

Trekkersveld IV

Zeewolde

Ontwerpexploitatieplan

identificatie

projectnummer:

401088.20192104

projectleider:

ir. F.B. Dinkla

auteur(s):

ir. F.B. Dinkla

ir. L.M. ter Heijden

planstatus

datum:

11-2-2021

opdrachtgever:

Gemeente Zeewolde

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Situering exploitatiegebied	3
1.2. Relatie planologische maatregel	4
1.3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan	4
1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan	4
2. Toelichting bij de exploitatieopzet	5
2.1. De begrenzing van het exploitatiegebied	5
2.2. Het voorgenomen ruimtegebruik	5
2.3. Eigendomssituatie	6
2.4. Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik	7
2.4.1. Verkeersaansluiting op de Gooiseweg (N305)	7
2.4.2. Verkeersdoorstromende maatregelen elders op de Gooiseweg (N305)	7
2.4.3. Aanpassing infrastructuur bestaande bedrijventerrein Trekkersveld III	8
2.4.4. Watercompensatie ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein Trekkersveld IV	10
3. Eisen en regels	11
3.1. Eisen en regels	11
3.2. Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	12
3.3. Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen	13
4. Exploitatieopzet	14
4.1. Algemeen	14
4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangpunten voor de exploitatieopzet	14
4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	14
4.4. Toelichting op de aanduiding van fasering	15
4.5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	15
4.6. Toelichting op de raming van de kosten	15
4.7. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	16
4.8. Toelichting op het resultaat	18
4.9. Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage	18
5. De procedure	20
5.1. Algemeen	20
5.2. De exploitatiebijdrage	20

5.3. Eindafrekening	21
---------------------	----

Bijlagen	22
-----------------	-----------

Kaart 1: Plankaart Bestemmingsplan Trekkersveld IV

Kaart 2: begrenzing exploitatiegebied

Kaart 3: Eigendommenkaart exploitatiegebied

Kaart 4: Uitsnede eigendommenkaart exploitatiegebied

1. Inleiding

1.1. Situering exploitatiegebied

Ten noordwesten van de kern Zeewolde parallel aan de N305 ligt het bedrijventerrein Trekkersveld. Het bedrijventerrein bestaat op dit moment uit de delen Trekkersveld I tot en met III, maar de gemeente Zeewolde is voornemens om in de toekomst ook Trekkersveld IV tot ontwikkeling te brengen. Dit zou betekenen dat het bedrijventerrein richting het noordoosten wordt uitgebreid.

De voorgenomen ontwikkeling van Trekkersveld IV omvat negentien kadastrale percelen met een totale oppervlakte van circa 201 hectare. Het exploitatiegebied sluit aan de zuidwestzijde aan op het bestaande bedrijventerrein. Aan de noordoostzijde wordt het exploitatiegebied begrensd door de Knardijk, aan de zuidoostzijde door de Gooiseweg (N305) en aan de noordoostzijde door de Baardmeesweg. Op dit moment wordt het exploitatiegebied gebruikt voor agrarische doeleinden. Het exploitatiegebied bestaat voor het grootste deel uit onbebouwd land voor agrarische doeleinden, waarop enkele agrarische opstallen en (bedrijfs)woningen aanwezig zijn (figuur 1). Verder ligt er een aantal windmolens in het plangebied.



Figuur 1. Ligging exploitatiegebied (rood omlijnd)

1.2. Relatie planologische maatregel

Dit ontwerpexploitatieplan, hierna genoemd ontwerpexploitatieplan Trekkersveld IV, behoort bij het ontwerpbestemmingsplan Trekkersveld IV. De plankaart van het exploitatieplan staat weergegeven op Kaart 1 Plankaart Bestemmingsplan die als bijlage deel uitmaakt van dit ontwerpexploitatieplan.

1.3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan

Op basis van het geldende planologische regime, het bestemmingplan 'Buitengebied 2016' vastgesteld op 29 september 2016, hebben de gronden binnen het exploitatieplan de enkelbestemming 'Agrarisch'. Aan de zuidwestzijde van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Aan de Baardmeesweg zijn binnen het plangebied enkele bouwvlakken aanwezig waarvoor enkele functieaanduidingen gelden. Ten slotte geldt parallel aan de Knardijk de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'.

Aangezien de gemeente Zeewolde voornemens is om het bedrijventerrein Trekkersveld verder uit te breiden, is een ontwerpbestemmingsplan Trekkersveld IV opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van het bedrijventerrein met een bruto oppervlakte van circa 201 hectare mogelijk gemaakt. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de realisatie van een regulier bedrijventerrein (circa 35 hectare) aan de zuidwestzijde van het exploitatiegebied en een datacenter (circa 166 hectare) aan de noordoostzijde van het exploitatiegebied. Ook in het nieuwe planologische regime komen de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4' of 'Waarde Archeologie 5' terug en wordt het gehele bedrijventerrein aangemerkt als gezoned industrie terrein. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' parallel aan de Knardijk blijft gehandhaafd. Ten slotte wordt aan de zuidwestzijde de enkelbestemming 'Water' toegevoegd.

De gemeente Zeewolde is er tot op heden niet in geslaagd om met de verschillende grondeigenaren binnen het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst te sluiten. Hierdoor is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waardoor bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan.

1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de exploitatieopzet waarin de uitgangspunten en kaders van dit exploitatieplan nader worden toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen en regels zoals die van toepassing zijn op dit exploitatieplan. Hoofdstuk 4 behandelt de exploitatieopzet en tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de (formele) procedure zoals die geldt voor een exploitatieplan.

2. Toelichting bij de exploitatieopzet

2.1. De begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om negentien kadastrale percelen met een totale oppervlakte van circa 201 hectare. Het exploitatiegebied komt overeen met de begrenzing van het bestemmingsplangebied en is weergegeven op kaart 2 Begrenzing exploitatiegebied, die als bijlage deel uitmaakt van dit ontwerpexploitatieplan..

2.2. Het voorgenomen ruimtegebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft vooral betrekking op de realisering van het bedrijventerrein. Hiervoor behoort bruto 35 hectare tot het reguliere bedrijventerrein en bruto 166 hectare is bedoeld voor een datacenter. Binnen het exploitatiegebied dient de Assemblageweg (onderdeel van het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld III) verlengd te worden inclusief de realisering van een brug over de Baardmeesvaart. De huidige Baardmeesweg (gelegen aan de noordzijde van het gebied) wordt ter plaatse van de Baardmeesvaart afgesloten voor doorgaand verkeer en omgeleid via de Werktuigweg, de Assemblageweg en de brug over de Baardmeesvaart. De bedrijfskavels worden gepositioneerd aan de verlengde Assemblageweg en de zuidoost-noordwest-verbinding nabij de bestaande Baardmeesweg richting het datacenter.

In figuur 2 is het ontwerp voor het reguliere bedrijventerreindeel het stedenbouwkundig plan opgenomen, waarvan in dit ontwerpexploitatieplan is uitgegaan.



Figuur 2. Hoofdstructuur van het reguliere bedrijventerrein en een mogelijke invulling van de kavels

Het gedeelte van het bedrijventerrein dat is bedoeld als datacenter wordt als één geheel uitgegeven. De hoofdontsluiting van het datacenter komt te liggen aan de N305. Ten behoeve van deze hoofdaansluiting wordt de bestaande Gooiseweg (N305) aangepast. Een tweede ontsluiting voor het datacenter wordt gerealiseerd nabij de Baardmeesweg. Deze tweede ontsluiting is bedoeld voor de toeleveranciers, het serviceverkeer en het bouwverkeer van het datacenter.

Het gedeelte van het plangebied dat bedoeld is voor het datacenter word maar gedeeltelijk bebouwd. Het gaat hierbij om enkele opstallen die bedoeld zijn voor de bedrijfsvoering van het datacenter. Vanaf beide toegangen zijn alle opstallen toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Daarnaast wordt er rondom het complex een weg aangelegd. Ten slotte is er ruimte voor waterberging op het perceel (figuur 3).



Figuur 3. Invulling van het datacenter

2.3. Eigendomssituatie

Het Rijksvastgoedbedrijf (De Staat) is eigenaar van een aanzienlijk deel van het exploitatiegebied. Daarnaast heeft een aantal particuliere partijen grondposities. De grondpositie van de gemeente Zeewolde binnen het exploitatiegebied is minimaal. Een overzicht van de eigendommen is weergegeven op kaart 3 Eigendommen exploitatiegebied en kaart 4 Uitsnede eigendommen exploitatiegebied. Beide kaarten maken als bijlage onderdeel uit van dit ontwerpexploitatieplan.

De gemeente beoogt alle gronden zoals aangegeven op de Kaart 3 Eigendommen exploitatiegebied (met uitzondering van haar eigen gronden) te verwerven. De gemeente heeft daarvoor de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd op de percelen binnen het plangebied. Indien de gemeente niet op een minnelijke wijze de gronden kan verwerven overweegt de gemeente tot onteigening over te gaan. Omdat een particulier ervoor zou kunnen kiezen de planologisch mogelijk gemaakte functie zelf te realiseren dienen de kosten van de inrichting van de openbare ruimte op basis van kostenverhaal verhaald te worden op de betreffende zelfrealisator. Dat vindt dan plaats op basis van dit exploitatieplan.

2.4. Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik

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

1. Kosten die binnen het exploitatiegebied gemaakt worden en volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied;
2. Kosten die binnen en/of buiten het exploitatiegebied gemaakt worden en deels op basis van de in de Wro genoemde criteria profijtelijkheid, proportionaliteit en toerekenbaarheid (ppt) toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.
3. Kosten die buiten het exploitatiegebied gemaakt worden en op basis van artikel 6.24 Wro verhaald kunnen worden.

Ad 1. Hieronder vallen de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt (volledig toerekenbaar). Het gaat hier om de kosten, die staan beschreven in de kostensoortenlijst (Bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Deze kosten worden volledig aan het exploitatiegebied toegerekend en worden toegelicht in hoofdstuk 4.

Ad 2. Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen). Deze kosten kunnen voor een deel, beredeneerd vanuit de ppt-criteria, worden toegerekend aan dit ontwerpexploitatieplan. Deze kosten worden deels aan het exploitatiegebied toegerekend en worden nader uitgewerkt in paragrafen 2.4.1 t/m 2.4.4.

Ad 3. Voor kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die van belang zijn voor heel Zeewolde (bovenplanse afdrachten) kan alleen een bijdrage worden gevraagd als sprake is van een structuurvisie of een omgevingsvisie/programma waarin de ruimtelijke relatie tussen de betalende bouwplannen (conform Bro artikel 6.2.1) en de ontvangende ruimtelijke ontwikkelingen onderdelen is beschreven en er een Nota Kostenverhaal of Bovenplans is vastgesteld waarin de spelregels daarvoor staan omschreven. Binnen de gemeente Zeewolde is een bovenplanse afdracht op basis van art. 6.24 Wro niet aan de orde.

2.4.1. Verkeersaansluiting op de Gooiseweg (N305)

Voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar het bedrijventerrein wenst de gemeente een aansluiting te realiseren tussen het datacenter en de Gooiseweg (N305).

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het datacenter op het bedrijventerrein Trekkersveld IV heeft profijt van de aansluiting op de Gooiseweg.

Toerekenbaarheid: De aansluiting van het datacenter op het bedrijventerrein Trekkersveld IV op de Gooiseweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: Het datacenter op het bedrijventerrein Trekkersveld IV is de enige bestemming binnen het bedrijventerrein die heeft profijt van de aansluiting op de Gooiseweg.

De aanlegkosten voor de aansluiting op de Gooiseweg komen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied. De aanlegkosten zijn geraamd in de rapportage Dynamisch modelstudie N305, nieuwe aansluiting N305, Arcadis, oktober 2020.

2.4.2. Verkeersdoorstromende maatregelen elders op de Gooiseweg (N305)

Voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar het bedrijventerrein wordt de doorstroming op de Gooiseweg (N305) op het traject tussen de kruising met de N705 en de Ganzenweg (N302) verbeterd. In de studie Dynamisch modelstudie N305, nieuwe aansluiting N305, Arcadis, oktober 2020 zijn daarvoor

meerdere alternatieven en varianten onderzocht. In dit ontwerpexploitatieplan is uitgegaan van alternatief 1 en variant a ten aanzien van de verkeersdoorstromende maatregelen.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het bedrijventerrein Trekkersveld IV heeft profijt van de verbetering van de doorstroming op de Gooiseweg.

Toerekenbaarheid: de verkeersdoorstromende maatregelen zouden niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: De verkeersdoorstromende maatregelen zijn van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied.

Toerekening van de kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van een percentage dat de verhouding representeert van het relatieve verkeersaandeel van alleen het bedrijventerrein Trekkersveld IV ten opzichte van de complete verkeersstromen (verkeersbelasting Gooiseweg (N305)). Het percentage is berekend op basis van de verkeersintensiteiten uit de MER Trekkersveld IV, Arcadis d.d. juli 2020. Uit de MER blijkt dat Trekkersveld IV 6.710 motorvoertuigen per etmaal aan verkeersbewegingen genereert. De maatgevende verkeersbelasting op de N305 is in de huidige referentiesituatie (2030): 18.500 motorvoertuigen per etmaal. Het relatieve aandeel van de toevoeging van Trekkersveld IV in de verkeersbewegingen op de Gooiseweg bedraagt derhalve afgerond 27%.

2.4.3. Aanpassing infrastructuur bestaande bedrijventerrein Trekkersveld III

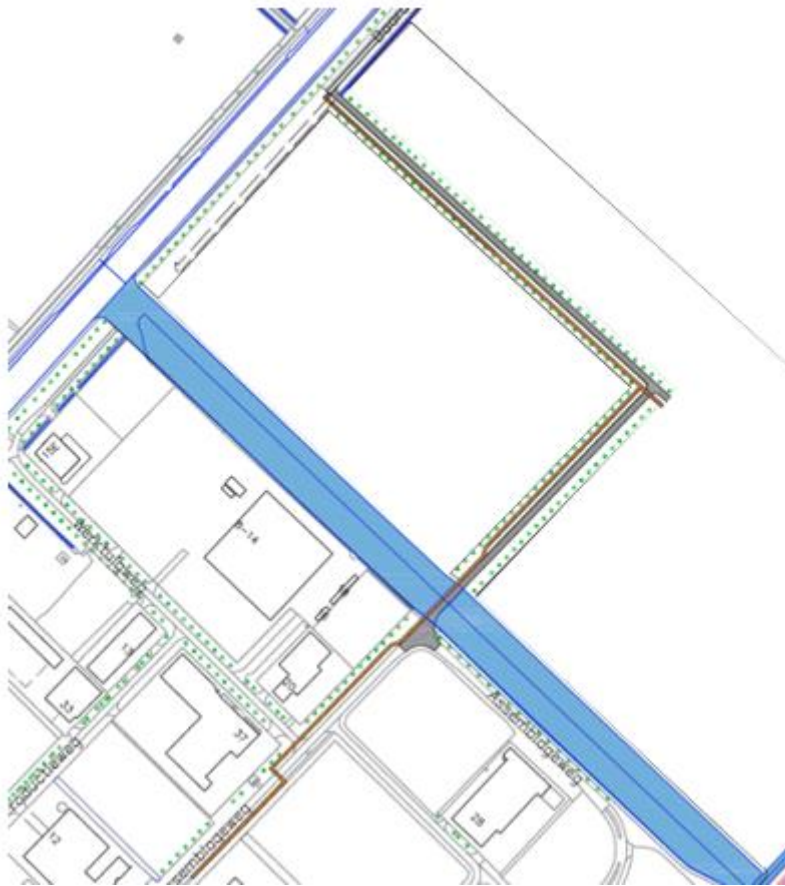
Voor de ontsluiting van het plangebied wordt een brug gerealiseerd over de Baardmeesvaart. Ook worden de in Trekkersveld III gelegen Assemblageweg en Werktuigweg aangepast.



Figuur 4. Huidige situatie Baardmeesweg, Assemblageweg en Werktuigweg

In de huidige situatie is sprake van de volgende situatie:

- De Baardmeesweg loopt als weg voor landbouwverkeer en fietsverkeer door langs de Hoge vaart aan de noordkant van het plangebied;
- De Werktuigweg en de Assemblageweg zijn ontsluitingswegen van de bedrijven, die gelegen zijn aan de rand van Trekkersveld III.



Figuur 5. Ontwerp toekomstige situatie locatie brug over de Baardmeesvaart en de aanpassingen aan de Baardmeesweg, Assemblageweg en Werktuigweg

In de toekomstige situatie is sprake van de volgende situatie:

- De Baardmeesweg loopt niet meer door als weg voor landbouwverkeer en fietsverkeer langs de Hoge vaart aan de noordkant van het plangebied. De waterlopen Hoge Vaart en Baardmeesvaart zullen met elkaar verbonden worden;
- Over de Baardmeesvaart zal een brug worden gerealiseerd om de bedrijventerreinen Trekkersveld III en IV met elkaar te verbinden;
- De Assemblageweg wordt verbreed om te kunnen fungeren als aanrijroute voor de brug en als ontsluitingsweg voor Trekkersveld IV. Ook de Werktuigweg en een deel van de Assemblageweg zullen worden aangepast aan de nieuw situatie;

Toetsing aan de criteria:

Profijt en proportionaliteit: De brug en de aanpassingen van de Baardmeesweg, de Werktuigweg en de Assemblageweg zijn bedoeld om verkeer van en naar het bedrijventerrein Trekkersveld IV te leiden. Deze brug en de aanpassingen van de wegen worden specifiek aangelegd voor het bedrijventerrein.

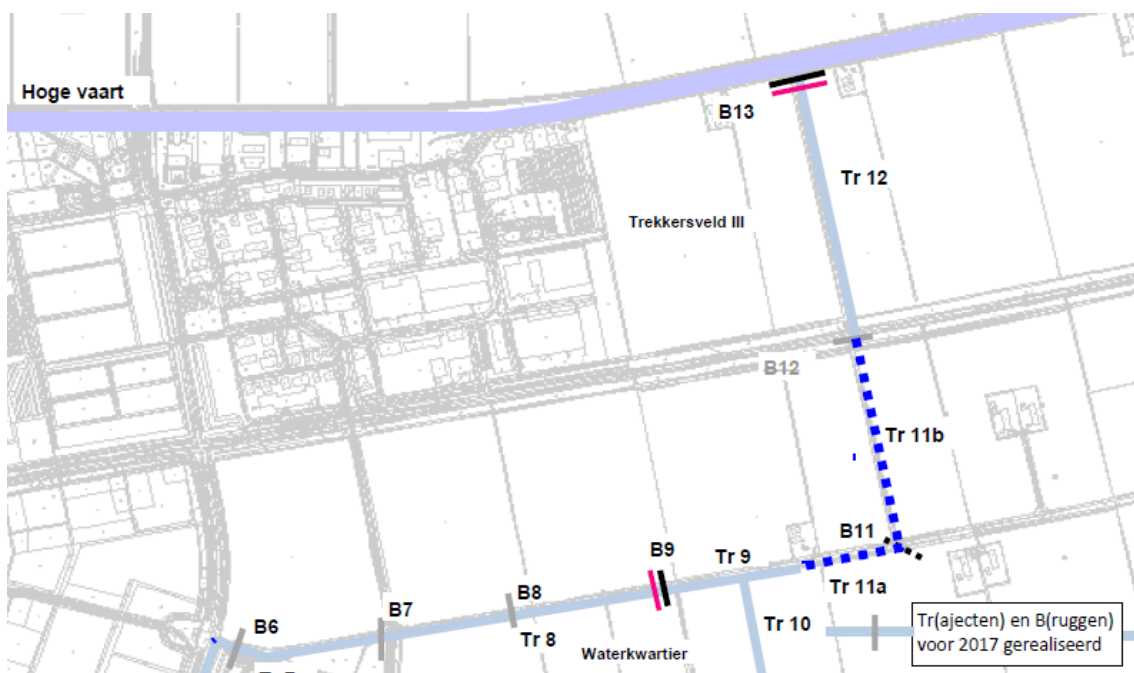
Toerekenbaarheid: de brug en de aanpassing van de wegen zouden niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

De aanlegkosten voor de brug en de aanpassingen van de wegen komen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

2.4.4. Watercompensatie ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein Trekkersveld IV

Door de realisatie van het bedrijventerrein Trekkersveld neemt het verhard oppervlak toe. Hiervoor dient watercompensatie plaats te vinden. Er is voor gekozen om deze compensatie voor het bedrijventerrein-deel buiten het plangebied te realiseren.

Hiervoor zal de Baardmeesvaart op de delen Tr 11a en 11b (zie figuur 6) worden verbreed. De huidige Baardmeesvaart zal op de aangegeven delen worden circa 15,5 meter worden verbreed. Hiervoor moet grond worden verworven, moet grond worden uitgegraven en afgevoerd en dient een talud op een natuurvriendelijke wijze te worden ingericht.



Figuur 6. Verbreding Baardmeesvaart als invulling van de watercompensatie voor de realisatie van het bedrijventerrein-deel Trekkersveld IV

Toetsing aan de criteria:

Profijt en proportionaliteit: Voor de realisatie van het bedrijventerrein Trekkersveld IV dient watercompensatie gecreëerd te worden. De gemeente heeft er in overleg met het Waterschap voor gekozen deze compensatie buiten het plangebied te realiseren.

Toerekenbaarheid: de watercompensatie zou niet noodzakelijk zijn als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

De aanlegkosten voor de verbreding van de Baardmeesvaart komen voor 100% ten laste van het exploitatiegebied.

3. Eisen en regels

In dit ontwerpexploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

3.1. Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in drie artikelen:

Artikel 1: Begripsbepalingen

- a) Beeldkwaliteitplan Trekkersveld IV en Datacenter Campus, december 2020;
- b) exploitant: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;
- c) Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (Programma van Eisen voor het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte), Gemeente Zeewolde, maart 2014;
- d) proces-verbaal van aanbesteding: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- e) werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte buiten het exploitatiegebied, zoals nader omschreven in paragraaf 3.2.

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

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1 Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:

- Beeldkwaliteitplan Trekkersveld IV en Datacenter Campus, december 2020;
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (Programma van Eisen voor het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte), Gemeente Zeewolde, maart 2014;
- De definitief toe te passen materialen in het exploitatiegebied worden in de planuitwerking bepaald.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2

- 2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde. Daarbij dienen exploitanten inzicht te geven in het definitief (technisch) ontwerp en de toe te passen materialen.
- 2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.3 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Zeewolde.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.4 De goedkeuring van de melding van voltooiing van werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 2.3, vindt plaats op basis van de voorwaarden en procedures zoals die vermeld staan in het inrittenbeleid van de gemeente Zeewolde ten aanzien van de oplevering van werken en werkzaamheden.

Artikel 3: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken, werkzaamheden en aanvragen omgevingsvergunningen

- 3.1 Het verlenen van omgevingsvergunningen voor de realisering van bebouwing op het reguliere bedrijventerreindeel van het bestemmingsplan Trekkersveld IV is alleen toegestaan indien:
- a) De aanpassing van de infrastructuur op het bestaande bedrijventerrein Trekkersveld III en de realisering van de brug over de Baardmeesvaart, zoals omschreven in paragraaf 2.4.3. is uitgevoerd en definitief is opgeleverd aan de gemeente Zeewolde conform de in artikel 2. van deze paragraaf beschreven procedure.
 - b) De hoofdinfrastructuur op het bedrijventerrein Trekkersveld IV, zoals weergegeven is in figuur 2 van dit ontwerpexploitatieplan is uitgevoerd en definitief is opgeleverd conform de in artikel 2. van deze paragraaf beschreven procedure.

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

In dit artikel wordt ingegaan op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden.

In het kader van het bouwrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- Opruimwerkzaamheden zoals het slopen van bestaande opstallen (voor zover nodig), het verwijderen van bestaande funderingen, verharding, riolering, openbare verlichting en groenvoorzieningen, zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- Het partieel ophogen en voorbelasting (indien nodig);
- het verwijderen van de voorbelasting (voor zover nodig)
- het aanleggen van riolering met bijbehorende voorzieningen;
- het aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluizen, e.d.;
- het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen;
- het aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

In het kader van het woonrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het aanleggen van bruggen (voor zover nodig);
- het verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;

- het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, beschoeiingen, kadewanden en taluds;
- het aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- het instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

3.3. Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot de koppelingen tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen

Om te voorkomen dat de bedrijven niet bereikbaar zijn, het terrein van het datacenter niet bereikbaar is voor het bouwverkeer en in deze integrale gebiedsontwikkeling alleen de bedrijvenskavels worden gerealiseerd en de infrastructuur pas later of niet wordt aangelegd zijn koppelingen aangebracht tussen een aantal werken, werkzaamheden en bouwplannen, die onderdeel uitmaken van deze de integrale gebiedsontwikkeling van dit ontwerpexploitatieplan.

4. Exploitatieopzet

4.1. Algemeen

Voor het opstellen van de exploitatieopzet wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat er daarmee vanuit dat de gemeente alle gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (o.a. bouw-, en woonrijp maken; kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwrijpe kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand neemt. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaar is die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelt, voorziet het stelsel van het kostenverhaal conform artikel 6.19 Wro) vervolgens in een correctie waardoor de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage. Hetzelfde geldt overigens ook voor de plankosten die de exploitant maakt voor de inrichting van de openbare ruimte op zijn eigendom. Daarbij is overigens wel de Regeling plankosten exploitatieplan (30 januari 2017) bepalend voor de hoogte en begrenzing van deze kosten.

4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

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

Voor de exploitatieopzet en de berekening van de netto contante waarde gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 juli 2020;
- de rentevoet is gesteld op 4,5%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 1,0%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 juli);
- de fasering vindt plaats op basis van jaarperioden;
- de prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 juli 2020.

4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 10 jaar na de vaststelling is voorzien. Hiermee loopt de exploitatie tot 30 juni 2030.

4.4. Toelichting op de aanduiding van fasering

In de exploitatieopzet is uitgegaan van een zo realistisch mogelijke fasering van de kosten en opbrengsten op basis van bij vaststelling van dit exploitatieplan bij de gemeente bekende informatie. Er is van uitgegaan dat de gronduitgifte ten behoeve van het datacenter in drie fasen plaatsvindt. De gronduitgifte van reguliere bedrijfskavels vindt gelijkmatig plaats in de periode 2022-2030. Verder is er van uitgegaan dat alle plankosten gelijkmatig plaatsvindt in de gehele exploitatieperiode en alle verwervingskosten in het eerste jaar gerealiseerd zullen worden.

4.5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Bij de vaststelling van het exploitatieplan is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied door een onafhankelijk deskundige geraamd. De inbrengwaarde is bepaald per 17 oktober 2020. De inbrengwaarde van de gronden bedraagt: € 61.226.000,-¹.

4.6. Toelichting op de raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten geraamd op basis van eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het besluit ruimtelijke ordening (bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5).

Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten:

Sloop- en opruim- en grondwerkzaamheden

Er worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het slopen van vijf woningen en twaalf (agrarische) bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt het hele plangebied functie vrij gemaakt en geëgaliseerd. Ten slotte zal in het plangebied aanwezige terreininrichting en groen verwijderd worden.

Bodemonderzoek en bodemsanering

Gezien het huidige gebruik is aannemelijk dat het gebied niet geheel vrij is van bodemverontreinigingen. Afhankelijk van het toekomstig gebruik dienen deze verontreinigingen gesaneerd te worden. De mate van sanering van de bodem is nog niet vastgesteld. In de exploitatieopzet is daarvoor een stelpost opgenomen.

Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken van het terrein wordt verstaan de aanleg van de aansluiting van riolering, de voorbereidingen voor de aanleg van nutsvoorzieningen dan wel de aanleg/verlegging van kabels en leidingen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (paragraaf 3.2).

Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken van het terrein wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van de wegen, parkeervoorzieningen, en fiets-, en voetgangersvoorzieningen. Tevens valt onder het woonrijp maken de aanleg van de openbare verlichting en de definitieve inrichting van groen- en watervoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (paragraaf 3.2).

Kosten van planschade-uitkeringen

In het kader van deze ontwikkeling is een planschade risicoanalyse uitgevoerd. Uit die analyse (rapportage planschaderisicoanalyse Trekkersveld IV Zeewolde, november 2020) blijkt dat de verwachting is dat het beperkte planologische nadeel voor een aantal agrarische woningen het normaal maatschappelijk risico

¹ Deskundigenadvies inbrengwaarde Trekkersveld (gemeente Zeewolde), Gloudemans, d.d. 14 december 2020.

niet zal overstijgen. Of anders geformuleerd de verwachting is dat na aftrek van het normaal maatschappelijk risico geen planschade resteert.

Planontwikkelingskosten

Op basis van de plankostenscan² is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied.

Kosten voor tijdelijk beheer

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Bovenwijkse afdrachten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

In onderstaande tabel staat aangegeven welke kosten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied (afgerond op tienduizendtallen).

Tabel 1: Kosten exploitatieopzet	
Kostenpost	Kosten
A. Inbrengwaarde	€ 61.270.000,-
B. Sloopkosten	€ 740.000,-
C. Grondwerkzaamheden	€ 10.060.000,-
D. Bodemsanering	€ 750.000,-
E. Bouw- en Woonrijp maken	€ 34.880.000,-
F. Bovenwijkse kosten	€ 5.080.000,-
G. Plankosten	€ 13.040.000,-
Totaal kosten (prijsspeil)	125.810.000,-

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

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van):

- de grondopbrengsten van de te ontwikkelen functie bedrijventerrein, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;
- de grondopbrengsten van de te ontwikkelen functie datacenter, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;

² Rekenmodel bij de ontwerp ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan 2017"

Bij de bepaling van de grondopbrengsten voor de functie bedrijventerrein is uitgegaan van een uitgifteprijs van gemiddeld € 115,- euro per m². Deze grondprijs is conform bijlage 3 van de actualisatie van de gemeentelijke grondprijzen, zoals vastgesteld door het College van B&W in februari 2020.

Voor de bepaling van de grondopbrengsten van het datacenter is uitgegaan van een aantal benaderingswijzen:

- A. deskundigenadvies;
- B. analyse van de uitgifteprijzen bij de twee andere grote datacenters in Nederland;
- C. residuele grondwaardeberekening.

Ad A. Voor de raming van de grondopbrengsten is advies gevraagd bij een onafhankelijk deskundige. Het resultaat van dat advies staat weergegeven in de rapportage 'Deskundigenadvies uitgifteprijs Trekkersveld'³.

Ad B. In Nederland zijn vergelijkbare datacenters planologisch mogelijk gemaakt en (deels) gerealiseerd: in Middenmeer en Eemshaven. Bij de analyse van de grondprijzen bij de grondtransacties van die datacenters is geconstateerd dat er enorme verschillen zitten in de planologische (on)mogelijkheden, zich uitend in bijvoorbeeld de bouwhoogte, de bebouwingsdichtheid en de ruimtelijke inpassing van de hyperscale datacenters. Ook kunnen verschillen vastgesteld worden in de ontwikkelstrategie, de levering van restwarmte aan een warmtenet en de combinatie met andere functies in het bestemmingsplangebied. Ook is vastgesteld dat er een behoorlijke variatie zit in waarde van de grondtransacties. Desalniettemin geeft het beeld van de andere grondprijzen van de andere hyperscale datacenters in Nederland in combinatie met de eisen wel inzicht in de bandbreedte, die voor deze functie qua grondprijs gehanteerd wordt.

Ad C. Uitgaande van de onafhankelijk bepaalde inbrengwaardering van de ruwe bouwgrond (complexwaarde van circa € 30,- per m²) én de geraamde kosten voor slopen, grondwerk, bodemsanering, bouw- en woonrijp maken en bijdragen bovenwijks is op basis van een grondexploitatie een residuele grondwaarde berekend. Ervan uitgaande dat de gemeente vanwege de maatschappelijke meerwaarde van een datacenter geen winst hoeft te halen op het resultaat van de grondexploitatie en genoeg neemt met een sluitende grondexploitatie kan de uitgifteprijs van bouwrijpe grond worden berekend. De berekening van de op die manier berekende waarde (residuele grondwaarde) is ook als waardering gebruikt bij de bepaling van de grondopbrengsten.

Op basis van een analyse van de drie gehanteerde benaderingswijzen is voor dit ontwerpexploitatieplan uitgegaan van een uitgifteprijs van gemiddeld € 70,- per m² voor bouwrijpe grond met de bestemming datacenter.

In onderstaande tabel staat aangegeven welke opbrengsten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied (op prijspeil en afgerond op duizendtallen).

Tabel 2: Opbrengsten exploitatieopzet	
Opbrengstenpost	Opbrengsten
1. Gronduitgifte bedrijventerrein	€ 32.960.000,-
2. Gronduitgifte datacenter	€ 116.330.000,-
Totaal opbrengsten (prijspeil)	€ 149.290.000,-

³ Deskundigenadvies uitgifteprijs Trekkersveld (gemeente Zeewolde), Gloudemans, d.d. 14 december 2020.

4.8. Toelichting op het resultaat

In onderstaande tabel is het resultaat van de ontwikkeling van het exploitatiegebied weergegeven, zowel op prijspeil als met een netto contante waarde:

Tabel 3: Resultaat exploitatieopzet				
Post	Prijspeil (afgerond)		Netto contante waarde (afgerond)	
Kosten	€ 125.810.000,-		€ 119.730.000,-	
Opbrengsten	€ 149.290.000,-		€ 123.030.000,-	
Resultaat	€ 23.480.000,-		€ 3.300.000,-	

Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond € 3,3 miljoen (netto contante waarde).

Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is op basis van de uitgangspunten in dit exploitatieplan sprake van een financieel rendabele businesscase. Daarmee voldoet deze exploitatieopzet aan het daarover gestelde in de Wro.

4.9. Toelichting op de berekening van de exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek dient het programma omgezet te worden in gewogen eenheden. Als referentie voor de gewogen eenheid wordt uitgegaan van de grondopbrengst van de gronduitgifte voor een regulier bedrijventerrein per m² (€ 107,50 per m²).

In onderstaande tabel wordt de berekeningssystematiek per soort grondopbrengst in gewogen eenheden verder uitgewerkt.

Tabel 4: Berekening gewogen eenheden					
Berekening gewogen basiseenheid	Aantal		Gewogen basis- eenheid	Opbrengst (netto contante waarde)	Opbrengst omgerekend naar basiseenheden
Grondopbrengsten regulier bedrijventerrein	286.581 m2		1,00	€ 26.450.000,-	286.581
Grondopbrengsten datacenter	1.661.867 m2		0,63	€ 96.580.000,-	1.046.427
Totaal opbrengsten				€ 123.030.000,-	
Totaal gewogen eenheden					1.333.008

Onderstaand is een rekenvoorbeeld toegevoegd om te verduidelijken op welke wijze de systematiek werkt op basis van een fictief voorbeeld.

Hierbij is uitgegaan van het volgende voorbeeld:

- De gronduitgifte ten behoeve van 35.000 m² regulier bedrijventerrein

Berekening bijdrage kostenverhaal (prijsspeil 1 juli 2020):

- Totaal aantal gewogen eenheden: 1.333.008;
- Totaal te verhalen kosten (netto contante waarde): € 123.030.000,-;
- Te verhalen kosten per gewogen eenheid: € 123.030.000,- / 1.333.008 = € 92,30;

Berekening te verhalen kosten voor voorbeeld

- Aantal gewogen eenheden = 35.000 * 1,00 = 35.000;
- Totaal te verhalen kosten = 35.000 * € 92,30 = € 3.230.326,-.

Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator (in dit geval € 1.076.950,-), de gemaakte sloop- en opruimkosten ten behoeve van de openbare ruimte en de gemaakte kosten voor de realisering van eventuele andere werkzaamheden die de zelfrealisator heeft verricht ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte op het eigendom van de zelfrealisator.

5. De procedure

5.1. Algemeen

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moet worden herzien, uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten. Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open.

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

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Eventuele opbrengsten in de vorm van bijdragen en subsidies van derden dienen van de maximaal berekende te verhalen kosten afgetrokken te worden.

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

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten bouwvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In dat geval dient de gemeente te kunnen aangeven op welke wijze het tekort wordt gedekt.

5.2. De exploitatiebijdrage

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt

Bij de verlening van de omgevingsvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op. In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt dan wel, indien na aanmaning nog niet betaald is, bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen en uiteindelijk kan het college van burgemeester en wethouders de verleende omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

5.3. Eindafrekening

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de bouwvergunning.

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

Bijlagen

Bijlagen bij het exploitatieplan:

Kaart 1: Plankaart verbeelding bestemmingsplan

Kaart 2: Begrenzing exploitatiegebied

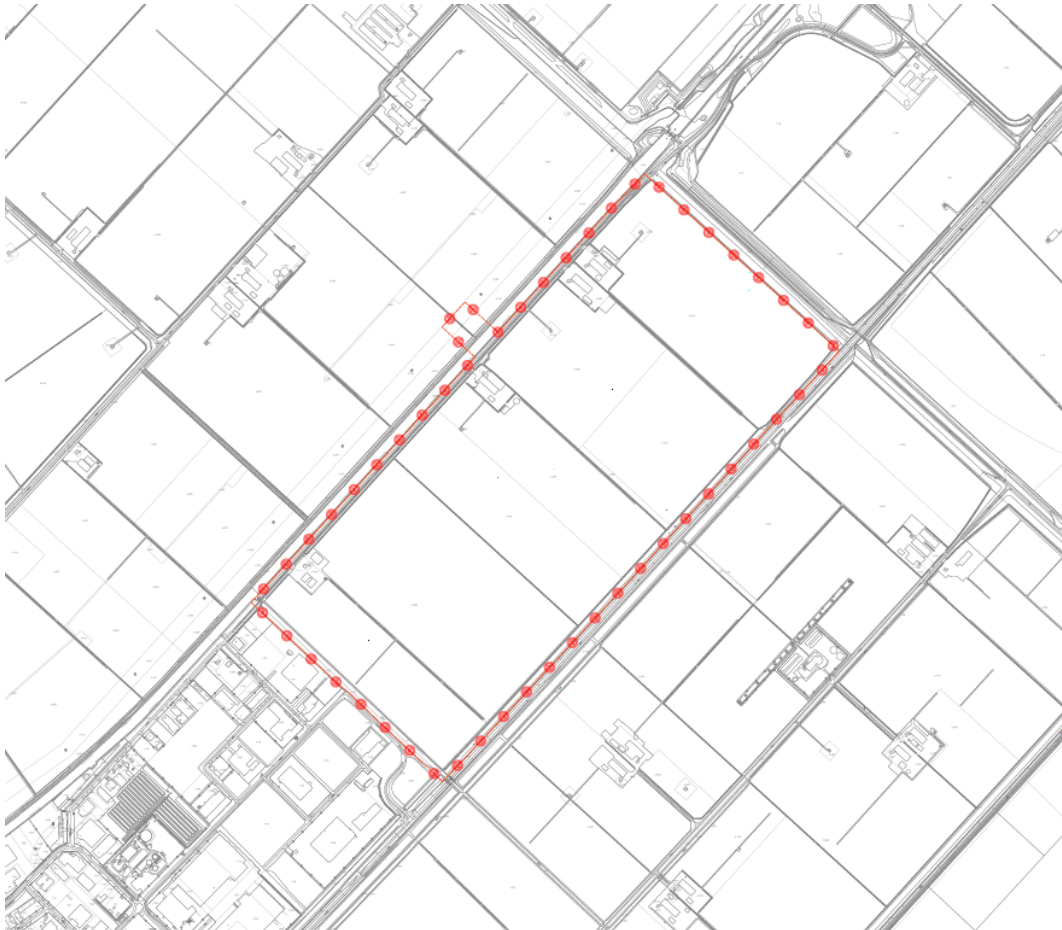
Kaart 3: Eigendommenkaart exploitatiegebied

Kaart 4: Uitsnede eigendommenkaart exploitatiegebied

Kaart 1: Plankaart verbeelding bestemmingsplan Trekkersveld IV



Kaart 2: Begrenzing exploitatiegebied



Kaart 3: Eigendommenkaart exploitatiegebied



Legenda

Eigenaren

- D. Van der Meer
- D. Van der Meer beheer B.V.
- De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
- E. Schouten
- Gemeente Zeewolde
- J. Menkveld
- J.A.A. van Bakel
- R. Menkveld
- R.W. van Efferen

Kaart 4: Uitsnede eigendommenkaart



Legenda

Eigenaren

- D. Van der Meer
- D. Van der Meer beheer B.V.
- De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
- E. Schouten
- Gemeente Zeewolde
- J. Menkveld
- J.A.A. van Bakel
- R. Menkveld
- R.W. van Efferen