De post sloopkosten is in zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

---

### 5.4.3. Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. De totale nominale onderzoekskosten zijn geraamd op EUR 3.210.396,00.

De volgende onderzoeken zijn gerealiseerd

- |                       |     |              |
|-----------------------|-----|--------------|
| • Archeologie         | EUR | 1.654.406,00 |
| • Diverse onderzoeken | EUR | 640.965,00   |

De volgende onderzoeken worden nog uitgevoerd

- |                                       |     |            |
|---------------------------------------|-----|------------|
| • Aanvullende archeologisch onderzoek | EUR | 795.972,00 |
| • Bodemonderzoek                      | EUR | 109.053,00 |
| • Aanvullend planschadeonderzoek      | EUR | 10.000,00  |

De grootste kostenpost onder de noemer onderzoekskosten betreft archeologisch onderzoek. In 2000 is een grootschalig proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in de delen van het plangebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachting. Op basis van de proefsleuven zijn 40 vindplaatsen aangewezen. In de fasering van het plan is hiermee rekening gehouden. De totale nominale archeologische kosten zijn geraamd op EUR 2.450.378,00. Voor een nadere toelichting op het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.18.

De onderzoekskosten zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

### 5.4.4. Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

In het exploitatiegebied is een voormalige vuilstort gelegen die gesaneerd moet worden. Voor de sanering zijn drie varianten doorgerekend. Omdat het terrein in de toekomstige situatie in gebruik wordt genomen als bedrijventerrein kan in dit geval voor de goedkoopste saneringsvariant worden gekozen. Dit is de functiegerichte variant waarbij de verontreiniging wordt herschikt en daarna afgedekt met een schone leeflaag van 0,50 tot 1,0 meter. De geraamde kosten bedragen EUR 252.500,00 en zijn in de exploitatieopzet opgenomen.

De saneringskosten zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

---

#### **5.4.5 Bouw- en bruikbaar maken (artikel 6.2.4.c Bro)**

De kosten voor het bouw- en bruikbaar maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van een extern bureau, aangevuld met ramingen van de gemeente Deventer. Deze ramingen zijn gebaseerd op de locatie-eisen die voor het plan gelden. Omdat de bestekvoorbereiding en aanbesteding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. In bijlage 7.17 zijn de uitgangspunten die aan de civiele raming ten grondslag liggen opgenomen en zijn per werk de hoeveelheden aangegeven.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het verlagen of ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van de groenbuffer en grondwal, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Zie verder hoofdstuk 4. De kosten worden volledig opgenomen als verhaalbare kosten. Onder de post bouwrijp maken is een aantal grotere werken opgenomen. Het betreft hier de aanleg van de oostelijke ontsluiting (tunnelbak onder het spoor, en de aanpassing van de op- en afrit van de rijksweg A1), de aanleg van een persleiding vanuit het hoofdgemaal in het plangebied naar het gemaal in Gorssel, de omlegging van de Deventerweg en de realisatie van een brug over de Dortherbeek. Het bouwrijp maken resulteert in een geraamd nominaal bedrag aan kosten van EUR 31.207.589,00.

Het bruikbaar maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor bruikbaar maken zijn geraamd op EUR 7.274.507,00.

De kosten van het bouw- en bruikbaar maken van het gebied zijn, met uitzondering van het hierna te noemen recreatieve deel van de inrichtingskosten van de bufferzone, geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

Voor wat betreft de aanleg van de bufferzone geldt het volgende.

Op 19 december 1999 is een bestuursakkoord gesloten tussen de gemeenten Deventer en Gorssel (nu Lochem). Evenals in de wet grenswijziging, die is ingegaan op 1 januari 2000, is daarin uitgegaan van de noodzaak van een groene bufferzone voor het bedrijvenpark A1. De plannen die daarna zijn opgesteld staan in dienst van die ontwikkeling. De bufferzone is onderdeel van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1'.

Deze bufferzone wordt tevens gebruikt voor watercompensatie welke nodig wordt door de ontwikkeling van de gronden voor bedrijven en de daaruit voortvloeiende verhardingen. Die compensatie wordt gerealiseerd in de te graven poelen en de afgraving van de bij die poelen gelegen gronden, zoals opgenomen in het Inrichtingsplan.

---

Ook wordt het door de ontwikkeling van de gronden voor bedrijven nodig om de leefgebieden voor flora en fauna te compenseren; dit in verband met de ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. Ook die compensatie vindt plaats in de bufferzone. Vandaar het groene karakter van de bufferzone en de landschappelijke inrichting ervan. Deze compensatie vindt plaats conform het model Kamsalamander, een bepaalde aanduiding voor de inrichting van flora en fauna in een gebied, die het gebied tot een ecologische verbindingzone maakt.

De inrichting, zoals aangegeven in het Inrichtingsplan (bijlage 7.15), is mede ingegeven door de aanwezigheid van de das.

De bufferzone krijgt voor een beperkt deel ook de functie van recreatiegebied. Die functie wordt gestalte gegeven door de aanleg van een wandelpad en straatmeubilair. Deze functie is niet nodig voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark. De kosten voor deze functies zijn niet meegenomen in het exploitatieplan.

Voor het overige wordt de bufferzone, met de hiervoor genoemde functies aangelegd voor het bedrijvenpark (toerekenbaarheid) en wordt de aanleg van het bedrijvenpark hierdoor mogelijk (profijt). Omdat deze overige functies alleen voor het bedrijvenpark worden gerealiseerd zijn de kosten voor 100 % toerekenbaar aan dit exploitatieplan (proportionaliteit).

Voor wat betreft de aanleg van de oostelijke onderdoorgang geldt het volgende:

Om het bedrijvenpark te kunnen bereiken wordt onder de spoorlijn Deventer-Zutphen een onderdoorgang aangelegd. In deze exploitatieopzet is gerekend met de goedkoopste variant. Dat is de variant waarbij in beide richtingen twee rijstroken mogelijk zijn, samen met een apart fietspad. Deze variant is vergeleken met een variant met drie rijstroken. In de variant met tweemaal twee rijstroken zijn meer steunpunten mogelijk. Hierdoor kan het dek van de onderdoorgang dunner worden uitgevoerd en hoeft de tunnel minder diep te worden aangelegd. Om die reden is deze variant goedkoper dan de variant met drie rijstroken.

Voor wat betreft de brug over de Dortherbeek geldt dat ook tweemaal twee rijstroken worden aangelegd. Hiervan zijn echter slechts de kosten van drie rijstroken in de exploitatieopzet opgenomen omdat verkeerskundig slechts drie rijstroken op de brug nodig zijn. De kosten van een brug met drie rijstroken worden op 85 % van de kosten van een brug met vier rijstroken geraamd. Proportioneel is daarom een toerekening van 85 % van de kosten van een brug die feitelijk van vier rijstroken wordt voorzien.

#### **5.4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)**

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van bedrijvenpark A1 wordt ten oosten van het exploitatiegebied de Dortherbeek heringericht ten behoeve van waterberging.

Deze herinrichting van de beek is nodig ter compensatie, om aan de watertoets te kunnen voldoen. De totale kosten voor de grondverwerving en de herinrichting van de Dortherbeek bedragen EUR 1.652.536,00.

---

Een deel van de nodige watercompensatie vindt plaats in de bufferzone (zoals hiervoor aangegeven in paragraaf 5.4.5). Een ander deel vindt plaats aan de noordoostkant binnen het exploitatiegebied in het gedeelte van de te verleggen Dortherbeek. Op deze wijze kan niet alles worden gecompenseerd en vindt extra compensatie plaats buiten het exploitatiegebied. Daartoe worden zowel grondkosten als inrichtingskosten gemaakt.

De extra compensatie betreft 100.000 m<sup>3</sup> waterberging. Daartoe is de aankoop en inrichting van 20 hectare grond nodig. Omdat het Waterschap Rijn en IJssel plannen heeft om in hetzelfde gebied de Dortherbeek in te richten als Ecologische Verbindingszone (EVZ) kan 'werk met werk' worden gemaakt. De EVZ bestaat onder andere uit enkele 'stapstenen'. Stapstenen zijn kleine vlakvormige landschapselementen welke een functie kunnen hebben als kleine zelfstandige leefgebiedjes binnen de EVZ. Deze stapstenen kunnen ook zo ingericht worden dat ze een waterbergende functie hebben. Voor de stapstenen wordt door het waterschap 6 hectare grond aangekocht. Hierin is circa 30.000 m<sup>3</sup> berging te realiseren, los van de ecologische functie. Voor de overige te realiseren 70.000 m<sup>3</sup> moet 14 hectare grond worden aangekocht. Dat deel is ten behoeve van het bedrijvenpark (het exploitatiegebied). Deze grondaankoop (14 hectare ad EUR 4.15 per ha is EUR 600.000, inclusief EUR 19.000 aankoopkosten) is, voor 75 % meegenomen in het exploitatieplan.

De gronden dienen te worden ingericht als waterbergingsgebied. Daarvoor worden werkzaamheden verricht zoals het afgraven van en schuiven met grond, een en ander zoals aangegeven in de bijlage 'Uitgangspuntennotitie inrichting waterbergingsgebied', bijlage 7.16. Van de totale geraamde inrichtingskosten ad EUR 1.1052.536 (exclusief de grondaankoop) is 25 % toe te rekenen aan de realisatie van de ecologische verbindingzone. Dit is een bedrag van EUR 263.134. Dit laatste bedrag wordt niet opgenomen in het exploitatieplan. Per saldo wordt een bedrag van EUR 789.402 (1.052.536 minus 263.134) opgenomen aan inrichtingskosten.

Het totaal geraamde bedrag aan watercompensatie buiten het exploitatiegebied bedraagt EUR 1.239.402, bestaande uit EUR 798.402,00 aan inrichtingskosten en EUR 450.000 (75 % van EUR 600.000) aan grondaankoopkosten. Alle kosten die geen verband houden met het bedrijvenpark zijn daar uit gehaald, zodat dit bedrag 100 % toerekenbaar is aan het exploitatieplan.

De genoemde kosten buiten het exploitatiegebied zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1.

Door deze aankoop en inrichting wordt de watercompensatie geborgd en wordt zodoende het bedrijvenpark mogelijk gemaakt (profijt), worden deze investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten, na afsplitsing van het deel ten behoeve van de ecologische verbindingzone, voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

#### 5.4.7 Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)

Vooruitlopend op de vaststelling van een ministeriële regeling voor plankosten is voor de raming van de plankosten gewerkt met het ontwerp van deze ministeriële regeling, zoals deze in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. Deze ontwerpregeling bevat de zogenaamde plankostenscan. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Mocht de definitieve versie van de ministeriële regeling afwijken van de in dit exploitatieplan gehanteerde versie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

**Tabel 5.4 Plankosten**

<b>Nr.</b>	<b>Product</b>	<b>Raming (EUR)</b>
1	Verwerving	264.000,00
2	Stedenbouw	1.104.535,00
3	Ruimtelijke Ordening	141.000,00
4	Civiele en cultuurtechniek	6.370.330,00
5	Landmeten/vastgoedinformatie	130.563,00
6	Communicatie	373.329,00
7	Gronduitgifte	575.840,00
8	Management	2.378.824,00
9	Planeconomie	700.161,00
	<b>Totaal</b>	<b>12.038.581,00</b>

De ingevulde plankostenscan is opgenomen als bijlage 7.21. Bij de vaststelling van het exploitatieplan wordt deze waarde rentedragend ingebracht.

De plankosten zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

#### 5.4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden.

De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. In totaal is een nominaal bedrag geraamd van EUR 299.653,00. De kosten tijdelijk beheer zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

---

De tijdelijke beheerskosten van de opstallen in eigendom van de gemeente in het gebied zijn niet meegenomen in dit bedrag. Er wordt vanuit gegaan dat de opbrengsten uit tijdelijk verhuur de beheerskosten dekken. Deze kosten zijn daarom per saldo op nihil geraamd.

#### **5.4.9 Planschade (artikel 6.2.4.I Bro)**

De planschadekosten zijn gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door adviesbureau Oranjewoud met een actualisatie van een interne gemeentelijke notitie. De rapportage ervan is opgenomen als bijlage 7.12. In totaal is een nominaal bedrag geraamd van EUR 320.000,00.

De eventuele planschadekosten zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de kosten niet gemaakt wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

#### **5.4.10 Overzicht kosten**

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven.

**Tabel 5.5 Overzicht kosten**

<b>Kostenpost</b>	<b>Bedrag (EUR)</b>
Inbrengwaarde gronden en opstallen	30.498.387,00
Inbrengwaarde sloopkosten	973.929,00
Saneringskosten	252.500,00
Onderzoekskosten	3.210.396,00
Bouwrijp maken	31.207.589,00
Gebruiksrijp maken	7.274.507,00
Kosten buiten het exploitatiegebied	1.239.402,00
Plankosten	12.038.581,00
Tijdelijk beheer	299.653,00
Planschade	320.000,00
Rente	331.602,00
<b>Totaal</b>	<b>87.646.546,00</b>

### **5.5 Opbrengsten**

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

#### **5.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)**

De uitgifteprijsen voor de verschillende functies aanwezig op het bedrijventerrein zijn getaxeerd door Thoma Makelaars.



Om de uitgifteprijs op het bedrijvenpark A1 te bepalen is de comparatieve methode gehanteerd waarbij uitgifteprijs van vergelijkbare bedrijventerreinen in de regio als basis zijn gebruikt voor de taxatie. Voor een nadere toelichting op de taxatie wordt verwezen naar het taxatierapport, bijlage 7.19. In het taxatierapport wordt geadviseerd de uitgifteprijs te hanteren zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voor de diverse categorieën wordt een bandbreedte aangegeven. In de exploitatieopzet wordt het midden van de bandbreedte gehanteerd.

**Tabel 5.6 Uitgifteprijs**

<b>Bestemming</b>	<b>Categorie</b>	<b>Prijs (exclusief BTW)</b>
Bedrijven	Buitenranden	EUR 150,00 - EUR 170,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
	Middenterrein	EUR 160,00 - EUR 180,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
	Zichtlocatie	EUR 180,00 - EUR 190,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
Woningen		EUR 175,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
Woonwagens		EUR 72,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar

Voor de zichtlocaties langs de rijksweg A1 en de Deventerweg (provinciale weg) is voor bedrijven en kantoren uitgegaan van een hogere uitgifteprijs dan voor kavels met een normale, gewone ligging op het bedrijventerrein. Op de bijbehorende Kaart uitgiftecategorieën (bijlage 7.9), is aangegeven op welke gebieden de uitgiftecategorieën van toepassing zijn. In onderstaande tabel zijn de grondprijzen uit tabel 5.6 met het programma geconfronteerd.

**Tabel 5.7 Programma in grondopbrengsten**

<b>Bestemming</b>	<b>Categorie</b>	<b>Oppervlakte</b>	<b>Uitgifteprijs</b>	<b>Grondopbrengsten (EUR)</b>
Bedrijventerrein	A	121.127 m <sup>2</sup> uitgeefbaar	EUR 160,00/m <sup>2</sup> uitgeefbaar	19.380.261,00
	B	316.093 m <sup>2</sup> uitgeefbaar	EUR 170,00/m <sup>2</sup> uitgeefbaar	53.735.831,00
	C	123.473 m <sup>2</sup> uitgeefbaar	EUR 185,00/m <sup>2</sup> uitgeefbaar	22.842.547,00
Woningen	D	1.119 m <sup>2</sup> uitgeefbaar	EUR 175,00/m <sup>2</sup> uitgeefbaar	195.825,00
Woonwagens	E	1.243 m <sup>2</sup> uitgeefbaar	EUR 72,00/m <sup>2</sup> uitgeefbaar	89.496,00
<b>Totaal</b>				<b>96.243.961,00</b>

### 5.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Hieronder staan de subsidies en bijdragen aangegeven die in de exploitatie zijn meegenomen:

- Subsidie spoorse doorsnijdingen ministerie Verkeer & Waterstaat: Door het ministerie Verkeer en Waterstaat is eind 2006 een subsidie toegekend voor de realisatie van spoorse doorsnijdingen aan de oostzijde van het exploitatiegebied (onder andere de tunnelbak onder het spoor ten behoeve van de oostelijke ontsluiting). Deze bijdrage is conform subsidievoorwaarden geïndexeerd conform de index bruto overheidsinvesteringen, het IBOI<sup>1</sup>. De subsidie bedraagt EUR 3.437.947,00

<sup>1</sup> Het bedrag is geïndexeerd op basis van IBOI cijfers

- ISV subsidie: In het kader van de regeling Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing is aan de aanleg van het bedrijvenpark een subsidie toegekend van EUR 57.176,00. Deze subsidie is al ontvangen
- ISV subsidie bodemsanering: In het kader van de sanering van de voormalige vuilstortlocatie wordt vanuit het ISV een subsidie toegekend van EUR 57.500,00
- Bijdrage Provinciale Essentgelden: Naar verwachting ontvangt de gemeente EUR 1.000.000,00 voor de oostelijke ontsluiting
- Bijdrage Provincie toe/afrit A1 EUR 1.833.358,00

Voor de subsidies is geen opbrengststijgingspercentage gehanteerd, met uitzondering van de indexering van de subsidie spoorse doorsnijdingen. De totale overige opbrengsten zijn in totaal geraamd op een nominaal bedrag van EUR 6.385.981,00. Hiervan is 40,0 % gerealiseerd.

### **5.5.3 Overzicht totale opbrengsten**

De totale opbrengsten uit gronduitgifte bedragen EUR 96.243.961,00. De overige opbrengsten in het exploitatieplan bedragen 6.385.981,00. De samenvoeging van deze bedragen resulteert in de totale opbrengsten in de exploitatieopzet van EUR 102.629.941,00.

### **5.5.4 Grondgebruikkaart en analyse**

Via de grondgebruikkaart wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstpotentieel per eigenaar is. De Kaart grondgebruik is opgenomen als bijlage 7.3. De resultaten van de grondgebruikanalyse zijn in onderstaande tabellen 5.7 en 5.8 aangegeven. Ook hierbij geldt uiteraard dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruikanalyse.

In het kader van de berekening van de exploitatiebijdrage, is enkel het grondgebruik relevant voor zover dat betrekking heeft op percelen waar opbrengsten mogelijk worden gemaakt.

Het exploitatieplan maakt onderscheid in 8 exploitanten met opbrengsten.

- I. Gemeente Deventer
- II. Particulieren grondeigendom met opbrengsten (Droste Vastgoed BV & Waterschap Rijn en IJssel)
- III. J.J. Goedhart & Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V.
- IV. Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen
- V. Projectontwikkelingsmaatschappij Epse B.V.
- VI. PTV Exploitatie B.V.
- VII. A. Derks (N108, N109 en N118)
- VIII. J.H.A. van Schooten

Naast bovenstaande exploitanten is sprake van eigenaren zonder opbrengsten

- IX. Eigenaren zonder opbrengsten

Categorie IX bevat de volgende eigenaren: Brinks, Bureau Beheer landbouwgronden, Castella Vastgoed, De Staat, een aantal percelen van Derks (N58, N62 N86), Kloosterboer, Maatman, Meijer, Provincie Gelderland, Railside B.V., Roeterdink en Stichting IJssellandschap

Bovenstaande nummering wordt onderstaand gehanteerd

**Tabel 5.8 Grondgebruikanalyse**

Eigenaar	Uitgeefbaar gebied (m <sup>2</sup> )			Openbaar gebied (m <sup>2</sup> )	Totaal
	Bedrijven	Wonen	Woonwagen		
I.	224.280	1.119	829	398.869	625.097
II.	7.633			23.595	31.228
III.	96.210			31.225	127.435
IV.	81.191			28.634	109.825
V	33.259			9.971	43.230
VI.	52.497		414	21.316	74.227
VII.	35.059			36.911	71.970
VIII.	30.564			22.444	53.008
IX.				154.420	154.420
<b>Totaal</b>	<b>560.693</b>	<b>1.119</b>	<b>1.243</b>	<b>727.385</b>	<b>1.290.440</b>

In onderstaande tabel staan de bovengenoemde bestemmingen bedrijven en wonen verder uitgesplitst naar uitgiftecategorie.

**Tabel 5.9 Grondgebruikanalyse: uitgeefbaar gebied uitgesplitst naar uitgiftecategorie**

Eigenaar	Bedrijven (m <sup>2</sup> )					Wonen (m <sup>2</sup> )	Totaal
	Categorie	Categorie	Categorie	Wonen	Woonwagen		
	buitenranden	middenterrein	zichtlocatie				
I.	74.495	95.752	54.034	1.119	829	226.228	
II.		3.166	4.467			7.633	
III.		69.906	26.304			96.210	
IV.	8.495	54.428	18.268			81.191	
V	223	33.036				33.259	
VI.	8.949	39.964	3.584		414	52.911	
VII.	15.218	19.841				35.059	
VIII.	13.748		16.816			30.564	
IX.	0	0	0	0	0	0	
<b>Totaal</b>	<b>121.127</b>	<b>316.093</b>	<b>123.473</b>	<b>1.119</b>	<b>1.243</b>	<b>563.055</b>	

## 5.6 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2012.

### 5.6.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

**Tabel 5.10 Projectparameters**

<b>Modelfactor (jaar)</b>	<b>Jaar</b>
Prijspeildatum	1 januari 2012
Startdatum exploitatie	1 januari 2012
Contante waarde datum	1 januari 2012
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2022
Einddatum exploitatie	1 januari 2023
Rente	5,0 %
Opbrengstenstijging	1,0 %
Kostenstijging	2,0 %

### 5.6.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en opbrengsten worden de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. De fasering van het bedrijvenpark is in tabel 3.1 opgenomen. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in de exploitatiebijdrages per exploitant. Op de Kaart deelgebieden, bijlage 7.8, is de grens tussen de verschillende deelgebieden aangegeven. In bijlage 7.20 zijn de jaarschijven opgenomen. Deze verdeling in jaarschijven is niet leidend in die zin dat het geen voorschrijvend karakter heeft. Het gaat om rekentechnische aannames. De fasering van tabel 3.1, voorgeschreven in artikel 2.1 van hoofdstuk 6, is leidend.

### 5.6.3 Netto contante waarde

In tabel 5.10 is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een verlieslatend saldo laat zien van EUR 91.665,00 op contante waarde per 1-1-2012.

**Tabel 5.11 Resultaat**

<b>Element</b>	<b>Bedrag (EUR)</b>
Opbrengsten nominaal	102.629.941,00
Kosten nominaal	87.646.546,00
Saldo nominaal	14.983.395,00
Saldo eindwaarde d.d. 1 januari 2023	-1.071.796,00
Saldo contante waarde d.d. 1 januari 2012	-596.816,00

## 5.7 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties<sup>2</sup>, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

Tabel 5.12 Maximaal te verhalen kosten

<u>Element</u>	<u>netto contante waarde 1 januari 2012</u>
De netto contante kosten bedragen	82.900.409,00
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte bedragen	75.246.744,00
Subsidies en bijdragen derden contant	5.997.298,00
Bijdragen andere grondexploitaties contant	
Te verhalen kosten per 1 januari 2012	75.246.744,00

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte lager zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten niet volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 75.246.744,00 worden verhaald.

## 5.8 Berekening exploitatiebijdrage

De berekeningsmethode bepaalt de exploitatiebijdragen naar rato van grondopbrengsten per eigenaar, waarbij rekening wordt gehouden met faseringsinvloeden.

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat, voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden vastgesteld en berekend moeten worden. Onderstaand worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen. De uitgiftecategorieën worden benoemd (lid 1) vervolgens worden de basiseenheden bepaald (lid 2). De gewichten worden toegekend aan de basiseenheden (lid 3) om vervolgens het totaal aan gewogen eenheden te bepalen (lid 4) in de vijfde stap wordt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) bepaald. Tot besluit worden de bruto en netto exploitatiebijdrage per exploitant bepaald op basis van het exploitatieplan.

### *Lid 1 uitgiftecategorieën*

De uitgiftecategorieën in dit exploitatieplan worden gebaseerd op het type uitgifte (bedrijventerrein, woningbouw, woonwagenlocatie) en segmentering binnen het type. De volgende categorieën worden onderscheiden

- Bedrijventerrein buitenranden
- Bedrijventerrein middenterrein

<sup>2</sup> Bijdragen uit andere grondexploitaties zijn voor het bedrijvenpark A1 niet aan de orde.

- Bedrijventerrein zichtlocatie
- Woningbouw vrije kavel
- Woonwagenlocatie

*Lid 2 basiseenheden*

Als basiseenheid bij de uitgiftecategorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare grond gehanteerd. Het totale uitgeefbare gebied beslaat 563.055 m<sup>2</sup>, het totaal aan basiseenheden bedraagt dan eveneens 563.055. In onderstaande tabel is te zien met welk programma is gerekend op het grondeigendom van exploitanten. Daarmee is het aantal basiseenheden per exploitant inzichtelijk.

**Tabel 5.13 Basiseenheden per exploitant**

Eigenaar	Bedrijven (m <sup>2</sup> )			Wonen	Woonwagen	Totaal
	Categorie buitenranden	Categorie middenterrein	Categorie zichtlocatie			
I.	74.495	95.752	54.034	1.119	829	226.228
II.		3.166	4.467			7.633
III.		69.906	26.304			96.210
IV.	8.495	54.428	18.268			81.191
V	223	33.036				33.259
VI.	8.949	39.964	3.584		414	52.911
VII.	15.218	19.841				35.059
VIII.	13.748		16.816			30.564
IX.	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>121.127</b>	<b>316.093</b>	<b>123.473</b>	<b>1.119</b>	<b>1.243</b>	<b>563.055</b>

In de exploitatieopzet wordt gerekend met onderstaande uitgifteprijsen

**Tabel 5.14 Uitgifteprijsen per uitgiftecategorie**

Bestemming	Categorie	Prijs (exclusief BTW)
Bedrijven	Buitenranden	EUR 160,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
	Middenterrein	EUR 170,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
	Zichtlocatie	EUR 185,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
Woningen		EUR 175,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar
Woonwagens		EUR 72,00 per m <sup>2</sup> uitgeefbaar

Op basis van de uitgifteprijsen en de oppervlakken uitgeefbaar worden de nominale grondopbrengsten per exploitant berekend

**Tabel 5.15 Nominale grondopbrengsten per exploitant**

<b>Exploitant</b>	<b>Uitgeefbaar oppervlak in m<sup>2</sup></b>	<b>Nominale opbrengsten</b>
I.	226.228	38.448.734
II.	7.633	1.364.626
III.	96.210	16.750.286
IV.	81.191	13.991.498
V	33.259	5.651.739
VI.	52.911	8.918.610
VII.	35.059	5.807.829
VIII.	30.564	5.310.639
<b>Totaal</b>	<b>563.055</b>	<b>96.243.961</b>

Deze nominale bedragen worden in de tijd gefaseerd teneinde de invloed van de factor tijd door te rekenen. Dat wil zeggen dat tot aan het moment van faseren een index van 1% wordt berekend. Vanaf het moment van realisatie staan de opbrengsten rentedragend in de exploitatieopzet. In de bepaling van de gewichten wordt gerekend met de contante waarde van de opbrengsten. Om de fasering van de opbrengsten te kunnen herleiden is in bijlage 7.23 een overzicht van de fasering van uitgifte in m<sup>2</sup> grondopbrengsten opgenomen. Vanaf de volgende stap wordt met deze contante waarde gerekend.

#### *Lid 3 gewichten*

De gewichtsfactor komt voort uit de verhouding tussen de voor de verschillende categorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid in de fasering van de exploitatieopzet bij het exploitatieplan, ofwel de grondopbrengsten per exploitant op contante waarde. De onderlinge gewichten worden op contante waarde bepaald. In onderstaande tabel is de contante waarde van de opbrengsten per exploitant weergegeven. De fasering van opbrengsten die resulteert in deze contante waarde is als bijlage 7.23 opgenomen

**Tabel 5.16 Contante opbrengsten en optelling aantal gewogen eenheden**

<b>Exploitant</b>	<b>Contante opbrengsten</b>	<b>Percentage</b>
I.	31.568.981,00	42,0 %
II.	1.159.173,00	1,5 %
III.	13.023.178,00	17,3 %
IV.	9.786.814,00	13,0 %
V	4.662.911,00	6,2 %
VI.	7.198.610,00	9,6 %
VII.	4.062.477,00	5,4 %
VIII.	3.784.600,00	5,0 %
<b>Totaal</b>	<b>75.246.744,00</b>	<b>100,00 %</b>

*Lid 4 totaal gewogen eenheden*

Uitgaande van de m<sup>2</sup> uitgeefbare grond als basiseenheid en de contante waarde van de grondopbrengst als gewicht is het aantal gewogen basiseenheden 75.246.744,00

*Lid 5 verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid*

De totaal te verhalen kosten op contante waarde bedragen EUR 75.246.744,00

Per gewogen eenheid bedraagt het kostenverhaal EUR 1.

Daaruit volgt in tabel 5.17 de bruto exploitatiebijdrage per exploitant op basis van het aantal gewogen eenheden per exploitant. De te verhalen kosten worden in eerste instantie vermindert met de inbrengwaarde van de uitgeefbare grond per exploitant. Daarnaast volgt uit de wet dat exploitanten de kosten van zelf verrichte werkzaamheden in aftrek kunnen brengen. Momenteel is deze informatie niet bekend dus zijn deze kosten als PM opgenomen. De laatste kolom laat de netto exploitatiebijdrage per exploitant zien.

**Tabel 5.17 Exploitatiebijdrage per exploitant**

<b>Eigenaar</b>	<b>Opbrengstpercentage*</b>	<b>Te verhalen kosten</b>	<b>Aftrek inbrengwaarde Uitgeefbaar gebied</b>	<b>Aftrek zelf verrichte werkzaamheden</b>	<b>Bijdrage Exploitant</b>
I.	42,0 %	31.568.981,00	5.976.975,00	PM	25.592.006,00
II.	1,5%	1.159.173,00	159.926,00	PM	999.247,00
III.	17,3%	13.023.178,00	2.116.623,00	PM	10.906.555,00
IV.	13,0%	9.786.814,00	1.786.197,00	PM	8.000.617
V	6,2%	4.662.911,00	927.872,00	PM	3.735.039,00
VI.	9,6%	7.198.610,00	1.164.046,00	PM	6.034.564,00
VII.	5,4%	4.062.477,00	771.295,00	PM	3.291.182,00
VIII.	5,0%	3.784.600,00	954.130,00	PM	2.830.470,00
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>75.246.744,00</b>	<b>13.857.056,00</b>	<b>PM</b>	<b>61.389.679,00</b>

\* Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat eigenaar op zijn gronden realiseert.

## **5.9 Gerealiseerde kosten en opbrengsten**

In voorgaande paragrafen zijn de kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de exploitatieopzet bij het exploitatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt uitgewerkt wel deel van de kosten en opbrengsten per 1 januari 2012 reeds is gerealiseerd. In tabel 5.18 worden de gerealiseerde kosten als percentage van de totale raming per kostenpost uitgewerkt.



**Tabel 5.18 Gerealiseerde kosten**

<b>Kostenpost</b>	<b>Geraamd bedrag (EUR)</b>	<b>Waarvan gerealiseerd in %</b>
Inbrengwaarde gronden en opstallen	30.498.387,00	100 %
Inbrengwaarde sloopkosten	973.929,00	6,5 %
Saneringskosten	252.500,00	0 %
Onderzoekskosten	3.210.396,00	71,5 %
Bouwrijp maken	31.207.589,00	6,1 %
Gebruiksrijp maken	7.274.507,00	0 %
Kosten buiten het exploitatiegebied	1.239.402,00	0 %
Plankosten	12.038.581,00	100 %
Tijdelijk beheer	299.653,00	0 %
Planschade	320.000,00	0 %
Rente	331.602,00	100 %
<b>Totaal</b>	<b>87.646.546,00</b>	<b>50,9 %</b>

In onderstaande tabel worden de gerealiseerde opbrengsten als percentage van de totale raming per opbrengstenpost uitgewerkt.

**Tabel 5.19 Gerealiseerde opbrengsten**

<b>Opbrengstenpost</b>	<b>Geraamd bedrag (EUR)</b>	<b>Waarvan gerealiseerd in %</b>
Gronduitgifte	96.243.961,00	0 %
Subsidies en bijdragen	6.385.981,00	40,0 %
<b>Totaal</b>	<b>103.334.998,00</b>	<b>2,5 %</b>



---

## Hoofdstuk 6. Voorschriften

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

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

**Bouwrijp maken:** De werken en werkzaamheden als genoemd in paragraaf 4.1 en in het onderdeel bouwrijp maken van paragraaf 4.3.

**Bouwweg:** Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

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

**Eigenaar:** Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak.

**Exploitatiegrens of exploitatiegebied:** Het gebied waar dit exploitatieplan betrekking op heeft en zoals dit is aangeduid op de bij dit exploitatieplan behorende Kaart exploitatiegebied, bijlage 7.1.

**Gebouw:** Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**Gebruiksrijp maken:** De werken en werkzaamheden als genoemd in het onderdeel gebruiksrijp maken van paragraaf 4.3.

**Gesloten grondbalans:** Een dusdanige balans tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden en voor de aanleg van de grondwal worden aangevoerd dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging en aanleg van de grondwal. Hierbij wordt de aanvoer van cunet- en straatzand voor wegen, fiets- en voetpaden buiten beschouwing gelaten.

**UAV:** de Uniforme administratieve voorwaarden 1989

**UAV-gc:** de Uniforme administratieve voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen 2005

**Werk:** Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

## Artikel 2 Faseringen en koppelingen

### Artikel 2.1 Faseringen en data

Voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en het gebruikrijp maken van de inrichting van de openbare ruimte geldt de indeling in deelgebieden zoals aangegeven op de Kaart deelgebieden, bijlage 7.8. Voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen geldt een fasering met data zoals aangegeven in onderstaande tabel 3.1.

Tabel 3.1

	Bouwrijp maken	Verlening omgevingsvergunning	Gebruiksrijp maken
Deelgebied 1A			
▪ Aanleg grondwal en bufferzone	nvt 2012	nvt 2013	2013 nvt
▪ Vrije kavel			
Deelgebied 1B			
▪ Bedrijven	2013	2013	2017
Deelgebied 1C			
▪ Bedrijven	2013	2014	2018
Deelgebied 2A			
▪ Omlegging Deventerweg, inclusief aanleg grondwal (geluidswal)	nvt	nvt	2017
▪ Bedrijven	2017	2018	2018
▪ Woonwagens	2017	2017	nvt
Deelgebied 2B			
▪ Aanleg grondwal en bufferzone	nvt	nvt	2016
▪ Bedrijven	2017	2018	2019
Deelgebied 2C			
▪ Bedrijven	2017	2018	2022

### Artikel 2.2 Koppelingen

1. Omgevingsvergunningen voor het bouwen worden niet eerder verleend dan het jaartal zoals aangegeven in tabel 3.1 in de kolom 'verlening omgevingsvergunning'. Met het bouwrijp maken van deelgebieden mag niet eerder worden gestart dan het jaartal zoals aangegeven in tabel 3.1 in de kolom 'bouwrijp maken'

- 
2. Met het bouwrijpmaken van de gronden in deelgebied 1B mag worden gestart indien en zodra de droge oeververbinding onder de spoorlijn Deventer-Zutphen is aangelegd
  3. Met het bouwrijp maken van de gronden in de deelgebieden 1B en 1C mag worden gestart zodra de bufferzone in deelgebied 1A nagenoeg is ingericht.
  4. Met het bouwrijp maken van de gronden in deelgebied 2C mag worden gestart indien en zodra:
    - De bufferzone in deelgebied 2B, zoals aangegeven op de Kaart deelgebieden, bijlage 7.8, is ingericht en
    - Een tunnelbuis onder de N348 is aangelegd en
    - De dassenholen, voor zover nog aanwezig in deelgebied 2C, ongeschikt gemaakt zijn onder leiding van een ecologisch deskundige
  5. In deelgebied 2C mag niet gestart worden met bouwrijp maken voordat in de deelgebieden 1B en 1C tezamen voor ten minste 80 % van het uitgeefbaar gebied omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend

### **Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden**

#### **Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied**

Het bouwrijpmaken van de uitgeefbare delen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13 en volgens de Kaart inrichtingsplan, oostelijke en westelijk deel, bijlagen 7.4 en 7.5 en volgens de Kaart waterhuishouding oostelijk en westelijk deel, bijlagen 7.6 en 7.7.

#### **Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen**

De aanleg van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13 en volgens de Kaart inrichtingsplan, oostelijke en westelijk deel, bijlagen 7.4 en 7.5 en volgens de Kaart waterhuishouding oostelijk en westelijk deel, bijlagen 7.6 en 7.7. De aanleg vindt waar mogelijk plaats binnen de tijdvakken zoals aangegeven in artikel 2.1 in de kolom bouwrijp maken.

#### **Artikel 3.3 Gebruiksrijp maken en inrichten openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13, volgens het Inrichtingsplan bufferzone Bedrijvenpark A1, bijlage 7.15 en volgens de Kaart inrichtingsplan, oostelijke en westelijk deel, bijlagen 7.4 en 7.5 en volgens de Kaart waterhuishouding oostelijk en westelijk deel, bijlagen 7.6 en 7.7.

---

## **Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden**

### **Artikel 4.1 Instemming met uitvoeringsproces**

1. Het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het uitvoeringsproces. Dit plan dient te voldoen aan de eisen zoals vervat in artikel 3.
2. De start met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren in strijd met het plan voor het uitvoeringsproces waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd
4. Het bepaalde in de leden 2 en 3 geldt niet voor zover het betreft het voorleggen ter instemming aan burgemeester en wethouders en de instemming door burgemeester en wethouders voor die gronden waarvoor het bestek of uitvoeringsontwerp door de gemeente is opgesteld.

### **Artikel 4.2 Instemming met bestek of uitvoeringsontwerp**

1. De start van de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met het bestek ingeval van de UAV, of met het uitvoeringsontwerp ingeval van de UAV-gc
2. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het bestek of uitvoeringsontwerp waarmee is ingestemd
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 geldt niet voor zover het betreft het voorleggen ter instemming aan burgemeester en wethouders en de instemming door burgemeester en wethouders voor die gronden waarvoor het bestek of uitvoeringsontwerp door de gemeente is opgesteld

### **Artikel 4.3 Aanbesteding**

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, zijn de Europese en nationale regels omtrent aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze regels niet van toepassing zijn, is de Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Deventer in koopmanschap', d.d. juni 2009, van toepassing

- 
2. De start van de uitvoering van werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met een aanbestedingsverslag en een voorgenomen besluit tot gunning
  3. Wanneer voor de toepassing van artikel 4.2 lid 1 gekozen wordt voor de aanbesteding van een geïntegreerd contract mag de start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met het uitvoeringsontwerp
  4. Het bepaalde in de leden 2 en 3, geldt niet voor zover het betreft het voorleggen ter instemming aan burgemeester en wethouders en de instemming door burgemeester en wethouders voor die gronden waarvoor het bestek of uitvoeringsontwerp door de gemeente is opgesteld

#### **Artikel 4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties**

Inspecties en tussentijdse inspecties vinden plaats conform het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13.

#### **Artikel 4.5 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans**

- 1 Werken en werkzaamheden enerzijds met betrekking tot het aanvoeren en ophogen van gronden binnen het exploitatiegebied en anderzijds met betrekking tot af te graven en af te voeren gronden binnen het exploitatiegebied worden zodanig uitgevoerd dat het afgraven, ophogen, af- en aanvoeren van gronden wordt beheerst overeenkomstig de leden 2 tot en met 6 van dit artikel
- 2 Partijen grond welke vrijkomen door afgraven als bedoeld in lid 1 worden direct aangevoerd naar percelen die dienen te worden opgehoogd
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 2 voor zover de directe aanvoer en ophoging, zoals bedoeld in lid 2, niet mogelijk is of niet past binnen de faseringsregel van artikel 2.1 onder voorwaarde dat de in het vorige lid bedoelde vrijkomende gronden worden afgevoerd naar een daartoe binnen het exploitatiegebied ingerichte gronddepot
- 4 Voor gronden welke dienen te worden opgehoogd worden partijen grond gebruikt afkomstig uit te ontgraven percelen, zoals bedoeld in lid 1
- 5 Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 4 dienen, voor zover de directe aanvoer van gronden voor ophoging niet mogelijk is of niet past binnen de faseringsregel van artikel 2.1 onder voorwaarde dat de in het vorige lid bedoelde gronden worden uitgenomen uit het in lid 3 bedoelde gronddepot, voor zover voldoende gronden in dit depot beschikbaar zijn
- 6 Aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied is verboden. Burgemeester en wethouders kunnen met omgevingsvergunning van dit verbod afwijken indien, op het moment dat de aanvoer van gronden voor de voortgang van de werkzaamheden noodzakelijk is, het gronddepot onvoldoende grond bevat.

---

Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning tot afwijking ten aanzien van de milieukwaliteit van de aan te voeren gronden

#### **Artikel 5 Verbods- en afwijkingsbepalingen**

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren danwel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 tot en met 4 genoemde voorschriften
2. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 indien de realisatie conform de eisen en regels, genoemd in het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13, vanwege onderling niet verenigbare eisen, niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is dat met de afwijking een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat zoals gehanteerd in het document Locatie-eisen Bedrijvenpark A1, bijlage 7.13. De vergunning wordt geweigerd indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte.
3. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan, mits het verlenen van de vergunning niet leidt tot a) hetzij een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan; b) hetzij tot een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de uitgeefbare delen van die gronden bouwrijp te maken
4. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als genoemd in lid 3 van dit artikel indien de afwijking past in een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.
5. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen van openbaar nut en van de uitgeefbare gronden, zoals aangegeven op de Kaart grondgebruik (bijlage 7.3) en/of de Kaart inrichtingsplan oostelijk en westelijk deel (bijlagen 7.4 en 7.5) en/of de Kaart waterhuishoudingsplan oostelijk en westelijk deel (bijlagen 7.6 en 7.7) wanneer door feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van maten zoals opgenomen in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien a) de voorgenomen afwijking ten hoogste 2 meter verschilt van de situering zoals aangegeven in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering en b) de voorgenomen afwijking niet leidt tot technische of beheertechnische problemen of tot kostenverhogingen ten opzichte van de ramingen in dit exploitatieplan of de laatstvastgestelde herziening daarvan.
6. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het percentage genoemd in artikel 2.2 lid 4 in gevallen dat er zich grote bedrijven als vestigingskandidaat aandienen. Onder een groot bedrijf wordt in dit verband verstaan een bedrijf dat voor zijn vestiging ten minste 3 hectare grond heeft gekocht.



---

**Artikel 6 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'Voorschriften exploitatieplan Bedrijvenpark A1', of als 'de Voorschriften'.



---

## **Hoofdstuk 7. Bijlagen**

- 7.1 Kaart exploitatiegebied
- 7.2 Kaart te verwerven percelen
- 7.3 Kaart grondgebruik
- 7.4 Kaart inrichtingsplan oostelijk deel
- 7.5 Kaart inrichtingsplan westelijk deel
- 7.6 Kaart waterhuishouding oostelijk deel
- 7.7 Kaart waterhuishouding westelijk deel
- 7.8 Kaart deelgebieden
- 7.9 Kaart uitgiftecategorieën
- 7.10 Kaart eigendommen
- 7.11 Kaart bestaande situatie
- 7.12 Planschaderisico-analyse
- 7.13 Locatie-eisen Bedrijvenpark A1
- 7.14 Waterhuishoudingsplan
- 7.15 Inrichtingsplan bufferzone Bedrijvenpark A1
- 7.16 Uitgangspuntennotitie inrichting waterbergingsgebied
- 7.17 Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming
- 7.18 Onderbouwing archeologische kosten
- 7.19 Taxatie uitgifteprijzen
- 7.20 Jaarschijven
- 7.21 Invulling plankostenscan
- 7.22 Taxatie inbrengwaarden
- 7.23 Grondopbrengsten per eigenaar per jaar

