

13 mei 2014

Exploitatieplan Plaspoelpolder

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

I

Inhoudsopgave

01	INLEIDING	3
01.01	Aanleiding	3
01.02	Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan	3
01.03	Leeswijzer	4
02	ALGEMENE TOELICHTING	5
02.01	Algemene toelichting	5
02.02	Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit	5
02.03	Begrenzing van het exploitatiegebied	6
02.04	Ruimtelijke ontwikkeling en bouwplannen	7
02.05	Beoogde verwervingen	11
02.06	Tijdvak	11
02.07	Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit	11
02.08	Kostenverhaal, herziening en eindafrekening	11
03	TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET	13
03.01	Inventarisatie van algemene gegevens (Tabel A)	13
03.02	Rekenkundige uitgangspunten (Tabel B)	13
03.03	Ruimtegebruik (Tabel C)	13
03.04	Productieprogramma uitgezet in de tijd (Tabel D)	13
03.05	Raming van de opbrengsten (Tabel E en Tabel F)	14
03.06	Inbrengwaarde (Tabel G)	15
03.07	Overige kosten (Tabel G)	16
03.08	Macro-aftopping (Tabel H)	16
03.09	Exploitatiebijdrage per bouwplan (Tabel I)	17
03.10	Eindafrekening (Tabel J)	17
03.11	Gerealiseerde kosten (Tabel K)	17
04	EXPLOITATIEOPZET	18
04.01	Inventarisatie van algemene gegevens	18
04.02	Rekentechnische uitgangspunten	19
04.03	Ruimtegebruik	20

Datum	13 mei 2014	
Betreft	Exploitatieplan Plaspoelpolder	
04.04	Productieprogramma uitgezet in de tijd	20
04.05	Grondopbrengsten	21
04.06	Alle opbrengsten	21
04.07	Inbrengwaarde en overige kosten	22
04.08	Macro-aftopping	26
04.09	Exploitatiebijdrage per bouwplan	27
04.10	Eindafrekening	29
04.11	Gerealiseerde kosten	29
05	OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	30
05.01	Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied	30
05.02	Aanleg nutsvoorzieningen	30
05.03	Inrichting van de openbare ruimte	30
DEEL C	BIJLAGEN	31
BIJLAGE 1	EXPLOITATIEGEBIED EN RUIMTEGEBRUIK	31
BIJLAGE 2	BOUWPLANNEN	35

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

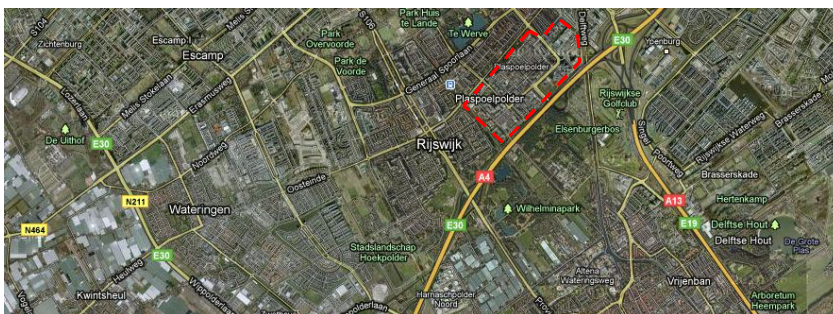
01 INLEIDING

01.01 Aanleiding

De aanleiding voor dit exploitatieplan wordt gevormd doordat voor het gebied de Plaspoelpolder te Rijswijk een – op onderdelen – gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld wordt. Een indicatieve aanduiding van de locatie is weergegeven in figuur 1 hieronder. In hoofdstuk 2 wordt een nadere toelichting gegeven op de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen en de eerder vastgestelde ruimtelijke kaders. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan de einduitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 juli 2013 in beroep gericht tegen het toenmalige bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijk met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, om zo het kostenverhaal van de ontwikkeling zeker te stellen. Enkel wanneer alle gronden in bezit zijn van de gemeente of het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, vervalt deze verplichting. Aangezien dit niet het geval is, is de gemeente verplicht om een exploitatieplan voor de Plaspoelpolder op te stellen.

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'exploitatieplan Plaspoelpolder'.



Figuur 1: indicatieve aanduiding bedrijventerrein Plaspoelpolder

01.02 Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met het Bro, geeft de gemeenten de mogelijkheid (en verplichting) om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op en te verdelen tussen de grondeigenaren in het plangebied. Het exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Tevens biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om locatie eisen te stellen.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

De Wro, in combinatie met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), schrijft een aantal verplichte en een aantal facultatieve onderdelen van het exploitatieplan voor. De verplichte onderdelen zijn als volgt:

- een kaart van het exploitatiegebied: de begrenzing van het exploitatiegebied is deels bepalend voor het kostenverhaal van voorzieningen en werken;
- een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte;
- een exploitatieopzet: de exploitatieopzet geeft de onderbouwing voor het kostenverhaal.

Daarnaast wordt voorgeschreven dat het exploitatieplan wordt vergezeld door een toelichting waarin ten minste is aangegeven met welk ruimtelijk besluit het exploitatieplan verbonden is, een toelichting op de functie van het exploitatieplan en een toelichting bij de begrenzing van het exploitatiegebied.

Naast de verplichte onderdelen kan het exploitatieplan een aantal facultatieve onderdelen omvatten. De facultatieve onderdelen dienen vooral om de gemeente de mogelijkheid te geven kwalitatieve eisen te stellen aan de uitvoering van de voorzieningen op een locatie. Hieronder worden de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan genoemd:

- Een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- Eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- Regels omtrent het uitvoeren van de hierboven bedoelde werken en werkzaamheden;
- Regels omtrent sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. In het exploitatieplan kan worden opgenomen waar deze categorieën moeten worden ontwikkeld. Dit kan alleen wanneer in het bestemmingsplan of projectbesluit een percentage is gekoppeld aan de bedoelde categorieën;
- Regels met inachtneming waarvoor ontheffing kan worden gegeven van de in het exploitatieplan opgenomen regels.

01.03 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een algemene toelichting op het exploitatieplan opgenomen. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de exploitatieopzet. De exploitatieopzet is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft een omschrijving van werken en werkzaamheden. In de bijlagen is kaartmateriaal opgenomen.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

02 ALGEMENE TOELICHTING

02.01 Algemene toelichting

Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die de grondslag vormt voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten die verband houden met de exploitatie afgezet tegen de opbrengsten. De Wro gaat hierbij uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Op basis van de exploitatieopzet worden de exploitatiebijdragen bepaald die in rekening worden gebracht bij het aangaan van een posterieure overeenkomst of het aanvragen van een omgevingsvergunning. Dit hoofdstuk geeft een algemene toelichting op het exploitatieplan.

02.02 Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit

Zoals in de Inleiding is opgemerkt heeft de gemeenteraad eerder – in 2011 – een 1^e algehele herziening van het bestemmingsplan voor de Plaspoelpolder vastgesteld. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad een exploitatieplan vastgesteld. Tegen zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan hebben belanghebbenden beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). De Afdeling heeft in de einduitspraak van 24 juli 2013 een aantal beroepsgronden, gericht tegen het bestemmingsplan, gegrond verklaard. De Afdeling heeft voorts – samengevat – verklaard dat vanwege de nauwe samenhang tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan het vaststellingsbesluit met betrekking tot het exploitatieplan in zijn geheel vernietigd dient te worden. Dit is in hoofdzaak de reden dat thans een aangepast bestemmingsplan (2^e herziening) is opgesteld en een geheel nieuw exploitatieplan voor het gebied de Plaspoelpolder.

Met inachtneming van hetgeen daartoe in de Wro bepaald is wordt gelijktijdig met het – aangepaste – bestemmingsplan (2^e herziening) voor de Plaspoelpolder dit exploitatieplan in procedure gebracht en zullen beiden gelijktijdig worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Het bestemmingsplan kent een overwegend conserverend karakter maar staat op onderdelen nieuwe ontwikkelingen toe.

De uitgangspunten in het bestemmingsplan, alsmede de eisen en randvoorwaarden die hierin worden gesteld, gelden ook voor dit exploitatieplan.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

02.03 Begrenzing van het exploitatiegebied

De locatie Plaspoelpolder vormt op zowel lokaal als op regionaal schaalniveau een ruimtelijk en functioneel samenhangende werklocatie. De Plaspoelpolder ligt ten zuidwesten van het oude centrum van Rijswijk en wordt in het noorden globaal begrensd door de Sir Winston Churchilllaan, in het oosten door de Burgemeester Elsenlaan en het Rijn-Schiekanaal, in het zuiden door de rijksweg A4 en in het westen door de spoorlijn Rijswijk-Delft.

In bijlage 1 is een kaart opgenomen van het plangebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft. Deze kaart toont de begrenzing van het exploitatiegebied, alsmede de verschillende bestemmingen. De grens van het exploitatiegebied komt overeen met de plangrenzen van de 1^e algehele herziening van het bestemmingsplan Plaspoelpolder en de plangrenzen van de 2^e herziening van het bestemmingsplan Plaspoelpolder.

Het merendeel van de bestemmingen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is reeds gerealiseerd. Dit geldt voor zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Binnen het exploitatiegebied is daarom een groot deel van de functies opgenomen als 'bestaand te handhaven'. Daarmee vallen die onderdelen feitelijk buiten de exploitatieopzet.

Ook de percelen waarvoor op grond van een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 10 en 11 WRO een bouwvergunning of omgevingsvergunning had kunnen worden verleend en die in de herziening van het bestemmingsplan geen bestemmingswijziging hebben ondergaan (de zogenaamde onbenutte bouwtitels), vallen buiten de exploitatieopzet.

De percelen waar wel bouwplannen (zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro) mogelijk zijn, zijn op de kaart in bijlage 2 opgenomen.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

02.04 Ruimtelijke ontwikkeling en bouwplannen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de bouwplannen binnen het exploitatiegebied.

Bestaand te handhaven:

Zoals gesteld is het bestemmingsplan overwegend van faciliterend/conserverend van karakter, waardoor het merendeel van de percelen binnen het exploitatiegebied kan worden beschouwd als 'bestaand te handhaven'.

Dit geldt voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing. Omdat bij deze percelen geen mogelijkheid voor het realiseren van bouwplannen (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) wordt geboden, is er geen mogelijkheid tot kostenverhaal en zijn deze percelen buiten de exploitatieopzet gelaten.

Onbenutte bouwtitels:

De momenteel onbebouwde percelen, waar op basis van het voorgaande bestemmingsplannen de aanvraag van een bouwvergunning of omgevingsvergunning mogelijk was en die geen bestemmingswijzing hebben ondergaan, worden beschouwd als 'onbenutte bouwtitels'. Deze zijn op basis van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro uitgezonderd van de artikelen 6.12 tot en met 6.22 van de Wro. Daarmee vallen zij buiten de exploitatieopzet.

Bouwplannen:

De gemeente Rijswijk heeft een aantal concrete marktinitiatieven bij recht bestemd. Voor zover voor die bij recht bestemde planverzoeken sprake is van een bouwplan, in de zin van artikel 6.2.1. van het Bro maken deze onderdeel uit van de exploitatieopzet. Er is conform artikel 6.2.1. van het Bro sprake van een bouwplan, bij:

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of waren ingericht, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

In het exploitatiegebied zijn de volgende bouwplannen opgenomen:

- Het bouwplan op de locatie van het Europees Octrooi Bureau (hierna: EOB) aan de Patentlaan 2 voorziet in een uitbreiding (20.285 m² bvo) van de vigerende kantoorbestemming. Daarbij is vanuit het bestemmingsplan en het exploitatieplan geen ruimtelijke noodzaak tot sloop van de bestaande opstallen. De gemeente Rijswijk heeft met de eigenaar van deze locatie een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Om die reden valt dit bouwplan buiten de exploitatieopzet.
- Het bouwplan op de vrije kavel naast het Bastion hotel (Polakweg) betreft een bestemmingswijziging van bedrijventerrein naar hotel. De kavel is momenteel onbebouwd. De gemeente Rijswijk heeft met de eigenaar van deze locatie een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Om die reden valt dit bouwplan buiten de exploitatieopzet.
- Het bouwplan Hallenlocatie (Volmerlaan 12) betreft een bestemmingswijziging van toeristisch recreatieve bestemming naar bedrijventerrein, waarbij het huidige gebruik (23.800 m² bvo) bij recht wordt bestemd. Daarbij is vanuit het bestemmingsplan en het exploitatieplan geen ruimtelijke noodzaak tot sloop van de bestaande opstallen. Dit bouwplan maakt onderdeel uit van de exploitatieopzet.
- Het bouwplan Detailhandel in volumineuze goederen (meerdere locaties mogelijk door middel van gebiedsaanduiding) betreft een functieverbreding waarbij binnen de bestaande bestemming Bedrijventerrein tevens vestiging van een detailhandel in volumineuze goederen mogelijk wordt gemaakt, met een maximaal oppervlak van 10.000 m² bruto vloeroppervlak. Dit bouwplan betreft geen concreet ingediend planverzoek maar vloeit voort uit de Economische Visie 2010 – 2018, waarin maatregelen worden benoemd ter verbetering van het economisch klimaat. Dit bouwplan maakt onderdeel uit van de exploitatieopzet.
- Het bouwplan TH locatie (Lange Kleiweg 80) betreft een bestemmingswijziging waarbij de bestaande bestemming (maatschappelijke doeleinden) wordt gewijzigd naar bedrijventerrein. Daarbij is vanuit het bestemmingsplan en het exploitatieplan geen ruimtelijke noodzaak tot sloop van de bestaande opstallen. Dit bouwplan maakt onderdeel uit van de exploitatieopzet.
- Het bouwplan Bouwmarkt (meerdere locaties mogelijk binnen de bestemming Gemengd 3) voorziet in een verruiming van de bestemming waarbij binnen deze bestemming de mogelijkheid wordt geboden tot vestiging van een bouwmarkt van 1.680 m² bruto vloeroppervlak. Dit bouwplan maakt onderdeel uit van de exploitatieopzet.
- Het bouwplan De Hofmeesters aan de Treubstraat 12/Sir Winston Churchilllaan 275 betreft een bestemmingswijziging, waarbij de bestaande bestemming (kantoor) wordt gewijzigd naar wonen.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Daarbij is vanuit het bestemmingsplan en het exploitatieplan geen ruimtelijke noodzaak tot sloop van de bestaande opstallen. De gemeente Rijswijk heeft met de eigenaar van deze locatie een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Om die reden valt dit bouwplan buiten de exploitatieopzet.

Wijzigingsbevoegdheden:

Naast de bovengenoemde bouwplannen beoogt gemeente Rijswijk planologische ruimte te bieden aan toekomstige ontwikkelingen door middel van wijzigingsbevoegdheden. Deze vallen buiten de huidige exploitatieopzet. Bij de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan kunnen de eventuele bouwplannen binnen een wijzigingsplan worden opgenomen in de exploitatieopzet.

Samenvattend overzicht bouwplannen in de exploitatieopzet

De volgende tabel geeft een overzicht van de bouwplannen waarvoor het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is en om die reden zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Een kaart met de kadastrale aanduiding van de verschillende bouwplannen is opgenomen in bijlage 2.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Tabel 1 : Bouwplannen in de exploitatieopzet

Bouwplan en adres	Eigenaar	Voormalige bestemming en metrage	Nieuwe bestemming en metrages
1. Hallenlocatie Volmerlaan 12	Parkhoven Beheer BV	Bestemming: Toeristisch- recreatief/bedrijvigheid Perceel: 23.800 m ² Opstal: 23.800 m ² bvo	Bestemming: Bedrijventerrein
2. Detailhandel in volumineuze goederen (ABC) Locatie niet gespecificeerd: gebiedsaanduiding	-	Bestemming: Bedrijventerrein Perceel: 10.000 m ² Opstal: 10.000 m ² bvo	Bestemming: Detailhandel in volumineuze goederen Perceel: 10.000 m ² Opstal: 10.000 m ² bvo
3. TH locatie Lange Kleiweg 80	Gemeente Rijswijk	Bestemming: Maatschappelijke doeleinden Perceel: 28.733 m ² Opstal: 13.785 m ² bvo	Bestemming: Bedrijventerrein Perceel: 28.733 m ² Opstal: 13.785 m ² bvo
4. Bouwmarkt Locatie niet gespecificeerd: binnen de bestemming Gemengd 3	-	Bestemming: Gemengd Perceel: 1.680 m ² Opstal: 1.680 m ² bvo	Bestemming: Gemengd met mogelijkheid tot bouwmarkt Perceel: 1.680 m ² Opstal: 1.680 m ² bvo

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

02.05 Beoogde verwervingen

De gemeente beoogt geen verwervingen binnen het exploitatiegebied.

02.06 Tijdvak

Vanwege het overwegend faciliterende/conserverende karakter van het bestemmingsplan vervult de gemeente in de ruimtelijke ontwikkeling (waaronder de realisatie van de genoemde bouwplannen) een planologisch faciliterende rol en laat het initiatief aan marktpartijen. Het is daarom niet exact bekend binnen welke periode de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen zullen worden gerealiseerd.

Het tijdvak waarop het exploitatieplan betrekking heeft, loopt vanaf het moment dat de eerste (plan)kosten zijn gemaakt tot aan het moment dat het kostenverhaal is afgerond. Ingeschat wordt dat dit tot en met het jaar 2016 voortduurt, danwel zoveel langer als noodzakelijk is.

02.07 Profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit

Om kosten toe te kunnen rekenen aan het plangebied moet worden voldaan aan de volgende criteria (artikel 6.13 lid 6 Wro):

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de te treffen werken, maatregelen of voorzieningen. Deze toets geldt alleen voor de locatie als zodanig, vervolgens niet meer per bouwperceel binnen de locatie.
- Toerekenbaarheid: er moet een causaal verband bestaan tussen de gebiedsontwikkeling en de kosten. De kosten zouden niet worden gemaakt zonder het plan, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
- Proportionaliteit: indien meerdere gebieden profijt hebben van een werk, maatregel of voorziening moeten deze naar evenredigheid worden verdeeld.

Dit resulteert in een bepaald percentage van het te verhalen bedrag dat kan worden opgenomen in de exploitatieopzet. In de exploitatieopzet worden de opgenomen kosten aan de bovenstaande criteria getoetst.

02.08 Kostenverhaal, herziening en eindafrekening

Gemeente Rijswijk verhaalt de kosten, verbonden aan de exploitatie van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwplan dat voorzien is in het exploitatiegebied.

Dit kostenverhaal vervalt indien de bijdrage anderszins verzekerd is of voorafgaand aan de indiening van de bouwaanvraag een exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden is overeengekomen en verzekerd.

Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in hoofdstuk 2.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Hierbij wordt uitgegaan van de in het meest recent vastgestelde exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet. De exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro. Gemeente Rijswijk stelt bij het verlenen van de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

De Wro schrijft voor dat een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar wordt herzien totdat de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. De herziening van het exploitatieplan is niet gekoppeld aan het bestemmingsplan, met andere woorden: het exploitatieplan kan worden herzien zonder dat het bestemmingsplan wordt aangepast c.q. herzien. Wanneer de herziening van het exploitatieplan uitsluitend betrekking heeft op niet structurele onderdelen, hoeft geen uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Niet structurele onderdelen worden daarbij omschreven als:

- 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 ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of;
- andere niet structurele onderdelen.

De Wro schrijft voor dat Burgemeester en Wethouders binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan omschreven werken en werkzaamheden, een afrekening van het exploitatieplan vaststellen. In deze afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen (op basis van ramingen) herberekend op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover groter dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terug aan de degene die de houder was van de aan de betaalde exploitatiebijdrage gekoppelde omgevingsvergunning of aan diens rechtsopvolger.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

03 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet is ingedeeld conform de Handreiking Grondexploitatiewet en bestaat uit een aantal tabellen. In deze paragraaf wordt voor elk van de tabellen een toelichting gegeven.

03.01 Inventarisatie van algemene gegevens (Tabel A)

Tabel A bevat algemene gegevens met betrekking tot de status van het exploitatieplan, het samenhangende ruimtelijke besluit en de auteur van het plan.

03.02 Rekenkundige uitgangspunten (Tabel B)

In tabel B zijn de rekenkundige uitgangspunten opgenomen zoals die in de berekening van de exploitatiebijdrage zijn gehanteerd. Dit betreft het prijspeil waarop de kosten en opbrengsten zijn geraamd, de indexatieparameters waarmee kosten en opbrengsten zich van jaar tot jaar ontwikkelen en de discontovoet waartegen toekomstige kasstromen worden verdisconteerd naar het prijspeil (door middel van een netto contante waarde berekening).

03.03 Ruimtegebruik (Tabel C)

In tabel C is voor elk van de bouwplannen die in de exploitatieopzet is opgenomen het ruimtegebruik weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de totale oppervlakte van de desbetreffende kadastrale percelen en de oppervlakte van het uitgeefbaar gebied binnen die percelen.

03.04 Productieprogramma uitgezet in de tijd (Tabel D)

Tabel D bevat een overzicht van de realisatieplanning van de bouwplannen binnen de exploitatieopzet. Conform de richtlijnen van de Wro is daarbij de fictie gehanteerd dat de gemeente de grondexploitatie uitvoert.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

03.05 Raming van de opbrengsten (Tabel E en Tabel F)

Het Bro definieert de opbrengstenzijde van de grondexploitatie. Artikel 6.2.7 Bro benoemt als opbrengsten de ramingen van:

- a. uitgifte van gronden in het exploitatiegebied;
- b. bijdrage en subsidies van derden;
- c. opbrengsten verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Onderdeel a is opgenomen in tabel E van de exploitatieopzet. Tabel F bevat een totaal overzicht bestaande uit de onderdelen a, b en c.

Sub. a: Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied

In de grondexploitiewet wordt de fictie gehanteerd dat de gemeente alle gronden uitgeeft. De gemeente heeft een onafhankelijke deskundige gevraagd een advies uit te brengen over de te hanteren grondopbrengsten van de bouwplannen uitgaande van de nieuwe bestemming (zoals opgenomen in het ruimtelijk besluit dat met dit exploitatieplan samenhangt). Ten behoeve van de taxatie is het gemeentelijke gronduitgiftebeleid als vertrekpunt is genomen. De in de thans geldende grondprijzenbrief genoemde uitgifteprijzen (daterend 2012) zijn gecorrigeerd voor recente marktinvloeden. Het grondprijzadvies ligt ter inzage bij de publieksbalie van de gemeente Rijswijk gedurende 6 weken na besluitvorming door zowel het college (voor het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan) en de raad (na vaststelling).

Sub. b: Bijdrage en subsidies van derden

Hieronder vallen financiële bijdrages en subsidies die door derden aan de gemeente Rijswijk zijn verstrekt ten behoeve van het opstellen en/of uitvoeren van het met dit exploitatieplan samenhangende ruimtelijke besluit.

Sub. c: Gronden in naaste toekomst voor uitgifte in aanmerking komend

Hieronder vallen opbrengsten uit met het exploitatiegebied samenhangende grondexploitaties, welke in de nabije toekomst in exploitatie zullen worden genomen.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

03.06 Inbrengwaarde (Tabel G)

De inbrengwaarde van gronden en bestaande opstallen is in het systeem van de grondexploitatiewet een kostenpost. Zoals hiervoor gemeld, gaat de Wro in het kader van het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt.

Het Bro (art. 6.2.3 Bro) benoemt de volgende opbouw van de inbrengwaarde:

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

De raming van de inbrengwaarde is ondermeer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Indien geen sprake is van onteigening wordt uitgegaan van de werkelijke waarde in het economisch verkeer op het moment van inbreng (verkeerswaarde). Deze waarde wordt bepaald conform de artikelen 40b tot 40f van de onteigeningswet. Indien onteigening op basis van de onteigeningswet wordt voorgenomen of toegepast, is het toegestaan naast de vermogensschade ook de bijkomende schade (i.c. de volledige onteigeningsschadeloosstelling) te ramen als onderdeel van de inbrengwaarde.

Daar waar geen sprake is van minnelijke verwerving of onteigening is sprake van zelfrealisatie. Voor partijen die zich kunnen beroepen op zelfrealisatie is de inbrengwaarde gelijk aan de waarde conform de artikelen 40b tot 40f van de onteigeningswet (verkeerswaarde).

De gemeente heeft een onafhankelijke deskundige een taxatie laten uitvoeren van de inbrengwaarde van de bouwplannen zoals opgenomen in de exploitatieopzet. Deze taxatie ligt ter inzage bij de publieksbalie van de gemeente Rijswijk gedurende 6 weken na besluitvorming door het college (op het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan) en de raad (vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan).

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

03.07 Overige kosten (Tabel G)

De via het exploitatieplan te verhalen overige kosten (naast de inbrengwaarde) zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Hieronder vallen:

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

03.08 Macro-aftopping (Tabel H)

Bij het bepalen van de omvang van de te verhalen kosten zijn de artikelen 6.16 en 6.18 lid 5 Wro van belang. Volgens de systematiek van de Wro kan via een exploitatiebijdrage worden verhaald: het totaal van de kosten minus externe subsidies met als maximum de grondopbrengsten uit exploitatie. De te verhalen kosten in een exploitatie kunnen niet hoger zijn dan de opbrengsten uit die exploitatie, de zogenaamde macro-aftopping. De gemeente mag dus niet meer kosten verhalen dan er opbrengsten zijn. Wanneer de opbrengsten uit gronduitgifte groter of gelijk zijn aan de verhaalbare kosten, kan de

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwplannen. Indien de kosten hoger zijn dan de opbrengsten kunnen niet alle kosten door de gemeente worden verhaald.

03.09 Exploitatiebijdrage per bouwplan (Tabel I)

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de systematiek die is gehanteerd ter bepaling van de exploitatiebijdrage per bouwplan.

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de stijging in opbrengstpotentie van de betreffende grond en vindt dus een verdeling plaats naar draagkracht.

Aangezien de bouwplannen uit verschillende bestemmingen bestaan, worden voor elk van de bouwplannen de relevante uitgiftecategorieën bepaald conform artikel 6.18 Wro. Per onderscheiden uitgiftecategorie is een basiseenheid gekozen (m² bvo, m² uitgeefbare kavel, etc.). Vervolgens wordt per basiseenheid een gewichtsfactor toegekend op basis van de financiële draagkracht van het betreffende bouwplan. Hierdoor dragen de functies met een relatief hoge grondwaardestijging ook een relatief groter deel van het kostenverhaal (binnenplanse verevening).

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met de vastgestelde gewichtsfactor, wordt het aantal gewogen basiseenheden bepaald. Door de te netto te verhalen kosten (exclusief de inbrengwaarde) te verdelen over het totale aantal gewogen basiseenheden wordt de netto exploitatiebijdrage per eenheid bepaald.

Het exploitatieplan, inclusief exploitatieopzet wordt jaarlijks geactualiseerd. Daarmee wordt tevens de exploitatiebijdrage jaarlijks bijgesteld, door actualisatie van de ramingen en indexatie.

03.10 Eindafrekening (Tabel J)

De eindafrekening geeft een overzicht van de uiteindelijke exploitatiebijdragen aan het eind van het tijdvak waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

03.11 Gerealiseerde kosten (Tabel K)

De gerealiseerde kosten worden uitgedrukt als percentage van de totale kosten binnen de exploitatieopzet.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

04 EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk is de exploitatieopzet opgenomen. Hierbij is de indeling gehanteerd zoals vermeld in de Handreiking Grondexploitatiewet, opgesteld door VNG, VVG en het Ministerie van VROM en bestaat uit de volgende tabellen:

Tabellen exploitatieopzet	
Tabel A	Inventarisatie van algemene gegevens
Tabel B	Rekentechnische uitgangspunten (parameters)
Tabel C	Ruimtegebruik
Tabel D	Het productieprogramma uitgezet in de tijd
Tabel E	Inventarisatie van de grondopbrengsten
Tabel F	Inventarisatie van alle opbrengsten uitgezet in de tijd
Tabel G	Inventarisatie van alle kosten uitgezet in de tijd
Tabel H	Macro-aftopping
Tabel I	Berekening van de exploitatiebijdrage
Tabel K	Berekening van de gerealiseerde uitgaven

Tabel 2: tabellen exploitatieopzet

04.01 Inventarisatie van algemene gegevens

In de onderstaande tabel zijn de algemene gegevens van het exploitatieplan weergegeven.

Tabel A: algemene gegevens	
Omschrijving	Gegevens
Gemeente	Rijswijk
Naam exploitatieplan	Exploitatieplan Plaspoelpolder
Naam bestemmingsplan	Bestemmingsplan Plaspoelpolder
Datum	dinsdag 28 januari 2014
Status	ontwerp
Auteur	Brink Groep i.o.v. gemeente Rijswijk

Tabel A: inventarisatie van algemene gegevens

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

04.02 Rekentechnische uitgangspunten

De rekentechnische uitgangspunten zoals die in de exploitatieopzet zijn gehanteerd zijn opgenomen in de volgende tabel.

De kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet zijn geraamd op prijspeil 1 januari 2014. Kosten en opbrengsten worden in de tijd uitgezet, waarbij is aangenomen dat zowel kosten als opbrengsten in enig jaar op 1 januari worden gerealiseerd. De veronderstelde jaarlijkse kosten- en opbrengstenontwikkeling zijn opgenomen in de tabel. Om de bedragen die op verschillende momenten in de tijd vallen onderling vergelijkbaar te maken, worden deze teruggerekend naar prijspeil 1 januari 2014. Dit is een netto contante waarde berekening waarbij een discontovoet van 4,0% is gehanteerd.

Tabel B: rekentechnische uitgangspunten		
Prijspeildatum: 1 januari ...		2014
Discontovoet per jaar		4,0%
Kostenstijging per jaar in %	2014	0%
	2015	1,00%
	2016 e.v.	2,00%
Opbrengststijging per jaar in %	2014	0%
	2015	1,00%
	2016 e.v.	2,00%
Fasering van kasstromen in enig jaar per:		1-jan

Tabel B : rekenkundige uitgangspunten exploitatieopzet

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

04.03 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik binnen de exploitatieopzet is weergegeven in de volgende tabel. Zoals in de toelichting al eerder beschreven, is het bestemmingsplan overwegend conserverend van karakter en is het merendeel van de aanwezige bestemmingen te beschouwen als 'bestaand te handhaven'. Dat geldt voor zowel de bestaande opstallen als de openbare ruimte.

In de exploitatieopzet zijn alleen die bouwplannen opgenomen waarvoor het kostenverhaal nog niet verzekerd is. Dit betreft functiewijzigingen of –verbredingen van de bestaande situatie, waarbij vanuit het bestemmingsplan en exploitatieplan geen ruimtelijke noodzaak is tot sloop van bestaande opstallen. Aangezien alle bouwplannen in de exploitatieopzet betrekking hebben op een bestemmingswijzigingen van de reeds gerealiseerde opstallen, zijn de in de exploitatieopzet opgenomen percelen volledig uitgeefbaar en kennen die geen openbare ruimte.

tabel C: ruimtegebruik	Totaal oppervlak (m² perceel)	Uitgeefbaar (m² perceel)
Hallenlocatie	34.570	34.570
Detailhandel in voluminieuze goederen (ABC)	10.000	10.000
TH locatie	28.733	28.733
Bouwmarkt	1.680	1.680
Totaal	74.983	74.983

Tabel C: ruimtegebruik

04.04 Productieprogramma uitgezet in de tijd

Vanwege het overwegend faciliterende/conserverende karakter van het bestemmingsplan vervult de gemeente in de ruimtelijke ontwikkeling (waaronder de realisatie van de genoemde bouwplannen) een planologisch faciliterende rol en laat het initiatief aan marktpartijen. Zoals in de toelichting reeds omschreven wordt in de exploitatieopzet, conform de regelgeving in de Wro, de fictie gehanteerd dat de gemeente de grondexploitatie uitvoert. De huidige economische omstandigheden en situatie op de vastgoedmarkt geven aanleiding te veronderstellen dat de beoogde bouwplannen pas na verloop van tijd gerealiseerd zullen worden. In dat kader is verondersteld dat de bouwplannen zullen worden gerealiseerd in 2016. In tabel D is procentueel weergegeven voor elk van de bouwplannen in de exploitatieopzet.

Tabel D: productieprogramma uitgezet in de tijd	2014	2015	2016
Hallenlocatie			100%
Detailhandel in voluminieuze goederen (ABC)			100%
TH locatie			100%
Bouwmarkt			100%

Tabel D: productieprogramma uitgezet in de tijd

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

04.05 Grondopbrengsten

Door een extern deskundige zijn de gronduitgifteprijsen getaxeerd die behoren bij de in de exploitatieopzet opgenomen bouwplannen (uitgaande van de nieuwe bestemming zoals opgenomen in het met dit exploitatieplan samenhangende ruimtelijk besluit). Deze bestemmingen zijn tevens weergegeven in tabel 2 van dit exploitatieplan.

De getaxeerde gronduitgifteprijsen en de daarbij behorende grondopbrengsten zijn opgenomen in tabel E.

Tabel E: Grondopbrengsten	Totaal programma		Uitgifteprijs per eenheid	Grondopbrengsten
Bouwplan	m² bvo	m² kavel		nominaal, op peildatum
Hallenlocatie	23.800	34.570	€ 175 per m ² bvo	€ 4.165.000
Detailhandel in volumineuze goederen (ABC)	10.000	10.000	€ 275 per m ² bvo	€ 2.750.000
TH locatie	13.785	28.733	€ 175 per m ² kavel	€ 5.028.000
Bouwmarkt	1.680	1.680	€ 275 per m ² bvo	€ 462.000
				€ 12.405.000

Tabel E: inventarisatie van grondopbrengsten

04.06 Alle opbrengsten

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van alle opbrengsten binnen de exploitatieopzet.

De totale opbrengsten bestaan voor een deel voor de opbrengsten uit gronduitgifte. Deze zijn in de vorige paragraaf gespecificeerd.

Daarnaast zijn opbrengsten opgenomen uit bijdragen en subsidies van derden. Gemeente Rijswijk heeft een rijkssubsidie ontvangen voor verduurzaming van de Plaspoelpolder, onder andere door een haalbaarheidsonderzoek naar groene daken en gevels, het instellen van een duurzaamheidmonitor en het voeren van actief projectmanagement. De totaalomvang van subsidies en bijdragen van derden komt daarmee op € 50.000,--.

In de exploitatieopzet zijn geen opbrengsten opgenomen uit toekomstige grondexploitaties.

In de tabel zijn zowel de opbrengsten weergegeven zoals die zijn geraamd op prijspeil (nominaal) en de contante waarde van de opbrengsten zoals die in de tijd zijn uitgezet (netto contante waarde).

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Tabel F: Opbrengsten		
a. gronduitgifte	Nominaal 1-1-2014	Netto Contante Waarde 1-1-2014
Hallenlocatie	€ 4.165.000	€ 3.967.000
Detailhandel in voluminueze goederen (ABC)	€ 2.750.000	€ 2.619.000
TH locatie	€ 5.028.000	€ 4.789.000
Bouwmarkt	€ 462.000	€ 440.000
Subtotaal a.	€ 12.405.000	€ 11.815.000
b. bijdragen en subsidies		
Verduurzaming PPP (provincie Zuid-Holland)	€ - € 50.000 € -	- € 50.000 -
Subtotaal b.	€ 50.000	€ 50.000
c. in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komende gronden		
	€ -	-
Subtotaal c.	€ -	€ -
Totale opbrengsten (a + b + c)	€ 12.455.000	€ 11.865.000

Tabel F: inventarisatie van alle opbrengsten

04.07 Inbrengwaarde en overige kosten

Inbrengwaarde

De gemeente heeft een onafhankelijke deskundige een taxatie laten uitvoeren van de inbrengwaarde van de bouwplannen zoals opgenomen in de exploitatieopzet (zie de toelichting op de exploitatieopzet).

De gemeente is niet voornemens grondposities binnen het exploitatiegebied te verwerven door middel van onteigening. Waarderingsgrondslag voor de getaxeerde inbrengwaarden is de verkeerswaarde conform de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Geen van de inbrengwaarden van de bouwplannen is getaxeerd op basis van volledige schadeloosstelling.

Vanuit de ruimtelijke uitwerking van het bestemmingsplan en dit exploitatieplan bestaat geen reden tot sloop van de bestaande bebouwing. In de inbrengwaarde is derhalve geen rekening gehouden met de daarmee samenhangende kosten. De inbrengwaarde voor elk van de bouwplannen is opgenomen in tabel G.

Overige kosten

In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de kosten die via het exploitatieplan verhaald kunnen worden. Dit is de limitatieve kostensoortenlijst conform artikel 6.2.4 van het Bro. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de kosten die in de exploitatieopzet zijn opgenomen (zie tabel G).

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Sub. a: Onderzoekskosten

In dit exploitatieplan zijn geen onderzoekskosten opgenomen.

Sub. b: Bodemsaneringskosten en grondwerken

In dit exploitatieplan zijn geen kosten opgenomen voor bodemsanering en grondwerken. De bouwplannen hebben betrekking op bestemmingswijziging of –verbreding met behoud van de bestaande bebouwing en inrichting. Er is geen noodzaak tot verdere grondwerken.

Sub. c: Aanleg voorzieningen

Een opsomming van de mogelijke voorzieningen in een exploitatiegebied is opgenomen in artikel 6.2.5 van het Bro. De relevante onderdelen worden hier nader toegelicht.

In de exploitatieopzet zijn geen historische kosten opgenomen met betrekking tot uitgevoerde infrastructurele aanpassingen. Deze kosten kunnen slechts in beperkte mate worden toegerekend aan de bouwplannen die in het exploitatieplan zijn onderscheiden en worden in de gemeentelijke begroting op andere wijze gedekt.

Sub. d: Maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen

In dit exploitatieplan zijn geen kosten opgenomen voor maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied.

Sub. e: Kosten buiten exploitatiegebied

In dit exploitatieplan zijn geen kosten voor inbrengwaarden of de onder a tot en met d of g tot en met n genoemde onderdelen buiten het exploitatiegebied.

Sub. f: Kosten met betrekking tot gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen

In dit exploitatieplan is geen sprake van kosten met betrekking tot gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Sub. g t/m Sub. j: Plankosten

De gemeente Rijswijk heeft ten behoeve van het opstellen van dit exploitatieplan en het daarmee samenhangende ruimtelijke besluit plankosten gemaakt. Dit betreft gemeentelijke apparaatskosten en kosten voor externe onderzoeken en adviezen. Deze kosten zijn voor een deel reeds verhaald door middel van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren binnen het exploitatiegebied.

Nog niet alle plankosten zijn verhaald.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

De hoogte van de nog te verhalen kosten bedraagt € 31.700,-- voor het opstellen van ruimtelijke plannen en € 45.600,-- gemeentelijke apparaatskosten (bedragen nominaal op prijspeil 1-1-2014). De hoogte van deze kosten vallen binnen de kaders van de ontwerpregeling plankostenplan (opgesteld door het Ministerie van VROM, in samenwerking met de NEPROM, VNG, VVG en NVB).

Deze kosten hebben betrekking op het opstellen van ruimtelijke plannen en begeleiding van de ruimtelijke procedures van het bestemmingsplan en dit exploitatieplan en zijn daarmee volledig toerekenbaar aan de bouwplannen binnen het exploitatiegebied.

Sub. k: Tijdelijk beheer

Er zijn in dit exploitatieplan geen kosten opgenomen voor tijdelijk beheer.

Sub. l: Tegemoetkoming in schade

Er zijn in dit exploitatieplan geen kosten opgenomen voor planschadekosten.

Sub. m: Niet terugvorderbare BTW

Er is in dit exploitatieplan geen sprake van niet terugvorderbare BTW.

Sub. n: Rentekosten

De rentekosten zijn jaarlijks berekend op basis van het kasstroomschema van de exploitatieopzet en bedragen € 2.200,--.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Tabel G: Kosten		
Inbrengwaarden	Nominaal 1-1-2014	Netto Contante Waarde 1-1-2014
Hallenlocatie	€ 4.165.000	€ 3.967.000
Detailhandel in volumieuze goederen (ABC)	€ 1.750.000	€ 1.667.000
TH locatie	€ 4.396.000	€ 4.187.000
Bouwmarkt	€ 294.000	€ 280.000
Subtotaal inbrengwaarden	€ 10.605.000	€ 10.101.000
Overige kosten		
a. Onderzoekskosten	€ -	€ -
b. Bodemsanering, dempen van oppervlaktewater, grondwerken	€ -	€ -
c. Aanleg voorzieningen	€ -	€ -
d. Maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€ -	€ -
e. Kosten buiten het exploitatiegebied	€ -	€ -
f. Gronden in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komend	€ -	€ -
g. VTU	€ -	€ -
h. Opstellen ruimtelijke plannen	€ 31.700	€ 31.700
i. Ontwerpcompetities	€ -	€ -
j. Gemeentelijke apparaatskosten	€ 45.600	€ 45.600
k. Tijdelijk beheer	€ -	€ -
l. Raming planschade	€ -	€ -
m. Niet-terugvorderbare BTW	€ -	€ -
n. Rentekosten	€ 2.200	€ -
Subtotaal overige kosten	€ 79.500	€ 77.300
Totale kosten	€ 10.684.500	€ 10.178.300

Tabel G: inventarisatie van kosten

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

04.08 Macro-aftopping

Binnen de exploitatieopzet kunnen niet meer kosten worden verhaald, dan er opbrengsten zijn. Dit wordt getoetst door middel van de macro-aftopping. De berekening is opgenomen in tabel H. In de tabel zijn de in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten onderling vergelijkbaar gemaakt door middel van een contante waarde berekening. Uit de tabel blijkt dat de contante waarde van de verwachte kosten verminderd met de ontvangen subsidies kleiner is dan de contante waarde van de verwachte opbrengsten. Dat betekent dat alle geraamde kosten binnen de exploitatieopzet kunnen worden verhaald.

Tabel H: Macroaftopping	Nominaal 1-1-2014	Netto Contante Waarde 1-1-2014
Totale grondkosten	€ 10.684.500	€ 10.178.300
Bijdragen / subsidies derden	€ 50.000	€ 50.000
Mogelijk te verhalen kosten	€ 10.634.500	€ 10.128.300
Opbrengsten gronduitgifte	€ 12.405.000	€ 11.815.000
Maximaal te verhalen kosten	€ 10.634.500	€ 10.128.300

Tabel H: Macro-aftopping

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

04.09 Exploitatiebijdrage per bouwplan

Tabel I op de volgende pagina geeft de berekening van de exploitatiebijdrage per bouwplan weer. Voor elke van de bouwplannen is de uitgiftecategorie en het aantal basiseenheden bepaald. In dit exploitatieplan worden de volgende uitgiftecategorieën onderscheiden (gebaseerd op de beoogde bestemmingen zoals opgenomen in tabel 2). Per uitgiftecategorie is tussen haakjes de basiseenheid vermeld.

- bedrijfsruimte (1 m² kavel);
- Detailhandel in volumineuze goederen (1 m² bvo);
- Bouwmarkt (1 m² bvo)

Vervolgens is de wegingsfactor bepaald op basis van de financiële draagkracht van de bouwplannen. Door de wegingsfactor te vermenigvuldigen met het aantal basiseenheden is het aantal gewogen basiseenheden berekend.

De netto te verhalen kosten (dit zijn de maximaal te verhalen zoals berekend in de macro-aftopping verminderd met de inbrengwaarde: € 29.000,-- per 1-1-2014) zijn gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden. Dit geeft de netto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid (€ 0,02 per gewogen eenheid per 1-1-2014).

Vervolgens is de netto exploitatiebijdrage per bouwplan berekend door de netto exploitatiebijdrage per basiseenheid te vermenigvuldigen met het aantal basiseenheden per bouwplan. De bruto exploitatiebijdrage is gelijk aan de netto exploitatiebijdrage vermeerderd met de inbrengwaarde van het desbetreffende bouwplan.

De in tabel I weergegeven exploitatiebijdragen zijn op prijspeil 1-1-2014.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Tabel I: exploitatiebijdrage per bouwplan	Bouwprogramma		Basiseenheid	Aantal	Opbrengst	Inbrengwaarde	Wegings-	Aantal gewogen	Netto expl.bijdrage	Bruto expl.bijdrage
	m ² bvo	m ² kavel		basiseenh.	per basiseenh.	per basiseenh.	factor	eenheden	(1-1-2014)	(1-1-2014)
Hallenlocatie	23.800	23.800	1 m ² kavel	23.800	175	175	1	€ 23.800	€ -	€ 4.165.000
Detailhandel in voluminieuze goederen (ABC)	10.000	-	1 m ² bvo	10.000	275	175	100	€ 1.000.000	€ 16.389	€ 1.766.389
TH locatie	13.785	28.733	1 m ² kavel	28.733	175	153	22	€ 632.000	€ 10.358	€ 4.406.358
Bouwmarkt	1.680	-	1 m ² bvo	1.680	275	175	100	€ 168.000	€ 2.753	€ 296.753
								€ 1.823.800	€ 29.500	€ 10.634.500

Te verhalen kosten, excl. inbrengwaarde	€ 29.500
Netto exploitatiebijdrage per gewogen eenheid (excl. inbrengwaarde) (pp 1-1-2014)	€ 0,02

Tabel I: Exploitatiebijdrage per bouwplan

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

04.10 Eindafrekening

Een eindafrekening heeft nog niet plaatsgevonden.

04.11 Gerealiseerde kosten

Tabel K geeft een overzicht van de gerealiseerde kosten uitgedrukt als percentage van de totale kosten binnen de exploitatieopzet. Deze bedragen 0,8%.

Tabel K: Gerealiseerde kosten	Netto Contante Waarde (1-1-2014)
De totale kosten (NCW) zijn:	€ 10.178.300
De al gedane uitgaven zijn:	€ 77.000
Percentage gerealiseerd	0,8%

Tabel K: Gerealiseerde kosten

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

05 OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De binnen het exploitatiegebied uit te voeren werk en werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk beleid.

05.01 Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied

In het exploitatiegebied worden, in het kader van het bouwrijp maken van gronden, in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het ontdoen van andere boven- en ondergrondse obstakels;
- verwijderen van funderingen;
- afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- verwijderen van bomen en struiken;
- maatregelen om de waterhuishouding van de bodem te reguleren;
- sanering van bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

05.02 Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden, in het kader van het aanleggen van nutsvoorzieningen, in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen;
- aansluiten op bestaande nutsvoorzieningen.

05.03 Inrichting van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden, in het kader van de inrichting van de openbare ruimte, in hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- aanleg van wegen en pleinen;
- aanleg van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- aanleggen van openbare verlichting;
- aanleggen van straatmeubilair;
- aanleg van groen;
- aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen;
- aanleggen van waterhuishoudkundige werken, kades, steigers, taludafwerkingen en bruggen.

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

DEEL C BIJLAGEN

BIJLAGE 1 EXPLOITATIEGEBIED EN RUIMTEGEBRUIK

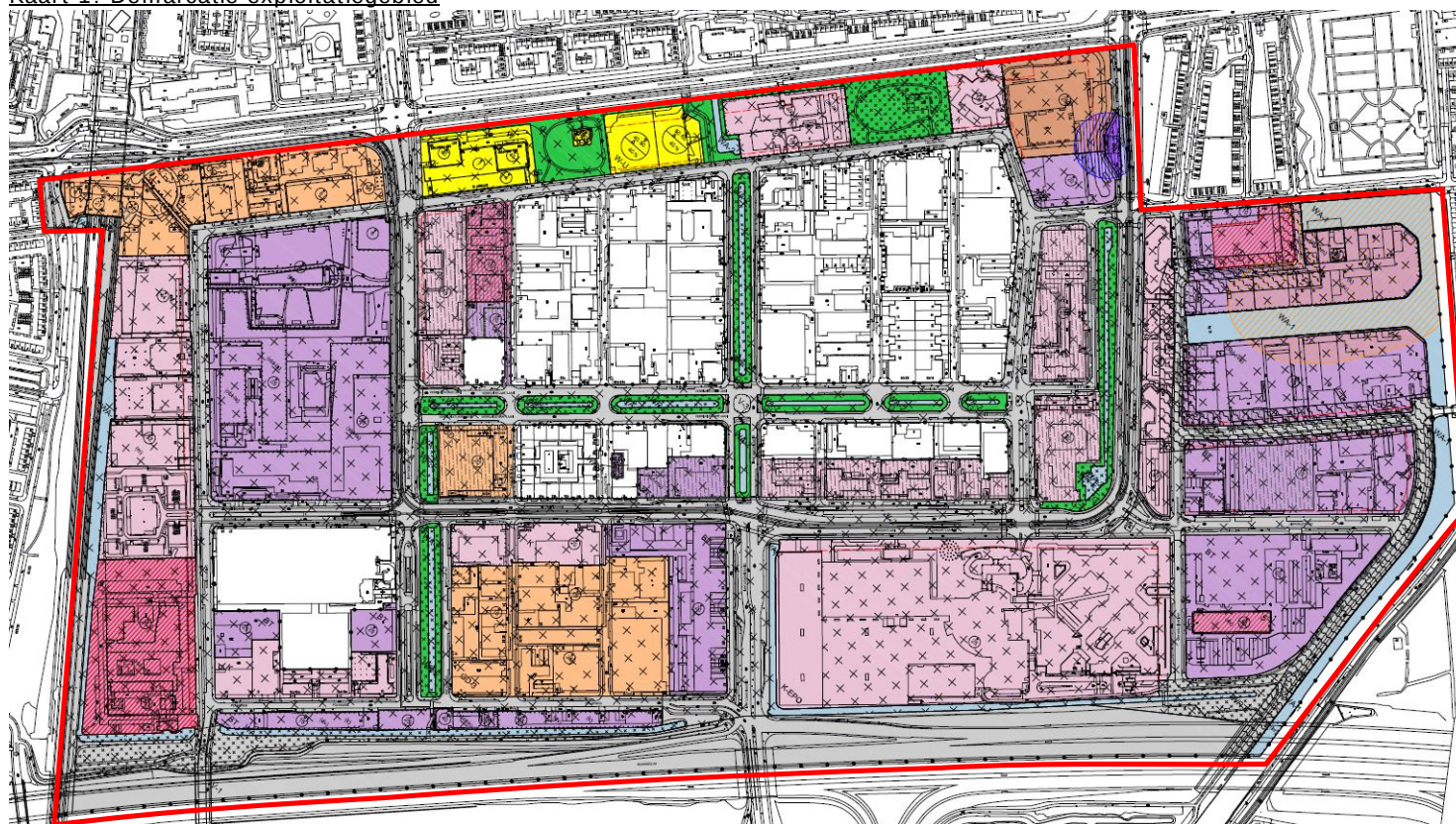
De kaart op de volgende pagina geeft de begrenzing van het totale exploitatiegebied aan (deze komt overeen met de bestemmingsplangrens), alsmede de verschillende bestemmingen.

[De weergegeven plankaart is omwille van de leesbaarheid tevens als losse PDF bijgesloten]

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Kaart 1: Demarcatie exploitatiegebied



Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Kaart 2: Ruimtegebruik 1^e algehele herziening bestemmingsplan Plaspoelpolder
(als losse pdf bijgevoegd)

Kaart 3: Ruimtegebruik 2^e herziening bestemmingsplan Plaspoelpolder
(als losse pdf bijgevoegd)

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

BIJLAGE 2 BOUWPLANNEN

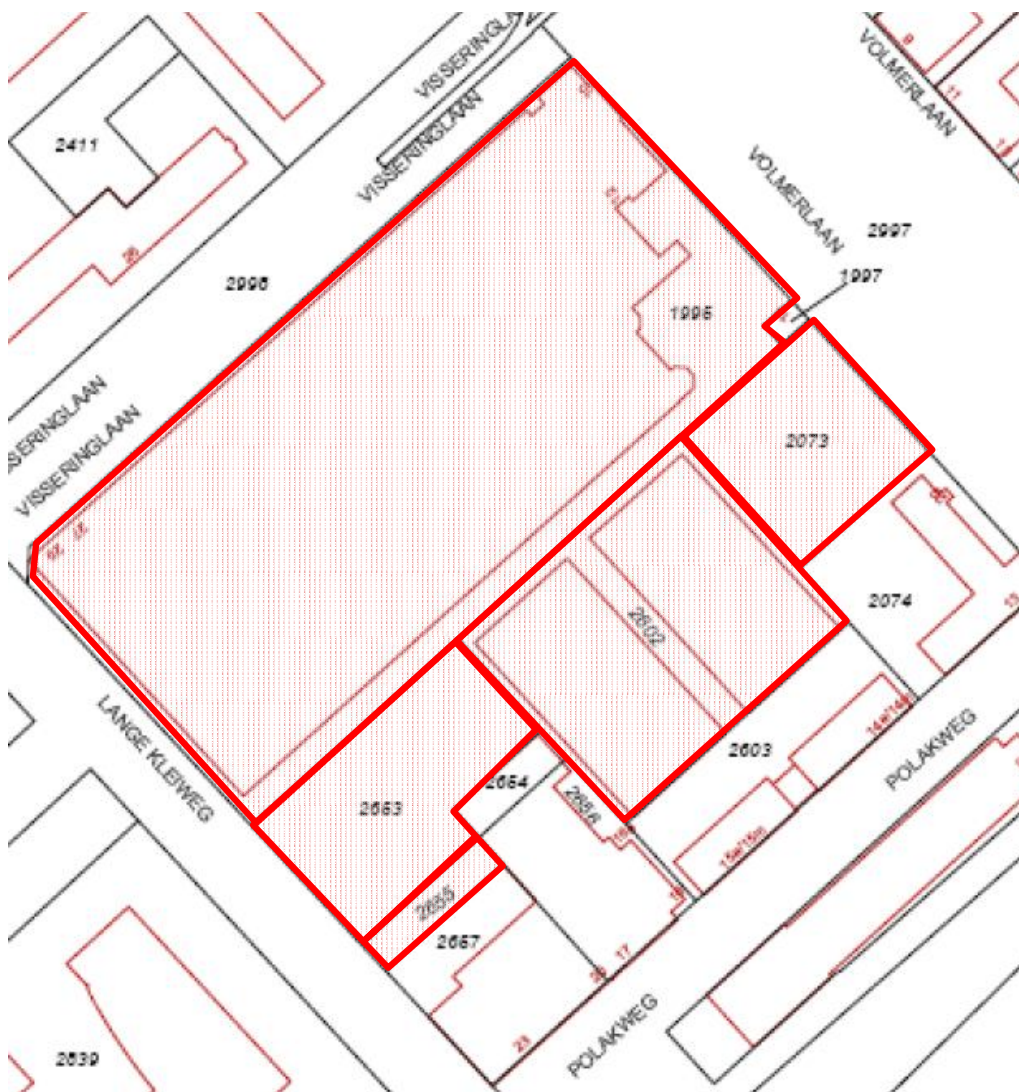
Onderstaande kaart toont de in de exploitatieopzet opgenomen bouwplannen, reeds gerealiseerde functies (bestaand te handhaven, niet opgenomen in de exploitatieopzet) en onbenutte bouwtitels binnen het vigerende bestemmingsplan (niet opgenomen in de exploitatieopzet). De bouwplannen zijn op de volgende pagina's gedetailleerd op perceelsniveau ingetekend.



Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Bouwplan 1: Hallenlocatie (Volmerlaan 12)



Betrokken percelen en eigenaar:

- G1995: Parkhoven Beheer BV
- G2073: Parkhoven Beheer BV
- G2602: Parkhoven Beheer BV
- G2653: Parkhoven Beheer BV
- G2655: Parkhoven Beheer BV

Datum	13 mei 2014
Betreft	Exploitatieplan Plaspoelpolder

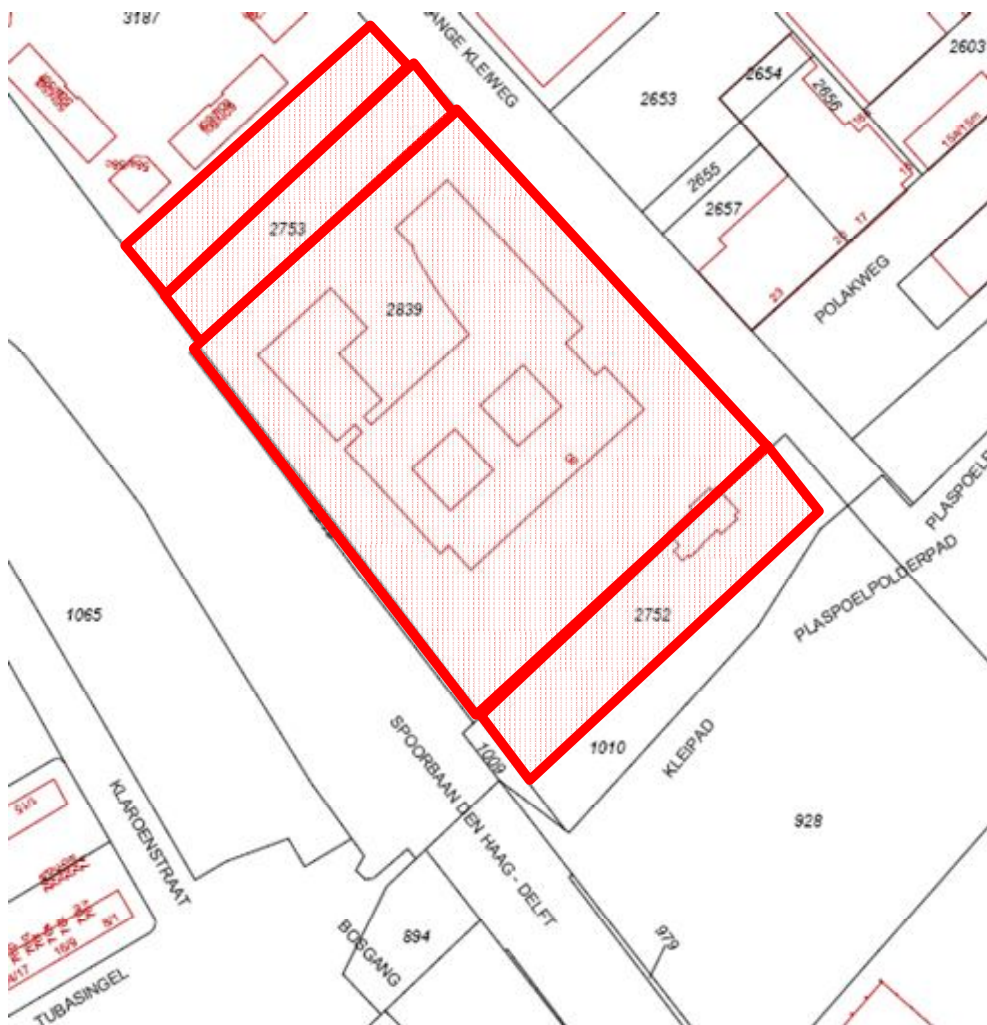
Bouwplan 2: Detailhandel in volumineuze goederen (ABC)

Voor het bouwplan Detailhandel in volumineuze goederen is geen specifieke locatie voorzien in het bestemmingsplan. Dit bouwplan kan gerealiseerd worden op meerdere locaties binnen de daartoe bestemde gebiedsaanduiding op de plankaart van het bestemmingsplan (zie ook de overzichtskaart aan het begin van bijlage 2).

Datum 13 mei 2014

Betreft Exploitatieplan Plaspoelpolder

Bouwplan 3: TH-locatie (Lange Kleiweg 80)



Betrokken percelen en eigenaar:

- G2750: gemeente Rijswijk
- G2839: gemeente Rijswijk
- G2753: gemeente Rijswijk
- G3350: gemeente Rijswijk (ged.)

Datum	13 mei 2014
Betreft	Exploitatieplan Plaspoelpolder

Bouwplan 4: Bouwmarkt

Voor het bouwplan Bouwmarkt is geen specifieke locatie voorzien in het bestemmingsplan. Dit bouwplan kan op meerdere locaties gerealiseerd worden binnen de bestemming Gemengd 3 (zie ook de overzichtskaart aan het begin van bijlage 2).