

Exploitatieplan Oostpolder 2025

NL.IMRO.9920.EPOostpolder-EX02



Lijst met aanpassingen

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Herzien	Vrijgegeven door
1	02-10-2023	Locatie-eisen toegevoegd		
2	20-10-2023	Teksten aangevuld		
3	15-11-2023	Regels, toelichting, overleg		
4.	17-11-2023	Afronding concept		
5	27-11-2023	Verwerken juridisch commentaar alsook laatste wijzigingen in percelen en exploitatie		
6	05-12-2023	Taxatierapporten toegevoegd		
7	23-01-2024	Regels i.o.m. PlasBossinade vereenvoudigd		
8.	16-04-2024	Vast te stellen (tekst, bijlagen alles)		
9	28-04-2025	Update naar 1-1-2025		
10	05-05-2025	Schade windmolens verwerkt		
11	05-06-2025	Belastingen scherper en tarieven 2025		
12	03-07-2025	Eindcontrole		

Sweco Nederland B.V.
Onderwerp Exploitatieplan Oostpolder
Projectnummer 51008551
Klant Provincie Groningen
Auteur Diego van Kampen
Gecontroleerd door Marc Braaksma
Vrijgegeven door Sanne Oehlers
Datum 03-07-2025
Document referentie NL25-648800269-138859

HB So.

Inhoudsopgave

Preambule	6
Deel A Toelichting.....	7
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Doel en functie van dit exploitatieplan	8
1.3 Zelfrealisatie	10
1.4 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
1.5 Leeswijzer	11
2 Het exploitatiegebied	12
2.1 Exploitatiegebied	12
2.1.1 Toelichting begrenzing.....	12
2.1.2 Toelichting niet te verwerven	13
2.2 Huidige eigenaren	14
2.3 Ruimtegebruik	16
3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	19
3.1 Planstadium.....	19
3.2 Uit te voeren werken en werkzaamheden.....	19
3.2.1 Ontwerp	19
3.2.2 Toetsingskader	20
3.2.3 Bouwrijp maken	22
3.2.4 Gebruiksgereed maken	23
3.2.5 Tijdelijk beheer.....	23
4 Toelichting op de exploitatieopzet	25
4.1 Rekentechnische uitgangspunten	25
4.1.1 Exploitatieplan Oostpolder	25
4.1.2 Boekwaarde en kostensoorten	25
4.1.3 Rentekosten, vreemd vermogen.....	25
4.1.4 Kosten.....	26
4.1.5 Gronden en opstallen (art. 6.13.1.c.1. Wro)	26
4.1.6 Kosten aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6.13.1.c.2. Wro)	27
4.1.7 Kosten m.b.t. gronden buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	29
4.1.8 Planontwikkelingskosten (artikel 6.2.4.g tot en met j Bro)	29
4.1.9 Ontwerpcompetities (artikel 6.2.4.i Bro)	30
4.1.10 Ruimtelijke plannen (artikel 6.2.4.h Bro)	30
4.1.11 Projectkosten (artikel 6.2.4.j Bro)	30

4.1.12	Verrichten van onderzoek (art. 6.2.4. a Bro)	30
4.1.13	Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	30
4.1.14	Belastingen (artikel 6.2.4.m Bro)	31
4.1.15	Schade en planschade	31
4.1.16	Rente (artikel 6.2.4.n Bro)	32
4.1.17	In bijlage 31N is de gefaseerde begroting weergegeven. Percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8.Bro)	32
4.2	Overzicht van de kosten	32
4.3	Opbrengsten	32
4.3.1	Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)	32
4.3.2	Bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.2.7.b Bro)	34
5	Berekening exploitatiebijdrage	35
5.1	Toerekening van kosten	35
5.1.1	Maximaal te verhalen kosten	36
5.1.2	Berekening exploitatiebijdrage	36
5.1.3	Van bruto naar netto exploitatiebijdrage	39
5.2	Algemeen en begrippen	39
5.3	Voorgenomen grondgebruik	39
5.4	Koppelingen	39
5.5	Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte	40
5.6	Bestek	40
5.7	Aanbestedingsplicht	41
5.8	Afwijkingsregels	41
5.9	Strafbaar	42
	Deel B Het Exploitatieplan	43
6	Begrenzing van het exploitatieplan	44
7	Exploitatieopzet	45
8	Voorschriften en regels	46
	Artikel 1 Begrippen	46
1.1.	De begrippen die zijn opgenomen in respectievelijk de ‘Regels van het “Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder” zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen ‘Regels Exploitatieplan Oostpolder”, tenzij in de regels anders is aangegeven.	46
2.1.	Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:	46
Artikel 2	Voorgenomen grondgebruik	47
Artikel 3	Koppelingen	47
	Artikel 3.1. Verbod bouwrijp maken.	47
	Artikel 3.2. Bouwwerken	48
	Artikel 3.3. Gebruiksgereed maken	48
Artikel 4	. Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte	48
	Artikel 4.1 Bouwrijp maken	48
Artikel 5	Bestek	48
	Artikel 5.1. Technisch Ontwerp	48
	Artikel 5.2. Verbod	49
	Artikel 5.3. Beslistermijn	49
	Artikel 5.4. Uitvoering door provincie	49

Artikel 5.5.	Gewijzigde uitvoering	49
Artikel 5.6.	Supervisie en tussentijdse inspecties	49
Artikel 5.7.	Wijziging normstelling.....	50
Artikel 6.	Aanbestedingsplicht.....	50
Artikel 7	Afwijkingsregel	51
Artikel 8	Strafbaar feit	51
Artikel 9	Slotbepaling	51
Bijlage 1 Overzicht van de bijlagen.		52

Preambule

Het exploitatieplan wordt vastgesteld na inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Invoeringswet Omgevingsplan stelt in artikel 4.6 lid 2 onder a ten tweede en in lid 3 dat het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing blijft tot het besluit onherroepelijk is.

Als het inpassingsplan en het exploitatieplan onherroepelijk zijn vastgesteld, dan gaat het verder onder de figuur van een projectbesluit, waarvan deel B van dit plan onder de Omgevingswet gelden als kostenverhaalsregels¹. De gemeente Het Hogeland heeft tot een bij Koninklijk Besluit te bepalen moment (naar verwachting eind 2031)², de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar een nieuw deel van het omgevingsplan.

Het Exploitatieplan Oostpolder wordt gelijk vastgesteld met het Inpassingsplan Oostpolder door Provinciale Staten en geldt juridisch als één onlosmakelijk besluit.

Het exploitatieplan is opgesteld omdat er sprake is van gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorzien zoals bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en de betreffende gronden niet in eigendom zijn van de provincie, afgezien van de verkeersweg N46. Er zijn eveneens geen overeenkomsten gesloten over kostenverhaal en locatiewensen voor deze gronden. Aldus is het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het inpassingsplan bouwplannen zijn voorzien, niet anderszins verzekerd en bestaat de verplichting tot vaststelling van dit exploitatieplan. Voorts is het nodig om onder andere een tijdvak of fasering te bepalen en eisen te stellen met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, alsmede regels te stellen over de uitvoering daarvan.

Het exploitatieplan bevat regels over de wijze waarop het bedrijventerrein moet worden aangelegd en hoe de kosten ervan, alsook alle voorafgaande planontwikkelingskosten worden gedekt door de inkomsten uit grondverkoop. Daarbij geldt dat als de inkomsten tekort schieten om de kosten te dekken, tenminste alle inkomsten worden gebruikt om het tekort zoveel als mogelijk te dekken. De provincie, als exploitant, staat voor het risico dat de kosten wellicht hoger zijn dan de opbrengsten.

Deel A bevat een toelichting op het plan en de regels. Deze toelichting bevat aanwijzingen over hoe de regels geïnterpreteerd moeten worden en hoe de hoogte bijdrage tot stand komt.

Deel B is het juridisch bindend gedeelte met de regels en de hoogte van de exploitatiebijdrage per vierkante meter uitgeefbare gronden in een omgevingsvergunning.

Als er na vaststelling van dit exploitatieplan met één of meer eigenaren alsnog een exploitatieovereenkomst (posterieur) wordt afgesloten, dan moet dat in ieder geval de bepalingen uit dit exploitatieplan bevatten, maar geen bepalingen die in dit exploitatieplan niet zijn opgenomen, maar dat wel hadden gekund.

¹ Artikel 13.14 lid 3 onder b. Omgevingswet

² [Hoofdpijnen projectbesluit | Informatiepunt Leefomgeving](#)

Deel A Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Groningen heeft op 8 november 2023 de structuurvisie Oostpolder vastgesteld (NL.IMRO.9920.SVOostpolder-VA01). In de structuurvisie wordt het nut en de noodzaak tot het aanleggen van een bedrijventerrein in de Oostpolder uiteen gezet. Hierop aansluitend publiceert de provincie op 15 december 2023 het ontwerp van het Inpassingsplan Oostpolder (NL.IMRO.9920.IPOostpolder-ON01). Dit exploitatieplan (NL.IMRO.9920.IPOostpolder-EX01) is verbonden met het inpassingsplan. Het exploitatieplan voorziet in het in exploitatie brengen van gronden ten behoeve van de bedrijfshuisvesting voor zeer grote bedrijven, zoals in het inpassingsplan is toegelicht.

De provincie en gemeente zijn volgens de Wro (artikel 6.12) verplicht om tegelijkertijd met het Inpassingsplan een exploitatieplan vast te stellen, als het kostenverhaal van het te ontwikkelen gebied niet anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is of het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels noodzakelijk is. Kostenverhaal en de overige eisen zijn verzekerd als de provincie zelf over de gronden beschikt en deze in exploitatie kan brengen. Kostenverhaal en locatie-eisen kunnen ook verzekerd zijn in exploitatieovereenkomsten. De provincie heeft met geen enkele private eigenaar overeenstemming kunnen bereiken, noch over een overeenkomst inzake grondexploitatie, noch in de zin van het verwerven van het eigendom.

Nu vrijwel alle gronden in het exploitatiegebied privaat eigendom betreffen, worden in dit plan de eisen, regels, tijdvakken en het kostenverhaal voor deze gronden verzekerd door middel van dit exploitatieplan.

1.2 Doel en functie van dit exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het uitgeefbaar gebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig, die, met het oog op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied.
- b. De aanleg van nutsvoorzieningen.
- c. De inrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast is er sprake van buiten het exploitatieplangebied uit te voeren werken en werkzaamheden. De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden alsmede de kosten van de buiten het exploitatieplangebied uit te voeren werken en werkzaamheden worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 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 onder 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, opstellen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieu-hygiënische 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 inpassings- en bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

Het exploitatieplan heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies.

Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de provincie 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 lid 4 Wro in handen van burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland.

Voor de toepassing onder b geldt dat alleen een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 overeenkomst wordt gesloten na de vaststelling van het exploitatieplan (posterieure overeenkomst) maar vóór de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, of in geval van gronduitgifte van bouwpercelen door of namens de provincie, er geen financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt verbonden. Dit komt omdat het kostenverhaal al op andere wijze is verzekerd: bij gronduitgifte door of namens de provincie, of door een tijdig gesloten overeenkomst.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het inpassings- en bestemmingsplan. Het gaat hierbij om regels en eisen omtrent:

- a. Het ruimtegebruik.
- b. Koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen.
- c. Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitteefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- d. Regels omtrent de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitteefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.
- e. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de in het exploitatieplan opgenomen regels (binnenplanse afwijking).

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels ligt in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 juncto artikel 6.13 lid 2 Wro. Het exploitatieplan maakt onderdeel uit van de vorm van planuitvoering die de provincie in het publieke belang nodig acht.

1.3 Zelfrealisatie

Normaliter hebben eigenaren in een exploitatiegebied de mogelijkheid om het inpassingsplan zelf te realiseren. In het geval van de exploitatie van de Oostpolder gaat dat niet op. Geen van de 28 eigenaren³ beschikt over een grondpositie waarmee zij de infrastructuur, kabels en leidingen samenhangend op hun eigen grondgebied kunnen ontwikkelen. Dit exploitatieplan is wettelijk noodzakelijk om het kostenverhaal zeker te stellen, maar het ligt geenszins in de rede te veronderstellen dat het tot zelfrealisatie door de eigenaren komt waarbij de kosten van de ontwikkeling verhaald worden, onder aftrek van de zelf gerealiseerde voorzieningen en de inbrengwaarde. Meer nog verduidelijkt het plan welke kosten in aanmerking moeten worden genomen voordat het tot verkoop komt en daarmee wordt duidelijk welk risico dat aan een dergelijke ontwikkeling verbonden is.

1.4 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Indien de herziening zich beperkt tot (art. 6.15 Wro lid 3) een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering, een vervanging van de

³ In de lijsten ontbreken de eigenaren nummer 8 en 27. Nummer 8 is de provincie zelf en nummer 27 is Enexis, wiens eigendom gehandhaafd blijft.

ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of ander niet-structurele onderdelen, dan vindt er geen kennisgeving plaats aan de eigenaren.

Een herziening kan ook het aanpassen van het ontwerp, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik betreffen, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen. In dat geval is de voorbereiding van art. 6.14 Wro van toepassing (kennisgeving aan alle eigenaren) en kan tegen de herziening beroep worden ingesteld.

Een dergelijke vorm van herziening ligt in het verschieft nu het huidige schetsontwerp nog uitgewerkt moet worden en overigens verdere uitwerkingen afhankelijk zijn van de concrete belangstelling van bedrijven. Een aanvraag van een eigenaar kan er toe leiden dat het ontwerp dusdanig moet worden aangepast, waardoor eerst een herzieningsprocedure van dit exploitatieplan doorlopen moet worden voordat de aanvraag goedkeuring kan krijgen. Zeker als toekenning van de aanvraag leidt tot een gewijzigde positie van de andere eigenaren in het exploitatiegebied. In principe rust dan op de aanvrager de taak om de gevolgen van zijn aanvraag in beeld te brengen. In de regels is voorzien dat Gedeputeerde Staten kunnen anticiperen op een gepubliceerd herzien exploitatieplan bij het beoordelen van een aanvraag.

Aan het einde van de exploitatie, of op verzoek als ten minste 90% van de begrote kosten zijn gemaakt, vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen Gedeputeerde Staten een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren, die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, zal de provincie het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, met rente naar evenredigheid terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger) (Art. 6.20 Wro).

Dit exploitatieplan verliest zijn functie zodra de provincie alle gronden in het exploitatiegebied heeft verworven of met alle eigenaren exploitatieovereenkomsten heeft gesloten waarin dezelfde waarborgen zijn opgenomen als in dit exploitatieplan. Gedeputeerde Staten kunnen dan Provinciale Staten voorstellen het exploitatieplan in te trekken, evenals de kostenverhaalsregels uit het projectbesluit en de tijdelijke omgeving van het omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit twee delen. Deel A bevat een toelichting op het plan en de regels, en legt uit hoe de exploitatiebijdrage is berekend. Deel B is het juridisch bindende deel met het exploitatiegebied, de kostenverhaalsbijdrage en de regels.

In het volgende tweede hoofdstuk van Deel A wordt het exploitatiegebied geduid, inclusief de daarin bevindende kadastrale percelen, geheel of gedeeltelijk. De namen van de eigenaren zijn geanonimiseerd tot nummers. Hoofdstuk 3 beschrijft de eisen die gesteld worden aan de werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 4 biedt een toelichting op de exploitatieopzet. Hoofdstuk 5 bevat de berekening van de exploitatiebijdrage. Hoofdstuk 6 licht de regels toe.

De nummering gaat verder in Deel B. Hoofdstuk 7 bevat de begrenzing van het exploitatiegebied. Hoofdstuk 8 stelt de exploitatiebijdrage vast. Hoofdstuk 9 bevat de regels van dit exploitatieplan.

2 Het exploitatiegebied.

2.1 Exploitatiegebied

Het inpassingsplangebied wordt globaal begrensd (met de klok mee) aan de noordzijde door de Kwelderweg, aan de oostzijde door de rijksweg N33, aan de zuidzijde door de Dijkweg en aan de westzijde door de spoorverbinding tussen Groningen en Eemshaven.

Hierbinnen is het exploitatiegebied gelegen zoals aangegeven in bijlage 1N– Exploitatiegebied met tekening 00051 van 01-11-2023. Dit gebied is 611.68.16 hectare groot (Bijlage 2N – Kadastrale percelen in het exploitatiegebied).

2.1.1 Toelichting begrenzing

De begrenzing van het exploitatieplan is zo gekozen dat alle werken en voorzieningen ten behoeve van de exploitatie zich binnen het exploitatiegebied bevinden, met uitzondering van de aansluiting op de omliggende infrastructuur. Dit moet bevorderen dat vrijwel alle te verhalen kosten gemaakt worden binnen en ten behoeve van het exploitatiegebied.

Het gebied wordt ontsloten door een nieuwe rotonde in de N46 (knooppunt Euvelgunne tot aan de Eemshaven) en twee aansluitingen op de Kwelderweg. Zij hebben voor de Kwelderweg geen andere functie dan het ontsluiten van het exploitatiegebied. Nu hier geen gronden liggen waarop kosten verhaald moeten worden, zijn de aansluitingen buiten het exploitatiegebied gehouden. Bovendien is het eigendom van deze gronden in handen van de overheid (gemeente, waterschap, provincie of rijk) waardoor het voor de exploitant niet nodig is om ze te verwerven om de aansluiting te kunnen realiseren.

Aan de noordzijde is de exploitatiegrens globaal in het midden van de Binnenbermsloot. Deze watergang en de oevers zijn in eigendom van het Waterschap. We verwachten dat deze sloot gehandhaafd blijft, echter kan niet worden uitgesloten dat het slootprofiel en de oevers aanpassingen behoeven.

Aan de oostzijde volgt het de kadastrale grens van het profiel van de N33.

Aan de zuidzijde is de grens zo gelegd dat de uitwateringssloot onderaan de dijk, na herprofilering, in zijn geheel tot aan de insteek aan de dijk-zijde tot het exploitatiegebied behoort. Deze sloot maakt onderdeel uit van het watersysteem en wordt gehandhaafd. Op onderdelen zal het profiel aangepast moeten worden aan de nieuwe opgave. Door de hele sloot in het exploitatiegebied te leggen, dus te verwerven, verzekert de provincie zich er van dat het watersysteem functioneert voor het exploitatiegebied en niet van derden afhankelijk is.

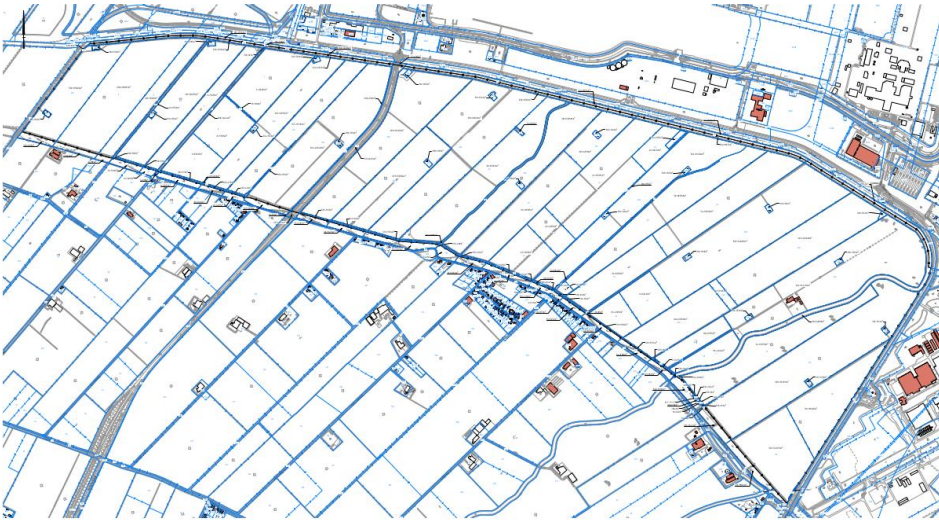
Aan de westzijde ligt de grens van het exploitatiegebied op de kadastrale grens van het spoorlijn, dat van Prorail is. Prorail heeft geen eigendommen binnen het exploitatiegebied.

2.1.2 Toelichting niet te verwerven

In de lijst van percelen staan percelen die niet verworven worden. Deze zijn als volgt te classificeren:

1. Delen van percelen die buiten het exploitatiegebied vallen.
Sommige percelen lopen door tot over de grens van het exploitatiegebied. Hier zijn geen werken of voorzieningen nodig voor het exploitatiegebied. Bij verwerving kan het voor komen dat dit deel buiten het exploitatiegebied toch mee gekocht moet worden op verzoek van de eigenaar. Deze aankoop blijft dan buiten de exploitatiebegroting en zullen buiten de exploitatie worden verantwoord.
2. Percelen in eigendom van de overheid (gemeente, waterschap, provincie, rijk) of Groningen Seaports.
Het betreffen kleine percelen aan de rand van het exploitatiegebied en de Klaas Wiersumweg van Groningen Seaports. Groningen Seaports is voor 100% in eigendom van de Gemeenschappelijke Regeling Havenschap Groningen Seaports, waarin de provincie Groningen voor 50% zeggenschap heeft, gemeente Eemsdelta (33,33%) en gemeente Het Hogeland (16,66%).
De meeste watergangen blijven in eigendom van het Waterschap en worden niet verworven.
Al deze gronden betreffen openbare infrastructuur en voor zover zij in de uitwerking van het plan zijn opgenomen, worden ze ingebracht voor een symbolisch bedrag.
Een uitzondering geldt voor kadastraal perceel nr. 46 (Sectie M, Uithuizermeeden) dat in eigendom is van de gemeente Het Hogeland. Dit perceel heeft een agrarisch gebruik. Hierop zal de provincie wel kostenverhaal toepassen nu het grotendeels tot het uitgeefbare gebied behoort.
3. Percelen met een recht van opstal voor het in stand houden van een windmolen.
Deze twintig percelen, van circa 1.304 tot 1.549 m² groot, liggen verspreid, doch in twee lijnen, over het gebied. Hierop staan windmolens die behoren tot het 'Windpark Oostpolder'. Het eigendom behoort toe aan de opstalgever; de eigenaar van het perceel waarop de windmolen zich bevindt.
Het is voor de ontwikkeling van het exploitatieplan niet noodzakelijk om deze percelen met windmolen te verwerven omdat het gebruik niet strijdig is met het Inpassingsplan. Er wordt een voorkeursrecht op gevestigd teneinde te voorkomen dat na afloop van de opstalovereenkomst er wederom een nieuwe molen gebouwd kan worden. Ook uit oogpunt van veiligheid en geluidhinder is het gewenst om de molens niet terug te laten keren aan het einde van hun levensduur. Gelet op de levensduur van de jonge molens, ligt eventuele verwerving buiten het bereik van de exploitatieperiode.

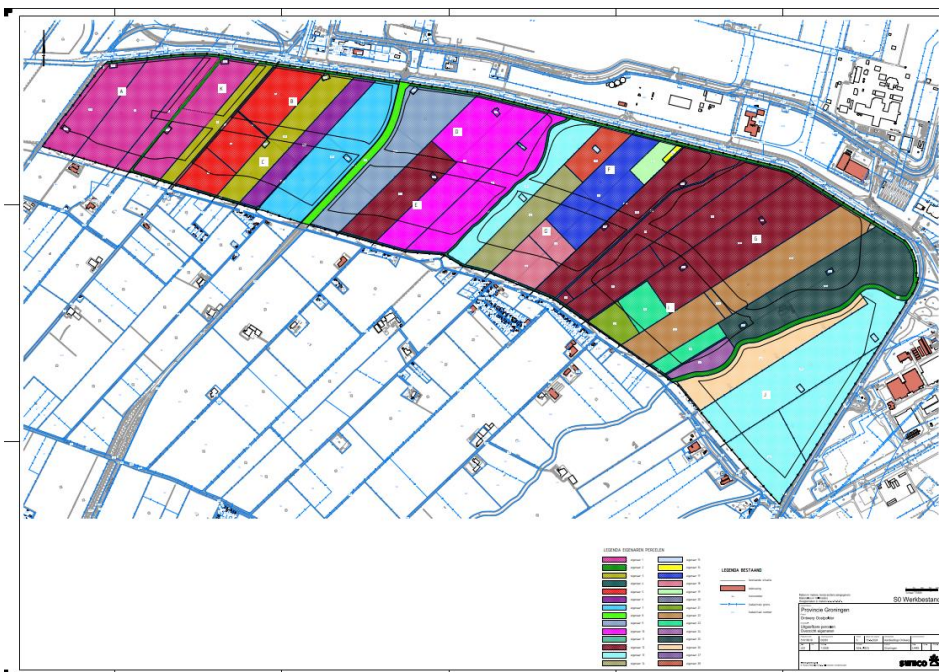
Onderstaand figuur 1 een verbeelding van het exploitatiegebied:



Figuur 1 Exploitatiegebied (zie voor meer details bijlage 1N- Grens exploitatiegebied)

2.2 Huidige eigenaren

De eigenaren in het exploitatiegebied zijn weergegeven in bijlage 2N. Er zijn 106 percelen betrokken omdat zij geheel of gedeeltelijk in het exploitatiegebied liggen. De percelen zijn van 28 eigenaren, genummerd van 0 tot 28. In bijlage 29N is een kaart (tekening nummer 00061 d.d. 15-03-2024) opgenomen, waarin elke eigenaar zijn eigen kleur heeft. In de figuur hieronder een afbeelding van die kaart.



Figuur 2 Bijlage 29N met het exploitatiegebied ingekleurd naar eigenaar.

Enkele percelen zijn belast met beklemrecht. In bijlage 28 zijn deze genummerd en is aangegeven op welke eigenaren en percelen deze beklemmingen rusten. Dit overzicht staat ook hieronder vermeld in figuur 3. Ook zij worden in kennis gesteld van het voornemen om een Inpassingsplan vast te stellen.

In Bijlage 2N zijn alle percelen vermeld en is aangegeven wat daarvan binnen en buiten het exploitatiegebied (EPG) ligt. De nummers corresponderen met de kaart in bijlage 1.

In bijlage 10N is een lijst per eigenaar opgenomen, met daaronder een opsomming van de kadastrale nummers die in het exploitatiegebied voor komen. Daaronder een subnummer dat op de tekening is vermeld en aangeeft hoeveel m² van het kadastrale nummer binnen het exploitatiegebied valt, zoals in figuur 2 in deze paragraaf bij met kleur is aangegeven.

Zoals in paragraaf 2.1.2. uiteen is gezet, worden de volgende oppervlakken in figuur 4 per eigenaar niet verworven.

Nummer beklemde, nummer eigenaar, nummer kadastraal perceel (sectie M, Uithuizermeden)	
Nummer eigenaar in exploitatieplan	
100	
5	7 8 9 17
101	
15	36 325 326
102	
17	41
103	
19	45
Eindtotaal	

Figuur 3 Bijlage 28 met nummers van beklemgerechtigden gevolgd door de nummers van eigenaren en perceel nummers.

Verwerven	Nee		Verwerven	Nee		Verwerven	Nee	
Sectie	(Alle)		Sectie	(Alle)		Sectie	(Alle)	
Plaats	(Alle)		Plaats	(Alle)		Plaats	(Alle)	
Nummer Eigenaar			Som van oppervlakte BRK					
1			5.311					
300			1.330					
301			1.339					
312			1.276					
314			1.305					
329			60					
2			279.040					
21			13.755					
22			5.220					
39			22.985					
40			47.235					
57			38.000					
58			6.510					
70			88.290					
71			1.475					
73			85					
180			215					
181			30.705					
182			24.565					
(leeg)			(leeg)					
3			2.658					
323			1.326					
324			1.332					
7			1.332					
308			1.332					
8			59.265					
13			3.510					
37			55.755					
(leeg)			(leeg)					
9			1.322					
321			1.322					
10			1.549					
319			1.549					
12			6.640					
298			1.339					
305			1.325					
306			1.304					
310			1.339					
311			1.332					
13			4.019					
302			1.339					
316			1.341					
317			1.339					
15			1.346					
326			1.346					
25			2.664					
295			1.332					
296			1.332					
27			1.338					
76			475					
327			705					
349			158					
(leeg)			(leeg)					
Eindtotaal			366.484					

Figuur 4 Niet te verwerven gronden in het exploitatiegebied, naar nummer eigenaar en perceel nummer op de kaart in bijlage 1N.

In bijlage 15N staat de perceelslijst met daarin hoeveel m² wordt verworven per eigenaar. In bijlage 23N staat per eigenaar het uitgeefbare oppervlak vermeld en de oppervlakten in het exploitatiegebied. In bijlage 11N zijn deze details uitgewerkt in tekening 00061 met datum 15-03-2024. Hierin staan nummers die corresponderen met de lijst van Bijlage 10N. Bijlage 29N bevat een tekening van de percelen met bijbehorende eigenaren. In bijlage 13Nw is een tekening opgenomen waarin de windmolens zijn gepositioneerd en de invloed die deze hebben op het uitgeefbare oppervlak. Hierin staan gedetailleerde nummers van percelen naar uitgiftecategorie die correspondeert met Bijlage 14, samengevat in bijlage 23N.

2.3 Ruimtegebruik

De in bijlage 4N opgenomen verbeelding van het schetsontwerp van het Exploitatieplan is hieronder verkort weergegeven in figuur 5. De werkelijke ligging van de ontsluitingsweg is afhankelijk van de concrete belangstelling. Niet uitgesloten kan worden dat een bedrijf een zo'n groot oppervlak wenst te kopen dat delen van de infrastructuur als privaat worden aangemerkt en privaat bekostigd. Dit heeft twee gevolgen voor het kostenverhaal, enerzijds

minder kosten voor de openbare werken en voorzieningen, anderzijds eventuele minderopbrengsten door een verlaging van de grondprijs om dezelfde redenen.

Mocht echter worden besloten delen van het terrein kleiner te verkavelen, dan zullen de extra kosten moeten opwegen tegen de dan hoger te ramen opbrengsten. Dergelijke afwijkingen worden in de eerste 10 exploitatiejaren echter niet voorzien.



Figuur 5 Schetsontwerp inrichting bijlage 4N.

Het ruimtegebruik is globaal en is weergegeven in tabel 1.

Ruimtegebruik Oostpolder

Plangebied [m2]	6.116.812	
<i>Omschrijving</i>	<i>opp [m2]</i>	<i>opp [%]</i>
Uitgeefbaar bedrijventerrein	4.005.279	65%
<i>Ruimtegebruik op hoofdlijnen</i>	[m2]	[%]
Verharding wegen	63.700	1%
Verharding groenzones half verharding	11.250	0%
Wateroppervlak watergangenc (excl. wadi)	300.000	5%
Groen	1.730.050	28%
Uitgeefbaar	4.010.000	66%
Totaal	6.115.000	100%

Tabel 1 Het globale ruimtegebruik van het plangebied.

In de bestemming groen liggen wadi's waarin afdoende waterberging gecreëerd kan worden.

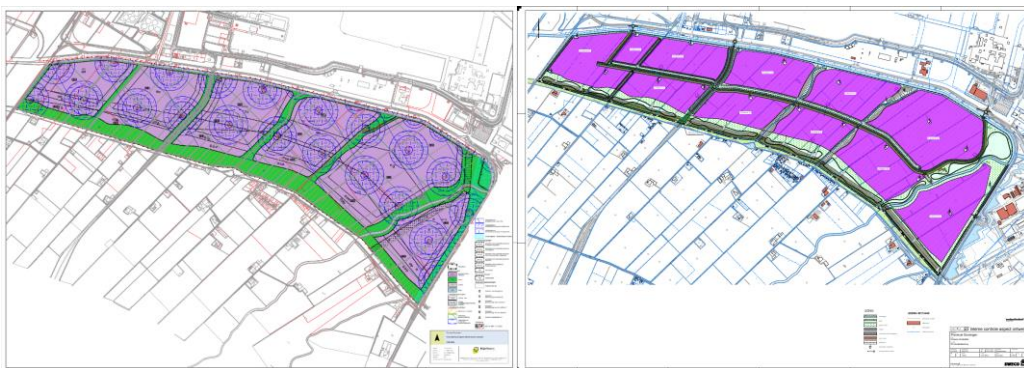
Bij het beoordelen van een ontwerp zal op basis van berekeningen aangetoond moeten worden dat er voldoende bergingscapaciteit is voor hemelwater conform de dan actuele normen van het waterschap.

3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.

3.1 Planstadium

In het Inpassingsplan is een groot gebied opgenomen voor de bestemming Bedrijventerrein – Industrie. Binnen deze bestemming moet de ontsluiting van de percelen plaats vinden. Daarvoor is een Aanlegnotitie Oostpolder (bijlage 19) geschreven en een schetsontwerp (SO) opgesteld (bijlage 4N). De verschillen tussen de verbeelding van het Inpassingsplan zonder infrastructuur en de verbeelding in het exploitatieplan met een schets van de infrastructuur zijn weergegeven in figuur 6 en 7. Het schetsontwerp is op onderdelen uitgewerkt naar een voorontwerp met profielen van de ontsluitingsweg (bijlage 22) en een toelichting in het document Schetsontwerp Oostpolder (bijlage 21). Deze stukken vormen de grondslag voor de kostenraming van het openbaar gebied (bijlage 8Nw).

Hoe de interne ontsluiting er uiteindelijk uit ziet, hangt af van de specifieke situatie bij de eerste verkopen.



Figuur 6 Verbeelding van het Inpassingsplan, zonder infrastructuur.

Figuur 7 Verbeelding in het exploitatieplan met een schets van de infrastructuur (bijlage 4N).

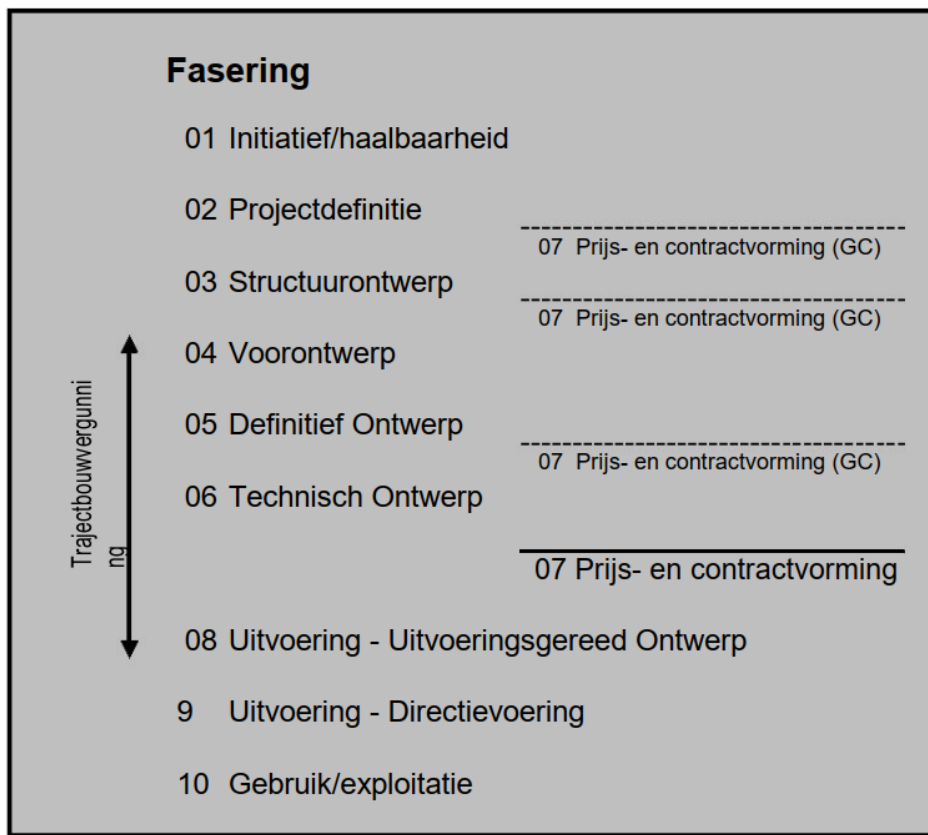
3.2 Uit te voeren werken en werkzaamheden

In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen de ontwerpfase en de besteksfase. Dit is noodzakelijk omdat het ontwerp nog niet vast staat. Het bestek kan pas opgemaakt worden als het ontwerp is goedgekeurd. De uitvoering kan pas beginnen na een Europese aanbesteding, gelet op de omvang van het werk.

De omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden zijn gebaseerd op de bijlage 4N (Verbeelding ontwerp exploitatieplan), bijlage 19 (Aanlegnotitie Oostpolder), bijlage 21 (Toelichting schetsontwerp Oostpolder) en bijlage 22 (Profielen inrichting infrastructuur).

3.2.1 Ontwerp

Voor het maken van een ontwerp moet het stappenplan uit het Standaardtaakbeschrijving DNR-STB 2014 worden gevolgd. Dit document is opgenomen als bijlage 7.



Figuur 8 Fasering volgens DNR-STB 2014

Het initiatief en de haalbaarheid is met dit exploitatieplan aangetoond. Voor zover er sprake is van een voorzienbaar tekort, zal de provincie daarin voorzien.

De projectdefinitie bevindt zich in het Inpassingsplan en de daarbij behorende bijlagen. In het bijzonder bijlage 1 van het Inpassingsplan met de onderbouwing van de gebiedsontwikkeling Oostpolder door de Stec Groep. Op basis van de acquisities van de provincie in samenwerking met Groningen Seaports, de NOM (Noordelijke Ontwikkelingsmaatschappij) en het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat zal zich een portfolio ontwikkelen van geïnteresseerde bedrijven. Op basis van het eisenprogramma van deze bedrijven kan een eerste fase worden gedefinieerd alsook de daarbij behorende openbaar aan te leggen werken en voorzieningen.

Gedeputeerde Staten zullen de verschillende stadia van het ontwerp toetsen aan dit exploitatieplan, de vraag en de haalbaarheid, evenals aan de normstelling in de volgende paragraaf.

3.2.2 Toetsingskader

Binnen het concept van het schetsontwerp, dat ten grondslag ligt aan de kostenraming van dit exploitatieplan, is gebruik gemaakt van eisen die zowel oplossing- als procesvrijheid bieden in de verdere uitwerking. Het uitputtend aangeven welke normen en richtlijnen van toepassing zijn op het werk, is daarom niet mogelijk, want deze zijn mede afhankelijk van het ontwerp. Wel zijn de gangbare toetsingskaders benoemd.

Specifieke toetsingskaders ontstaan wanneer bijzondere kunstwerken of nutsvoorzieningen worden opgenomen in het ontwerp.

Voor de verdere uitwerking van het ontwerp en het opstellen van een bestek wordt uitgegaan van de voor het werk actuele normen en richtlijnen zoals: reglementen, normen, praktijkrichtlijnen, aanbevelingen, beoordelingsrichtlijnen (BRL's zijnde CE-proof) en andere publicaties (zoals CROW en (CROW-)CUR). Deze normen en richtlijnen worden beschouwd als van toepassing zijnde op de planontwikkeling.

In deze lijst staan ook de beoordelingskaders van de gemeente Het Hogeland, waarin het plangebied gelegen is. Hierin zijn de normen voor bedrijventerreinen van toepassing. Teneinde er zeker van te zijn dat de openbare ruimte goed te beheren is door de gemeente, zullen hun eisen meegenomen worden in de beoordeling van het ontwerp. Of het ook door de gemeente in beheer wordt genomen, is nog niet besloten.

In de MER (Milieu Effect Rapportage) zijn in ruime mate uitgangspunten opgenomen over de impact van de ontwikkeling van de Oostpolder op het milieu en de omgeving. Het definitief ontwerp van de Oostpolder wordt niet aan het MER getoetst, omdat de normstellingen op basis van de MER zijn overgenomen in het Inpassingsplan. Echter, meer in algemene zin vergt het aanvullende motivatie om een ontwerp te maken dat strijdig is met de uitgangspunten van de MER.

Normen, richtlijnen en beleidskaders:

- Eurocodes inclusief correcties, aanvullingen en nationale bijlage NEN.
- CUR 166 Damwandconstructies (deel 1 + 2) 2012.
- SBR richtlijn Schade aan gebouwen. Deel A uit de Meet- en beoordelingsrichtlijn: Trillingen.
- Standaard RAW Bepalingen 2020 CROW.
- D-21 Richtlijnen Vaarwegen (RVW 2017) 2017 RWS A D-22 Binnenvaartpolitiereglement (BPR).
- CROW-publicatiereeks Werk in Uitvoering (WiU).
- CROW publicatie 137 Standaardsystematiek voor kostenramingen – SSK 2010 CROW.
- CROW publicatie 146a Handboek visuele inspectie 2011.
- CROW publicatie 210 Richtlijn omgaan met vrijgekomen asfalt.
- CROW publicatie 324 Verantwoord aanbrengen elementenverharding.
- CROW publicatie 400 Werken in of met verontreinigde bodem.
- CROW publicatie 500 Schade voorkomen aan kabels en leidingen.
- Machinerichtlijn: Richtlijn 2006/42/EG Warenwet Machines inclusief normen vermeld in de lijst van geharmoniseerde normen Machinerichtlijn.
- BRL 6000 Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen, ingrepen in de waterbodem en nazorg.
- 7000 Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem.
- Waterstructuurplan (bijlage 5).
- Landschapsvisie Oostpolder (bijlage 3).
- Ruimtelijk Kwaliteitskader Oostpolder (bijlage 9).
- Het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Het Hogeland (bijlage 12).
- Aanlegnotitie Oostpolder (bijlage 19).
- Toelichting Schetsontwerp Oostpolder (bijlage 21).
- Profielen Inrichting Infrastructuur (bijlage 22).
- Beeldkwaliteitsplan Oostpolder (bijlage 17).

Verder zal de aanvrager moeten aantonen dat het ontwerp zodanig is opgezet dat het niet alleen tegemoet komt aan de actuele vraag, maar dat ook de overblijvende ruimte passend is voor de doelgroep, zelfs als daar nog geen concrete vraag naar uitgeefbare gronden is ontstaan. Dat wil zeggen dat de overblijvende nog te verkopen uitgeefbare gronden voldoende maat en grootte hebben, passend voor de doelgroep van het Inpassingsplan.

3.2.3 Bouwrijp maken

Hetgeen is beschreven in de Notitie Aanlegfase Oostpolder (bijlage 19), de Toelichting schetsontwerp (bijlage 21) en de Profielen in bijlage 22 prevaleert. In aanvulling daarop behoren tot de werkzaamheden voor het bouwrijp maken:

- Het ontsluiten van het exploitatiegebied op de Kwelderweg, N33 en N46 zoals aangeven in bijlage 4N.
- De aanleg van de groen- en waterstructuren ter compensatie van en waterberging voor het voorgenomen gebruik als bedrijventerrein.
- Het planten van bomen in de groenvoorzieningen zoals geduid in het landschapsplan.
- Het inzaaien van de groenvoorzieningen met de gras mengsel B3, wadi's en akkerbloemenmengsels zoals in bijlage 12 genoemd.
- Het opruimen van de Klaas Wiersumweg, zo nodig verwijderen van toegangspaden en opstelplaatsen van aanwezige windmolens in het terrein.
- Het aanleggen van nieuwe toegangspaden en opstelplaatsen voor aanwezige windmolens in het terrein met een zodanige ligging dat zij de exploitatie van het bedrijventerrein zo min mogelijk hinderen.
- Opschonen en vergraven van watergangen.
- Saneren van de bodem en dempingen waarvan de bodemkwaliteit onvoldoende is voor het voorgenomen gebruik.
- Het aanleggen van een rioolstelsel voor vuil water (DWA) aangesloten op een rioolwaterzuivering in de gemeente Het Hogeland.
- Het aanleggen van voorzieningen voor het afvoeren van hemelwater.
- Het voorbelasten van gronden waarvan uit grondmechanisch onderzoek is vast komen te staan dat zij onvoldoende stabiel zijn om voor Bedrijventerrein – Industrie gebruikt te kunnen worden.
- Het verbeteren van de gronden opdat zij geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
- Het inzaaien met gras van voor verkoop bestemde bouwrijp gemaakte gronden.
- Het aanbrengen van bouwwegen;
- Het doen aanleggen van overige nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, data.
- Het aanbrengen van daartoe geschikte stroken langs de openbare wegen waarin leidingen voor nutsvoorzieningen en industriële doeleinden kunnen worden gelegd, zodanig dat zij buiten het exploitatiegebied kunnen aansluiten op bestaande voorzieningen.
- Het aanbrengen van kunstwerken (bruggen- en duikers) noodzakelijk voor het functioneren van de waterstructuur en de ontsluiting.
- Het aanvragen van alle voor deze werken benodigde vergunningen en toestemmingen inclusief de daarvoor uit te voeren onderzoeken.

- Zo nodig het opruimen van niet-gesprongen explosieven.
- Zo nodig het aanbrengen van hydranten.

3.2.4 Gebruiksgereed maken

De wijze van aanleg is ook beschreven in bijlage 19, bijlage 21 en bijlage 22. In aanvulling daarop behoren tot de werkzaamheden voor het gebruiksgereed maken in ieder geval:

- Het inboeten van alle beplanting en zo nodig vervangen van bomen en gewassen die niet of onvoldoende zijn gegroeid.
- Het aanbrengen van fiets- en voetpaden alsook halfverhardingen.
- Het afwerken van de wegen en aanbrengen van dek- en slijtlagen op de wegen.
- Het afwerken van de bermen.
- Het aanbrengen van het volledige verlichtingsplan aan openbare verlichting.
- Het vervangen van de tijdelijke bebording door definitieve bewegwijzering, verkeers- en straatnaamaanduidingen.
- Het inspecteren van alle riolen door middel van video's en vastleggen van alle op het riool gemaakte aansluitingen per type, grootte en adres.
- Het afwerken van de taluds.
- Het opruimen van in onbruik geraakte infrastructuur en andere kunstwerken en voorzieningen.

3.2.5 Tijdelijk beheer

De eigenaar van de gronden binnen het exploitatiegebied dient de nog te verkopen gronden alsook de openbare ruimte te beheren, totdat de uitgeefbare percelen zijn verkocht en geleverd aan de eindgebruiker en de openbare ruimte in eigendom is overgedragen aan de provincie of een door de provincie aan te wijzen overheidsinstelling.

De beheerder dient verzekert te zijn tegen claims van verkeerdeelnemers die als gevolg van een gebrek aan beheer schade kunnen leiden.

Tot het tijdelijk beheer behoort:

- Het maaien van de bermen en percelen.
- Het beheren van de groenvoorzieningen.
- Het tijdig inboeten, snoei en uitdunning van de beplanting.
- Het beheren van de waterstructuur opdat het blijft functioneren ten genoegen van het Waterschap, inclusief het verwijderen van waterplanten.
- Het schoonmaken van de bodem van watergangen.
- Het schoonhouden van de wegen.
- Het bestrijden van gladheid.
- Het aanbrengen van tijdelijke bebording met het oog op eventuele gevaarstelling en alternatieve routes.

- Het regelen van het verkeer indien het gebruik dat noodzakelijk maakt.
- Het voorzien in een ruimte ter plaatse waar informatie kan worden verkregen over het plan, inclusief toiletvoorzieningen.

4 Toelichting op de exploitatieopzet

4.1 Rekentechnische uitgangspunten

De Provincie heeft voor het inpassingsplan van Oostpolder een grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie is gebaseerd op de situatietekening van het exploitatiegebied (bijlage 4N).

4.1.1 Exploitatieplan Oostpolder

Een exploitatieplan is gebaseerd op een dynamisch rekenmodel dat de contante waarde van een ontwikkeling berekent op basis van een inflatie over de kosten, inflatie over de opbrengsten en de rente.

4.1.2 Boekwaarde en kostensoorten

De boekwaarde bij vaststelling kan tot drie jaar aan eerder gemaakte plankosten bevatten. Daarbij wordt aangesloten bij de systematiek in het BBV⁴ dat begrotingen en jaarrekeningen peildatum 1 januari kennen. De boekwaarde mag alleen kosten bevatten van de kostensoortenlijst uit het Bro, waaronder plankosten.

Aangezien het exploitatieplan in 2023 wordt gepubliceerd, maar in 2025 wordt vastgesteld, is bij vaststelling de boekwaarde over de jaren 2022, 2023 en 2024 vermeld

Kosten voor interne besluitvorming staan niet op de kostensoortenlijst en worden niet verhaald.

4.1.3 Rentekosten, vreemd vermogen

Het BBV schrijft voor dat aan een exploitatie rente moet worden toegerekend. Deze rente is gelijk aan het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de provincie (omslagrente).

In dit geval is echter sprake van een projectfinanciering. Dan moet volgens het BBV de rente van de projectfinanciering worden aangehouden. De rente van de projectfinanciering is 3,1% en wordt in bijlage 32 toegelicht.

De omslagrente van de provincie is nihil. Het gevolg daarvan is dat de contante waarde gelijk is aan de eindwaarde.

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatie over kosten gaan wij uit van het streefpercentage van de Europese Centrale Bank van 2%.

Momenteel is de inflatie hoger, maar de trend is dalend. Prijzen voor bedrijventerreinen zijn niet flexibel door de lange doorlooptijd tussen het tonen van belangstelling en feitelijke afname. Als een bedrijf een optie neemt op basis van een dan geldende prijs, zal het twee tot vier jaar duren voordat alle documentatie, engineering, omgevingsvergunningen en financiering op orde is zodat de koopcontracten getekend kunnen worden. Met een exploitatieduur van 10 jaar en gezien de concrete belangstelling verwachten wij dat vrijwel alle af te nemen gronden in de eerste jaren al in optie worden genomen, waarna er normaliter geen prijsverhogingen meer volgen. Optierenten worden, zoals gebruikelijk, verrekend met de definitieve prijs en verhogen de inkomsten niet zolang de optie niet wordt teruggegeven.

⁴ Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten

Jaarlijks worden de nog te besteden delen van de begroting aangepast aan de werkelijke kostenontwikkeling en indien van toepassing opbrengstenstijging in de markt. Vooralsnog gaan wij uit van 2% over de kosten en 0% over de opbrengsten.

Gewogen eenheden

In de systematiek van een exploitatieplan worden de grondopbrengsten gewogen om de bijdrage per perceel op vergelijkbare hoogte te brengen. Deze systematiek is mathematisch gelijk aan het gebruiken van een percentage (rato) van de opbrengst (verkoopprijs). Van het verschuldigde bedrag aan te verhalen kosten, worden de kosten die volgens de begroting door de eigenaar worden gemaakt, zoals de inbrengwaarde van de gronden en de kosten van werken en voorzieningen die de eigenaar zelf realiseert, afgetrokken. In de omgevingswet is de omschrijving in de WRO vereenvoudigd door te spreken over een kostenverhaalsbijdrage 'naar rato' van de opbrengsten (art. 13.16 OW). Wiskundig is dat hetzelfde.

Voorbeeld: als 90% van de opbrengsten nodig zijn om de kosten te dekken, dan bedraagt de exploitatiebijdrage 90% van de opbrengsten van de eigenaar die de gronden verkoopt. Hiervan gaat de inbrengwaarde van de grond en de vergoeding voor de aanleg van de werken en voorzieningen af, die eigenaar zelf realiseert, met het bedrag dat daarvoor is opgenomen in de begroting van dit exploitatieplan.

Eigenaren die geen opbrengsten op hun gronden hebben, krijgen een vergoeding die overeenkomt met het bedrag dat in de begroting voor het werk op hun grond is geraamd en moeten daarvoor voor eigen rekening en risico het werk maken.

Samenvatting Parameters	
Prijspeildatum	1-1-2025
Startdatum exploitatie	1-1-2025
Contante waarde datum	1-1-2025
Laatste moment kosten/opbrengsten	31-12-2034
Einddatum exploitatie	31-12-2034
Aantal jaren exploitatieduur	10
Aantal jaar contant maken	10
Rente	3,1%
Opbrengstenstijging	0%
Kostenstijging	2%

4.1.4 Kosten

4.1.5 Gronden en opstallen (art. 6.13.1.c.1. Wro)

4.1.5.1 Raming van de gronden in het exploitatiegebied (art. 6.2.3.a Bro)

De waarde van de gronden is getaxeerd. De taxatie treft u aan in de bijlage 24N, Taxatierapport inbrengwaarden Oostpolder. De inbrengwaarde van gronden heeft uitsluitend betrekking op gronden die in het exploitatiegebied liggen. Gronden die mede moeten worden aangekocht, maar buiten het exploitatiegebied zijn gelegen, worden niet in deze exploitatieopzet meegenomen.

4.1.5.2 *De waarde van de opstallen. (art. 6.2.3.b Bro)*

Er zijn geen opstallen in het exploitatiegebied die moeten worden gesloopt. Het enige opstal dat er is, wordt ingericht als informatiecentrum gedurende de exploitatieperiode.

4.1.5.3 *De kosten van vrijmaken van gronden (art. 6.2.3.c.Bro)*

Voor zover er zich belemmeringen op de gronden bevinden (zie bijlage 28) is het vrijmaken ervan onderdeel van de verrekening c.q. verdeling tussen de eigenaar en de gerechtigde van de waarde bij verkoop van de gronden en maakt het geen onderdeel uit van de kosten in dit exploitatieplan.

4.1.5.4 *Sloop en verwijderingen ondergrond (artikel 6.2.3.d Bro)*

Er bevinden zich elektriciteitskabels in het exploitatiegebied tussen de windmolens en de transformatorstations. Deze kabels kunnen in eerste instantie blijven liggen. Bij uitwerking van het ontwerp is het uitgangspunt dat het bestaande grid wordt aangepast om het hele gebied van elektriciteit te voorzien. Die kosten zijn opgenomen onder kosten binnen het exploitatiegebied.

4.1.6 *Kosten aanleg van voorzieningen binnen het exploitatiegebied (art. 6.13.1.c.2. Wro)*

De kostenraming is opgesteld volgens de Standaardsystematiek voor Kostenramingen (SSK) van het kennisplatform CROW. Het maken van ramingen van investerings- én/of levensduurkosten (onderhoudskosten) van projecten gebeurt met de SSK op eenduidige wijze. Daardoor zijn ramingen inzichtelijk en beter onderling vergelijkbaar en te volgen in de tijd. Dat draagt bij aan een verbetering van de communicatie over het managen van projecten. In bijlage 8Nw staat de kostenraming van het openbaar gebied (SSK).

De wijze van aanleggen is omschreven in de Aanlegnotitie (bijlage 19). Hetgeen daar in staat prevaleert boven de beschrijving in dit hoofdstuk.

4.1.6.1 *Bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4.b Bro)*

Er is een stelpost opgenomen voor sanering van slootdempingen (benoemde directe bouwkosten). Het is de provincie niet toegestaan om het land te betreden voor onderzoek, dus ontbreken hierover gegevens. Echter slootdempingen zijn in de hele provincie gesaneerd en per definitie verdacht.

4.1.6.2 *Aanleg van voorzieningen (artikel 6.2.4.c Bro)*

De posten verwijzen naar bijlage 8Nw – Kostenraming openbaar gebied (SSK) 1-1-2025

a. *Nutsvoorzieningen (post 89)*

Deze worden normaliter uit een tarief gedekt (elektriciteit, water, data). Echter zal een netbeheerder bij de eerste aanvraag alle voorzieningen in de aansluitkosten mee nemen om de eerste bouwkaai te bereiken. In de SSK is erin voorzien dat het 'basisnetwerk' aan elektra waarop aangesloten moet worden, voor zover nodig, in de exploitatie is opgenomen. T.a.v. elektrificatie is het uitgangspunt dat hoogspanning door de koper van een kavel zelf wordt bekostigd en dat voor laag en middenspanning kan worden uitgegaan van beschikking van het bestaande grid aan kabels en transformatoren. Hiervoor zijn kosten opgenomen.

Water wordt aangelegd door het Waterbedrijf, wat voor de exploitatie geen kosten met zich mee brengt. We gaan er van uit dat de exploitant zelf een overeenkomst tot de aanleg van data-infrastructuur af sluit, welke kosten eveneens in de aansluitingstarieven gedekt worden en buiten het kostenverhaal kunnen blijven.

- b. Riolering (post 3).
Voor vuilwater is voorzien in een persleiding naar de waterzuivering. Hemelwater wordt zo snel mogelijk afgevoerd naar het open watersysteem van het waterstructuurplan (bijlage 5). Om die reden wordt in het profiel van de hoofdontsluiting (centrale as) een watergang opgenomen die opvang, berging en afvoer naar de waterberging van de Groote Tjariet mogelijk maakt.
- c. Wegen en verhardingen (posten 5 en 6).
In de raming zijn kosten opgenomen voor een ontsluitingsweg zoals verbeeld in bijlage 4N. In het profiel (bijlage 22) zijn fiets/voetpaden opgenomen, een brede voor zwaar verkeer geschikte weg, alsook een verlaging en aansluiting op de N46 door middel van een rotonde.
- d. Infrastructuur voor openbaar vervoer.
Er is (nog) niet voorzien in openbaar vervoer voorzieningen. Een treinstation is op het haventerrein aanwezig. Mocht het gewenst zijn toch een bus- of treinhalt extra aan te brengen ten behoeve van de mensen die hier gaan werken, dan moet deze post worden toegevoegd. Vooralsnog is daartoe geen aanleiding. Toch is in de regels wel opgenomen dat er medewerking aan openbaar vervoer voorzieningen moet worden verleend, omdat het niet uitgesloten wordt.
- e. Groenvoorzieningen (post 8).
Het groen is een belangrijke landschappelijke drager en noodzakelijke compensatie voor de aantasting van het landschap. De provincie zet daarom nadrukkelijk in op een 'plus' bij de inrichting. Hiervoor is eveneens in de begroting een extra budget voor kunst opgenomen, zie daarvoor de volgende paragraaf. Tot de kosten behoren het grondwerk, het aanbrengen van reliëf in het landschap, het aanbrengen van bomen, bosschages, beplanting alsook het inzaaien van alle gronden, ook de te verkopen gronden, zolang zij nog niet verkocht zijn.
Onder 'Benoemde directe bouwkosten' is een stelpost voor inrichtingselementen in de groenzone opgenomen.
- f. Openbare verlichting (post 7) en brandkranen.
Openbare verlichting is opgenomen, brandkranen (hydranten) niet.
In woonwijken worden extra zware waterleiding en brandkranen opgenomen in de ramingen. Op dit bedrijventerrein wordt overal open water aangebracht waar de brandweer bluswater uit kan halen. Elk bedrijf zal echter zelf een veiligheidsplan moeten opstellen waaruit blijkt op welke wijze brand, desnoods door de eigen bedrijfsbrandweer, wordt bestreden. Daar zijn meerdere oplossingen voor die voor de exploitant van de Oostpolder niet tot extra kosten te leiden.
- g. Straatmeubilair.
Bebording valt onder de nader te detailleren kosten.
- h. Parkeervoorzieningen.
Zijn niet opgenomen in het openbaar gebied. Alle bedrijven dienen te voorzien in hun eigen parkeerbehoefte.
- i. Milieuhygiëne, archeologie, volksgezondheid
In de begroting is het bedrag opgenomen dat is geraamd in bijlage 18b voor het aanbrengen van geluidsisolatie aan de woningen in de invloedssfeer van de bedrijven op het Inpassingsplan. Hierbij wordt rekening gehouden met een indexcijfer voor de stijging van de prijzen, deze staat vermeld in bijlage 18bis.

4.1.6.3 Tot de voorzieningen behorende kunst. (artikel 6.2.4.c Bro)

Uit het landschapsplan volgt dat de groenzone moet worden voorzien van kunst. Welke kunst is nog onderwerp van onderzoek. Er is een stelpost van € 5,37 miljoen opgenomen.

4.1.7 Kosten m.b.t. gronden buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)

Tot deze kosten behoren de aansluitingen van het exploitatiegebied op de openbare ruimte. Het zijn drie rotondes die voor 100% toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied nu alleen het exploitatiegebied hiervan profiteert. In de Aanlegnotitie (bijlage 19) is aangegeven dat het exploitatiegebied niet op andere wijze voor bouwverkeer mag worden ontsloten dan via deze nieuwe aansluitingen, uitgezonderd de op te heffen, maar bestaande Klaas Wiersumweg vanuit de Kwelderweg. De kosten zijn voor 100% toerekenbaar.

4.1.8 Planontwikkelingskosten (artikel 6.2.4.g tot en met j Bro)

De planontwikkelingskosten zijn op basis van de plankostenscan in het exploitatieplan in bijlage 20N. Deze scan is gebaseerd op de scan van de VNG peildatum 2023 op basis van de tarieven van gemeenteambtenaren zoals in de Regeling plankosten exploitatieplan is opgenomen.

De Regeling plankosten exploitatieplan eindigt op 1-1-2024 met de invoering van de Omgevingswet. Op grond van het overgangsrecht⁵, moet de berekening echter nog plaatsvinden op grond van het oude recht, de Regeling plankosten exploitatieplan. Nu is de model sedert 2023 niet meer geüpdatet, terwijl de lonen van gemeenteambtenaren waarop de berekening is gebaseerd wel zijn gestegen. Volgens art. 9 van de Regeling worden de tarieven in "tabel 2" in de bijlage (van de Regeling) jaarlijks geïndexeerd met de geldende salarisschalen van de collectieve arbeidsovereenkomst voor gemeenteambtenaren. De minister heeft dat echter sinds de inwerkingtreding in 2017 niet gedaan. De VNG daarentegen heeft een rekenmodel gepubliceerd waarin dat wel gebeurde. Ondanks dat dit model geen onderdeel uit maakt van de regeling, is het door de rechter⁶ wel geaccepteerd. Dit VNG model⁷ ligt ten grondslag aan de berekening.

Nu wil het geval dat de grondslag voor de berekening, de salarisschalen van de collectieve arbeidsovereenkomst voor gemeenteambtenaren, artikel 9 van de Regeling plankosten exploitatieplan is opgevolgd door artikel 13.9 van de Omgevingsregeling. Dezelfde functies en tarieven van de salarisschalen worden aangehaald in Tabel 2 van de Regeling en Tabel 3 van bijlage XXXIV van de Omgevingsregeling. Uit de vergelijking valt derhalve af te leiden wat de indexatie moet zijn. Het blijkt dat de indexatie per tariefgroep licht wijzigt. We hebben de laagste indexatie voor alle berekende plankosten aangehouden (zie figuur 9).

Indexatie Regeling plankosten exploitatieplan 2023-2024				
Functie	Tarief 2023	Tarief 2024	Index	
Projectmanagement	€ 161	€ 171	6,21%	
Stedenbouw, ruimtelijke ordening, beleidsafdelingen, civiele en cultuurtechniek, civieltechnisch projectleider, planeconomie, civiel ontwerper	€ 142	€ 151	6,34%	
Communicatie, directievoeren	€ 124	€ 132	6,45%	
Landmeten vastgoed informatie, bestekschrijven, projectassistent	€ 113	€ 119	5,31%	
civieltechnische tekenen, toezicht houden	€ 101	€ 107	5,94%	
Laagste indexering aan te houden				5,31%

Figuur 9 Indexatie op de plankosten volgens de Indexatie Regeling plankosten exploitatieplan 2023-2024.

De scan faalt echter voor dit Inpassingsplan. Het totaal bedrag van de plankosten dat ten hoogste mag worden opgenomen bedraagt na indexatie € 75.887.793,82 (was € 72.061.518,00). Dat is veel te hoog.

⁵ Invoeringswet Omgevingswet artikel 4.6, tweede lid sub a onder 2

⁶ [ECli:NL:RVS:2022:2301](https://ecli.nl/RVS:2022:2301)

⁷ <https://vng.nl/nieuws/versie-2023-van-wro-plankostenscan-gecorrigeerd>

Het is een gevolg van de doorrekening van de enorme oppervlakken en verwervingen, die op een woonwijk wellicht nog toepasselijk kunnen zijn maar niet voor dit bedrijventerrein.

De scan raamt € 58.564.036,98 voor Civiele en cultuur techniek. De SSK raming bevat ook deze kosten en daarin zijn deze geraamd op € 23.028.228,74. Dit bedrag is veel betrouwbaarder en daarom overgenomen.

Reeds € 4.576.762,00 aan gemaakte plankosten en onderzoeken in de afgelopen drie jaar zijn als boekwaarde vermeld. Voor het onderdeel "Ruimtelijke ordening" overschrijdt de boekwaarde van € 818.555,00 de begroting van de plankosten die deze kosten begrensd op € 230.385,00. De kosten voor dit onderdeel zijn daarom beperkt tot het maximum dat daar op grond van de Regeling plankosten exploitatieplan aan toegerekend mag worden.

We sluiten echter niet uit dat een deel van deze kosten bij nader inzien onderzoekskosten (paragraaf 4.1.12) betreffen, die niet tot de plankosten behoren, maar tot de onderzoekskosten buiten de Regeling plankosten. Een dergelijk diepgaand onderzoek naar de geboekte kosten wordt uitgevoerd bij een herziening als de begrote kosten vervangen worden door de werkelijk gemaakte kosten.

4.1.9 Ontwerpcompetities (artikel 6.2.4.i Bro)

Er zijn geen kosten opgenomen voor ontwerp competities.

4.1.10 Ruimtelijke plannen (artikel 6.2.4.h Bro)

De kosten voor ruimtelijke plannen zijn opgenomen in de plankostenscan.

4.1.11 Projectkosten (artikel 6.2.4.j Bro)

De kosten van de projectorganisatie zijn opgenomen in de plankostenscan.

4.1.12 Verrichten van onderzoek (art. 6.2.4. a Bro)

Het uitvoeren van onderzoek specifiek voor de MER en het PIP, valt niet onder de plankostenscan. De totale kosten bedragen circa € 1,5 miljoen per 1-1-2023. De dienstenprijzen zijn volgens het CBS in 2024 met 6,5% gestegen. Het bedrag is daarop geïndexeerd naar € 1.597.500,00. Hieronder vallen onderzoeken naar de risicofactoren van de windmolens, geluidhinder, externe veiligheid, trillingen, gezondheid, landschap, lichthinder, luchtkwaliteit en natuur. Het zijn omvangrijke onderzoeken. Het opstellen van de MER en het PIP zelf, vallen wel binnen de plankosten. De boekwaarde van deze kosten is € 47.823,00. We hebben sterk de indruk dat een deel van deze onderzoekskosten zijn opgenomen in de boekwaarde van "ruimtelijke ordening" van de plankostenregeling, welke post is overschreden. We handhaven derhalve de begroting en zullen dit bij de eerstvolgende herziening verwerken.

4.1.13 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Deze kosten zijn opgenomen in de post 'Beheerkosten' van de grondexploitatie. Zie de SSK raming van bijlage 8N onder 'Instandhoudingskosten'. Uitgangspunt is dat alle openbare ruimte in beheer en onderhoud blijft bij de exploitant totdat de laatste kavel, is verkocht en bebouwd. Overigens is in de regels een voorziening opgenomen dat delen eerder overgedragen kunnen worden. Dat zal bij een herziening worden verwerkt in de exploitatieopzet.

Voor zover er sprake is van opbrengsten uit tijdelijk beheer zijn deze daar apart verantwoord.

4.1.14 Belastingen (artikel 6.2.4.m Bro)

Er zijn geen kosten opgenomen met betrekking tot BTW nu de grondproductie maakt dat alle BTW verrekenbaar is.

De gemeente Het Hogeland zal WOZ-belasting heffen op de waarde van de gronden, die verhoogd met vaststelling van het Inpassingsplan. De eigenaar van de gronden zal daar direct voor worden aangeslagen. Al naar gelang de verkoop zal de waarde voor de exploitant dalen omdat de voorraden afnemen. De hoogte is nu bijna 0,50% van de WOZ waarde (gelijk aan de verkoopwaarde minus te nog te realiseren kosten voor openbaren voorzieningen binnen het exploitatiegebied).

De Watersysteemheffing zal altijd van toepassing zijn, ook op de openbare ruimte. De heffing varieert al naar het oppervlak dat in eigendom is. Er is gecalculeerd op tariefstructuur van 2025, circa € 81,- m². Het bedrag loopt terug van 100% eigendom naar 33%, zijnde de globaal openbare ruimte in het gebied bij volledige verkoop.

4.1.15 Schade en planschade

De regels omtrent schade en planschade zijn in de Omgevingswet anders dan onder de Wet ruimtelijke ordening. Echter is in de Invoeringswet Omgevingswet bepaald (hoofdstuk 4) dat op Inpassingsplannen die (ambtshalve) voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gepubliceerd, het oude recht van de Wro van toepassing blijft, als het verzoek om schadevergoeding binnen vijf jaar is ingediend na het onherroepelijk worden van het Inpassingsplan. Het Ontwerp Inpassingsplan is in 2023 gepubliceerd, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet en schadeverzoeken worden afgehandeld op basis van het oude recht.

In de methodiek van kostenverhaal van planschade veranderd daardoor niets en is de geprognoseerde schade opgenomen in het eerste exploitatiejaar.

In bijlage 27 is de planschaderisico-inventarisatie opgenomen. Uitgaande van een worst-case scenario kan de schade oplopen tot € 229.000,00 op basis van de gegevens in 2023. De situatie is tussentijds niet gewijzigd en gezien het slechtste in aanmerking genomen scenario is er geen aanleiding om het bedrag te indexeren. De schade is gefaseerd naar het eerste exploitatiejaar, omdat onder de Wro de schade ook in de eerste jaren geclaimd moet worden. Echter na vaststelling gaat het plan op in het Omgevingsplan en kan er pas schade geclaimd worden als daarvoor een concrete aanleiding is door middel van een verleende Omgevingsvergunning. Daar is in dit plan nog geen rekening mee gehouden, maar het verschil betreft hooguit wat rente over de uitbetaalde schade, wat binnen de onzekerheden van alle ramingen weg zal vallen.

Schade in de opbrengst van windmolens is onderbouwd in bijlage 6N. Dit is het Engelstalige origineel. Bijlage 6N NL bevat de vertaling naar het Nederlands. De cijfers zijn echter niet anders en mocht er over de interpretatie een meningsverschil ontstaan dan moet dat vanuit de Engelstalige bron benaderd worden. Er is sprake van twee oorzaken die in de schade cumuleren. Enerzijds zorgt de bebouwing ervoor dat het geluid van de windmolens verder kan dragen dan wanneer het zoals nu opgevangen wordt door akkerland. Teneinde binnen de maximale geluidsgrenzen te blijven moeten enkele molens 'noise reduction' toepassen door minder wind in stroom om te zetten. Wat overigens tot gevolg heeft dat andere molens iets meer wind kunnen vangen. Anderzijds is er schade die de windmolens ondervinden als gevolg van de toegelaten bebouwing in de Oostpolder, de windvang. Hiervoor is er een aanname op grond van het PIP gedaan hoeveel van de gronden bebouwd worden en met welke hoogte. De afvang van wind zal leiden tot een lagere opbrengst van elektriciteit.

Beide effecten zijn modelmatig doorgerekend in het rapport van bijlage 6N. Hieruit volgt dat de jaarlijkse vermindering van elektriciteitsopbrengsten circa € 929.102,07 bedraagt voor de 20 molens in het exploitatiegebied.

Er staan ook twee molens buiten het exploitatiegebied aan de zuidoost-zijde, langs de N33. Hiervan zijn weinig gegevens bekend. We nemen aan dat die vergelijkbare schade leiden.

De molens langs de Kwelderweg zijn in 2028 aan het einde van hun levensduur, nog voordat het eerste bouwwerk is voltooid. We laten de opbrengstvermindering, die wel is berekend, vooralsnog buiten beschouwing in het kostenverhaal.

Voor de woningen die onder de verhoogde geluidsbelasting komen te liggen is een raming gemaakt van de extra geluidsisolerende voorzieningen. Dit rapport treft u aan in bijlage 18. De raming van 2023 is met 6,5% inflatie verhoogd (bouwkostenstijging IGG-consult 2023-2025, bijlage 18bis). Deze kosten zijn verspreid over de eerste vijf jaren van de exploitatie, aangenomen dat dit programmatisch direct na vaststelling wordt uitgevoerd en niet wacht op een gerealiseerde toename van de geluidsbelasting op de woningen.

4.1.16 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)

Zoals in paragraaf 4.1.3 uiteen is gezet sluit de provincie voor de financiering van de exploitatie een projectfinanciering af. De rentevoet is 3,1%.

4.1.17 In bijlage 31N is de gefaseerde begroting weergegeven. Percentage gerealiseerde kosten (artikel 6.2.8.Bro)

De gerealiseerde kosten bedragen 1% van de totale kosten.

4.2 Overzicht van de kosten

De begroting van de kosten en opbrengsten (zonder fasering) treft u aan in bijlage 30N.

4.3 Opbrengsten

4.3.1 Opbrengsten gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgeefbare gronden zijn getaxeerd door Fakton. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 25N en een bijlagerapport in bijlage 26N. De netto grondopbrengsten in de grondexploitatie zijn daarin bepaald op € 378.014.000,- (zie figuur 10). Het rapport deelt de gronden in naar vijf categorieën.

- Zone 1: met een maximale bebouwingshoogte van 15 meter, bebouwingspercentage van maximaal 30% en een maximale continue gevellengte van 50 meter.
- Zone 2: met een maximale bebouwingshoogte van 25 meter, bebouwingspercentage van maximaal 50% en een maximale continue gevellengte van 80 meter.
- Zone 3: met een maximale bebouwingshoogte van 35 meter, bebouwingspercentage van maximaal 80% en geen maximale continue gevellengte.

Deze zones zijn opgenomen in de regels en de verbeelding van het Inpassingsplan.

Daarnaast wordt onderscheiden:

- De risicozone van 10⁻⁵ rond de windmolens.
- De risicozone van 10⁻⁶ rond de windmolens.

Afhankelijke van het risico, wordt een andere verkoopprijs aangenomen.

Op de prijzen vinden afslagen plaats naar marge (7,5%), verkoopkosten (1%) en een risico-afslag van 7,5% tot 12,5%. Verkoopkosten behoren niet tot de kosten waar de plankostenregeling in voorziet.

Vergelijking uitgifteprijsen en netto grondopbrengsten	Vrij Zone 3	Vrij Zone 2	Vrij Zone 1	PR10-5	PR10-6 Zone 3	PR10-6 Zone 2	PR10-6 Zone 1	Totaal
Oppervlakte	1.788.701	643.900	484.092	69.052	741.272	178.698	104.694	4.010.409
Uitgifteprijs per m²	€ 132,50	€ 107,50	€ 77,50	€ 50,00	€ 115,00	€ 95,00	€ 70,00	€ 456.743.000
Marge 7,50%	€ -9,94	€ -8,06	€ -5,81	€ -3,75	€ -8,63	€ -7,13	€ -5,25	€ -5.000
Verkoopkosten 1,00%	€ -1,33	€ -1,08	€ -0,78	€ -0,50	€ -1,15	€ -0,95	€ -0,70	€ -1.000
Risico afslag 7,5%/12,5%	€ -9,94	€ -8,06	€ -5,81	€ -6,25	€ -14,38	€ -11,88	€ -8,75	€ -6.000
Netto grondopbrengst per m²	€ 111,30	€ 90,30	€ 65,10	€ 39,50	€ 90,85	€ 75,05	€ 55,30	€ 378.014.000
Gemiddelde uitgifteprijs per m ²								€ 114
Gemiddelde netto grondopbrengst per m ²								€ 94

Figuur 10 Netto grondopbrengsten (uitsnede bijlage 25N, pag 10)

De zonering in het inpassingsplan is na publicatie van het ontwerp nog licht gewijzigd en nu als volgt (figuur 11) (zie ook bijlage 13Nw – zonering windmolens en risicocontouren in uitteefbaar):



Figuur 11 - bijlage 13Nw - zonering en risicocontouren naar analogie van de opbouw van uitgifteprijsen.

Overigens is de werkelijke situatie nog niet ingemeten en kan als gevolg daarvan later een lichte afwijking worden geconstateerd die bij een herziening wordt verwerkt..

In het rapport wordt daarnaast onderscheid gemaakt naar het type bedrijf dat zich op het terrein zal vestigen. Specifiek is voor de categorie 'hyperscale datacenter' een hogere waarde berekend omdat er voor deze bedrijfstak een tekort is aan geschikte bedrijfslocaties, mede gelet op de grote elektriciteitsbehoefte. In de toelichting van het PIP wordt duidelijk vermeld dat deze categorie onder voorwaarden is toegestaan, echter dat met het oogmerk op werkgelegenheid het niet de voorkeur geniet. Er kan niet goed worden ingeschat of en hoeveel grond er aan deze activiteit wordt verkocht. Echter kan hiervoor een hogere prijs worden gevraagd. Bij een herziening van een exploitatieplan kan blijken dat er hogere prijzen gevraagd kunnen worden. Alhoewel er niet meer kosten verhaald kunnen worden dan er worden begroot, vind het kostenverhaal plaats op basis van de verhouding tussen de grondwaarde van de te verkopen kavel en de totale grondwaarde. In dit exploitatieplan is circa 93,85% van de opbrengst (grondwaarde) nodig om de kosten te dekken.

Dat betekent dat er een kostenverhaalsbeschikking ter grootte van 93,85% van de verkoopprijs wordt opgemaakt, waarvan de door de eigenaar gemaakte kosten volgens de begroting (inbrengwaarde gronden, zelf gerealiseerde werken en voorzieningen) van af worden getrokken. Als hogere verkoopprijzen worden gerealiseerd, dan zal in eerste instantie dit vastgestelde percentage toegepast worden om de hoogte van de bijdrage te bepalen. Als bij de jaarlijkse herziening blijkt dat een hogere verkoopprijs is gerealiseerd dan begroot, dan gaat het percentage van de opbrengsten dat nodig is om de (resterende) kosten te dekken omlaag. Dit nieuwe percentage wordt toegepast op de nog te verkopen gronden. Tevens zal blijken dat de verhaalde bijdrage wellicht te hoog is. Bij de eindafrekening wordt dat verrekend. Zie daarvoor paragraaf 1.4.

We kunnen echter nu nog niet aannemen dat er hogere verkoopprijzen mogelijk zijn dan getaxeerd.

De begroting van de opbrengsten is opgenomen in bijlage 30N.

4.3.2 Bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.2.7.b Bro)

Tot de inkomsten uit tijdelijk beheer behoort de losse pacht van nog uit te geven gronden. Echter als deze eenmaal zijn opgehoogd met de vrijkomende grond uit het grondwerk en opnieuw zijn ingezaaid, dan kan alleen daaruit nog enige inkomsten worden verkregen, maar heeft het niet meer de eigenschappen die nodig zijn voor voortzetting van de huidige teelt.

5 Berekening exploitatiebijdrage

5.1 Toerekening van kosten

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Het Hogeland verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in dit hoofdstuk.

Op de aldus berekende bruto-exploitatiebijdrage worden de volgende kosten 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. Voor de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Het Hogeland verbindt 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.

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

5.1.1 Maximaal te verhalen kosten

MACRO AFTOPPING				
		Bro	Totaal contant	Totaal nominaal
A. INBRENGWAARDEN	Totaal	6.2.3.	131.660.413	133.786.439
B. BEGROTING KOSTEN EN VOORZIENINGEN	Totaal	6.2.4. en 6.2.5.	189.963.496	193.477.853
C. ANDERE OPBRENGSTEN	Totaal	6.2.3. lid b t/m lid d	26.229	27.842
VERHAALBARE KOSTEN (= A+B-C)		1-1 2025	321.597.679	327.236.450
D. GRONDOPBRENGSTEN	Totaal	6.2.7. lid a.	325.105.047	378.013.926
MAXIMAAL TE VERHALEN		1-1 2025	321.597.679	
Kostenverhaalspercentage			98,92%	

Figuur 12 Berekening verhaalbare kosten

De te verhalen kosten zijn lager dan de opbrengsten, waardoor alle kosten verhaald kunnen worden op de opbrengsten. Zie figuur 12 voor de berekening hiervan.

In termen van de Omgevingswet, artikel 1316 OW is 98,92% van de opbrengsten nodig om de kosten te dekken. Echter volgens artikel 6.18 Wro wordt er gerekend met gewogen basiseenheden die wiskundig op hetzelfde neer komen. Beide berekeningen zijn opgenomen in dit exploitatieplan.

5.1.2 Berekening exploitatiebijdrage

Volgens artikel 6.18 Wro worden er uitgiftecategorieën vastgesteld. Deze zijn hiervoor door Fakton (bijlage 25N) gedefinieerd naar bouw mogelijkheden en risicocontouren. Per categorie is de basiseenheid vastgesteld op 1 vierkante meter uitgeefbare grond. Totaal zijn er 4.010.409 m² uit te geven gronden. Dit is 10.150 m² minder dan in het ontwerp exploitatieplan is opgenomen. Dit is het gevolg van het verleggen van de sloot en een uitwerking van het landschap waarbij wat hoeken zijn verzacht.

De basiseenheden worden vermenigvuldigd met prijs welke exact het gewicht, de waarde, van de vierkante meter grond per categorie uitdrukt. Eén basiseenheid heeft een waarde van eenhonderd euro. Het gewicht is afhankelijk van de ligging in zone 1, 2 of 3, al dan niet in een risicocontour van een windmolen met een 10⁻⁶ risico of een risicocontour met 10⁻⁵ risico. Het totaal aan contant gewogen eenheden is 3.251.050, gelijk aan de contante waarde van de gronduitgifte gedeeld door de factor 100 (1 basiseenheid = 1 m² uitgeefbaar = € 100,00).

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid	
Contante waarde van de grondopbrengsten bedraagt	€ 325.105.047,19
Eén basiseenheid van 1 m ² uitgeefbare grond heeft een waarde van:	€ 100,00
Totaal van de contante gewogen eenheden	3.251.050
Contante waarde van de maximaal te verhalen kosten	€ 321.597.679
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid:	€ 98,92

Figuur 13 Berekening exploitatiebijdrage per gewogen eenheid. Gewogen basiseenheden per exploitant of eigenaar

Per uitgiftecategorie is nagegaan hoeveel m² zich op de uitgeefbare gronden bevinden. Een uitwerking naar eigenaar treft u aan in bijlage 23N. De oppervlakken per prijs categorie worden vermenigvuldigd met de gewichtsfactoren, zijnde de uitgifteprijzen gedeeld door 100.

De gewichtsfactoren worden verdeeld over de tijd gelijk aan de fasering in de grondexploitatie (gelijk verdeeld over de periode 2026 tot en met 2032, oftewel 7 jaren) en verhoogd met de opbrengstinflatie en contant gemaakt met de rente.

Het totaal aan contant gemaakte gewichtsfactoren, wordt vermenigvuldigd met de verhaalbare kosten per basiseenheid, € 98,92, om zo de kostenverhaalsbijdrage te bereken.

We hebben de prijzen ook berekend volgens de systematiek van artikel 3.16 Omgevingswet. Hier wordt het relatieve gewicht van de opbrengst per eigenaar (ten opzichte van de totale opbrengsten) vermenigvuldigd met de verhaalbare kosten. De uitkomst is gelijk. Deze berekening treft u bovenin bijlage 33, de Wro systematiek in de onderste tabel van bijlage 33.

Samengevat zijn de resultaten:

Toerekening verhaalbare kosten per eigenaar		Berekening op basis van pro rata opbrengstenmethode conform omgevingswet, art. 3:16 OW:			
		De verschuldigde geldsom wordt berekend door de kosten over de activiteiten te verdelen naar rato van de opbrengsten van de gronden			
Categorie	Aantal [m2]	Contante waarde opbrengsten activiteiten	Gewicht op basis van opbrengsten	Verhaalbare kosten (contant)	Exploitatiebijdrage per m2 uitteefbaar naar gewicht
Nummer Eigenaar	[m2]	€		€	€
Eigenaar no. 1	433.055	€ 325.105.047	100%	€ 321.597.679	98,92%
Eigenaar no. 2	8.267	€ 596.430	0,18%	€ 589.995	€ 71,37
Eigenaar no. 3	136.243	€ 10.474.225	3,22%	€ 10.361.225	€ 76,05
Eigenaar no. 4	519	€ 44.064	0,01%	€ 43.589	€ 83,93
Eigenaar no. 5	182.864	€ 14.826.847	4,56%	€ 14.666.889	€ 80,21
Eigenaar no. 6	85.808	€ 7.514.605	2,31%	€ 7.433.534	€ 86,63
Eigenaar no. 7	176.378	€ 13.047.744	4,01%	€ 12.906.980	€ 73,18
Eigenaar no. 9	184.324	€ 14.296.381	4,40%	€ 14.142.146	€ 76,72
Eigenaar no. 10	365.372	€ 30.776.397	9,47%	€ 30.444.369	€ 83,32
Eigenaar no. 11	1.050	€ 98.891	0,03%	€ 97.824	€ 93,17
Eigenaar no. 12	856.757	€ 72.121.447	22,18%	€ 71.343.371	€ 83,27
Eigenaar no. 13	538.315	€ 41.186.673	12,67%	€ 40.742.334	€ 75,68
Eigenaar no. 14	87.115	€ 7.131.884	2,19%	€ 7.054.943	€ 80,98
Eigenaar no. 15	62.083	€ 4.858.166	1,49%	€ 4.805.754	€ 77,41
Eigenaar no. 16	4.246	€ 398.478	0,12%	€ 394.179	€ 92,85
Eigenaar no. 17	168.990	€ 15.351.594	4,72%	€ 15.185.975	€ 89,86
Eigenaar no. 18	55.319	€ 3.946.616	1,21%	€ 3.904.038	€ 70,57
Eigenaar no. 19	35.450	€ 3.314.236	1,02%	€ 3.278.481	€ 92,48
Eigenaar no. 21	848	€ 47.481	0,01%	€ 46.969	€ 55,38
Eigenaar no. 22	296.674	€ 26.788.495	8,24%	€ 26.499.489	€ 89,32
Eigenaar no. 23	87.203	€ 6.564.070	2,02%	€ 6.493.254	€ 74,46
Eigenaar no. 24	7.051	€ 521.573	0,16%	€ 515.946	€ 73,18
Eigenaar no. 25	120.298	€ 9.091.383	2,80%	€ 8.993.301	€ 74,76
Eigenaar no. 26	111.052	€ 9.018.368	2,77%	€ 8.921.074	€ 80,33
Eigenaar no. 28	5.129	€ 384.145	0,12%	€ 380.001	€ 74,08
	4.010.409				

Berekening op basis van gewogen eenheden.					
Categorie	Aantal [m2]	Totaal gewicht basiseenheden contant	Exploitatiebijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage/verhaalbare kosten	Aftrek inbrengwaarde uitteefbaar gebied
Nummer Eigenaar	4.010.409	€ 3.251.050		€ 321.597.679	€ 131.564.318
Eigenaar no. 1	433.055	€ 327.049	€ 98,92	€ 32.352.020	€ 13.437.495
Eigenaar no. 2	8.267	€ 5.964	€ 98,92	€ 589.995	€ 309.488
Eigenaar no. 3	136.243	€ 104.742	€ 98,92	€ 10.361.225	€ 5.106.105
Eigenaar no. 4	519	€ 441	€ 98,92	€ 43.589	€ 33.750
Eigenaar no. 5	182.864	€ 148.268	€ 98,92	€ 14.666.889	€ 5.607.968
Eigenaar no. 6	85.808	€ 75.146	€ 98,92	€ 7.433.534	€ 2.706.863
Eigenaar no. 7	176.378	€ 130.477	€ 98,92	€ 12.906.980	€ 5.973.413
Eigenaar no. 9	184.324	€ 142.964	€ 98,92	€ 14.142.146	€ 5.749.560
Eigenaar no. 10	365.372	€ 307.764	€ 98,92	€ 30.444.369	€ 11.508.098
Eigenaar no. 11	1.050	€ 989	€ 98,92	€ 97.824	€ 23.625
Eigenaar no. 12	856.757	€ 721.214	€ 98,92	€ 71.343.371	€ 26.286.615
Eigenaar no. 13	538.315	€ 411.867	€ 98,92	€ 40.742.334	€ 18.137.520
Eigenaar no. 14	87.115	€ 71.319	€ 98,92	€ 7.054.943	€ 2.960.663
Eigenaar no. 15	62.083	€ 48.582	€ 98,92	€ 4.805.754	€ 1.438.988
Eigenaar no. 16	4.246	€ 3.985	€ 98,92	€ 394.179	€ 97.988
Eigenaar no. 17	168.990	€ 153.516	€ 98,92	€ 15.185.975	€ 4.453.313
Eigenaar no. 18	55.319	€ 39.466	€ 98,92	€ 3.904.038	€ 2.596.410
Eigenaar no. 19	35.450	€ 33.142	€ 98,92	€ 3.278.481	€ 820.575
Eigenaar no. 21	848	€ 475	€ 98,92	€ 46.969	€ 983.138
Eigenaar no. 22	296.674	€ 267.885	€ 98,92	€ 26.499.489	€ 8.040.465
Eigenaar no. 23	87.203	€ 65.641	€ 98,92	€ 6.493.254	€ 2.321.213
Eigenaar no. 24	7.051	€ 5.216	€ 98,92	€ 515.946	€ 936.900
Eigenaar no. 25	120.298	€ 90.914	€ 98,92	€ 8.993.301	€ 7.831.373
Eigenaar no. 26	111.052	€ 90.184	€ 98,92	€ 8.921.074	€ 3.873.353
Eigenaar no. 28	5.129	€ 3.841	€ 98,92	€ 380.001	€ 329.445
controle=0	-	€ 3.251.050	98,92	€ 321.597.679	€ 131.564.318

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid	
Contante waarde van de grondopbrengsten bedraagt	€ 325.105.047,19
Eén basiseenheid van 1 m2 uitteefbare grond heeft een waarde van:	€ 100,00
Totaal van de contante gewogen eenheden	3.251.050
Contante waarde van de maximaal te verhalen kosten	€ 321.597.679
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid:	€ 98,92

Figuur 14 - berekening van de bruto exploitatiebijdrage en vermelding van de inbrengwaarde van de gronden per eigenaar.

5.1.3 Van bruto naar netto exploitatiebijdrage

De bruto exploitatiebijdrage wordt gecorrigeerd door de waarde van de gronden die worden ingebracht.

Indien er tot zelfrealisatie wordt over gegaan, dan worden de werken en voorzieningen die de eigenaar aan brengt in het exploitatiegebied op de netto bijdrage nog in mindering gebracht. Het betreft de begrote kosten van de werken en voorzieningen zoals in dit exploitatieplan is opgenomen, niet de werkelijke kosten.

Let op dat eigenaren zonder uitgeefbare gronden binnen het exploitatiegebied de getaxeerde waarde ontvangen voor hun gronden die bestemd zijn voor de toekomstige openbare ruimte van het exploitatiegebied. Tevens kan het voorkomen dat de waarde van deze gronden in de toekomstige openbare ruimte hoger is dan een deel van de uitgeefbare gronden en de bijbehorende kostenverhaalsbijdrage. Dit is het geval voor eigenaar 24. Toelichting op de regels

5.2 Algemeen en begrippen

De ontwikkeling van het plangebied Oostpolder is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering te waarborgen van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied, vooral waar het het openbaar gebied betreft. De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Aangezien de provincie verantwoordelijk is voor de juiste naleving van de aanbestedingsregelgeving, zijn daarvoor ook regels opgenomen. De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.3 Voorgenomen grondgebruik

Artikel 2 betreft het voorgenomen grondgebruik. Met artikel 2 wordt geregeld welke gronden voor de inrichting van openbaar gebied mogen worden aangewend. Een deel van het toekomstig openbaar gebied wordt aangelegd in de bestemming Bedrijventerrein – Industrie. De wijze van inrichting staat nog niet vast en is afhankelijk van de vraag uit de markt naar bouwrijp en ontsloten te leveren gronden. De wijze van uitvoering is echter altijd volgens de profielen uitgewerkt in bijlage 22.

5.4 Koppelingen

In het eerste lid een verbod om bouw- en gebruiksgereed te maken zonder vergunning. Dit om er geen misverstand over te laten ontstaan wanneer een werk wel of niet vergunning plichtig is.

Er wordt in het tweede lid een koppeling gemaakt dat er pas een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden afgegeven als het perceel is ontsloten en bouwrijp is gemaakt. Voorwaarde daarbij is tevens dat de nieuwe waterstructuur functioneert, waardoor het aanleggen van een bouwweg alleen niet voldoende is. In de Aanlegnotitie is eveneens opgenomen dat alle werkzaamheden voor het bouwrijp maken moeten plaatsvinden vanaf de N33 of de Kwelderweg. Het is niet toegestaan om bouwverkeer over de dijk aan de zuidzijde af te wikkelen, noch om daar een tijdelijke bouwweg aan te leggen.

In het derde lid wordt verlangd dat zes maanden na het gereed komen, de gronden gebruiksgereed moeten zijn. Het bevoegde gezag waar de gereedmeldingen worden ontvangen moet de aanvrager hierop attent maken.

Seizoen afhankelijke activiteiten moeten plaats vinden in het betreffende seizoen en onttrekken zich aan de eerder genoemde termijnen.

5.5 Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte

Hierin wordt verwezen naar de eisen zoals die uitputtend in hoofdstuk 3 en de bijlagen inzake aanleg, het ontwerp en de profielen alsook het handboek van de gemeente. Bijlagen: 12, 19, 21 en 22.

5.6 Bestek

Uitgangspunt is dan ook dat voordat er een ontvankelijke aanvraag voor het bouw en gebruiksgereed maken kan worden ingediend, eerst een ontwerp tot stand komt. Teneinde naar structuur in te brengen, is in het eerste lid de eis opgenomen dat er gewerkt wordt volgens de Standaardtaakbeschrijving van BNA en NLIngenieurs. Dat is op zich geen bijzondere eis, omdat alle architecten en ingenieurs volgens deze methodiek werken. Maar het dwingt de aanvragen om samen met de provincie stap voor stap van definitie (welk bedrijf vraagt om een kavel met welke specificaties) naar schets, voorontwerp, ontwerp en definitief ontwerp te werken gevolgd door een technisch ontwerp van alle voorzieningen.

In hoofdstuk 3 staan een reeks aan documenten en normstellingen die van toepassing zijn.

De aanvraag zelf dient gepaard te gaan van een bestek volgens de RAW-systematiek, zoals gedefinieerd in de begripsomschrijvingen.

In lid vier een uitzondering als de provincie zelf gaat uitvoeren op door haar verworven gronden.

De leden vijf en zes bevatten bepalingen over het toezicht van de provincie op de uitvoering. Nu de provincie zelf geen opdrachtgever is voor de werken, kunnen zij een instructies geven aan de uitvoerder, maar moeten zij alles wat zij constateren melden bij de directie van die opdrachtgever. Afwijkingen moeten altijd schriftelijk worden vastgelegd. Om te voorkomen dat de administratie te veel vertraging oplevert, moet de provincie in de beschikking aangeven hoe langs elektronische weg snel een besluit kan worden genomen over een afwijking als gevolg van de bevindingen in het veld bij de aanleg.

De exploitatieduur van 10 jaar maakt dat het gebruiksgereed maken op basis van andere grondslagen moet worden beoordeeld, dan bij aanvang bekend. In het zevende lid is opgenomen dat altijd de meest actuele wetgeving en normstelling wordt aangehaald, ook als dat ingrijpende gevolgen voor de uitvoering van het plan heeft.

5.7 Aanbestedingsplicht

De diensten, werken en voorzieningen betreffen openbare, door de overheid in eigendom en beheer te nemen zaken. Deze zijn altijd aanbestedingsplichtig, ook als de werken door en in opdracht van een private partij worden uitgevoerd. De aard van de werken kwalificeren zich als 'openbaar'.

Eén van de kenmerken van de aanbestedingsplicht is dat het werk niet mag worden opgedeeld in delen om onder de drempels van aanbestedingsplicht uit te komen. Nu er geen fasering in het plan is opgenomen, zijn alle diensten, werken en voorzieningen Europees aanbestedingsplichtig. Ook de ingenieursdiensten voor het opstellen van het ontwerp, de voorbereiding, het toezicht en uiteraard de realisatie, de aanleg. In dit artikel staan twee documenten genoemd waarmee de eigenaar moet aantonen te voldoen aan de aanbestedingsplicht: het aanbestedingsprotocol en het aanbestedingsverslag. Beiden moeten door de provincie vooraf worden goedgekeurd voordat een besluit tot publicatie respectievelijk gunning kan worden uitgevoerd.

De provincie is bestuurlijk verantwoordelijk voor een goede gang van zaken, daarom wordt de Gids Proportionaliteit aangehaald, meest recente versie, om te toetsen of er sprake is van een eerlijke competitie en fatsoenlijke vergoedingen voor de inschrijvers.

Er is een verbod op het starten met de uitvoering voordat Provinciale Staten de aanbesteding hebben goedgekeurd.

5.8 Afwijkingsregels

Er is geen 'redelijkheidsbepaling' waarin Provinciale Staten altijd mogen afwijken van alle bepalingen als de redelijkheid van het geval dat verlangd. Dat ondergraaft te veel de rechtszekerheid die ook de omwonenden mogen verlangen van dit plan.

Wel is voorzien in de situatie dat het Exploitatieplan aan een structurele herziening toe is als gevolg van wijzigingen in het ontwerp en het kostenverhaal. In het eerste lid mogen Gedeputeerde Staten daarop voorsorteren, echter mag het niet leiden tot hoger kostenverhaal of inperkingen van derden. Immers, die aspecten komen aan de orde bij de terinzagelegging en vaststelling van het te wijzigen exploitatieplan.

Om dezelfde reden staat in lid 2 dat in alle andere gevallen Gedeputeerde Staten mogen voorsorteren op de herziene versie als die tenminste is gepubliceerd volgens de daarvoor toepasselijke regels in de Algemene Wet Bestuursrecht.

5.9 Strafbaar

Naast de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het overtreden van vergunningsvoorschriften leidt de aanduiding als 'strafbaar feit' er toe dat op grond van artikel 7.2 Wro overtredingen ook worden aangemerkt als economisch delict. Dat wil zeggen dat bij overtreding er sprake is van én een strafrechtelijke vervolging alsook een ontneming van alle voordelen als gevolg van het delict op basis van de Wet Economische Delicten.

Deel B Het Exploitatieplan

6 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in bijlage 1N – Grens exploitatiegebied.

7 Exploitatieopzet

Voor een toelichting op de exploitatieopzet wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 van deel A.

De bruto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door de bruto-exploitatiebijdrage per vierkante meter uit te geven gronden te vermenigvuldigen met de gewichtsfactor en de bijdrage per eenheid (i.c. [m2]).

De wijze waarop in de Omgevingswet de kostenverhaalsbijdrage wordt berekend is toegevoegd, deze komt op hetzelfde bedrag uit.

Het betreffen uitsluitend de vierkante meters grond, voor het gebruik als Bedrijventerrein – Industrie, als bedoeld in artikel 3 van het Provinciaal Inpassingsplan, die behoren tot de vergunningaanvraag om te bouwen.

De bruto exploitatiebijdrage (zie figuur 15) bedraagt contant per 1 januari 2024:

Uitgifetecategorieën	Oppervlak	Basiseenheid	Opbrengst	Gewichtsfactor	Opbrengst	Bruto exploitatie-		
						Totaal CW factoren	(CW factoren * kosten per BE)	Kostenverhaals-bijdrage (opbrengst * %)
Vrij zone 1	484.092	1 m2	€ 55,30	0,5530	€ 26.770.282	267.703	€ 24.803.805	€ 24.803.805
Vrij zone 2	636.811	1 m2	€ 79,00	0,7900	€ 50.308.085	503.081	€ 46.612.581	€ 46.612.581
Vrij zone 3	1.764.048	1 m2	€ 98,75	0,9875	€ 174.199.720	1.741.997	€ 161.403.453	€ 161.403.453
Contour 10 -5	69.052	1 m2	€ 37,00	0,3700	€ 2.554.928	25.549	€ 2.367.249	€ 2.367.249
Zone 1 contour 10 -6	104.694	1 m2	€ 48,10	0,4810	€ 5.035.772	50.358	€ 4.665.857	€ 4.665.857
Zone 2 contour 10 -6	185.788	1 m2	€ 66,60	0,6660	€ 12.373.448	123.734	€ 11.464.526	€ 11.464.526
Zone 3 contour 10 -6	765.925	1 m2	€ 81,40	0,8140	€ 62.346.254	623.463	€ 57.766.457	€ 57.766.457
	4.010.409				€ 333.588.488	3.335.885	€ 309.083.928	€ 309.083.928
Totale verhaalbare kosten					€ 309.083.928	€ 309.083.928		
Verhaalbare kosten per basiseenheid					€ 0,926543	€ 92,65		
Kostenverhaalspercentage van						92,65%		

Figuur 15 De bruto exploitatiebijdrage berekend.

Overigens wordt de bruto exploitatiebijdrage nog verminderd met de inbreng en uitgaven van de eigenaar: de inbrengwaarde van de gronden en de waarde van de door de eigenaar uit te voeren openbare werken en voorzieningen conform de exploitatiebegroting.

8 Voorschriften en regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. De begrippen die zijn opgenomen in respectievelijk de ‘Regels van het “Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder” zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen ‘Regels Exploitatieplan Oostpolder”, tenzij in de regels anders is aangegeven.

2.1. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:

- a. Aanleg van nutsvoorzieningen: het geheel van de werken en werkzaamheden, zoals omschreven in paragraaf 6.4 van het exploitatieplan.
- b. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund. conform de Europese aanbestedingsregels (richtlijn 2014/24/EU en 2014/23/EU), of de Aanbestedingswet 2012 voor opdrachten waarvan de geraamde waarde minder bedraagt dan de op dat moment geldende drempelbedragen (die periodiek worden herzien, laatstelijk bij Verordening 2021/1952).
- c. Aanbestedingsverslag: Een document waarin staat aangegeven hoe het proces van aanbesteding is verlopen en waarin een voorgenomen besluit tot gunning van de werken en werkzaamheden is opgenomen Beeldkwaliteitsplan: het beeldkwaliteitsplan Oostpolder als opgenomen in bijlage 17.
- d. Bestek: De omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden conform de meest recent gepubliceerde RAW standaard, thans 2020, inclusief de jaarlijkse release updates van 2021, 2022 en 2023
- e. Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het verleggen van wegen, kabels en leidingen van en naar de windmolens in de Oostpolder, het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat industriële bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden.
Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: het aanleggen van de waterhuishoudkundige voorzieningen, voorbelasten van gronden, het aanleggen, verleggen van wegen, rioleringen, kabels en leidingen van en naar de windmolens in de Oostpolder, de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het Openbaar gebied aan te kunnen leggen binnen en buiten het exploitatiegebied.

Een en ander is beschreven in dit Exploitatieplan, de Aanlegnotitie Oostpolder (bijlage 19), de toelichting op het schetsontwerp Oostpolder (bijlage 21) en de profielen inrichting Oostpolder (bijlage 22).

- f. Eigenaar: De rechthebbende van een eigendom in het exploitatiegebied, die ingeschreven staat bij het Kadaster.
- g. Exploitatiegrens: De grens van het exploitatiegebied zoals weergegeven op bijlage 1N van dit exploitatieplan.
- h. Gebruiksgereed maken: de definitieve inrichting van de openbare ruimte volgens het goedgekeurde bestek zoals beschreven in hoofdstuk 3.
- i. Inpassingsplan: Het inpassingsplan Oostpolder (NL.IMRO.9920.IPOostpolder) van de provincie Groningen.
- j. Landschapsvisie: Landschapsvisie Oostpolder – Ontwikkeling van Oostpolder tot Bedrijventerrein, BügelHajema d.d. 19 april 2023 (bijlage 3)
- k. Netto contante waarde: De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.
- l. Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.
- m. Ruimtelijk Kwaliteitskader Oostpolder (RKK): Notitie met de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling, opgenomen in bijlage 9
- n. Uitgeefbare gronden: De gronden waarop het gebruik als bedoeld in artikel 3 van het Inpassingsplan Bedrijventerrein - Industrie, gerealiseerd kan worden, hetgeen verbeeld is in bijlage 4N. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.
- o. Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, thans de in artikel 8.15, lid b Omgevingsbesluit genoemde kostensoorten van bijlage IV.
- p. Waterstructuurplan: het waterstructuurplan, waarin de nieuw aan te leggen waterhuishouding is uitgewerkt inclusief rioleringen, zoals opgenomen in bijlage 5.
- q. Begrippen kunnen in de regel zowel met als zonder hoofdletter zijn geduid.

Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik

Als openbaar gebied in de zin van dit exploitatieplan worden aangewezen:

- a. De gronden welke in de verbeelding van het Inpassingsplan met de bestemming Groen, Verkeer en Water.
- b. De profielen van de wegen op de gronden welke in het inpassingsplan tot Bedrijventerrein – Industrie zijn bestemd, welke profielen zijn opgenomen in bijlage 22 'Profielen inrichting infrastructuur', waarvan de gronden niet behoren tot het deel aangeduid als 'Industriegebied'.

Deze gronden mogen alleen worden aangewend voor de inrichting van openbaar gebied.

Artikel 3 Koppelingen

Artikel 3.1. Verbod bouwrijp maken.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het college van Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen gronden bouwrijp en/of woonrijp te maken, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 3.2. Bouwwerken

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken mag niet worden verleend voordat:

- a. Het bouwrijp maken van het betreffende perceel is gerealiseerd.
- b. De waterstructuur functioneert conform het waterstructuurplan, voor zover het deel van het systeem voor de in de aanvraag betrokken percelen benodigd is.

Artikel 3.3. Gebruiksgereed maken

- a. De eigenaar dient de openbare ruimte gebruiksgereed te maken binnen zes maanden nadat het bevoegde gezag heeft gemeld dat op alle uitgeefbare gronden, alle bouwactiviteiten in de omgevingsvergunning(-en), gereed zijn gemeld.
- b. Seizoen afhankelijke activiteiten voor het gebruiksgereed maken dienen gebruiksgereed te worden gemaakt in het eerstvolgende seizoen nadat de bouwactiviteiten, als genoemd in het vorige lid, gereed zijn gemeld.

Artikel 4. Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte

Artikel 4.1 Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 3 en de bijlagen 12, 19, 21 en 22 en overeenkomstig de in artikel 5.2 bedoelde bestek waarmee door Gedeputeerde Staten ingevolge artikel 5.2 is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.4, waarbij de werkomschrijving voldoet aan de in artikel 5.4. bedoelde eisen.

Artikel 5. Bestek

Artikel 5.1. Technisch Ontwerp

Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het woonrijp maken van de openbare ruimte dient een bestek (een Technisch Ontwerp) te worden opgesteld dat moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in de laatste versie van de RAW Standaard, zoals uitgegeven door de CROW, welk bestek ter schriftelijke instemming aan Gedeputeerde Staten dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen die daarvoor zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Een bestek dient ten minste de omvang te hebben van de werken en werkzaamheden voor zover die zien op het bouwrijp maken van de uit te geven percelen. De instemming met een bestek wordt geweigerd, indien het bestek in strijd is met de eisen in dit artikel en de bijlagen 12, 19, 21 en 22.

Artikel 5.2. Verbod

Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 4.1 bedoelde werken en werkzaamheden, voordat de instemming op het bestek als bedoeld in artikel 5.1 heeft plaatsgevonden.

Artikel 5.3. Beslistermijn

Gedeputeerde Staten beslissen binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 5.1 bedoelde bestek of hiermee wordt ingestemd.

Artikel 5.4. Uitvoering door provincie

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.3 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het bestek worden opgesteld door of namens de provincie, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1, tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een bestek die door of namens de provincie is opgesteld.

Artikel 5.5. Gewijzigde uitvoering

- a. Als tijdens het werk wordt geconstateerd dat de uitvoering anders moet dan in het ontwerp of het bestek is voorzien, dan worden Gedeputeerde Staten daar onmiddellijk over geïnformeerd en het werk niet uitgevoerd totdat schriftelijk toestemming is verleend voor een gewijzigde uitvoering.
- b. Gedeputeerde Staten stellen bij vergunningverlening een protocol vast hoe te handelen indien er in afwijking van het goedgekeurde ontwerp of bestek moet worden gehandeld, waarmee goedkeuring in voorkomende en nader te duiden gevallen langs elektronische weg door middel van beeldmateriaal en teksten kan worden verkregen door een daartoe door Gedeputeerde Staten gemandateerde persoon.
- c. De gemandateerde persoon die langs elektronische weg goedkeuring verleend, dient de toestemming op te slaan in een addendum op de omgevingsvergunning voor de betreffende werken en werkzaamheden.

Artikel 5.6. Supervisie en tussentijdse inspecties

- a. Met het oog op het voldoen aan de regels kunnen:
 1. inspecties plaatsvinden ten aanzien van de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied'
 2. (tussentijdse) inspecties plaatsvinden ten aanzien van de uitvoering van de onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen;
 3. (tussentijdse) inspecties plaatsvinden 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 werken, werkzaamheden en voorzieningen voldoende aan de eisen zoals toegepast in het eerste lid van dit artikel en waarmee tevoren is ingestemd.
- b. De inspecteurs van de provincie hebben tijdens de uitvoeringsfase als beschreven in paragraaf 09 Uitvoering – Directievoering van bijlage 7, te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.
- c. De inspecteurs van de provincie dienen zich vooraf te melden bij de uitvoerder en nemen de veiligheidsvoorschriften van de uitvoerder in acht.
- d. Bij constatering van een afwijking van de uitvoering ten opzichte van het goedgekeurde ontwerp of bestek, melden de inspecteurs dit schriftelijk of langs elektronische weg bij de directie van het werk.

- e. Indien de inspecteurs constateren dat werk wordt uitgevoerd dat in het ontwerp niet of niet afdoende is voorzien, dan verzoeken zij de directie om overleg over de wijze van uitvoering.
- f. 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.
- g. Oplevering van een werk vindt niet plaats als het is uitgevoerd in afwijking van het goedgekeurde ontwerp en/of bestek en daarvoor geen schriftelijke goedkeuring door Gedeputeerde Staten is verleend.

Artikel 5.7. Wijziging normstelling

Als de in dit exploitatieplan genoemde wetten en normstellingen, waaronder de Standaardtaakbeschrijving 2014, STB-DNR 2014, RAW-standaard voor bestekken, opgevolgd worden door nieuwe wetten en normstellingen nemen Gedeputeerde Staten altijd de meest recente wet of normstelling in acht bij het beoordelen van de bestekken..

Artikel 6. Aanbestedingsplicht

- a. 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. 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.
- b. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 5.1 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 6.a.
- c. 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.
- d. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 5.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste 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 waarmee ingevolge artikel 6.b is ingestemd. Het bepaalde in artikel 6.c is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- e. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 5.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten voordat Gedeputeerde Staten met het in artikel 6.d bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.

- f. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.b tot en met 6.e 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 6.a eerste volzin van overeenkomstige toepassing is indien de provincie geldt als opdrachtgever voor de in artikel 5.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.
- g. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.a, 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 6.b, en het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning zoals bedoeld in artikel 6.d, worden ingediend door een speciale-sectorbedrijf.

Artikel 7 Afwijkingsregel

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 ontwerpbesluit 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., mits het nemen van dit besluit niet leidt tot:

- a. verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan; en/of;
- b. een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de uitgeefbare delen van die gronden bouwrijp te maken.

Artikel 8 Strafbbaar feit

- 1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 7 opgenomen regels en eisen.
- 2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit..

Artikel 9 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Oostpolder'.

Bijlage 1 Overzicht van de bijlagen.

Bijlage 1N – Exploitatiegebied Oostpolder

Bijlage 2N – Kadastrale percelen in het exploitatiegebied

Bijlage 3 – Landschapvisie Oostpolder def HR

Bijlage 4N – Verbeelding ontwerp exploitatieplan

Bijlage 5 – Waterstructuurplan

Bijlage 6N - 2025-05-05 Oostpolder - Influence of new construction in wind turbines energy production (with appendix)

Bijlage 6N NL – Oostpolder – Invloed van een bedrijventerrein op de energieproductie van windturbines

Bijlage 7 – DNR-STB – Standaardtaakbeschrijving 2014

Bijlage 8Nw – Kostenraming openbaar gebied (SSK) 1-1-2025

Bijlage 9 – Ruimtelijk Kwaliteitskader Oostpolder

Bijlage 10N – lijst eigenaren, kadastrale nummers en oppervlakken [m2]

Bijlage 11N – Tekening uitgeefbaar met oppervlakken en vakletters

Bijlage 12 – Handboek Openbare Ruimte Het Hogeland v.2.2.

Bijlage 13Nw – Tekening zonering windmolens op percelen

Bijlage 14 – Tabel van zonering naar opbrengst per eigenaar

Bijlage 15N – Eigenaren in het exploitatiegebied naar functie

Bijlage 17 –Beeldkwaliteitsplan 250110_Oostpolder

Bijlage 18 – Kostenraming geluidsisolatie woningen Oostpolder 2023-11-06

Bijlage 18bis – Indexcijfers – All – woningbouw (geluidsisolatie)

Bijlage 19 – Aanlegnotitie Oostpolder

Bijlage 20N Plankosten_exploitatieplan_Oostpolder 20231117 met indexatie Bijlage 21 – Toelichting Schetsontwerp Oostpolder

Bijlage 22 – Profielen inrichting infrastructuur

Bijlage 23N – Lijst per eigenaar oppervlak in EP, te verkopen, openbaar en opbrengst totaal en per m2 gemiddeld

Bijlage 24N **Taxatierapport inbrengwaarden Oostpolder NOG TE ANONIMISEREN VOOR PUBLICATIE**

Bijlage 25N – Taxatie uitgifteprijs Oostpolder Hoofdrapport

Bijlage 26N – Bijlagenboek Taxatie Uitgifteprijs Oostpolder Hoofdrapport

Bijlage 27 – Planschade risicoanalyse Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder

Bijlage 28 – Beklemde eigenaren genummerd

Bijlage 29N – Tekening eigendommen per eigenaar

Bijlage 30N – Begroting kosten en opbrengsten

Bijlage 31N – Begroting gefaseerd

Bijlage 32 – Projectfinancieringsrenten

Bijlage 33 - Exploitatiebijdrage per eigenaar

P.S. de aanduiding N(w) achter het nummer betekent dat dit een nieuwe of gewijzigde bijlage is ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp.

Together with our clients
and the collective
knowledge of our 18,500
architects, engineers and
other specialists, we co-
create solutions that
address urbanisation,
capture the power of
digitalisation, and make our
societies more sustainable.

Sweco – Transforming
society together