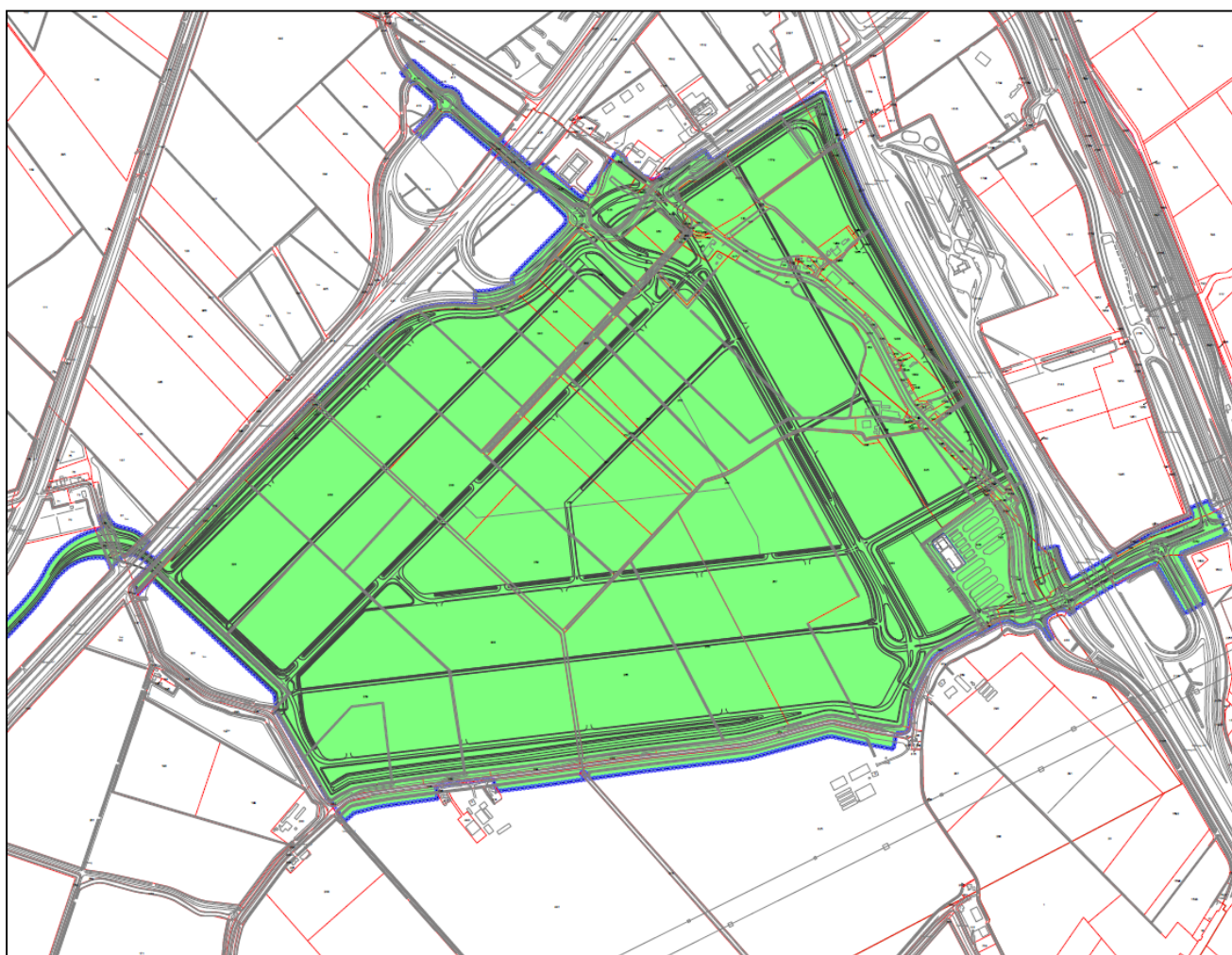


EXPLOITATIEPLAN LOGISTIEK PARK MOERDIJK

05 DECEMBER 2014

PROVINCIE NOORD-BRABANT





RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk
Opdrachtgever:	Provincie Noord-Brabant
Auteurs:	B. Wiggelinkhuizen, J. van den Brand
Datum:	5 december 2014
Kenmerk:	Gewijzigd ontwerp versie 7.0

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan	3
1.2. Het inpassingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	6
1.3. Doel en functie van het exploitatieplan	6
1.4. Begrenzing exploitatieplangebied	8
1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
1.6. Leeswijzer	10
2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN	11
2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk	11
2.2. De verdeling van taken en bevoegdheden tussen provincie, gemeente en Havenschap Moerdijk	13
2.3. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan	13
3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN.....	17
3.1. Inleiding en begrippen.....	17
3.2. Toelichting bij de regels inzake fasering	17
3.3. Toelichting bij de regels inzake koppelingen.....	18
3.4. Toelichting bij de regels inzake ruimtegebruik	20
3.5. Toelichting bij de regels met betrekking tot eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte	20
3.6. Toelichting bij de regels met betrekking tot werkomschrijvingen.....	20
3.7. Toelichting bij de regels met betrekking tot aanbesteding	21
3.8. Toelichting bij de regels met betrekking tot eindinspecties en tussentijdse inspecties.....	22
3.9. Toelichting bij de regels met betrekking tot de bindende verkaveling	22
3.10. Toelichting bij de regels met betrekking tot de verbodsbepaling	23
3.11. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels.	23
3.12. Toelichting bij de regels met betrekking tot de slotbepalingen	23
4. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	24
4.1. Omschrijving werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.....	24
4.2. Omschrijving werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	24
4.3. Omschrijving werkzaamheden inrichting openbare ruimte.....	24
4.4. Hanteren van kaartmateriaal, beschrijvingen	26
5. DE EXPLOITATIEOPZET	27
5.1. Inleiding.....	27
5.2. Rekentechnische uitgangspunten	27
5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie	28
5.4. Programma	29
5.5. Kosten.....	29

5.6. Opbrengsten	35
5.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	36
5.8. Exploitatiebijdrage per eigendom	36
5.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	37
5.10. Wijze van kostenverhaal	38
6. DE REGELS.....	39
7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN.....	44
8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.....	46
Bijlage 1 : Kaart exploitatieplangebied	
Bijlage 2 : Faseringskaart	
Bijlage 3 : Ruimtegebruikskaart	
Bijlage 4 : Kaart uitgiftecategorieën	
Bijlage 5 : Eigendommenkaart met eigendommenoverzicht	
Bijlage 6 : Kaart bestaande situatie	
Bijlage 7 : Verwervingskaart	
Bijlage 8 : Invulling ontwerpregeling plankostenplan	
Bijlage 9A : Ontwerprapportage VO+ 3.0 (Kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte)	
Bijlage 9B : Kwaliteitsdocument inrichting openbare ruimte algemeen (deel 1) en addendum LPM (deel 2)	
Bijlage 10 : Inkoopbeleid provincie Noord-Brabant	
Bijlage 11A : Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet	
Bijlage 11B : SSK-raming civiele werken	
Bijlage 11C : Raming sloopkosten	
Bijlage 11D : Mitigatie- en compensatieplan Logistiek Park Moerdijk	
Bijlage 11E : Controleverklaring onderzoekskosten	
Bijlage 11F : Mitigerende maatregelen passende beoordeling	
Bijlage 12 : Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet	
Bijlage 13 : Overzicht ruimtegebruik per eigendom	
Bijlage 14A : Taxatierapport inbrengwaarden (inclusief addendum)	
Bijlage 14B : Inbrengwaarden per eigendom	
Bijlage 15 : Planchaderisicoanalyse	
Bijlage 16A : Specificaties en onderbouwingen bovenwijkse voorzieningen	
Bijlage 16B : Toerekening bovenwijkse voorzieningen	
Bijlage 17 : Resultaten marktanalyse gronduitgifte	
Bijlage 18 : Jaarschijven exploitatieopzet	
Bijlage 19 : Overzicht macroaftopping	
Bijlage 20 : Overzicht gewogen eenheden totale uitgeefbare gebied	
Bijlage 21 : Gewogen eenheden per eigendom	
Bijlage 22 : Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom	
Bijlage 23 : Specificatie exploitatiebijdrage per kavel	
Bijlage 24 : Verkavelingsplan	

1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Binnen Nederland is er een grote behoefte aan relatief grote, kwalitatief hoogwaardige locaties voor logistiek met een uitstekende multimodale ontsluiting. De regio West-Brabant biedt volop kansen voor deze functieontwikkeling. Om die reden wordt door de provincie Noord-Brabant een inpassingsplan in procedure gebracht, waarin de planologische grondslag wordt gelegd voor het nieuw te ontwikkelen Logistiek Park Moerdijk. Het Logistiek Park Moerdijk is gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Moerdijk. Provinciale Staten van Noord-Brabant gelden als ruimtelijk bevoegd gezag voor het inpassingsplan.

Het inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk beslaat een oppervlakte van circa 142 ha. nieuw te ontwikkelen netto uitgeefbaar bedrijventerrein voor logistieke functies inclusief functies die rechtstreeks dienstbaar zijn aan logistieke activiteiten. Het totale plangebied kent een oppervlakte van circa 227 ha. Het inpassingsplangebied wordt, als een soort van driehoek, globaal ingekaderd door de snelwegen A17 en A16 en de te handhaven bestaande Lapdijk (zuidzijde). Daarnaast maken de locatie Appelsak, gelegen ten noorden van de A17, en de aan te leggen interne baan onderdeel uit van het inpassingsplan.

De ligging van Logistiek Park Moerdijk is aangegeven op onderstaande tekening:



Figuur: Situatietekening ligging Logistiek Park Moerdijk

Het inpassingsplangebied ligt direct ten oosten van het bestaande Haven- en Industrieterrein Moerdijk. Gezien het belang van de directe (dat wil zeggen: zonder dat gebruik hoeft te worden gemaakt van bestaande openbare infrastructuur buiten het plangebied) bereikbaarheid van de binnen het Haven- en Industrieterrein Moerdijk aanwezige zeehaven voor het Logistiek Park Moerdijk is voorzien in een directe interne verbindingsweg tussen de beide bedrijventerreinen, de zogenaamde interne baan.

Het nieuw te ontwikkelen Logistiek Park Moerdijk is bedoeld voor de vestiging van logistieke bedrijven (value added logistics (VAL)) en value added services (VAS) groter dan 5 ha. Hierop zijn een drietal uitzonderingen mogelijk:

- 1) Via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het inpassingsplan kunnen ook bedrijven worden toegelaten die, bijvoorbeeld vanwege hun specialisatie, zelf geen VAL/VAS-bedrijf zijn en die kleiner zijn dan 5 ha, maar die wel deel uitmaken van een – al op het bedrijventerrein aanwezig – VAL/VAS-bedrijf, ten dienste van deze bedrijven opereren of deel uitmaken van een activiteitenketen binnen een specifiek VAL/VAS-bedrijf. Hierover wordt vooraf advies van de Commissie Vestiging ingewonnen.
- 2) Via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het inpassingsplan kunnen VAL/VAS-bedrijven worden toegelaten die kleiner zijn dan 5 ha, indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. In de eerste plaats moet het gaan om een VAL/VAS-bedrijf, dat aanmerkelijke synergievoordelen behaalt uit de samenwerking met andere VAL/VAS-bedrijven op Logistiek Park Moerdijk. Voorts moet de vestiging passen binnen een efficiënte en doelmatige kaveldeling van het betrokken bouwvlak. De Commissie Vestiging zal vooraf advies uitbrengen over de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid. Voor wat betreft de milieucategorie gelden dezelfde eisen als voor andere bedrijven.
- 3) Het inpassingsplan bevat een afwijkingsmogelijkheid voor kleinere VAL/VAS -bedrijven die havengerelateerde bedrijven zijn. Deze havengerelateerde bedrijven dienen vanwege de aard van de bedrijfsvoering in hoofdzaak aangewezen te zijn op de nabijheid van kadefaciliteiten aan diep vaarwater. Bij toedeling van deze percelen dient evenwel een efficiënte kaveldeling te worden nagestreefd. Dit is dan ook als voorwaarde voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Verder geldt ook bij toepassing van deze bevoegdheid dat advies bij de Commissie Vestiging wordt ingewonnen.

Door het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk is op 3 juli 2009 de Bestuursvereenkomst Realisatie Gebiedsontwikkeling Moerdijk gesloten. Daarin is door de betrokken overheidspartijen vastgelegd dat de ontwikkeling en realisatie van Logistiek Park Moerdijk geschiedt onder verantwoordelijkheid en regie van de provincie Noord-Brabant. Hieruit vloeit voort dat het provinciebestuur het aangewezen bevoegd gezag is voor de benodigde planologische maatregel, i.c. een provinciaal inpassingsplan.

In genoemde Bestuursvereenkomst is voorts vastgelegd dat het Openbaar Lichaam Havenschap Moerdijk (zijnde een openbaar lichaam in de zin van artikel 8 van de Wet gemeenschappelijke regelingen) wordt aangemerkt als beoogde ontwikkelentiteit voor de realisatie van Logistiek Park Moerdijk. Het Havenschap Moerdijk is reeds sinds jaren belast met de realisatie, exploitatie en het beheer van het naastgelegen Haven- en Industrierrein Moerdijk. In de gemeenschappelijke regeling wordt deelgenomen door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk. Op basis van nader onderzoek is bij besluit van 20 september 2013 (provinciale staten) en 26 september 2013 (gemeenteraad Moerdijk) de gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk gewijzigd, in die zin dat de op de provincie rustende taakstelling voor de ontwikkeling en exploitatie van Logistiek Park Moerdijk is overgedragen aan het Havenschap Moerdijk. Een en ander brengt met zich mee dat de (verdere) verwerving, het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, de gronduitgifte van bouw kavels maar ook het beheer in handen is van het Havenschap Moerdijk.

Door de provincie is van stand af aan een actieve grondpolitiek gevoerd, gericht op het verwerven van alle binnen het inpassingsplangebied gelegen en voor de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk benodigde gronden (totaal circa 227 ha.). Een uitzondering geldt voor de volgende deelgebieden:

- a. De grondstukken die betrekking hebben op de aansluiting van het Logistiek Park Moerdijk op de A16 respectievelijk A17 (circa 11 ha.). De op- en afritten van/naar de beide snelwegen zijn eerder gerealiseerd. Verwerving van deze gronden is dus niet meer nodig. Wel dienen, ten behoeve van het Logistiek Park Moerdijk, aanpassingen te worden doorgevoerd in de aansluitingen van Logistiek Park Moerdijk naar de op- en afritten naar de A16 respectievelijk A17. Afhankelijk van de aard van de door te voeren aanpassingen dienen daarvoor gronden te worden verworven.
- b. De bestaande weg Lapdijk aan de zuidzijde van het plangebied wordt ruimtelijk ingepast. Hiertoe heeft geen verwerving meer plaats te vinden (circa 1 ha.).
- c. De gronden binnen de bouwvlakaanduiding van de bestemming Gemengd-1 (deellocatie Gouden Leeuw). Wat betreft de horecabestemming en parkeergelegenheid voor vrachtwagens is de bestemming reeds gerealiseerd (circa 3 ha). Binnen de bouwvlakaanduiding is ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening door de gemeente Moerdijk voorzien in de mogelijkheid van realisatie van een benzineverkoop punt. De mogelijkheid van realisatie van dit benzineverkoop punt is in het inpassingsplan gehandhaafd. Binnen de bouwvlakaanduiding van de genoemde bestemming is ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied 3^e herziening door de gemeente Moerdijk voorzien in een tweede benzineverkoop punt. Hiertoe zijn door de gemeente Moerdijk eerder afspraken

gemaakt met de exploitant/eigenaar van de gronden. De mogelijkheid van realisatie van dit tweede benzineverkoopspunt is bij gewijzigde vaststelling in het inpassingsplan opgenomen.

Aldus resteert een oppervlakte te verwerven gronden voor het te ontwikkelen gebied van circa 213 ha. Op 01 oktober 2014 is, zo volgt uit bijlage 7 van dit exploitatieplan, in totaal circa 85 ha. door de provincie aangekocht c.q. in eigendom verworven. Een gedeelte van 128 ha. is daarmee in handen van derden.

Binnen het gebied van het inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk wordt voorzien in bestemming Bedrijventerrein, de bestemming Gemengd 1 en de bestemming Gemengd-2 van in totaal circa 142 ha uitgeefbaar terrein. Binnen die bestemmingen is de ontwikkeling mogelijk van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro. Op 01 oktober 2014 is een oppervlakte van circa 61 ha van dit uitgeefbare terrein door de provincie aangekocht respectievelijk in eigendom verworven. Een oppervlakte van circa 81 ha van dit uitgeefbare terrein is in handen van derden.

Ingevolge artikel 6.12 juncto 6.25 Wro dienen provinciale staten bij de vaststelling van het inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk een exploitatieplan vast te stellen. Ingevolge artikel 6.12, tweede lid Wro kunnen provinciale staten besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het inpassingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Dit laatste is niet het geval. Het geheel van de uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) is ten tijde van de vaststelling van het inpassingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de provincie Noord-Brabant. Evenmin zijn voor de niet door of namens de provincie Noord-Brabant verworven eigendommen overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro, gesloten. Dit reeds maakt dat de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast bestaat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen indien er een noodzaak is tot:

- a. het bepalen van een tijdvak of van een fasering, zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste lid onder c4 respectievelijk c5 Wro, en/of;
- b. het stellen van eisen en/of regels, zoals bedoeld in artikel 6.13, tweede lid onder b en/of c Wro.

Er is een noodzaak tot het opnemen van regels en eisen inzake het tijdvak van exploitatie, de fasering en van koppelingen tussen de aanleg van werken en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen. De bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd-1 en Gemengd-2 kunnen worden getypeerd als globale bestemmingen, waar sprake is van een directe bouwtitel. Vanuit de gewenste samenhang tussen een gefaseerde aanleg van de werken inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte per ontwikkelveld enerzijds en de bebouwing van die ontwikkelvelden anderzijds kan het opnemen van regels en eisen dienaangaande niet worden gemist. Er is voorts een noodzaak tot het stellen van eisen met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte alsmede tot het stellen van regels over de uitvoering daarvan. Zoals aangegeven is een groot deel van de gronden binnen het inpassingsplangebied in handen van derden. Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich mee dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de provincie in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De globale bestemmingsregeling in het inpassingsplan is daartoe onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden is in het exploitatieplan ook het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatieplangebied vastgelegd. Deze ruimtegebruiksk kaart is opgenomen als bijlage 3 bij dit exploitatieplan. In dat kader ontstaat de noodzaak om zowel kwaliteitseisen als regels over de wijze van uitvoering van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplan op te nemen.

De uitkomst is daarmee dat provinciale staten verplicht zijn gelijktijdig met de vaststelling van het inpassingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

1.2. Het inpassingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

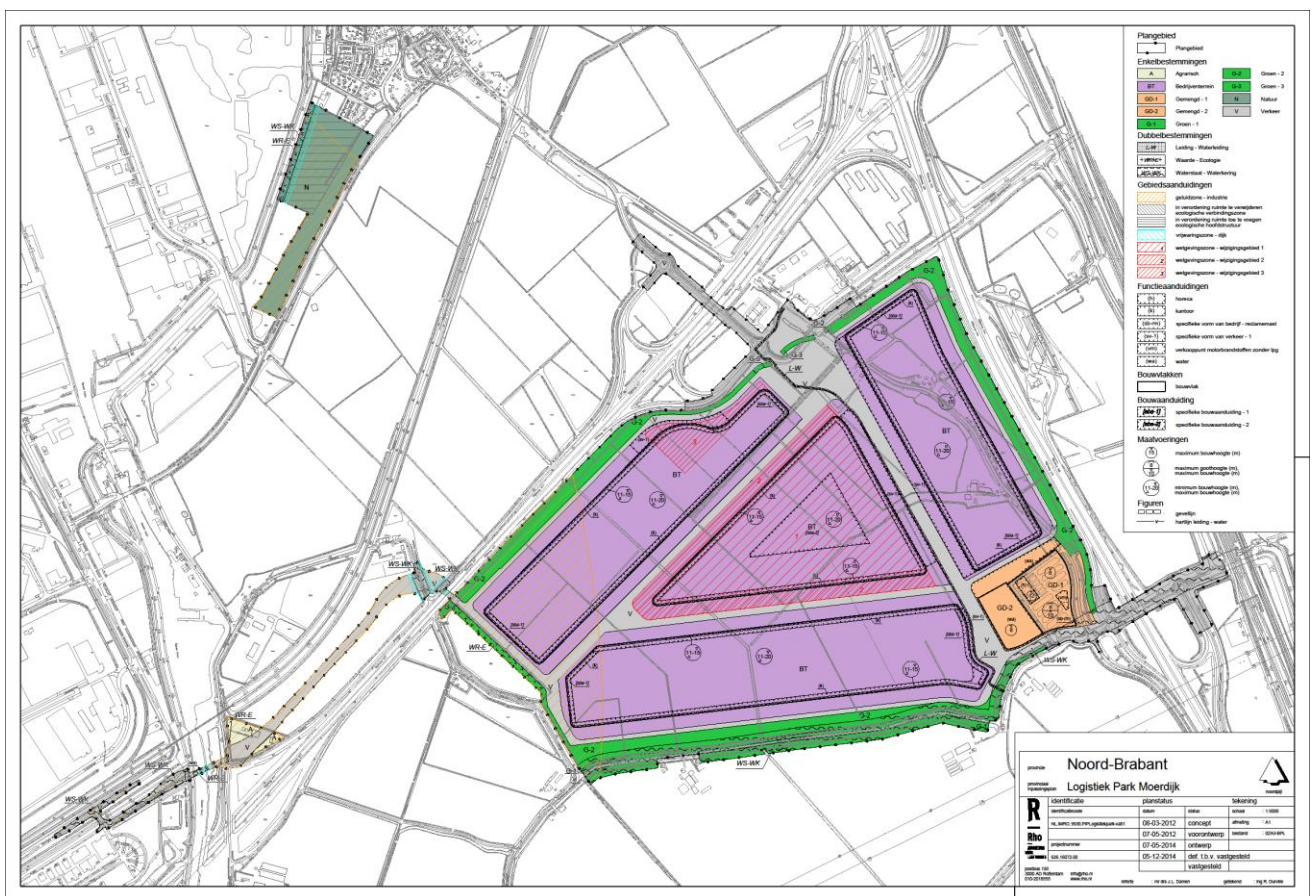
Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk. Het inpassingsplangebied wordt globaal begrensd door:

- de A17 aan de noordwestzijde;
- de Binnenmoerdijkse Baan aan de noordzijde;
- de A16 aan de noordoostzijde;
- de Lapdijk aan de zuidzijde.

Voorts behoren tot het inpassingsplangebied:

- het tracé van de aan te leggen interne baan van het Logistiek Park Moerdijk naar het bestaande Industrie- en Haventerrein Moerdijk (noordwestelijk van de A17);
- het aan te leggen gebied compenserende en mitigerende maatregelen ten westen van de woonkern Moerdijk (ten noorden van de A17), ook wel aangeduid als de locatie Appelzak.

In onderstaande figuur is de verbeelding van het inpassingsplan zichtbaar.



Figuur: Verbeelding inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk

Om de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk mogelijk te maken, zijn werken en werkzaamheden nodig, die voor het merendeel zijn gelegen binnen het inpassingsplangebied. Een omschrijving van die werken en werkzaamheden is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit exploitatieplan.

1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitteefbaar gebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig, die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13, eerste lid, onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied met de bestemming Bedrijventerrein wordt onderscheiden in vier ontwikkelvelden, per ontwikkelveld nader in te delen naar bouwkavels. Daarnaast is er een ontwikkelveld met uitgeefbaar gebied voor de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2.
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte. De inrichting van de openbare ruimte kan op haar beurt weer worden onderverdeeld in de volgende groepen van werken en werkzaamheden:
 1. de aanpassing van de hoofdontsluitingen op de A16 en A17;
 2. de aanleg van de interne baan;
 3. de aanleg van het gebied compenserende en mitigerende maatregelen;
 4. de aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk;
 5. het bouwrijp maken van openbare ruimte voor een ontwikkelveld;
 6. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte voor een ontwikkelveld.

Op deze wijze ontstaat een indeling van het exploitatieplangebied naar negen deelgebieden als volgt:

- 4 deelgebieden (ontwikkelveld 1 tot en met 4) waarin per ontwikkelveld sprake is van uitgeefbaar gebied voor de bestemming Bedrijventerrein aangevuld met de ten behoeve van dat uitgeefbaar gebied benodigde openbare ruimte;
- Het deelgebied (ontwikkelveld 5) waarbinnen het uitgeefbaar gebied is gelegen voor de bestemming Gemengd-1 en Gemengd-2 aangevuld met de ten behoeve van dat uitgeefbaar gebied benodigde openbare ruimte;
- Het deelgebied hoofdontsluiting A16;
- Het deelgebied hoofdontsluiting A17;
- Het deelgebied Interne baan;
- Het deelgebied ecologische zone Lapdijk.

De indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar deze negen deelgebieden, is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikkaart, zoals deze als bijlage 3 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

Onderdeel c3 behoort tot de inrichting van de openbare ruimte, maar betreffen werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied. Om die reden zijn de werken onder c3 ook niet opgenomen op de ruimtegebruikkaart.

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden worden, vanuit de in artikel 6.13, vierde lid Wro opgenomen fictie dat de provincie geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de provincie. Het gaat hier om voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 6.2.4 c en e Bro. Daarnaast heeft de provincie, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4, sub a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4, sub b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4, sub d en e Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen, etc. (artikel 6.2.4, sub g Bro);
- de kosten van het opstellen van provinciale ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4, sub h Bro);
- de kosten van andere door het provinciale apparaat of in opdracht van de provincie te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4, sub j Bro);
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de provincie verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4, sub k Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4, sub l Bro);
- de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4, sub m Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4, sub n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zullen, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het inpassingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

Met de wijziging van de gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk wordt namens de provincie Noord-Brabant (i.c. door het openbaar lichaam Havenschap Moerdijk) een actieve grondpolitiek gevoerd, gericht op verwerving van alle voor de ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk benodigde gronden. Voor zover die actieve grondverwerving van de uitgifbare gronden (i.c. de ontwikkelvelden) succes heeft, vindt het kostenverhaal plaats door uitgifte van de aldus vervaardigde bouw kavels binnen de ontwikkelvelden. De op 01 oktober 2014 door of namens de provincie nog te verwerven gronden zijn aangegeven op de als bijlage 7 bij dit exploitatieplan behorende verwervingskaart. In hoofdstuk 7 wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.

Het exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de provincie Noord-Brabant toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

De bevoegdheid onder a berust bij het provinciebestuur. De toepassing van de bevoegdheid onder b is op grond van het bepaalde in artikel 3.26, vierde lid Wro in handen van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk.

Wellicht ten overvloede wordt nog eens bevestigd dat alleen een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning wordt verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling doch voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouw kavels door of namens de provincie Noord-Brabant (i.c. door Havenschap Moerdijk), geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door of namens de provincie) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

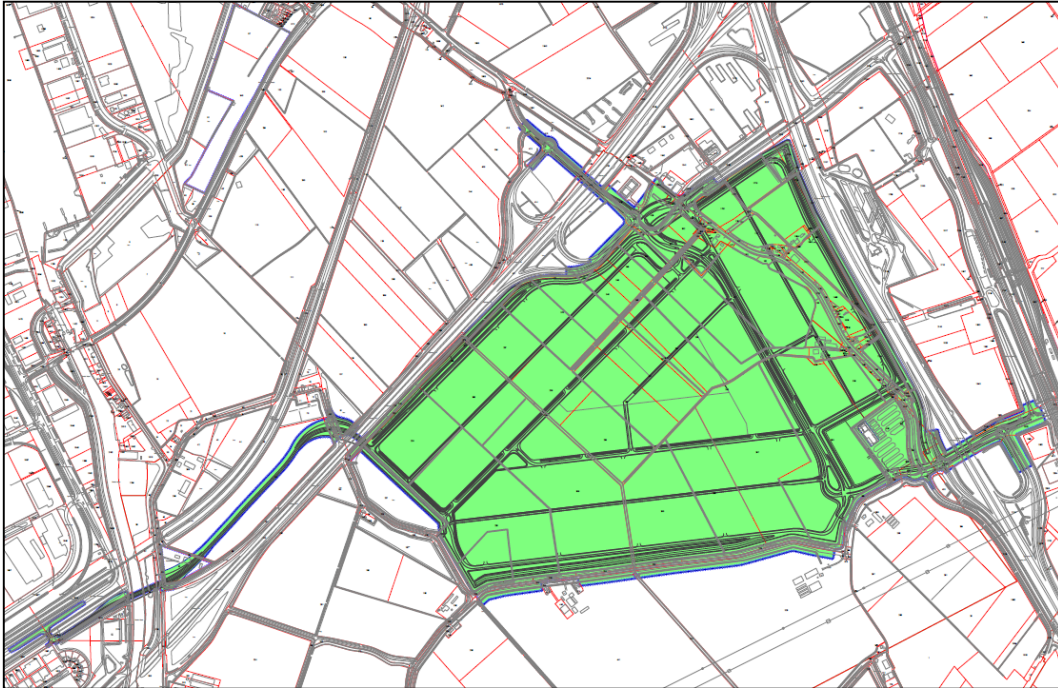
Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk. Het gaat hierbij om regels en eisen omtrent:

- a. het ruimtegebruik (inclusief regels met betrekking tot de verkaveling van het uitgifbaar gebied);
- b. de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en vergunningverlening voor bouwplannen;
- c. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen anderzijds;
- d. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgifbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- e. regels omtrent de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgifbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het inpassingsplangebied waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot de aanleg van de openbare ruimte van het plangebied alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen. Dit laatste met uitzondering van de werken die betrekking hebben op de aanleg van het gebied waarbinnen compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen ten noorden van de A17.

Op onderstaande kaart is de relatie tussen de begrenzing van het inpassingsplangebied en het exploitatieplangebied weergegeven.



Figuur: Relatie inpassingsplan en exploitatieplangebied

Een aantal delen van het inpassingsplangebied is niet opgenomen in het exploitatieplangebied. Deze delen worden hierna als volgt toegelicht:

- a. Deellocatie de Appelzak. Ten noorden van de A17 ligt een deellocatie waar de compensatieopgaaf in het kader van de Boswet en de aantasting van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) plaatsvindt. Het gaat om compensatie van waarden die binnen het exploitatieplangebied verloren gaan. De kosten van verwerving en inrichting van dit gebied komen volledig ten laste van het exploitatieplangebied. (artikel 6.2.4, sub d juncto e Bro). Voor de toepassing van het kostenverhaal ingevolge het exploitatieplan is het voorts niet relevant of dit deelgebied binnen of buiten het exploitatieplangebied is gelegen, nu in dit deelgebied geen aangewezen bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro zijn voorzien.
- b. Deellocatie horeca bestemming GD-1. Binnen de bestemming GD-1 ligt een deellocatie met de aanduiding 'horeca'. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot het hier aangegeven bouwvlak en kent een maximale oppervlakte van 2500 m², met een maximale bouwhoogte van 12 m. Deze op te nemen bestemming komt overeen met de bestemming zoals die geldt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening van de gemeente Moerdijk. Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro mag dit gedeelte van de bestemming GD-1 niet in een exploitatieplan worden betrokken.
- c. Deellocatie Lapdijk. Aan de zuidzijde wordt het inpassingsplangebied begrensd door de aan te leggen ecologische zone ten zuiden van de te handhaven Lapdijk. De bestaande weg Lapdijk wordt ingepast en maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied. De aan te leggen ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk maakt wel onderdeel uit van het exploitatieplangebied.

Voor de rest van de gronden binnen het inpassingsplangebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van bouwkvavels bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatieplangebied bedraagt circa 213 ha.

Onderdeel b. behoeft in deze nog een nadere toelichting. Binnen de bestemming GD-1 ligt binnen de bouwvlak aanduiding van het inpassingsplan niet alleen de deellocatie met een aanduiding "horeca", maar ook een bestaande vrachtwagenparkeerplaats ter grootte van circa 3,0 ha. Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro dient dit gedeelte binnen de bestemming GD-1 eveneens buiten het exploitatieplangebied te worden gehouden omdat hier de bestemming niet wijzigt. Echter in het inpassingsplan is bepaald dat een gedeelte van 250 m² van deze vrachtwagenparkeerplaats mag worden aangewend voor een te bouwen benzineverkooppunt met LPG. De locatie van deze 250 m² is voor de eigenaar binnen de grenzen van het inpassingsplan vrij invulbaar en daarmee niet aangeduid op de verbeelding van het inpassingsplan. Het gaat hier om een hoofdgebouw zoals bedoeld in artikel 6.2.1 sub b Bro. Een en ander maakt dat ten

behoefte van de toepassing van het exploitatieplan de gehele bestaande vrachtwagenparkeerplaats (zijnde gelegen binnen de bouwvlak aanduiding zoals aangegeven op de verbeelding van het inpassingsplan) binnen de begrenzing van het exploitatieplangebied is gelegen.

Voorts is binnen de bestemming GD-1 voorzien in de mogelijkheid van een te bouwen benzineverkoopplaats zonder LPG met een oppervlakte van 1.460 m². Deze bouwmogelijkheid was voorzien in het bestemmingsplan Buitengebied 3e herziening zoals dat eerder door de raad van de gemeente Moerdijk is vastgesteld. Hier is het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro evenwel niet van toepassing.

Voor de bepaling van de inbrengwaarde van het exploitatieplangebied en de bepaling van de omvang van het uitteefbaar gebied van het exploitatieplangebied wordt ten aanzien van deze vrachtwagenparkeerplaats uitgegaan van een oppervlakte van 1.710 m² (zijnde 1.460 m² + 250 m²). Voor het totale exploitatieplangebied wordt daarmee uitgegaan van een inbrengwaarde-oppervlakte van circa 213 ha. en een uitteefbaar gebied van circa 142 ha.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door provinciale staten. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, derhalve zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door gedeputeerde staten een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatieplangebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling en een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.
- Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13, eerste lid, onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in hoofdstuk 4 vastgelegd.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in hoofdstuk 5.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13, tweede lid, sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is de verwerven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 7 bij het exploitatieplan. In hoofdstuk 7 vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Het exploitatieplan bevat 24 bijlagen. In hoofdstuk 8 is het overzicht van bijlagen opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt de status van elke bijlage toegelicht.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN BIJLAGEN

2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van het Logistiek Park Moerdijk

Het inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk vormt de planologische grondslag voor het te ontwikkelen bedrijventerrein Logistiek Park Moerdijk. Het bedrijventerrein biedt ruimte aan circa 142,2 ha netto uitgeefbaar terrein onderverdeeld als volgt:

- | | | |
|----|---|----------|
| a. | uitgeefbaar gebied voor logistieke functies (bestemming Bedrijventerrein): | 137,8 ha |
| b. | uitgeefbaar gebied voor verzorgende, ondersteunende bedrijfsmatige functies (bestemming: Gemengd-2): | 2,9 ha |
| c. | uitgeefbaar gebied voor horeca, vrachtwagenparkeerterrein en twee benzineverkooppunten (bestemming: Gemengd-1): | 1,5 ha |

Het uitgeefbare gebied sub c betreft een gedeelte van de gronden behorende bij een bestaande horecavestiging met bijbehorende bestaande vrachtwagenparkeerterrein waarbij de mogelijkheid bestaat dat op het vrachtwagenparkeerterrein (ca. 3,0 ha.) twee benzineverkooppunten worden gerealiseerd. Dit gebied voor zover dat onderdeel uitmaakt van eigendom 9.0 (zie eigendommenkaart bijlage 5) wordt planologisch ingepast in het Logistiek Park Moerdijk. Voor dit gedeelte van het uitgeefbare gebied sub c geldt daarmee geen ontwikkeltaakstelling voor of namens de provincie Noord-Brabant.

Daarnaast liggen er binnen de bestemming GD-1 nog enkele verspreid gelegen uit te geven perceelsgedeelten buiten eigendom 9.0. Hier is wel sprake van een ontwikkeltaakstelling voor of namens de provincie Noord-Brabant.

Het resterende gedeelte van het inpassingsplangebied heeft betrekking op toekomstige openbare ruimte. Voor een beperkt deel (i.c. weg de Lapdijk) is deze openbare ruimte op dit moment al aanwezig. Daarbij behoeft de Lapdijk niet op de nieuwe ontwikkelingsfunctie te worden aangepast. Voor het overgrote deel dient nieuwe openbare ruimte te worden aangelegd. Voorts dienen de aansluitingen van/naar de rijkswegen A16 en A17 te worden aangepast. In totaal kent het inpassingsplan een oppervlakte van circa 227 ha. In totaal heeft circa 80 ha. betrekking op nieuw aan te leggen openbare ruimte. Daarbij wordt de nieuw aan te leggen interne baan toegerekend aan de openbare ruimte, omdat die gronden niet uitgeefbaar zullen zijn. Wel wordt de opmerking gemaakt dat de interne baan niet openbaar toegankelijk zal zijn voor algemeen wegverkeer, maar louter is bedoeld voor de verbinding tussen het gebied LPM en het bestaande naastgelegen industrieterrein Moerdijk.

Het bestaand te handhaven openbaar gebied binnen de grenzen van het inpassingsplan betreft de bestaande Lapdijk (circa 1,1 ha.).

Het uitgeefbare terrein voor logistieke functies (bestemming Bedrijventerrein) is opgebouwd uit vier ontwikkelvelden. Dit gebied is bestemd om te worden uitgegeven voor VAL/VAS-bedrijven. Daarbij wordt uitgegaan van een minimale kavelgrootte van 5 ha per bedrijf. Het inpassingsplan biedt onder specifieke voorwaarden ook ruimte voor de vestiging van (VAL/VAS-) bedrijven met een kleinere kavelgrootte dan 5 ha.:

- Via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het inpassingsplan kunnen ook bedrijven worden toegelaten die, bijvoorbeeld vanwege hun specialisatie, zelf geen VAL/VAS-bedrijf zijn en die kleiner zijn dan 5 ha, maar die wel deel uitmaken van een – al op het bedrijventerrein aanwezig – VAL/VAS-bedrijf, ten dienste van deze bedrijven opereren of deel uitmaken van een activiteitenketen binnen een specifiek VAL/VAS-bedrijf. Hierover wordt vooraf advies van de Commissie Vestiging ingewonnen.
- Via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het inpassingsplan kunnen VAL/VAS-bedrijven worden toegelaten die kleiner zijn dan 5 ha, indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. In de eerste plaats moet het gaan om een VAL/VAS-bedrijf, dat aanmerkelijke synergievoordelen behaalt uit de samenwerking met andere VAL/VAS-bedrijven op Logistiek Park Moerdijk. Voorts moet de vestiging passen binnen een efficiënte en doelmatige kavelverdeling van het betrokken bouwvlak. De Commissie Vestiging zal vooraf advies uitbrengen over de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid. Voor wat betreft de milieucategorie gelden dezelfde eisen als voor andere bedrijven.
- Het inpassingsplan bevat een afwijkingsmogelijkheid voor kleinere VAL/VAS-bedrijven die havengerelateerde bedrijven zijn. Deze havengerelateerde bedrijven dienen vanwege de aard van de bedrijfsvoering in hoofdzaak aangewezen te zijn op de nabijheid van kadefaciliteiten aan diep vaarwater. Bij toedeling van deze percelen dient evenwel een efficiënte kavelindeling te worden nagestreefd. Dit is dan ook als voorwaarde voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Verder geldt ook bij toepassing van deze bevoegdheid dat advies bij de Commissie Vestiging wordt ingewonnen.

Belangrijk speerpunt in de ontwikkelingsdoelstelling is dat vervoersstromen zo veel mogelijk multimodaal worden afgewikkeld, waarbij de verbinding met de bestaande (zee)haven op het Industrie- en Haventerrein Moerdijk van cruciaal belang is. Om die reden is voor het wegverkeer voorzien in een interne baan, zijnde een directe verbindingroute over de A17 vanuit het Logistiek Park Moerdijk naar het bestaande Industrie- en Haventerrein Moerdijk. Deze verbindingroute is afgescheiden van het openbare wegennet, vandaar de benaming 'interne' baan. Deze interne baan heeft niet alleen functie richting de haven, maar ook richting een eventueel in de toekomst op het Industrie- en Haventerrein Moerdijk te ontwikkelen railservicecentrum (transport per spoor).

Daarnaast is er voor de bestemming Gemengd (GD-1 en GD-2) sprake van één zelfstandig ontwikkelveld.

Hiermee kent het exploitatieplangebied in totaal 5 ontwikkelvelden. De aanduiding van de ontwikkelvelden is aangegeven op de ruimtegebruikskaart (bijlage 3).

De looptijd van uitgifte van de door of namens de provincie te ontwikkelen ontwikkelvelden bedraagt naar verwachting 14 jaar, waarbij het voornemen is dat met de uitgifte kan worden gestart in 2016. In het ontwikkelveld waarbinnen de bestemming Gemengd-1 is gelegen, is, zoals hiervoor aangegeven, voor een groot gedeelte van deze bestemming geen sprake van een ontwikkeltaakstelling vanuit de provincie. Voor de toepassing van het exploitatieplan spreken we desondanks van "uitgifte" die voor dit gedeelte van ontwikkelveld 5, start in 2014. Ten aanzien van de realisatie van het Logistiek Park Moerdijk wordt een ontwikkeling voorgesteld, volgens de volgende planning waarin op hoofdlijnen wordt uitgegaan van vier fasen:

Fase	Omschrijving locatie	Start bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	Start inrichting openbare ruimte en aanleg nutsvoorzieningen						Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen	
			Aanpassing hoofdontsluiting A16	Aanpassing hoofdontsluiting A17	Aanleg interne baan	Ecologische zone Lapdijk	Aanleg compenserende maatregelen ten noorden van A17	Start bouwrijp maken openbare ruimte / aanleg nutsvoorzieningen		Start gebruiksgereed maken openbare ruimte
1	Deelgebied ontwikkelveld 1	2015						2015	2017	2016
	Deelgebied hoofdontsluiting A17			2015						
	Deelgebied interne baan				2016					
	Deelgebied ecologische zone Lapdijk					2017				
	Locatie buiten exploitatieplangebied						2017			
2	Deelgebied ontwikkelveld 2	2018						2018	2020	2019
	Deelgebied ontwikkelveld 5 (GD-1)	2014								2014
	Deelgebied ontwikkelveld 5 (GD-2)	2018						2018	2020	2019
	Deelgebied hoofdontsluiting A16		2018							
3	Deelgebied ontwikkelveld 3	2022						2022	2024	2023
4	Deelgebied ontwikkelveld 4	2025						2025	2027	2026

De fasering is bepaald op basis van diverse aspecten, waaronder een gefaseerde marktconforme uitgifte, de afstemming tussen de aanleg van de interne baan en de uitgifte van uitgeefbaar gebied, de afstemming tussen de aanleg van compenserende/mitigerende maatregelen en het bouwrijp maken, investeringsmomenten, civieltechnische mogelijkheden en bestaande locatiemarkeringen. Deze fasering is de basis geweest voor het opstellen van het VO+ versie 3.0 en de bijbehorende investeringsramingen. Zie voorts hoofdstuk 4, waar het gaat om de beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte.

De indeling naar fasen is voorts zichtbaar gemaakt op de kaart fasering, zoals die als bijlage 2 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

Het inpassingsplan voorziet verder in een drietal zones waarvoor een wijzigingsplan kan worden vastgesteld (artikel 4.7 van de regels van het inpassingsplan). Het vaststellen van een wijzigingsplan kan tot gevolg hebben dat het bouwvlak binnen de bestemming Bedrijventerrein wordt aangepast. Afhankelijk van de aard en omvang van een vast te stellen wijzigingsplan kan dit betekenen dat bouwplanmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, gaan ontstaan. In dat geval geldt de verplichting dat bij een wijzigingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij, op grond van de in artikel 6.12 Wro opgenomen uitzonderingsmogelijkheden en de daarbij behorende voorwaarden, door het bevoegd gezag wordt besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

2.2. De verdeling van taken en bevoegdheden tussen provincie, gemeente en Havenschap Moerdijk

In de praktijk van de gebiedsontwikkeling heeft de gemeente veelal een centrale rol. Die centrale rol ziet zowel op de rol van ruimtelijk bevoegd gezag (vaststellen bestemmingsplan), bevoegd gezag bij de uitvoering (verlening omgevingsvergunningen), als op de rol van initiatiefnemer om de feitelijke ontwikkeling tot stand te brengen (de rol van gemeentelijk grondbedrijf).

In de onderhavige situatie geldt het provinciebestuur (i.c. provinciale staten) als ruimtelijk bevoegd gezag voor de vaststelling van het inpassingsplan. Ingevolge artikel 6.25 Wro gelden provinciale staten daarmee ook als bevoegd gezag voor de vaststelling van het eerste exploitatieplan en toekomstige herzieningen van dat exploitatieplan. De eindafrekening van het exploitatieplan geschiedt door gedeputeerde staten.

De bevoegdheden voor het aangaan en sluiten van anterieure en posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie berusten, ingevolge artikel 6.25 Wro, bij gedeputeerde staten.

Uitgangspunt in het inpassingsplan is, dat *geen* gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid zoals bedoeld in artikel 3.26, vierde lid Wro, inhoudende dat:

- a. de bevoegdheden inzake vaststelling van wijzigings- en/of uitwerkingsplannen, het bij omgevingsvergunning afwijken van regels van het inpassingsplan, en het kunnen stellen van nadere eisen, een en ander zoals bedoeld in artikel 3.6 Wro, door gedeputeerde staten worden uitgeoefend;
- b. de bevoegdheden inzake de beslissing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor activiteiten zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, b, c of g van de Wabo, door gedeputeerde staten worden uitgeoefend.

Als gevolg van het feit dat van deze mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt, blijven burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk het bevoegd gezag voor vast te stellen wijzigingsplannen en het stellen van nadere eisen. Dit geldt ook voor de verlening van omgevingsvergunningen voor onder meer het bouwen, tenzij ingevolge de Wabo burgemeester en wethouders ter zake niet gelden als bevoegd gezag voor de vergunningverlening.

Het inpassingsplan maar ook het exploitatieplan vormen hiermee voor burgemeester en wethouders van Moerdijk een bindend toetsingskader voor de verlening van omgevingsvergunningen voor onder meer het bouwen. Ook rust op het gemeentebestuur van Moerdijk de taak een financieel voorschrift, in de vorm van een van het exploitatieplan afgeleide exploitatiebijdrage, te verbinden aan een te verlenen omgevingsvergunning in de situatie zoals bedoeld in artikel 6.17 Wro.

Door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Moerdijk is bij besluit van 20 september 2013 (provinciale staten) en 26 september 2013 (gemeenteraad Moerdijk) de gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk gewijzigd. Ingevolge deze wijziging wordt de op de provincie in eerste aanleg rustende ontwikkeltaakstelling voor het Logistiek Park Moerdijk overgedragen aan het openbaar lichaam Havenschap Moerdijk. Voornoemd openbaar lichaam is een rechtspersoon. De provincie en de gemeente zijn de risicodragende deelnemers in deze gemeenschappelijke regeling.

De overdracht van deze ontwikkeltaakstelling betekent in kort bestek dat:

- a. de door de provincie en gemeente eerder verworven gronden worden verkocht aan het openbaar lichaam;
- b. de taakstelling om de resterende gronden te verwerven berust (inclusief de bevoegdheid daartoe een verzoek bij de Kroon tot onteigening in te dienen) bij het openbaar lichaam;
- c. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte geschiedt onder verantwoordelijkheid en voor rekening en risico van het openbaar lichaam;
- d. de uitgifte van bouw kavels geschiedt door en voor rekening en risico van het openbaar lichaam;
- e. het beheer van de aan te leggen infrastructuur berust bij het openbaar lichaam respectievelijk bij de door hem op te richten parkmanagementorganisatie.

Een en ander brengt met zich mee dat voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp inpassingsplan en ontwerp exploitatieplan door het openbaar lichaam Havenschap Moerdijk en de gemeente Moerdijk een anterieure overeenkomst is gesloten met de provincie Noord-Brabant, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer de ontwikkeltaakstelling en de toepassing van het kostenverhaal, voor zover het gaat over de door het openbaar lichaam verworven c.q. alsnog te verwerven gronden.

2.3. Toelichting op de bijlagen bij het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.6, bevat het exploitatieplan in totaal 24 bijlagen. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 2. Faseringskaart

Deze kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 3. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de toekomstige openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Binnen de openbare ruimte vindt indeling plaats naar de functies van openbare wegen, openbaar water en openbaar groen. Voorts is op deze kaart de indeling naar de deelgebieden zichtbaar. Voor de indeling in het ruimtegebruik heeft de kaart een bindende werking, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Bijlage 4. Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in een zestal uitgiftecategorieën. De op deze kaart vermelde uitgifteprijs en -categorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouw kavels. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgifte waarde van de te vervaardigen bouw kavels, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgifte categorieën is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgifte categorieën en -prijzen een toelichtende functie.

Bijlage 5. Eigendommenkaart met eigendommenoverzicht

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 01 oktober 2014 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft een toelichtende functie en heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto.

Bijlage 7. Verwervingskaart

Deze kaart heeft een toelichtende functie en beoogt inzicht te bieden in welke gronden op 01 oktober 2014 nog niet in handen zijn van de provincie, gemeente of Havenschap Moerdijk, en voor welke gronden geldt dat het Havenschap Moerdijk deze voornemens is te verwerven.

Bijlage 8. Invulling ontwerpregeling plankosten

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de minister van IenM is vrijgegeven voor inspraak in januari 2010. Van de ontwerpregeling maakt deel uit een digitale plankosten scan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad is opgenomen. Deze drie elementen zijn in bijlage 8 vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9A en 9B. Beschrijving bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte

Onder meer ter onderbouwing van de ramingen van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- 9A: de door Witteveen en Bos opgestelde "Ontwerprapportage VO+ 3.0 Logistiek Park Moerdijk" van 11 april 2014, inclusief bijbehorende kostenramingen;
- 9B: het document Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) van 4 december 2014. Deze Leidraad bestaat uit twee delen:
 - deel 1: Leidraad inrichting openbare ruimte (algemeen deel)
 - deel 2: Leidraad inrichting openbare ruimte (addendum Logistiek Park Moerdijk)

Behalve een toelichtende functie hebben deze documenten ook een bindend karakter. In deze documenten is zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing van de aan te leggen werken en werkzaamheden vastgelegd. Deze bijlagen hebben, in relatie tot artikel 5, 6 en 8 van de regels (hoofdstuk 6.) een bindend karakter.

Bijlage 10. Aanbestedingskader

Dit document, getiteld "Inkoopbeleid 2013 Provincie Noord-Brabant" (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 december 2013) bevat een beschrijving van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding. De paragrafen 3.1 tot en met 3.3, alsmede paragraaf 3.5 van hoofdstuk 3 van deze bijlage, welk hoofdstuk is getiteld "Inkoopuitgangspunten", hebben een bindend karakter gelet op artikel 7 van de regels (hoofdstuk 6.). De overige hoofdstukken en paragrafen van hoofdstuk 3 van deze bijlage hebben een toelichtende functie.

Bijlage 11A t/m 11F. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In deze bijlagen is een specificatie opgenomen van de volgende kostensoorten:

- inbrengwaarde gronden en opstellen (inclusief kosten vrijmaken en slopen);
- onderzoekskosten (inclusief controleverklaring);
- saneringen, aanleg werken en werkzaamheden;
- kosten maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (incl. compenserende en mitigerende maatregelen gebied Appelzak).
- Kosten mitigerende maatregelen passende beoordeling.

Deze bijlagen hebben een toelichtende functie.

Bijlage 12. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Het betreft hier de opbrengsten door uitgifte van bouwrijpe gronden gespecificeerd naar eigendom.

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 13. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie kaart bijlage 5). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft daarmee, gezien de status van de ruimtegebruikskaart, eveneens een bindend karakter.

Bijlage 14. Taxatierapporten inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Zij bestaat uit twee onderdelen: het taxatierapport van de taxateur inclusief addendum(bijlage 14A) en een samenvattend overzicht van de taxatiewaarde per eigendom incl. tabel transponering van de oude- naar de nieuwe eigendommencodering (bijlage 14B). Bijlage 14 heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 15. Planschaderisicoanalyse

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de kosten van directe- en indirecte planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro. In opdracht van de provincie is een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 15. De bijlage heeft een toelichtende functie voor de onderbouwing van de raming van de te verwachten kosten van planschade, als onderdeel van de exploitatieopzet.

Bijlage 16A en 16B. Specificaties en onderbouwingen bovenwijkse voorzieningen

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de volgende bovenwijkse voorzieningen: de aanleg van de interne baan, de aanpassing van de hoofdontsluiting naar/van de A16 en de aanpassing van de hoofdontsluiting van/naar de A17. De totale kosten in verband met de aanleg van die voorzieningen, alsmede de toelichting op de onderbouwing van het aan het exploitatieplangebied toe te rekenen aandeel in deze kosten, is opgenomen in deze bijlage. Deze bijlagen hebben een toelichtende functie.

Bijlage 17. Resultaten marktanalyse gronduitgifte

Door Stec groep is een marktanalyse uitgevoerd naar onder meer de te hanteren marktconforme uitgifteprijsen voor de uit te geven bouw kavels, onderscheiden naar uitgiftecategorieën. De resultaten van deze analyse zijn in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de raming van de opbrengsten door gronduitgifte in de exploitatieopzet.

Bijlage 18. Jaarschijven exploitatieopzet

De exploitatieopzet kent een looptijd van meerdere jaren. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 19. Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 20. Overzicht gewogen eenheden uitteefbaar gebied

Vanuit de totale te verhalen kosten (bijlage 19) zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 21. Overzicht gewogen eenheden per eigendom

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. Daarbij speelt ook een rol in welke jaarschijf de uitgifte is voorzien. In deze bijlage is het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitteefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 23. Specificatie exploitatiebijdrage per kavel

Voor het ingevolge bijlage 24 aangegeven deelgebied ontwikkelveld 1 geldt een bindende verkavelingsstructuur. Om die reden is in bijlage 23 de exploitatiebijdrage voor het daartoe aangewezen gebied eveneens per kavel aangegeven. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 24. Verkavelingsplan

Op deze kaart is een bindende verkavelingsstructuur vastgelegd voor een gedeelte van het uitteefbare gebied in deelgebied ontwikkelveld 1 van het exploitatieplangebied. Deze kaart vormt een nadere detaillering en uitwerking van een gedeelte van het "uiteefbaar gebied" zoals dat op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3) is aangeduid. Deze kaart is bindend in relatie tot de daartoe in hoofdstuk 6. opgenomen regels.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Inleiding en begrippen

De realisatie van Logistiek Park Moerdijk is een grootschalig project waarin sprake is van een gefaseerde uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Die fasering leidt ertoe dat ook de bebouwing van het gebied zal plaatsvinden via een vooraf bepaalde fasering.

Gelet op deze situatie alsmede op de aanwezigheid van particuliere eigendommen in het exploitatieplangebied is het noodzakelijk eisen en regels te stellen, zoals bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro, ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. De fasering van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- b. De fasering van de verlening van omgevingsvergunningen (per ontwikkelveld);
- c. Koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en inrichting openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen anderzijds;
- d. Regels ten aanzien van ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied en binnen de openbare ruimte, onderscheiden naar de functies groen, water en verharding en binnen het uitgeefbaar gebied, voor een daartoe aangewezen gedeelte van een ontwikkelveld, de verkaveling van dat uitgeefbaar gebied;
- e. Eisen ten aanzien van de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- f. Regels ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- g. Verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met f;
- h. Regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 3 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld paragraaf 3.2. betreft de toelichting bij artikel 2 en zo verder).

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppeld inpassingsplan zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1 lid 1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In lid 2 is daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen, die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen respectievelijk die onderdelen van de toelichting een bindende status.

3.2. Toelichting bij de regels inzake fasering

In hoofdstuk 4 is een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake de in artikel 6.13 eerste lid sub b Wro opgenomen hoofdgroepen opgenomen:

- a. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied
- b. Aanleg nutsvoorzieningen
- c. Inrichting openbare ruimte

De hoofdgroep "inrichting openbare ruimte" is op haar beurt onderverdeeld in de volgende groepen:

- a. Aanpassing hoofdontsluiting A16
- b. Aanpassing hoofdontsluiting A17
- c. Aanleg van de interne baan
- d. Aanleg van het gebied compenserende en mitigerende maatregelen ten noorden van de A17
- e. Aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk
- f. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor de ontwikkelvelden
- g. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte voor de ontwikkelvelden

RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

De meerjarige ontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk vraagt om een heldere en gestructureerde fasegewijze uitvoering en realisatie. Het ontwikkelgebied kent negen deelgebieden (waaronder 5 ontwikkelvelden), die in 4 fasen worden ontwikkeld. Een fase omvat een tijdvak waarin een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden inzake de 3 onderscheiden hoofdgroepen alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van het/de binnen die fase geplande deelgebied(en) is begrepen.

Een en ander leidt tot de volgende faseringstabel:

Fase	Omschrijving locatie	Start bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	Start inrichting openbare ruimte en aanleg nutsvoorzieningen						Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen	
			Aanpassing hoofdontsluiting A16	Aanpassing hoofdontsluiting A17	Aanleg interne baan	Ecologische zone Lapdijk	Aanleg compenserende maatregelen ten noorden van A17	Start bouwrijp maken openbare ruimte / aanleg nutsvoorzieningen		Start gebruiksgereed maken openbare ruimte
1	Deelgebied ontwikkelveld 1	2015						2015	2017	2016
	Deelgebied hoofdontsluiting A17			2015						
	Deelgebied interne baan				2016					
	Deelgebied ecologische zone Lapdijk					2017				
	Locatie buiten exploitatieplangebied						2017			
2	Deelgebied ontwikkelveld 2	2018						2018	2020	2019
	Deelgebied ontwikkelveld 5 (GD-1)	2014								2014
	Deelgebied ontwikkelveld 5 (GD-2)	2018						2018	2020	2019
	Deelgebied hoofdontsluiting A16		2018							
3	Deelgebied ontwikkelveld 3	2022						2022	2024	2023
4	Deelgebied ontwikkelveld 4	2025						2025	2027	2026

Zoals in artikel 2 lid 1 van de regels is aangegeven heeft de tabel een bindende werking. Een uitvoeringstijdvak vangt aan met het in de tabel genoemde kalenderjaar. Deze aanduiding van het beginjaar van het uitvoeringstijdvak kent een bindende werking. In de tabel is niet voorzien in een bindende eindaanduiding van uitvoeringstijdvakken. Daartoe bestaat geen noodzaak.

Met de duiding van de (begin)jaartallen ontstaat inzicht in het tijdsverloop en de volgorde van realisatie van Logistiek Park Moerdijk.

In artikel 2.2. is bepaald dat met de aanleg van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de genoemde onderdelen van de inrichting van de openbare ruimte, voorzover die behoren tot een aangeduide fase, niet mag worden aangevangen voor de aanvang van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar.

In artikel 2.3. is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen binnen het uitgeefbaar gebied van een ontwikkelveld, zoals dat is opgenomen in enige fase, niet wordt verleend indien de aanvraag voor de verlening van die vergunning wordt ingediend voorafgaand aan de start van het in de faseringstabel genoemde kalenderjaar betreffende dat ontwikkelveld. Van belang is te voorkomen dat bebouwing in een ander ontwikkelveld plaatsvindt dan het ontwikkelveld dat in een bepaalde fase aan snee is.

3.3. Toelichting bij de regels inzake koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 eerste lid sub c onder 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten inzake aan te brengen koppelingen tussen enerzijds de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en anderzijds de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels inzake verschillende koppelingen.

Het inpassingsplan kent met de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd-1 en Gemengd-2 een directe bouwtitel waardoor de situatie kan ontstaan dat direct na inwerkingtreding van het inpassingsplan voor het gehele exploitatieplangebied aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsbebouwing etc. zouden kunnen worden ingediend. Dit is, met uitzondering van de gronden in de bestemming Gemengd-1, niet gewenst. Om die reden is de in artikel 2 opgenomen fasering opgenomen.

Voorts is het echter relevant om ook binnen een fase nadere regels te stellen omtrent de volgorde van de activiteiten bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte van het betreffende ontwikkelveld enerzijds en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen binnen dat betreffende ontwikkelveld anderzijds. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 3. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de situatie per ontwikkelveld.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in ontwikkelveld 1 is vereist dat:

- de aanpassing van de hoofdontsluiting naar de A17 is voltooid, en
- het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 1 is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor ontwikkelveld 1 (als onderdeel van de hoofdgroep “inrichting van de openbare ruimte”) is voltooid.

Hiermee wordt bereikt dat het uitgeefbare gebied voor dit ontwikkelveld direct bij de start van de bebouwing is voorzien van een adequate hoofdontsluiting en het ontwikkelveld ook als geheel bouwrijp is gemaakt.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in ontwikkelveld 2 is vereist dat:

- de aanpassing van de hoofdontsluiting naar de A16 is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 2 is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor ontwikkelveld 2 (als onderdeel van de hoofdgroep “inrichting van de openbare ruimte”) is voltooid.

Van belang is dat bebouwing in dit ontwikkelveld eerst plaatsvindt nadat de aanpassing van de hoofdontsluiting naar de A16 is voltooid. Ook dient ontwikkelveld 2 als geheel bouwrijp te zijn gemaakt.

Uit de faseringskaart volgt dat het daarvoor in aanmerking komende deel van ontwikkelveld 5 (gedeelte met bestemming Gemengd-2) gelegen is in dezelfde fase als ontwikkelveld 2.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in ontwikkelveld 3 is vereist dat:

- de aanpassing van de hoofdontsluiting naar zowel de A16 als de A17 is voltooid, en;
- de aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk is voltooid, en
- de aanleg van de interne baan is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 3 is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor ontwikkelveld 3 (als onderdeel van de hoofdgroep “inrichting van de openbare ruimte”) is voltooid.

Van belang is dat bebouwing in dit ontwikkelveld eerst plaatsvindt nadat de aanpassing van de beide hoofdontsluitingen naar de snelwegen zijn voltooid. Voorts is in dit stadium van belang dat bebouwing in ontwikkelveld 3 eerst plaatsvindt nadat de interne baan van/naar het bestaande Haven- en Industrierrein Moerdijk is gerealiseerd en de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk is gerealiseerd. Ook dient ontwikkelveld 3 als geheel bouwrijp te zijn gemaakt.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in ontwikkelveld 4 (middengebied) is vereist dat:

- de aanpassing van de hoofdontsluiting naar zowel de A16 als de A17 is voltooid, en;
- de aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk is voltooid, en;
- de aanleg van de interne baan is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 4 is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor ontwikkelveld 4 (als onderdeel van de hoofdgroep “inrichting van de openbare ruimte”) is voltooid.

Evenals dat het geval is voor ontwikkelveld 3 is voor ontwikkelveld 4 van belang dat bebouwing eerst plaatsvindt nadat de aanpassing van de beide hoofdontsluitingen naar de snelwegen zijn voltooid. Voorts is in dit stadium van belang dat bebouwing in ontwikkelveld 4 eerst plaatsvindt nadat de interne baan van/naar het bestaande Haven- en Industrierrein Moerdijk en de aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk is gerealiseerd. Ook dient ontwikkelveld 4 als geheel bouwrijp te zijn gemaakt.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning in ontwikkelveld 5 (voor zover het betreft het daarbinnen gelegen gedeelte met de bestemming Gemengd-2) is vereist dat:

- de aanpassing van de hoofdontsluiting naar de A16 is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 5 (voor zover het betreft het daarbinnen gelegen gedeelte met de bestemming Gemengd-2) is voltooid, en;
- het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor ontwikkelveld 5 (als onderdeel van de hoofdgroep “inrichting van de openbare ruimte”) is voltooid.

Evenals dat het geval is voor ontwikkelveld 2 en 3, is voor ontwikkelveld 5 (voor zover het betreft het daarbinnen gelegen gedeelte met de bestemming Gemengd-2) van belang dat bebouwing eerst plaatsvindt nadat de hoofdontsluiting naar de A16 is voltooid. Ook dient het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 5 (voor zover het betreft het daarbinnen gelegen gedeelte met de bestemming Gemengd-2) als bouwrijp te zijn gemaakt en dient het bouwrijp maken van de openbare

ruimte voor ontwikkelveld 5 te zijn voltooid.

Voor het gedeelte van ontwikkelveld 5 met de bestemming Gemengd-1 geldt geen koppelingsregeling, nu de bouwmogelijkheid voor de oprichting van het benzineverkoop punt zonder LPG reeds aanwezig was op grond van het vigerende gemeentelijke bestemmingsplan. Wat betreft het benzineverkoop punt met LPG was op grond van de vigerende gemeentelijke bestemmingsregeling deze bebouwing reeds aanwezig. Ten behoeve van de ontwikkeling van LPM dient laatstgenoemd benzineverkoop punt te worden gesloopt en mag het elders op de locatie worden teruggebouwd.

3.4. Toelichting bij de regels inzake ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. Op die kaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Met de in het bestemmingsplan opgenomen globale eindbestemming Bedrijventerrein, Gemengd-1 en Gemengd-2 kan een ruimtegebruikskaart niet worden gemist. Zo biedt de bestemming Bedrijventerrein de mogelijkheid om zowel te komen tot realisatie van uitgeefbaar gebied als openbare ruimte. Deze ruimtegebruikskaart is als bijlage 3 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 4.1 is bepaald dat de oprichting van de gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd-1 en Gemengd-2 dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als uitgeefbaar gebied aangeduide gronden. Voorkomen moet worden dat bedrijfsbebouwing etc. plaatsvindt op gronden bestemd om te worden ingericht als toekomstige openbare ruimte.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies Groen, Verharding en Water. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden (artikel 4.2).

3.5. Toelichting bij de regels met betrekking tot eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

Op grond van artikel 6.13, tweede lid onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten ten aanzien van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 5 van de regels is vastgelegd dat wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte voldaan dient te worden aan de eisen, zoals die zijn opgenomen in de als bijlage 9A en 9B bij dit exploitatieplan opgenomen Kwaliteitsomschrijving. Bijlage 9B bestaat daarbij op zijn beurt uit twee delen. Deel 1 betreft het algemene kader, deel 2 heeft betrekking op specifieke eisen voor het exploitatieplangebied. Waar in het exploitatieplan wordt verwezen naar bijlage 9B, wordt verwezen naar zowel deel 1 als deel 2 van bijlage 9B.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 6 vastgelegd dat, per deelgebied een werkomschrijving dient te worden opgesteld. In de werkomschrijving vindt uitwerking plaats van de eisen zoals opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving. De eis geldt niet voor het buiten het exploitatieplangebied gelegen gebied dat is aangewezen voor de te treffen compenserende en mitigerende maatregelen.

Wat betreft de eisen die per deelgebied gesteld worden aan het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte geldt daarmee dat niet alleen dient te worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving maar ook aan de eisen die zijn opgenomen in de ter uitwerking van de Kwaliteitsomschrijving op te maken werkomschrijvingen, waarmee door Gedeputeerde Staten is ingestemd, danwel, in geval van toepassing van artikel 6.4, waarbij de werkomschrijving voldoet aan de in artikel 6.4. bedoelde eisen (zie verder artikel 6 van de regels).

3.6. Toelichting bij de regels met betrekking tot werkomschrijvingen

Op grond van artikel 6.13, tweede lid onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 6 tot en met 8 zijn deze uitvoeringsregels uitgewerkt naar de onderdelen:

- Werkomschrijvingen (artikel 6)
- Aanbestedingsregels (artikel 7)
- Inspecties (artikel 8)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaande aan de uitvoering van de genoemde werken in een deelgebied steeds een werkomschrijving wordt opgesteld, welke dient te voldoen aan de Kwaliteitsomschrijving (bijlage 9A en 9B). Een werkomschrijving behoeft de instemming van Gedeputeerde Staten. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen een toetsing plaatsvindt t.a.v. de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen.

Voor de omvang van een werkomschrijving wordt op deelgebiedniveau onderscheid gemaakt naar de volgende onderdelen van werken/werkzaamheden:

- a. De werken/werkzaamheden inzake bouwrijp maken (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte) en aanleg nutsvoorzieningen die betrekking hebben op een ontwikkelveld;
- b. De aanpassing van de hoofdontsluiting van A16 respectievelijk A17;
- c. De aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk;
- d. De aanleg van de interne baan;

De instemming met een werkomschrijving wordt geweigerd indien de werkomschrijving in strijd is met de Kwaliteitsomschrijving (artikel 6.1).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat de betreffende werkomschrijving de instemming heeft verkregen van Gedeputeerde Staten (artikel 6.2).

In het geval de werkomschrijvingen worden opgemaakt door of namens de provincie (bijvoorbeeld door het Havenschap Moerdijk) is een expliciet instemmingsbesluit van Gedeputeerde Staten niet vereist. Een expliciet instemmingsbesluit is in dat geval niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat werkomschrijvingen worden opgemaakt die voldoen aan de Kwaliteitsomschrijving (artikel 6.4).

3.7. Toelichting bij de regels met betrekking tot aanbesteding

Op grond van Europees en nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het provinciale beleid rekent de provincie het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep “inrichting van de openbare ruimte” voor zover gelegen binnen het exploitatieplangebied. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hieromtrent wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

De voor de provincie geldende aanbestedingsregels zijn vastgelegd in het Inkoopbeleid Provincie Noord-Brabant, dat als bijlage 10 bij dit exploitatieplan is opgenomen. De paragrafen 3.1. tot en met 3.3, alsmede 3.5 van hoofdstuk 3 van het document “Inkoopbeleid 2013 Provincie Noord-Brabant” hebben daarbij een bindend karakter. Samengevat kunnen de daarin opgenomen aanbestedingsregels worden onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst:

Aanbestedingsvorm	Werken grensbedragen	Leveringen en diensten grensbedragen
Enkelvoudige onderhandse procedure	< € 150.000	< € 50.000
Meervoudig onderhandse procedure	> € 150.000,-- en < € 1.500.000 leveringen/diensten	> € 50.000 en < € EU-drempel leveringen/diensten
Nationale aanbesteding	> € 1.500.000 EU-drempel leveringen/diensten < EU-drempel werken	
Europese aanbesteding	> EU-drempel werken	> EU-drempel leveringen/diensten

Ingevolge de Europese en nationale regels gaat het bij de EU-drempel in de tabel om de drempelwaarden die gelden voor de sector overheidsopdrachten (decentrale overheden).

Daarop geldt ingevolge artikel 7.7. een uitzondering indien de voorgenomen uitvoering van de werken geschiedt door een speciale-sectorbedrijf, zoals bedoeld in artikel 1.1. van de Aanbestedingswet 2012. Ingeval de uitvoering van de werken, leveringen en/of diensten geschiedt door een speciale-sectorbedrijf als aanbestedende dienst, gelden de EU-drempelbedragen voor de sector speciale-sectoropdrachten.

Ten behoeve van de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de aanvang van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen inzake de inrichting van de openbare ruimte een aanbestedingsprotocol ter instemming aan Gedeputeerde Staten dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien dit in strijd is met het Aanbestedingskader (artikel 7.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan Gedeputeerde Staten te worden voorgelegd (artikel 7.4). De instemming wordt geweigerd indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden aangevangen dan nadat met het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van Gedeputeerde Staten heeft verkregen (artikel 7.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de provincie (bijvoorbeeld door het Havenschap Moerdijk) is een expliciet instemmingsbesluit van Gedeputeerde Staten terzake het aanbestedingsprotocol en/of het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning niet vereist. Een expliciet instemmingsbesluit is in dat geval niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat een aanbestedingsprotocol wordt opgemaakt dat voldoet aan het Aanbestedingskader en voorts dat een aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning wordt opgemaakt wat voldoet aan het aanbestedingsprotocol (artikel 7.6).

3.8. Toelichting bij de regels met betrekking tot eindinspecties en tussentijdse inspecties

In het geval particuliere exploitanten zelf en op eigen terrein voorzieningen (als onderdeel van de toekomstige openbare ruimte) aanleggen, zullen deze moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan dienaangaande zijn gesteld. Om zulks vast te kunnen stellen is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties terzake de voortgang en voltooiing van de werken/werkzaamheden inzake deze voorzieningen. Dat belang is temeer aanwezig indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden.

Controle en inspectie is nodig om na te gaan of deze voorzieningen, als onderdeel van de openbare ruimte, uiteindelijk door Havenschap Moerdijk in eigendom respectievelijk in beheer kunnen worden overgenomen.

In relatie tot het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 8.3).

3.9. Toelichting bij de regels met betrekking tot de bindende verkaveling

De omvang van het uitteefbare gebied per ontwikkelveld is aanzienlijk. Daarbij komt dat binnen de ontwikkelvelden sprake is van een versnipperde eigendomspositie. Dit brengt het risico met zich mee dat, als gevolg van deze min of meer toevallige eigendomsgrenzen, een willekeurig ingedeelde en niet-doelmatige verkaveling gaat ontstaan. Dit is geenszins wenselijk te achten. Ook kan op deze wijze een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur gaan ontstaan.

Dit alles is reden voor het provinciebestuur om een bindende verkavelingsregeling, als onderdeel van de regeling inzake het ruimtegebruik, in het exploitatieplan op te nemen. Die bindende verkavelingsregeling beperkt zich in dit exploitatieplan vooralsnog tot de indeling van deelgebied ontwikkelveld 1, nu dit ingevolge de faseringsregeling direct aan snee is. Voor de andere ontwikkelvelden geldt dat ingevolge de fasering, het bouwrijp maken respectievelijk de verlening van omgevingsvergunningen niet direct kan plaatsvinden. Dit geeft aan het provinciebestuur de ruimte om, in het kader van de verplichte jaarlijkse herziening van het exploitatieplan, tijdig na te gaan of voor een later in de fasering aan snee komend ontwikkelveld een bindende verkavelingsregeling nodig is, en zo ja, volgens welke kaders die verkavelingsregeling dan zal worden opgemaakt.

3.10. Toelichting bij de regels met betrekking tot de verbodsbepaling

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan, zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de provincie geen instrumenten hebben inzake handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 sub b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 sub b Wro brengt met zich mee dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

3.11. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij het exploitatieplan aangegeven regels.

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt daarmee niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wabo. Zo is in artikel 2.12 eerste lid, sub b Wabo bepaald dat, voorzover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend (onder meer) met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 11.1).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om geringe afwijkingen (tot 5 meter) t.o.v. de in de ruimtegebruikskaart opgenomen situeringen van openbare ruimte (en de daarbinnen onderscheiden gronden voor de functies groen, water en verharding) en uitgeefbaar gebied mogelijk te maken (artikel 11.2).

Een derde afwijkingsregels is opgenomen om te bewerkstelligen dat kan worden afgezien van de aanleg van binnenstraten in de ontwikkelvelden 1 tot en met 4, indien wordt voldaan aan artikel 4.5 sub c van de Regels van het inpassingsplan. In artikel 4.5 sub b van deze Regels is de verplichting tot aanleg en instandhouding van binnenstraten voor de genoemde ontwikkelvelden opgenomen. In artikel 4.5. sub c van deze Regels is bepaald dat die verplichting niet geldt indien zich binnen het bestemmingsvlak Bedrijventerrein niet meer dan één bedrijf vestigt. Met de binnenplanse afwijking in het exploitatieplan wordt het dan mogelijk dat de zone Binnenstraat kan worden aangewend voor gebruik als Uitgeefbaar gebied. Onderdeel van deze afwijkingsregel is dan ook dat, voorzover voor het betreffende ontwikkelveld dan een zone Bindende verkaveling geldt, deze zone-aanduiding dan komt te vervallen.

3.12. Toelichting bij de regels met betrekking tot de slotbepalingen

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

4. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Een exploitatieplan moet gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro een omschrijving van de werken en werkzaamheden bevatten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

1. bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
2. de aanleg van nutsvoorzieningen;
3. het inrichten van de openbare ruimte.

Voor het bepalen van de uit te voeren werken en werkzaamheden is uitgegaan van de door Witteveen en Bos opgestelde ontwerprapportage VO+ 3.0 voor Logistiek Park Moerdijk van 12 april 2013 (zie bijlage 9A).

De hoofdgroepen 1 t/m 3 worden hierna nader omschreven.

Het exploitatieplangebied bestaat uit negen deelgebieden:

- a. de ontwikkelvelden 1 tot en met 5;
- b. het deelgebied hoofdontsluiting A16;
- c. het deelgebied hoofdontsluiting A17;
- d. het deelgebied interne baan;
- e. Het deelgebied ecologische zone Lapdijk.

De indeling van deze deelgebieden is aangeduid op de ruimtegebruikkaart (bijlage 3).

De omschrijving van de werken en werkzaamheden zoals omschreven in de paragrafen 4.1 t/m 4.3 hebben betrekking op de genoemde deelgebieden. Wat betreft paragraaf 4.3 is daarnaast sprake van werken en werkzaamheden die gelegen zijn buiten het exploitatieplangebied.

4.1. Omschrijving werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied

Het betreft hier werkzaamheden die betrekking hebben op de ontwikkelvelden 1 tot en met 5.

Het stappenplan en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied zijn gedetailleerd beschreven in het "Ontwerp VO+ 3.0 Logistiek Park Moerdijk" zoals opgenomen als bijlage 9A bij het exploitatieplan. In het exploitatieplangebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied voorzien:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbare gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbare gebied;
- het opsporen en verwijderen van explosieven;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbare gebied;
- het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbare gebied;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in het uitgeefbare gebied;
- het aanbrengen van de aansluiting op DWA riolering;
- het aanbrengen van (lijn)goten t.b.v. afvoer hemelwater;
- het aanbrengen van drainage binnen het uitgeefbare gebied;
- overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Omschrijving werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Onder deze werkzaamheden wordt verstaan de aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassingen van nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: gas-, water-, elektriciteits-, CAI-, telecommunicatieleidingen, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

4.3. Omschrijving werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte wordt verdeeld in een zestal groepen:

1. De aanpassing van de hoofdontsluitingen op de A16 en A17

Deze werkzaamheden hebben betrekking op respectievelijk het deelgebied hoofdontsluiting A16 en het deelgebied hoofdontsluiting A17.

Aan de noordzijde van het exploitatieplangebied wordt het Logistiek Park Moerdijk ontsloten naar de A17. Om te komen tot een adequate aansluiting van de ontwikkellocatie naar en van de A17 is aanpassing van de bestaande aansluiting A17 noodzakelijk.

Aan de oostzijde van het exploitatieplangebied wordt het Logistiek Park Moerdijk ontsloten naar de A16. Om te komen tot een adequate aansluiting van de ontwikkellocatie naar en van de A16 is aanpassing van de bestaande aansluiting A16 noodzakelijk.

Tot de werken en werkzaamheden voor de aanpassing van de hoofdontsluitingen op de A16 en A17 behoren:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het opsporen en verwijderen van explosieven;
- het verrichten van grondwerk;
- de aanleg van definitieve wegen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden, bebakeningen, belijning en verkeersregelininstallaties;
- het aanleggen/ aanpassen van civiele kunstwerken, waaronder viaducten.

2. *De aanleg van de interne baan*

Deze werkzaamheden hebben betrekking op het deelgebied interne baan.

Om een directe verbinding tussen Logistiek Park Moerdijk en het bestaande Haven- en Industrierrein Moerdijk mogelijk te maken, wordt de interne baan aangelegd. De openbare bestemming beperkt zich tot de functie om de beide bedrijventerreinen intern/direct te verbinden. Tot de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de interne baan behoren:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het opsporen en verwijderen van explosieven;
- het verrichten van grondwerk;
- de aanleg van definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden, bebakeningen, afschermende voorzieningen lichthinder, belijning en verkeersregelininstallaties;
- het aanleggen van civiele (waterstaatkundige) kunstwerken, waaronder bruggen, gemalen, stuwen en beschoeiingen.

3. *De aanleg van het gebied ten noorden van de A17 ten behoeve van compensatie en mitigatie*

Buiten het exploitatieplangebied, i.c. ten noorden van de A17 ligt de deellocatie Appenzak waar de compensatieopgaaf in het kader van de Boswet en de aantasting van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) vanuit het exploitatieplangebied plaatsvindt. Tot de werken en werkzaamheden behoren:

- het aanleggen van groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerste jaar onderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het aanbrengen van mitigerende maatregelen, waaronder huismusvides, vleermuiskasten en vleermuisverblijfplaatsen.

4. *De aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk*

Deze werkzaamheden hebben betrekking op het deelgebied ecologische zone Lapdijk.

Ten zuiden van de te handhaven Lapdijk wordt een ecologische zone aangelegd. De bestaande weg Lapdijk wordt ingepast en maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied. Tot de werken en werkzaamheden behoren:

- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanbrengen van mitigerende maatregelen, waaronder huismusvides, vleermuiskasten en vleermuisverblijfplaatsen.

5. *Bouwrijp maken van de openbare ruimte voor een ontwikkelveld*

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de deelgebieden van de ontwikkelvelden 1 tot en met 5. Het stappenplan en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte zijn gedetailleerd beschreven in het "Ontwerp VO+ 3.0 Logistiek Park Moerdijk" zoals opgenomen als bijlage 9A bij het exploitatieplan.

Tot de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoren:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- het opsporen en verwijderen van explosieven;
- het ontgraven, voorbelasten, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte;
- het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- het aanbrengen van de riolering (verbeterd gescheiden stelsel) binnen de openbare ruimte;
- het aanleggen van een rioolafvoergemaal met persleiding naar het gemeentelijk rioolstelsel;
- het aanbrengen van drainage in de openbare ruimte;
- de aanleg van bouwwegen;
- overige voorkomende werkzaamheden.

6. *Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte voor een ontwikkelveld*

Deze werkzaamheden hebben betrekking op de deelgebieden van de ontwikkelvelden 1 tot en met 5. Tot de werkzaamheden gebruiksgereed maken van de openbare ruimte voor een ontwikkelveld behoren:

- de aanleg van definitieve wegen, pleinen, openbare parkeerplaatsen, trottoirs, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, alsmede het aansluiten hiervan op bestaande wegen, voetpaden fietspaden en bijbehorende bermen, een en ander inclusief het herstellen van wegen;
- het aanbrengen van inritconstructies ter ontsluiting van bouw kavels (indien nodig met duiker);
- het aanleggen van groenvoorzieningen inclusief het verzorgen van het eerste jaar onderhoud van deze groenvoorzieningen;
- het aanbrengen van grondwallen rondom de terreinen inclusief afwerking;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het aanleggen van civiele (waterstaatkundige) kunstwerken, waaronder bruggen, gemalen, stuwen en beschoeiingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwborden, bebakeningen, belijning en verkeersregelininstallaties;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen, waaronder begrepen brandkranen;
- de aanleg voor voorzieningen van openbaar vervoer.

4.4. Hanteren van kaartmateriaal, beschrijvingen

De gronden waarop het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de aanleg van openbare ruimte zal plaatsvinden zijn, voor zover deze gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied, zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikkaart zoals deze als bijlage 3 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

Het stappenplan en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied en de openbare ruimte zijn gedetailleerd beschreven in het "Ontwerp VO+ 3.0 Logistiek Park Moerdijk" en de Leidraad inrichting openbare ruimte zoals opgenomen als respectievelijk bijlage 9A en 9B van het exploitatieplan.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatieplangebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens art 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 5.3);
- het programma (paragraaf 5.4);
- de kosten (paragraaf 5.5);
- de opbrengsten (paragraaf 5.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.8);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.9);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.10).

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van Logistiek Park Moerdijk worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijspeildatum	1 jan. 2014
startdatum exploitatieopzet	1 jan. 2014
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2030
looptijd	17 jaar
rente (debet)	4,50%
rente (credit)	4,50%
rente disconteringsvoet	4,50%
kostenstijging	2,00%
opbrengstenstijging 2014 en 2015	0,00%
opbrengstenstijging vanaf 2016	1,00%
fasering in enig jaar:	1 juli

- de prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2014;
- de startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2014;
- de verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2030;
- het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 17 jaar;

- de rentevoet is gesteld op 4,5% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. Deze rente is gebaseerd op het beheerstatuut Ontwikkelbedrijf Noord Brabant (vastgesteld op 9 maart 2010 door Provinciale Staten). De parameters zijn het laatst vastgesteld in de eerste voortgangsrapportage 2014 van het Ontwikkelbedrijf, welke op 18 maart 2014 is vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord Brabant;
- de gehanteerde disconteringsvoet is 4,5% en sluit aan bij de gehanteerde rekenvoet;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0% en is gebaseerd op de gemiddelde historische kostenstijging (CPI index) en de beleidsdoelstelling van de ECB;
- de opbrengstenstijging voor de jaren 2014 en 2015 bedraagt 0%. Na 2016 wordt rekening gehouden met een gemiddelde jaarlijkse opbrengstenstijging van 1,0%. Gezien de huidige marktomstandigheden is de verwachting dat de opbrengsten op middellange termijn weer licht zullen gaan stijgen. De gehanteerde parameter voor opbrengstenstijging past binnen de bandbreedte zoals opgenomen in het “advies marktconforme uitgifteprijsen Logistiek Park Moerdijk” van Stec groep (bijlage 17);
- kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar;
- alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw.

5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

5.3.1. Ruimtegebruik

Het plangebied kent momenteel voornamelijk agrarisch gebruik. In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in bedrijventerrein.

Het exploitatieplangebied is circa 216 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 1 bij het exploitatieplan.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.4. ligt binnen de begrenzing van het exploitatieplangebied op eigendom 9.0 een bestaande te handhaven vrachtwagenparkeerplaats ter grootte van circa 3,0 ha. Ingevolge het inpassingsplan is het mogelijk dat ergens op die parkeerplaats een bouwplan voor zowel een benzineverkooppunt van 250 m² als van ca. 1.469 m² kan worden gerealiseerd. De rest van de vrachtwagenparkeerplaats mag niet worden bebouwd. Daar blijft ook de bestaande bestemmingsregeling ongewijzigd. Voor de bepaling van het gebied van de inbrengwaarde is uitgegaan van een oppervlakte van 213 ha., zijnde 216 ha. minus het niet bebouwbare gedeelte van de vrachtwagenparkeerplaats op eigendom 9.0, ter grootte van 3,0 ha.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik exploitatiegebied		
Bruto exploitatiegebied	2.163.581 m²	
Te handhaven vrachtwagenparkeerplaats	29.992 m ²	
Netto exploitatiegebied	2.133.589 m²	100,0%
Uitgeefbaar gebied	1.422.289 m ²	66,7%
Verhardingen	204.483 m ²	9,6%
Groen	394.043 m ²	18,5%
Water	112.774 m ²	5,3%

De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 3 bij het exploitatieplan. In bijlage 13 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

5.3.2. Eigendomssituatie

In het netto exploitatieplangebied worden 63 eigendommen onderscheiden. In bijlage 13 “Overzicht ruimtegebruik per eigendom” zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 5. De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze

afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Zoals aangegeven behoort tot eigendom 9.0 een bestaande te handhaven vrachtwagenparkeerplaats ter grootte van ca. 3,0 ha. Ingevolge het overgangsrecht zoals bedoeld in artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro behoort die parkeerplaats in eerste aanleg geen onderdeel uit te maken van het exploitatieplangebied nu sprake is van een bestaande te handhaven functie. In het inpassingsplan is er echter in voorzien dat binnen die vrachtwagenparkeerplaats de ontwikkeling mogelijk is van een aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, bestaande uit een benzineverkooppunt met LPG ter grootte van 250 m². Dit maakt dat de specifieke aanduiding van die bouwkegel van 250 m² voor het benzineverkooppunt met LPG niet concreet op de verbeelding van het inpassingsplan is vastgelegd, en daarmee op de exploitatieplankaart kan worden aangeduid. Om die reden is bij de bepaling van de inbrengwaarde voor eigendom 9.0 niet uitgegaan van de gehele vrachtwagenparkeerplaats, maar van een oppervlakte van 250 m².

Daarnaast kent eigendom 9.0 nog een bouwplanmogelijkheid voor de oprichting van een benzineverkooppunt zonder LPG. Die is wel concreet op de verbeelding van het inpassingsplan aangeduid. Deze bouwplanmogelijkheid heeft een oppervlakte van 1.469 m².

Voorts kent eigendom 9.0. nog verdere uitgeefbare oppervlakte binnen de bestemming GD-2 van ca. 458 m² en de bestemming Bedrijven van ca. 2.896 m². In totaal bedraagt, voor de raming van de inbrengwaarde van eigendom 9.0, de uitgeefbare oppervlakte van dit eigendom derhalve 5.074 m².

5.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 142 ha. aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien. Het programma is onderverdeeld in een zestal uitgiftecategorieën:

- Grootschalige VAL/VAS-bedrijven op zichtlocatie;
- Grootschalige VAL/VAS-bedrijven;
- Verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG;
- Verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG;
- Functies van verzorgende, ondersteunende en/of facilitaire aard ten dienste van VAL/VAS-bedrijven (ten hoogste categorie 3.2 uit Lijst van Bedrijfsactiviteiten);
- Vrachtwagenparkeerterrein (nieuw).

De indeling van deze uitgiftecategorieën over het uitgeefbaar gebied is zichtbaar gemaakt op de kaart Uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is het productieprogramma per type uitgiftecategorie weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de ontwikkelvelden.

Productieprogramma uitgezet in de tijd (in m² uitgeefbaar)																		
	Totaal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Grootschalige VAL - Zichtlocatie	296.471	0	0	50.001	50.001	50.001	0	0	0	0	48.823	48.823	48.823	0	0	0	0	0
Grootschalige VAL	108141	0	0	61422	61422	61422	103.382	103.382	103.382	103.382	46.354	46.349	46.349	86.142	86.142	86.142	86.142	0
Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG	2.470	1470	0	0	0	0	250	250	250	250	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG	250	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Functies dienstbaar aan VAL	27.931	0	0	0	0	0	6.868	6.868	6.868	6.868	458	0	0	0	0	0	0	0
Vrachtwagenparkeerplaats nieuw	13.756	0	0	0	0	0	3.441	3.439	3.439	3.439	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	1.422.289	1720	0	111.423	111.423	111.423	113.941	113.939	113.939	113.939	95.635	95.172	95.172	86.142	86.142	86.142	86.142	0

De looptijd van de door of namens de provincie uit te geven gronden bedraagt naar verwachting 14 jaar, waarbij het voornemen is dat met de uitgifte kan worden gestart in 2016. Wat betreft de ontwikkelfuncties binnen het bouwvlak van de bestemming Gemengd-1, voorzover dat is gelegen op eigendom 9.0 is sprake van particuliere exploitatie. Hier wordt, in de systematiek van het exploitatieplan, ook gesproken van "uitgifte", waarbij deze uitgifte is voorzien in 2014.

5.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

Verhaalbare kosten		
Art. Bro	Omschrijving	Kosten
6.2.3	a) waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 54.896.388
6.2.3	b) waarde van de te slopen opstallen	€ 9.804.488
6.2.3	c) kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€ -
6.2.3	d) kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€ 782.057
6.2.4	a) kosten van het verrichten van onderzoek	€ 2.529.317
6.2.4	b) kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€ 23.704.081
6.2.4	c) kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€ 38.590.537
6.2.4	d) kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€ 2.004.622
6.2.4	e) kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€ 184.272
6.2.4	f) kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 3.690.030
6.2.4	g) kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€ 9.281.299
6.2.4	h) kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€ 122.136
6.2.4	i) het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€ -
6.2.4	j) apparaatskosten/ in opdracht van de provincie te verrichten werkzaamheden	€ 7.301.429
6.2.4	k) kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€ -
6.2.4	l) kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€ 309.000
6.2.4	m) niet-terugvorderbare belastingen	€ -
6.2.4	n) rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€ -
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€ 153.199.656
	Kostenstijgingen	€ 7.955.130
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€ 145.130.351
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2030	€ 306.285.137
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2014		€ 144.926.894

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

5.5.1. Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

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

Ad a en b. de waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied

De inbrengwaarde van de voor de ontwikkeling nodige gronden en opstallen is gebaseerd op een taxatie door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS, als rentmeester NVR, registertaxateur en RICS registered valuer en de heer ing. J.C. Eertink, als rentmeester NVR en registertaxateur, beiden verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal. Dit taxatierapport (inclusief addendum) is opgenomen als bijlage 14A. Het addendum ziet op een toevoeging

aan het taxatierapport als gevolg van gewijzigde vaststelling van het inpassingsplan. Een totaaloverzicht van de inbrengwaarde per eigendom, is in bijlage 14B toegevoegd.

Met betrekking tot de inbrengwaarde van de gronden onder deelgebieden interne baan, hoofdontsluiting A16 en hoofdontsluiting A17 kan een deel van deze kosten niet worden toegerekend aan het exploitatieplan. Hiertoe is een proportionele toerekening opgesteld (zie tabel in paragraaf 5.5.3). Geconcludeerd wordt dat van de kosten interne baan, aanpassing viaduct A16 en aanpassing viaduct A17 respectievelijk 3%, 68% en 51% aan Logistiek Park Moerdijk niet mag worden toegerekend. Deze niet toerekenbare kosten van inbrengwaarde komen ten laste van toekomstige grondexploitaties en zijn daarom tevens als opbrengstenpost onder “Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties” opgenomen (zie paragraaf 5.6.2). Het totale niet toerekenbare bedrag aan inbrengwaarden bedraagt ca. € 0,15 mln.

Zoals in hoofdstuk 7 is aangegeven heeft de Provincie, respectievelijk het Havenschap Moerdijk op basis van haar actieve grondbeleid het voornemen om de niet-provinciale gronden te verwerven. Voor de taxatie is ten aanzien van een gedeelte van de gronden van derden uitgegaan van het uitgangspunt dat momenteel geen sprake is van onteigening. Deze inbrengwaarden zijn daarom, conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor de nog te verwerven eigendommen van derden die bebouwd zijn is het beleid gericht op minnelijke verwerving op onteigeningsbasis. Voor deze eigendommen is uitgegaan van taxatie op basis van volledige schadeloosstelling.

Voor een aantal van de door de Provincie reeds verworven eigendommen is uitgegaan van een inbrengwaarde tegen volledige onteigeningsschadeloosstelling, nu deze gronden eerder op onteigeningsbasis zijn verworven.

In het overzicht in bijlage 14B is dit aangeduid in de kolom “bijkomende kosten” in verband met schadeloosstelling.

Ad c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten

Deze kosten worden ingeschat op nihil.

Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat om een aantal woonhuizen, boerderijen en bedrijfsgebouwen. Het totaal van de gemaakte of nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 0,78 mln. In het overzicht in bijlage 14B is dit aangeduid in de kolom “sloopkosten”.

5.5.2. Onderzoekskosten (6.2.4 a)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het nieuwe inpassingsplan en realiseren van het plan zijn proportioneel meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 2,52 mln. Met “proportioneel” wordt hier bedoeld op de situatie dat het exploitatieplangebied kleiner is dan het inpassingsplangebied.

De onderzoekskosten in het kader van het inpassingsplan zijn mede gemaakt voor het exploitatieplangebied (causaal verband) en zijn van nut voor het exploitatieplangebied (profijt). Derhalve is proportionele toerekening gemaakt om zo een evenredig deel van de kosten mee te nemen in dit exploitatieplan. Als verdeelsleutel is gekozen voor de verhouding m² exploitatieplangebied van het exploitatieplan ten opzichte van het aantal m² plangebied in het inpassingsplan. Dit aandeel bedraagt ca. 94% van het inpassingsplangebied.

De gerealiseerde- en nog te maken onderzoekskosten hebben betrekking op:

- bodemverontreiniging en –sanering;
- explosieven;
- geluidhinder;
- externe veiligheid;
- milieueffectrapportage;
- archeologie;
- flora en fauna;
- verkeer;
- risicoanalyse planschade;
- marktonderzoek.

In bijlage 11E is de controleverklaring van de accountant van de per 31-12-2013 gerealiseerde onderzoekskosten opgenomen.

5.5.3. Bodemsanering/ grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c)

Bodemsanering

De Provincie Noord Brabant heeft in het verleden een aantal objecten aangekocht waarbij een beperkte verontreiniging is geconstateerd. Dit zal leiden tot saneringskosten. De totale geraamde saneringskosten bedragen € 23.500.

Uitvoering explosievenonderzoek

Door een extern specialistisch bureau is een kostenindicatie gemaakt voor een explosievenonderzoek. Het uitvoeringsdeel (detecteren, interpreteren en benaderen) is geraamd op € 382.110.

Vorbereidende werken en grondwerken

De raming voor de kosten voorbereidende werken en grondwerken en zijn gebaseerd op de investeringsraming van Witteveen en Bos. Het grondwerk bestaat met name het leveren, ontgraven, vervoeren en verwerken van grond en zand. De gekozen methode van voorbelasting is de cunettenmethode, waarbij de wegen, de fietspaden en de aansluitingen naar uitgeefbaar terrein, worden voorbelast met 0,6 m zand en een extra overhoogte van 1 m grond. De extra overhoogte van openbaar terrein wordt na afloop verplaatst naar uitgeefbaar terrein. Het uitgeefbaar terrein wordt eerst opgehoogd met de vrijkomende extra overhoogte uit het openbaar gebied. Vervolgens wordt het uitgeefbaar terrein, na afstemming met afnemende ontwikkelende partij, met een werkvloer van gemiddeld 0,5 meter zand afgewerkt, zodat het ook betreedbaar is. De hoeveelheden zijn bepaald op basis van diverse grond- en zettingsonderzoeken. De kostenraming voor voorbereidende werken en grondwerken bedraagt € 23.275.807.

Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

De raming voor de kosten aanleg voorzieningen zijn gebaseerd op de investeringsraming van Witteveen en Bos. Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van:

- nutsvoorzieningen (inclusief de kosten vooraanleg);
- riolering;
- wegen en kunstwerken (incl. verwijderen bestaande geluidsschermen);
- groenvoorzieningen (inclusief de aanleg ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk);
- openbare verlichting en brandkranen;
- straatmeubilair;
- het aan het exploitatieplan toe te rekenen deel van de kosten van de aanleg van de interne baan;
- het aan het exploitatieplan toe te rekenen deel van de kosten van de aanpassing van het bestaande viaduct over de A16;
- het aan het exploitatieplan toe te rekenen deel van de kosten van de aanpassing van het bestaande viaduct over de A17.

Met betrekking tot de werkzaamheden interne baan en de aanpassingen van de bestaande viaducten over de A16 en A17 is een proportionele toerekening gemaakt om zo een evenredig deel van de kosten mee te nemen in dit exploitatieplan. Hiertoe is door Witteveen en Bos een analyse gemaakt van hoe het verkeer op de viaducten A16, A17 en de interne baan een relatie heeft met het Logistiek Park Moerdijk. Deze analyse is opgenomen in bijlage 16B bij dit exploitatieplan. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven:

wegvak	personenauto's	vrachtverkeer	totaal
Viaduct A16	26 %	43 %	32 %
Viaduct A17	39 %	77 %	49 %
Interne Baan	-	97 %	97%

Tabel: proportionele berekening voorzieningen buiten exploitatiegebied

Geconcludeerd wordt dat van de kosten voor de aanleg interne baan, aanpassing viaduct A16 en aanpassing viaduct A17 respectievelijk 97%, 32% en 49% aan Logistiek Park Moerdijk mag worden toegerekend. Voor een specificatie en nadere onderbouwing van deze toerekening wordt verwezen naar bijlage 16B.

Het totaal van de kostenraming aanleg voorzieningen bedraagt € 38.590.537.

De omschrijving van de grondwerken en voorzieningen tezamen komt overeen met het totaal van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte, zoals opgenomen in de paragrafen 4.1 tot en met 4.3, met dien verstande dat daar niet in zijn begrepen de kosten van de aanleg van de buiten het exploitatieplangebied gelegen locatie Appelpak (mitigerende en compenserende maatregelen).

De totale geraamde kosten op de posten 6.2.4 b t/m c bedragen € 62.294.617. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 11 (detailuitwerking ramingen kosten exploitatieopzet) en 9A (ontwerprapportage VO+ 3.0).

5.5.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d en e)

Ten noorden van de A17 ligt een deellocatie waar de compensatieopgave in het kader van de Boswet en de aantasting van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) plaatsvindt. De te verrichten maatregelen zijn beschreven in "Mitigerende en compensatieplan Logistiek Park Moerdijk" zoals bijgevoegd in bijlage 11D. De kosten van verwerving, inrichting inclusief VTU van dit gebied komen volledig ten laste van het exploitatieplangebied. De totale geraamde kosten bedragen € 1.463.326.

Voorts bestaat er de noodzaak tot het treffen van mitigerende maatregelen in het kader van de voor Logistiek Park Moerdijk uitgevoerde zogenaamde Passende Beoordeling. De te verrichten maatregelen zijn beschreven in "Mitigerende maatregelen passende beoordeling Logistiek Park Moerdijk" zoals bijgevoegd in bijlage 11F. De kosten van de maatregelen komen ten laste van het exploitatieplangebied. De totale geraamde kosten bedragen € 521.297.

5.5.5. Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e)

Onder deze post zijn opgenomen de kosten van rioleringswerkzaamheden buiten het plangebied (het verrichten van boringen en het aanbrengen van persleidingen). Deze kosten komen volledig ten laste van het exploitatieplangebied. De geraamde kosten, inclusief VTU, bedragen € 184.272.

5.5.6. Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f)

Met betrekking tot de werkzaamheden interne baan en de aanpassingen van de bestaande viaducten over de A16 en A17 is in paragraaf 5.5.3 vermeld dat een deel van de kosten niet kan worden toegerekend aan het exploitatieplan. Hiertoe is een proportionele toerekening opgesteld (zie tabel in paragraaf 5.5.3).

Geconcludeerd wordt dat van de kosten voor de aanleg interne baan, aanpassing viaduct A16 en aanpassing viaduct A17 respectievelijk 3%, 68% en 51% aan Logistiek Park Moerdijk niet mag worden toegerekend. Deze niet toerekenbare kosten van inbrengwaarde en aanleg, inclusief de bijbehorende kosten VTU, komen ten laste van toekomstige grondexploitaties en zijn daarom tevens als opbrengstenpost onder "Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties opgenomen (zie paragraaf 5.6.2). De totale raming bedraagt € 3.690.030. Voor een gedetailleerde onderbouwing van dit bedrag wordt verwezen naar bijlage 11A ("Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet"). Voor een toelichting op de toerekening van de kosten wordt verwezen naar bijlage 16B ("Toerekening bovenwijkse voorzieningen").

5.5.7. Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j)

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, provinciale apparaatskosten en VTU. 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 voor een consultatieronde in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. Deze ontwerpregeling bevat de zogenaamde "plankostenscan". Deze scan is voor de raming van de plankosten toegepast. Mochten er in de definitieve versie wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van de consultatieversie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

De uitkomsten van de scan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van plankosten. Verwezen wordt naar bijlage 8 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ontwerpministeriële regeling is opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen € 12.563.686 op prijspeil 2010. Omdat alle ramingen in het exploitatieplan op prijspeil 01-01-2014 worden bepaald, dient er vier jaar kostenstijging over de uitkomst (excl. post 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering) in de berekening te worden meegenomen. In

achtneming van de werkelijk gerealiseerde prijsontwikkelingen op plankosten over de afgelopen vier jaar, is deze kostenstijging op 0% gesteld. Het resultaat op prijspeil 2014 bedraagt € 12.563.686.

In de toepassing van de plankostenscan wordt geen rekening gehouden met de kosten van VTU op de werken van bodemsanering en (grootschalige) infrastructurele werken. De VTU over deze kosten zijn apart opgenomen onder de post plankosten en bedragen € 31.964.

Uit de toepassing van de plankostenscan volgt dat wat betreft de kosten van VTU over de werken inzake voorbelasten en ophogen daar rekening is gehouden met een kostenpost van € 594.201 (netto contante waarde). Deze raming van de VTU over de kostenpost van voorbelasten/ophogen ter grootte van € 15.175.967 komt uit op 3,9% en is volstrekt niet voldoende te achten. Er is sprake van een totale oppervlakte van 191 ha, die in 4 deelfasen wordt opgehoogd. Voor de totale VTU over de werken ophogen/voorbelasten wordt uitgegaan van € 2.276.395 (nominaal) wat neerkomt op 15% van de geraamde kosten van ophogen/voorbelasten. De totale kosten van VTU voor voorbelasten/ophogen bedragen daarmee dan € 1.987.506 op netto contante waarde. Van laatstgenoemd bedrag is dan € 594.201 opgenomen vanuit de toepassing van de plankostenscan.

De VTU kosten over de werken, die niet voor 100% aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend, maken ook geen onderdeel uit van de plankostenscan. Deze VTU kosten zijn separaat geraamd op € 2.427.021 en zijn onder post 6.2.4 g opgenomen.

De VTU kosten over de werken voor de deellocatie waar de compensatieopgaaf in het kader van de Boswet en de aantasting van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) plaatsvindt, gelegen buiten het exploitatieplangebied, zijn onder de posten 6.2.4 d en e opgenomen (zie paragraaf 5.5.4) en maken geen onderdeel uit van post 6.2.4 g.

5.5.8. Tijdelijk beheer

Er zijn geen kosten opgenomen voor tijdelijk beheer. Het uitgangspunt is dat de kosten voor tijdelijk beheer volledig worden gedekt door de opbrengsten uit tijdelijk beheer.

5.5.9. Ramingen van planschade

Op basis van de risicoanalyse planschade van Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) van mei 2014 is een kostenraming opgenomen van € 309.000 voor direct- en indirecte planschade, waarbij de directe planschade is gewaardeerd op nihil. De volledige rapportage planschaderisicoanalyse van SAOZ is als bijlage 15 van dit exploitatieplan opgenomen.

5.5.10. Niet terugvorderbare belastingen

Er zijn geen sprake van kosten voor niet terugvorderbare belastingen.

5.5.11. Rentekosten

Er is geen sprake van toerekenbare gerealiseerde rentekosten tot de startdatum van de exploitatie. Wel is sprake van een toekomstige rentekosten van € 145.130.351. De rentebaten (opgenomen in paragraaf 5.6) bedragen € 99.507.680, waardoor er per saldo een netto rentelast van € 45.622.671 resteert.

5.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit exploitatie zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.7). De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van provinciale gronduitgifte) en uit opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving	Opbrengsten	
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	194.775.370
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	-
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	3.690.030
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	<i>198.465.400</i>
	Opbrengstenstijgingen	€	13.570.087
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	99.507.680
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2030	€	311.543.166
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2014		€	147.414.869

5.6.1. Opbrengst uit gronduitgifte

Voor het bepalen van de verkoopprijs van de uit te geven gronden is een marktanalyse uitgevoerd door Stec Groep BV en Van der Sande Van Opstal BV Bedrijfsmakelaars. Het rapport met de marktanalyse is opgenomen in bijlage 17.

De in de exploitatieopzet opgenomen verkoopprijzen zijn in onderstaande tabel weergegeven. Voor de categorie "Grootschalige VAL/VAS" (zowel zicht- als niet zichtlocaties) is de grondprijs opgenomen volgens de onderkant van de bandbreedte van de verkoopprijzen, zoals in de marktanalyse opgenomen.

Opbrengst uit gronduitgifte	prijs per m ²	m ² uitgeefbaar	opbrengsten
Grootschalige VAL/VAS - Zichtlocatie	€ 145,00	296.471	€ 42.988.295
Grootschalige VAL/VAS	€ 135,00	1.081.411	€ 145.990.485
Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG	€ 240,00	2.470	€ 592.800
Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG	€ 480,00	250	€ 120.000
Functies dienstbaar aan VAL/VAS	€ 150,00	27.931	€ 4.189.650
Vrachtwagenparkeerplaats (nieuw)	€ 65,00	13.756	€ 894.140
Totaal		1.422.289	€ 194.775.370

Op basis van het programma en de bovenstaande verkoopprijzen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 194.775.370 nominaal op prijspeil 01 januari 2014.

5.6.2. Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties

Het deel van de kosten voor de aanleg interne baan, aanpassing viaduct A16 en aanpassing viaduct A17 wat niet mag worden toegerekend aan dit exploitatieplan, zullen proportioneel worden toegerekend aan toekomstige grondexploitaties. Deze bijdragen komen ten goede aan het exploitatieplan. De geraamde opbrengst uit toekomstige grondexploitaties bedraagt € 3.690.030. Dit bedrag is gelijk aan het in paragraaf 5.5.6 opgenomen bedrag aan kosten voor toekomstige grondexploitaties.

De opbrengsten uit gronduitgifte en toekomstige grondexploitaties zijn vervolgens in de tijd gezet. De totale opbrengst op netto contante waarde per 01 januari 2014 bedraagt € 147.414.869.

5.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties 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 macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten	€	144.926.894
af: bijdragen uit toekomstige grondexploitaties	€	<u>3.348.532</u>
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2014)</i>	€	<i>141.578.362</i>
Totale opbrengsten	€	147.414.869
af: opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties	€	<u>3.348.532</u>
<i>Totaal opbrengsten uit gronduitgifte (ncw per 01-01-2014)</i>	€	<i>144.066.337</i>
Maximum te verhalen kosten	€	141.578.362

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 141.578.362.

5.8. Exploitatiebijdrage per eigendom

In artikel 6.18 Wro artikel is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Lid 1 uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in deze exploitatieopzet zijn gebaseerd op type uitgifte (bedrijventerrein) en segment. We onderscheiden de volgende uitgiftecategorieën:

- Grootschalige VAL/VAS-bedrijven op zichtlocatie;
- Grootschalige VAL/VAS-bedrijven;
- Verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG;
- Verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG;
- Functies van verzorgende, ondersteunende en/of facilitaire aard ten dienste van VAL/VAS-bedrijven (ten hoogste categorie 3.2 uit Lijst van Bedrijfsactiviteiten);
- Vrachtwagenparkeerterrein nieuw.

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd.

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgiftepreizen per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

Gewichtsfactoren uitgiftecategorieën	prijs per m ²	factor
Grootschalige VAL/VAS - Zichtlocatie	€ 145,00	2,23
Grootschalige VAL/VAS	€ 135,00	2,08
Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG	€ 240,00	3,69
Verkooppunt motorbrandstoffen met LPG	€ 480,00	7,38
Functies dienstbaar aan VAL/VAS	€ 150,00	2,31
Vrachtwagenparkeerplaats (nieuw)	€ 65,00	1,00

Lid 4 Totaal aantal gewogen eenheden

De uitgiftebare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie.

Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd, waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totaal aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2014 komt uit op 2.098.591 eenheden.

Verwezen wordt naar bijlage 20 (Overzicht gewogen eenheden totale uitgiftebaar gebied), waarin een specificatie van deze berekening is opgenomen.

Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2014 te delen door totaal aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2014.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid	
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)	2.216.405
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€ 141.578.362
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)	€ 63,88

De hoogte van de bruto exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. In onderstaande tabel is een voorbeeldberekening voor eigendom 28.7 uitgewerkt.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 28.7: Provincie Noord - Brabant

	Gewogen eenheden eigendom op NCW	Bruto exploitatie- bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
Eigendom betaalt:	489,53	63,88	€ 31.270
	Aandeel uitgiftebaar	Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgiftebaar	100,00%	€ 21.949	€ 21.949
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			€ -
Te betalen/ te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:			€ 9.321

In bijlage 21 (Gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 22 (Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen de berekening van de bruto- en netto exploitatiebijdrage inzichtelijk gemaakt.

5.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 31 december 2013 € 2.103.664 van de geraamde kosten zijn gerealiseerd (1,3% van de totale geraamde kosten). Dit betreffen gerealiseerde externe- en interne onderzoekskosten.

5.10. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het meest recente onherroepelijke exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet.

Op de kosten worden de volgende zaken in mindering gebracht:

- de inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan. Het gaat daarbij om de inbrengwaarde van de uit te geven gronden van het betreffende eigendom;
- de kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overlegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw plaatsvindt, daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Naar keuze van burgemeester en wethouders kan deze zekerheid bestaan uit een onvoorwaardelijke bankgarantie of een concerngarantie dan wel een hypotheek.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het provinciebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

6. DE REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1 De begrippen, die zijn opgenomen in de “Regels van het provinciaal inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk”, zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen Regels Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk, tenzij in deze Regels anders is aangegeven.
- 1.2 Daarnaast wordt in deze Regels verstaan onder:
- a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.2.
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de provincie Noord-Brabant voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, opgenomen in paragraaf 3.1. tot en met 3.3, alsmede paragraaf 3.5 van het document “Inkoopbeleid provincie Noord-Brabant”, zoals dat als bijlage 10 bij dit exploitatieplan is opgenomen
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de aanleg van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.1.
 - e. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatieplangebied, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
 - f. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
 - g. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit Exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid in bijlage 1;
 - h. Fase: een tijdvak waarbinnen een afgebakend geheel van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen is voorzien, als zodanig aangeduid in de faseringstabel;
 - i. Faseringstabel: de tabel opgenomen in paragraaf 3.2 waarin een beschrijving is opgenomen van de fasegewijze uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen;
 - j. Faseringkaart: de als bijlage 2 bij dit exploitatieplan opgenomen kaart, waarin een visualisatie is opgenomen van onder meer de gefaseerde uitvoering van de onderdelen bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte (voor zover het gaat de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied) en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals is opgenomen in de faseringstabel;
 - k. Gedeputeerde Staten: het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant
 - l. Inpassingsplan: het provinciaal inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk
 - m. Inrichting openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 4.3. bestaande uit de volgende groepen:
 - 1. De aanpassing van de hoofdontsluiting A16;
 - 2. De aanpassing van de hoofdontsluiting A17;
 - 3. De aanleg van de interne baan;
 - 4. De aanleg van het gebied compenserende en mitigerende maatregelen ten noorden van de A17;
 - 5. De aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk;
 - 6. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte van de ontwikkelvelden;
 - 7. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte van de ontwikkelvelden.
 - n. Kavel: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied zoals dat is aangeduid in de “zone bindende verkaveling”, zoals dat is opgenomen in het als bijlage 24 bij dit exploitatieplan gevoegde verkavelingsplan, en wat geldt als een nadere detaillering van een in de regels van het Inpassingsplan aangeduid “bouwperceel”.
 - o. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de aan te leggen inrichting van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen als bijlage 9A en 9B (waarbij bijlage 9B is opgebouwd uit een deel 1 en deel 2) bij dit exploitatieplan.
 - p. Ontwikkelveld: een deelgebied, bestaande uit een samenhangend gedeelte van het uitgeefbaar gebied, met inbegrip van de bijbehorende openbare ruimte, een en ander zoals aangeduid op de ruimtegebruikskaart, onderscheiden naar de ontwikkelvelden 1 tot en met 5;
 - q. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als toekomstig openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies groen, water en verharding, zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart;

- r. Provincie: de provincie Noord-Brabant;
- s. Regels: de onderhavige “Regels Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk”;
- t. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan behorende kaart;
- u. Uitgeefbaar gebied: gebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte ten behoeve van de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd-1 en Gemengd-2, gelegen binnen een ontwikkelveld en zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart;
- v. Voorzieningen: de werken zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte binnen danwel buiten het exploitatieplangebied worden gerealiseerd;
- w. Werk: een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.
- x. Werkomschrijving: uitwerking van het voorlopig ontwerp, zoals dat is opgenomen in het document “Ontwerprapportage VO+ 3.0” en zoals dat deel uitmaakt van de kwaliteitsomschrijving welke als bijlage 9A bij het exploitatieplan is opgenomen, naar:
 - a. een definitief ontwerp, en;
 - b. een omschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte van een deelgebied, met bijbehorende tekeningen, en;
 - c. een directieraming;dit alles opgesteld en opgemaakt vanuit de RAW-systematiek
- y. Zone Binnenstraat: de zone in Ontwikkelveld 1 tot en met 4, als zodanig aangeduid op de ruimtegebruikskaart

1.3 Begrippen kunnen in de Regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Fasering

- 2.1 Voor de gefaseerde aanleg van de hoofdontsluiting A16, de hoofdontsluiting A17, de interne baan, het gebied compenserende en mitigerende maatregelen ten noorden van de A17, de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk, het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor de ontwikkelvelden, het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte voor de ontwikkelvelden en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen in het uitgeefbaar gebied geldt de fasering, zoals aangegeven in de Faseringstabel.
- 2.2 Met de gefaseerde aanpassing van de hoofdontsluiting A16, de hoofdontsluiting A17, de aanleg interne baan, het gebied compenserende en mitigerende maatregelen ten noorden van de A17, de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk, het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied per ontwikkelveld, de aanleg van nutsvoorzieningen per ontwikkelveld, het bouwrijp maken van de openbare ruimte voor de ontwikkelvelden en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte voor de ontwikkelvelden mag niet worden aangevangen voor de aanvang van het in de Faseringstabel daartoe genoemde kalenderjaar.
- 2.3 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van een ontwikkelveld op te richten bebouwing wordt geweigerd indien de aanvraag wordt ingediend voor aanvang van het in de Faseringstabel genoemde kalenderjaar in de kolom “Verlening omgevingsvergunning voor het bouwen”.

Artikel 3. Koppelingen

- 3.1 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 1 op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:
 - a. de aanpassing van de hoofdontsluiting A17 is voltooid, en;
 - b. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 1 is voltooid, en;
 - c. het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, behorende tot ontwikkelveld 1 is voltooid.
- 3.2 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 2 op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:
 - a. de aanpassing van de hoofdontsluiting A16 is voltooid, en;
 - b. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 2 is voltooid, en;
 - c. het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, behorende tot ontwikkelveld 2 is voltooid.
- 3.3 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 3 op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:
 - a. de aanpassing van de hoofdontsluiting A16 en A17 is voltooid, en;
 - b. de aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk is voltooid, en;

- c. de aanleg van de interne baan is voltooid, en:
- d. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 3 is voltooid, en:
- e. het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, behorende tot ontwikkelveld 3 is voltooid.
- 3.4 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 4 op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:
 - a. de aanpassing van de hoofdontsluiting A16 en A17 is voltooid, en:
 - b. de aanleg van de ecologische zone ten zuiden van de Lapdijk is voltooid, en:
 - c. de aanleg van de interne baan is voltooid, en:
 - d. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 4 is voltooid, en:
 - e. het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, behorende tot ontwikkelveld 4 is voltooid.
- 3.5 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor in het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 5 (voorzover gelegen binnen de bestemming Gemengd-2 (GD-2)) op te richten bebouwing mag niet worden verleend voordat:
 - a. de aanpassing van de hoofdontsluiting A16 is voltooid, en:
 - b. het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied van ontwikkelveld 5 (voorzover gelegen binnen de bestemming Gemengd-2) is voltooid, en:
 - c. het bouwrijp maken van de openbare ruimte, als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, behorende tot ontwikkelveld 5 is voltooid.

Artikel 4. Ruimtegebruik

- 4.1 De oprichting van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van respectievelijk de bestemmingen Bedrijventerrein, Gemengd-1 en Gemengd-2 dient plaats te vinden binnen het in de ruimtegebruikskaart als "uitgeefbaar gebied" aangeduide gronden.
- 4.2 De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies groen, water en verharding dient te worden aangelegd binnen het in de ruimtegebruikskaart als "openbare ruimte" voor de respectievelijke functies "groen", "water" en "verharding" aangeduide gronden.

Artikel 5. Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

- 5.1 Het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (uitgezonderd de aanleg van het gebied compenserende en mitigerende maatregelen ten noorden van de A17) vindt plaats volgens de eisen, zoals opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving en overeenkomstig de in artikel 6 bedoelde werkomschrijving waarmee door gedeputeerde staten ingevolge artikel 6.2 is ingestemd danwel, in geval van toepassing van artikel 6.4, waarbij de werkomschrijving voldoet aan de in artikel 6.4. bedoelde eisen.

Artikel 6. Werkomschrijvingen

- 6.1 Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen een deelgebied inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een werkomschrijving te worden opgesteld die ter schriftelijke instemming aan gedeputeerde staten dient te worden voorgelegd. Een werkomschrijving dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de Kwaliteitsomschrijving. Een werkomschrijving dient tenminste de omvang te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op een deelgebied. De instemming met een werkomschrijving wordt geweigerd, indien het werkomschrijving in strijd is met de Kwaliteitsomschrijving.
- 6.2 Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 6.1. bedoelde werken en werkzaamheden voordat de instemming op de werkomschrijving, zoals bedoeld in artikel 6.1. heeft plaatsgevonden.
- 6.3. Gedeputeerde Staten beslissen binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 6.1. bedoelde werkomschrijving of met de werkomschrijving wordt ingestemd.
- 6.4. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1. en 6.3. is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien de werkomschrijvingen worden opgesteld door of namens de provincie, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1. tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een werkomschrijving dat door of namens de provincie is opgesteld.

Artikel 7. Aanbesteding

- 7.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen, zijn de Europese en nationale regels omtrent aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in

artikel 7.7. Voor zover de in de vorige volzin bedoelde Europese of nationale. regels niet van toepassing zijn, is ten aanzien van de in de eerste volzin bedoelde werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen, het Aanbestedingskader van toepassing.

- 7.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1. bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan Gedeputeerde Staten voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met bepaalde in artikel 7.1.
- 7.3. Gedeputeerde Staten beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 7.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 7.1. bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. In het aanbestedingsverslag wordt tenminste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 7.3. is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 7.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 7.1. bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat gedeputeerde staten met het in artikel 7.4. bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 7.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2, 7.3 en 7.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van Gedeputeerde Staten vereist indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de provincie, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 7.1, 7.2. tweede volzin, 7.4 tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is indien de provincie geldt als opdrachtgever voor de in artikel 7.1. bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.
- 7.7 In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 eerste volzin zijn op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden binnen het exploitatieplangebied inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen, de Europese en nationale regels omtrent aanbestedingen van speciale-sectoropdrachten van toepassing, in het geval het aanbestedingsprotocol, zoals bedoeld in artikel 7.2 en het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning, zoals bedoeld in artikel 7.4, wordt ingediend door een speciale-sectorbedrijf.

Artikel 8. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 8.1. Met het oog op het voldoen aan de Regels vinden:
 - a. inspecties plaats ten aanzien van de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
 - b. (tussentijdse) inspecties plaats ten aanzien van de uitvoering van de onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen;
 - c. (tussentijdse) inspecties plaats ten aanzien van de uitvoering van de inrichting van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan of ten behoeve van de provincie waarbij door of namens Gedeputeerde Staten wordt getoetst of de voorzieningen voldoen aan de Kwaliteitsomschrijving en de werkschrijving, waarmee tevoren is ingestemd.
- 8.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen met betrekking tot de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens Gedeputeerde Staten, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de Regels.
- 8.3. De personen, belast met de inspecties hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 9. Bindende verkaveling

- 9.1. Bij het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op uitgeefbaar gebied wordt, voorzover het uitgeefbaar gebied is gelegen in het als bijlage 24 opgenomen verkavelingsplan als zodanig aangeduide "zone bindende verkaveling", de indeling in de kavels, zoals opgenomen in het genoemde deelgebied, in acht genomen.

Artikel 10. Verbodsbepaling

- 10.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 9 opgenomen regels en eisen.
- 10.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 10.1. wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 11. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels.

- 11.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 9, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de

voorgenomen afwijking past in een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4. Awb, ter inzage is gelegd.

- 11.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, openbare ruimte (en de daarbinnen voor de respectievelijke functies “water”, “groen” en “verharding” onderscheiden gronden) en uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting van of uit andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikkaart en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.
- 11.3. Bij een omgevingsvergunning kan, voor de gronden gelegen in de Zone Binnenstraat in een Ontwikkelveld, worden afgeweken van:
- a. het bepaalde in artikel 4, waarbij de gronden binnen een Zone Binnenstraat worden aangemerkt als Uitgeefbaar gebied, en:
 - b. voorzover van toepassing, het bepaalde in artikel 9, waarbij voor dat Ontwikkelveld de aanduiding “Zone bindende verkaveling”, zoals opgenomen in het als bijlage 24 opgenomen verkavelingsplan, komt te vervallen.
- De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien, ingevolge artikel 4.5 sub c van de Regels van het provinciaal inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk, de verplichting tot realisatie van de in die regels bedoelde binnenstraat is komen te vervallen.

Artikel 12. Slotbepalingen

- 12.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk”.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 213 ha, dit na aftrek van de niet bebouwbare bestaande te handhaven vrachtwagenparkeerplaats. De provincie Noord-Brabant voert voor de gebiedsontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk een actieve grondpolitiek. Een uitzondering hierop geldt voor de grondstukken die betrekking hebben op de aansluiting van het Logistiek Park Moerdijk op de A16 respectievelijk A17 (circa 11 ha.). De op- en afritten van/naar de beide snelwegen zijn eerder gerealiseerd. Verwerving van deze gronden is dus niet meer nodig. Wel dienen, ten behoeve van het Logistiek Park Moerdijk, aanpassingen te worden doorgevoerd in de aansluitingen van Logistiek Park Moerdijk naar de op- en afritten naar de A16 respectievelijk A17. Afhankelijk van de aard van de door te voeren aanpassingen dienen daarvoor gronden te worden verworven.

Vanuit de in 2009 gesloten Bestuursovereenkomst is sprake van een publiek-publieke samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeente Moerdijk. De gezamenlijke overheidspartijen (incl. Havenschap Moerdijk) hebben op 01 oktober 2014 circa 119 ha. in juridische eigendom.

Ter uitwerking van de bestuursovereenkomst is door de gemeente Moerdijk en de provincie Noord-Brabant een overeenkomst gesloten met Havenschap Moerdijk, waarbij het Havenschap zal worden belast met de integrale grondexploitatie van Logistiek Park Moerdijk. Dit heeft geresulteerd in een wijziging van de gemeenschappelijke regeling Havenschap Moerdijk. Het Havenschap is een openbaar lichaam in de zin van de Wet gemeenschappelijke regelingen, waarbij de gemeenschappelijke regeling is aangegaan door provincie en gemeente Moerdijk.

In dat kader zijn de gronden, die in eigendom zijn van de genoemde overheidspartijen, verkocht aan het Havenschap Moerdijk. De resterende gronden in het gebied hebben een oppervlakte van circa 94 ha en kennen de volgende eigendomssituatie:

Code eigendom	Oppervlakte nog te verwerven
Eigendom 1.0:	34 m ²
Eigendom 2.1:	137 m ²
Eigendom 2.2:	292 m ²
Eigendom 4.1:	50.398 m ²
Eigendom 4.2:	5.107 m ²
Eigendom 5.1:	146.914 m ²
Eigendom 5.2:	20.631 m ²
Eigendom 6.0:	745 m ²
Eigendom 7.0:	1.649 m ²
Eigendom 8.0:	10.235 m ²
Eigendom 9.0:	8.175 m ²
Eigendom 14.0:	501 m ²
Eigendom 17.1:	210.445 m ²
Eigendom 17.2:	50.077 m ²
Eigendom 17.3:	81.320 m ²
Eigendom 17.4:	35.523 m ²
Eigendom 17.5:	71.774 m ²
Eigendom 18.1:	19.214 m ²
Eigendom 18.2:	47.477 m ²
Eigendom 19.0:	707 m ²
Eigendom 20.0:	969 m ²
Eigendom 21.1:	557 m ²
Eigendom 21.2:	462 m ²
Eigendom 21.3:	14.450 m ²
Eigendom 21.4:	17.046 m ²
Eigendom 22.1:	220 m ²
Eigendom 22.2:	1.337 m ²
Eigendom 26.0:	322 m ²
Eigendom 27.0:	139.673 m ²
Eigendom 30.0:	3.881 m ²
Totaal te verwerven	940.272 m²

De provincie respectievelijk Havenschap Moerdijk wenst de eigendommen van de genoemde derden, met uitzondering van de eerder genoemde gronden die betrekking hebben op de aansluiting van het Logistiek Park Moerdijk op de A16 respectievelijk A17, te verwerven om zodoende de integrale gebiedsontwikkeling van Logistiek Park Moerdijk op zich te kunnen nemen. Op de verwervingskaart zoals deze als bijlage 7 bij dit exploitatieplan is opgenomen, is de ligging van de te verwerven percelen nader aangeduid.

Integrale gebiedsontwikkeling door het Havenschap Moerdijk is nodig vanwege de technische en volgtijdelijke samenhang tussen de werkzaamheden die verband houden met het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt dat binnen het uitgeefbaar gebied van de bestemming Bedrijventerrein wordt voorzien in de vestiging van Value Added Logistics/Value Added Services bedrijven met een minimale kavelgrootte van 5 ha. (met uitzondering van VAL/VAS- bedrijven met een kleinere kavelgrootte dan 5 ha. die voldoen aan de specifieke voorwaarden zoals beschreven in paragraaf 2.1).

De toevallige eigendomsposities doorsnijden de uit te voeren grondwerken inzake het ophogen. Indien niet voor alle eigendommen binnen een deelgebied van het exploitatieplangebied gelijktijdig deze werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, is er sprake van een zeer aanzienlijk kosten- en efficiencyverlies. Ook doorkruist de eigendomsverhouding de totstandkoming van een doelmatige verkaveling. Voorts staat het de meest doelmatige wijze van uitvoering in de weg.

Wat betreft de binnen het exploitatieplangebied gelegen bebouwde eigendommen geldt dat het minnelijke verwervingsbeleid gericht is op verwerving op onteigeningsbasis. Zie hiervoor ook paragraaf 5.5.1.

Niet uitgesloten kan worden dat voor de tijdige realisatie van werken en werkzaamheden en de doelmatige gronduitgifte inzake de realisatie van het inpassingsplan voor de resterende te verwerven gronden het instrument van onteigening zal moeten worden ingezet.

RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 1 : KAART EXPLOITATIEPLANGEBIED



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 2 : FASERINGSKAART



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 3 : RUIMTEGEBRUIKSKAART



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 4 : KAART UITGIFTECATEGORIEEN



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 5 : EIGENDOMMENKAART



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 6 : KAART BESTAANDE SITUATIE



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 7 : VERWERVINGENKAART



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 8 : INVULLING ONTWERPREGELING PLANKOSTENSCAN



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 9A : ONTWERPRAPPORTAGE VO+ 3.0 (KWALITATIEVE EN KWANTITATIEVE BESCHRIJVING BOUWRIJP MAKEN, NUTSVOORZIENINGEN EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE)



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 9B DEEL 1: KWALITEITSDOCUMENT INRICHTING OPENBARE RUIMTE (ALGEMEEN)



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 9B DEEL 2: KWALITEITSDOCUMENT INRICHTING OPENBARE RUIMTE (ADDENDUM LOGISTIEK PARK MOERDIJK)



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 10 : AANBESTEDINGSKADER



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 11A : DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN KOSTEN EXPLOITATIEOPZET



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 11B : SSK-RAMING CIVIELE WERKEN



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 11C : RAMING SLOOPKOSTEN



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 11D : MITIGATIE- EN COMPENSATIEPLAN LOGISTIEK PARK MOERDIJK



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 11E : CONTROLEVERKLARING ONDERZOEKSKOSTEN



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 11F : MITIGERENDE MAATREGELEN PASSENDE BEOORDELING



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 12 : DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 13 : OVERZICHT RUIMTEGEBRUIK PER EIGENDOM



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 14A : TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN (INCLUSIEF ADDENDUM)



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 14B : INBRENGWAARDEN PER EIGENDOM



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 15 : PLANSCHADERISICOANALYSE



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 16 : TOEREKENING HOOFDAANSLUITING A16, A17 EN DE INTERNE BAAN



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 17 : RESULTATEN MARKTANALYSE GRONDUITGIFTE



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 18 : JAARSCHIJVEN EXPLOITATIEOPZET



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 19 : OVERZICHT MACROAFTOPPING



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 20 : OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN TOTALE UITGEEFBARE GEBIED



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 21 : GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 22 : SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 23 : SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER KAVEL



RAPPORT

Datum: 05 december 2014

Onderwerp: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Kenmerk: Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk gewijzigd ontwerp versie 7.0

BIJLAGE 24 : VERKAVELINGSPLAN