

Exploitatieplan Sion - 't Haantje 3^e herziening

22 oktober 2019

Inhoudsopgave

Deel A: Het exploitatieplan	5
1. De status van het exploitatieplan	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Koppeling met ruimtelijk besluit.....	6
1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied	6
1.4 Citeertitel.....	6
2. De omschrijving van werken en werkzaamheden	7
2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied	7
2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	7
2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	7
3. De eisen en regels	9
Artikel 1: Begripsbepalingen	9
Artikel 2: Fasering	9
Artikel 3: Regels woningbouwcategorieën.....	9
Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	9
4 De exploitatieopzet	10
4.1 Rekentechnische uitgangspunten.....	10
4.2 Raming van de kosten	11
4.3 Raming van de opbrengsten van de exploitatie.....	12
4.4 Maximaal te verhalen kosten aan uit te geven gronden	12
4.5 Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	13
4.6 Gerealiseerde kosten en opbrengsten.....	15
4.7 Wijze van kostenverhaal.....	15
Bijlagen:.....	16
Kaarten bij het exploitatieplan	16

Bijlage 1: Taxatierapport betreffende de inbrengwaarden in het kader van afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de wet ruimtelijke ordening.....	16
Bijlage 2: Civiele techniek exploitatiegebied Sion - 't Haantje.....	16
Deel B: Toelichting bij het exploitatieplan.....	17
5 Toelichting bij de status van het exploitatieplan.....	18
5.1 Toelichting bij koppeling met het ruimtelijk besluit.....	18
5.2 Functie van het exploitatieplan.....	18
5.3 Inhoud exploitatieplan.....	18
5.4 Procedure en rechtsgevolgen.....	19
5.5 Jaarlijkse herziening exploitatieplan en eindafrekening.....	20
5.6 Toelichting bij begrenzing van het exploitatiegebied.....	21
5.7 Toelichting bij eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied.....	21
5.8 Toelichting bij citeertitel.....	22
6 Toelichting bij de omschrijving van werken en werkzaamheden.....	23
7 Toelichting op de eisen en regels.....	24
7.1 Toelichting op de begripsbepalingen.....	24
7.2 Toelichting op de fasering.....	24
7.3 Regels met betrekking tot aangewezen woningbouwcategorieën.....	24
7.4 Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan.....	24
8 Toelichting op de exploitatieopzet.....	26
8.1 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten.....	26
8.2 Toelichting op de raming van de inbrengwaarde.....	26
8.3 Toelichting op de andere kosten in verband met de exploitatie.....	27
8.4 Toelichting op de raming van de opbrengsten.....	30
8.5 Toelichting op de wijze van toerekening exploitatiebijdrage.....	31
8.6 Toelichting op maximaal te verhalen kosten.....	31

8.7 Toelichting op percentage gerealiseerde kosten	32
Bijlage bij paragraaf 4.2, toegelicht in paragraaf 8.3.3: Plankosten conform plankostenscan (6.2.4 g, h, i en j Bro)	33

Deel A: Het exploitatieplan

Leeswijzer

Het exploitatieplan bestaat uit twee delen, het feitelijke exploitatieplan (deel A) en de wettelijk voorgeschreven toelichting daarop (deel B). Voor beide delen is dezelfde structuur aangehouden.

1. De status van het exploitatieplan

1.1 Aanleiding

Dit exploitatieplan betreft de derde herziening van het exploitatieplan Sion - 't Haantje dat is vastgesteld door de raad op 27 september 2011 tezamen met de vaststelling van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje en onherroepelijk is geworden in november 2013. De eerste herziening van het exploitatieplan dateert van 30 september 2014, de tweede van 13 december 2016. De tweede herziening van het bestemmingsplan Sion - 't Haantje is onherroepelijk geworden in januari 2019.

De gemeente voert deze herziening door vanwege de wettelijke verplichting uit artikel 6.15 lid 2 Wro bij het vaststellen van een uitwerkingsplan dat gronden bevat waarvoor in het exploitatieplan een globale omschrijving is vastgelegd, alsook de wettelijke verplichting uit artikel 6.15 lid 1 Wro om het exploitatieplan periodiek te herzien.

Het betreft een herziening op niet-structurele onderdelen van het exploitatieplan. Er heeft actualisering naar de huidige boekwaarden en prognoses plaatsgevonden, alsmede een verduidelijking van de toelichting. Indien het exploitatieplan ook op structurele onderdelen wordt gewijzigd, wordt de voorgeschreven openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 Awb gevolgd. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage ten opzichte van het vorige exploitatieplan, met uitzondering van die percelen waarvoor al een rechtsgeldige omgevingsvergunning bouwen is verstrekt.

1.2 Koppeling met ruimtelijk besluit

Het exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Sion - 't Haantje dat eveneens is vastgesteld door de raad van de gemeente Rijswijk in haar vergadering van 27 september 2011 en de nadien doorgevoerde (partiële) herzieningen van dit bestemmingsplan alsook de in procedure gebrachte uitwerkingsplannen. De (meest recente) aanleiding voor deze herziening wordt gevormd door het uitwerkingsplan 't Haantje-Midden, dat door het College van B&W is vastgesteld op 14 mei 2019 en op 28 juni 2019 in werking is getreden.

1.3 Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart exploitatiegebied, die als kaart A onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

1.4 Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als Exploitatieplan Sion - 't Haantje 3^e herziening.

2. De omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

1. Sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied zodat de gronden in het exploitatiegebied vrij zijn van obstakels, bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van archeologische werkzaamheden, grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, het voorbelasten, eventuele andere ophogingen en afgravingen.
2. De aanleg van nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, zoals omschreven in paragraaf 2.2 (Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied).
3. De aanleg van voorzieningen van openbaar nut zoals omschreven in paragraaf 2.3 (Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied).

2.2 Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

1. Werken en werkzaamheden voor de aanleg van riolering en andere rechtstreeks met de aanleg van de riolering verband houdende werken en bouwwerken.
2. Werken en werkzaamheden voor de aanleg dan wel het verleggen van elektraleidingen, waterleidingen, telecommunicatieleidingen, gasleidingen, en kabels en het centrale antenne systeem, en andere rechtstreeks met de aanleg hiervan verband houdende werken en bouwwerken, zoals eventuele transformatorhuisjes en verdeelkasten.

2.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het inrichten van de openbare ruimte voorzien:

1. De aanleg van wegen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.
2. De aanleg van waterpartijen, watergangen en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.
3. De aanleg van voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.
4. De aanleg van bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.
5. De aanleg van groenvoorzieningen, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken.
6. De aanleg van openbare verlichting, en andere rechtstreeks met de aanleg van de openbare verlichting verband houdende werken en bouwwerken, zoals de aanleg van leidingen.
7. De aanleg van brandkranen met aansluitingen en andere rechtstreeks met de aanleg van de brandkranen en aansluitingen verband houdende werken en bouwwerken.

8. De aanleg van straatmeubilair, speelelementen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen.

3. De eisen en regels

Artikel 1: Begripsbepalingen

Exploitatiegebied: het op kaart A aangegeven exploitatiegebied waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

Artikel 2: Fasering

Voor de gronden met de bestemming 'Wonen - Uit te werken - 1 ' en 'Wonen - Uit te werken - 2' geldt dat het bouwen van bouwwerken uitsluitend is toegestaan op basis van een ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 3: Regels woningbouwcategorieën

Binnen het exploitatiegebied dient ten minste 10% van het totaal aantal te realiseren woningen in het exploitatiegebied gerealiseerd te worden als sociale (huur- of koop-) woning.

Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

- 4.1 Uiterlijk 8 weken voor aanvang van de werken en werkzaamheden wordt een plan van aanpak ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.
- 4.2 Een plan van aanpak behoeft schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders.
- 4.3 Het college van burgemeester en wethouders toetsen het plan van aanpak aan de uitgangspunten als opgenomen in 'civiele techniek exploitatiegebied 'Sion - 't Haantje'' dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.
- 4.4 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het plan van aanpak wordt door burgemeester en wethouders besloten over de instemming.
- 4.5 Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het plan van aanpak.
- 4.6 Dit artikel is niet van toepassing indien de gemeente ter zake als exploitant optreedt.

4 De exploitatieopzet

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

4.1 Rekentechnische uitgangspunten

In dit exploitatieplan worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Parameters		
Prijspeildatum		1-1-2019
Startdatum project		1-1-2011
Einddatum project		31-12-2026
Contante waarde datum		1-1-2019
Looptijd (jaren)		16
Periode gronduitgifte		2013-2026
Periode investeringen		2011-2026
Inflatie opbrengsten per jaar	4,50%	2019-2021
Inflatie opbrengsten per jaar	2,00%	2022 e.v.
Inflatie kosten per jaar	4,50%	2019-2021
Inflatie kosten per jaar	2,00%	2022 e.v.
Rente	3,78%	2019
Rente	2,85%	2020
Rente	1,02%	2021 e.v.
Discontovoet	3,78%	2019
Discontovoet	2,85%	2020
Discontovoet	1,02%	2021 e.v.
Fasering in jaar		1-jul

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2019.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2011.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2026.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 16 jaar.
- De rentevoet vanaf 1 januari 2019 is gesteld op 3,78% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten, vanaf 1 januari 2020 is deze gesteld op 2,85% en vanaf 1 januari 2021 is deze gesteld op 1,02%. Ingevolge de door de Commissie BBV in maart 2016 vastgestelde notitie Grondexploitatie 2016 en de notitie Faciliterend grondbeleid zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van renteberekening bij grondexploitaties aangepast. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan de grondexploitaties. Ingevolge dit beleid wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro), voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan vanaf 1 januari 2019 uitgegaan van de genoemde rentes.

- De gehanteerde disconteringsvoet sluit aan bij de gehanteerde rekenvoet.
- De kosten- en opbrengstenstijging voor de jaren 2019 tot en met 2021 bedraagt 4,5% per jaar, nadien 2,0% per jaar. Er is sprake van aansluiting op de kostenstijging in de huidige vastgestelde grondexploitatie.
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

4.2 Raming van de kosten

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

Omschrijving	Art. Bro	Kosten
Verwerving (inbrengwaarde)	6.2.3	€ 130.868.490
Onderzoekskosten	6.2.4.a	€ 3.550.683
Bodemsanering/grondwerk	6.2.4.b	€ 43.454.009
Aanleg voorzieningen e.d.	6.2.4.c	€ 36.206.930
Kosten maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandeling	6.2.4.d	€ -
Kosten m.b.t. gronden buiten het exploitatiegebied	6.2.4.e	€ -
Kosten toekomstige grondexploitaties	6.2.4.f	€ -
Vorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	6.2.4.g	€ 10.813.203
Opstellen gemeentelijke plannen	6.2.4.h	€ 430.967
Competities/prijsvragen	6.2.4.i	€ 47.790
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	6.2.4.j	€ 12.594.447
Tijdelijk beheer	6.2.4.k	€ 1.228.181
Schadevergoedingen	6.2.4.l	€ -
Niet terugvorderbare of compenseerbare btw	6.2.4.m	€ -
Rentekosten	6.2.4.n	€ 54.592.949
Totale kosten (nominaal)		€ 293.787.649
Kostenstijgingen		€ 4.609.490
Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)		€ 35.225.917
Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2026		€ 333.623.055
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2019		€ 295.592.002

Voor alle kosten geldt dat:

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

4.3 Raming van de opbrengsten van de exploitatie

De opbrengsten uit de grondexploitatie zijn limitatief beschreven in artikel 6.2.76 Bro. De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte) en uit subsidies/bijdragen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Omschrijving	Art. Bro	Opbrengsten
Grondopbrengsten woningen	6.2.7.a	€ 265.214.726
Grondopbrengsten bedrijventerreinen	6.2.7.a	€ 27.029.726
Grondopbrengsten voorzieningen en overige	6.2.7.a	€ 10.346.370
Subsidies en bijdragen	6.2.7.b	€ 657.820
Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties	6.2.7.c	€ -
Totale opbrengsten (nominaal)		€ 303.248.642
Opbrengstenstijgingen		€ 29.076.319
Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)		€ 23.014.241
Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2026		€ 355.339.202
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2019		€ 314.832.637

Op basis van het programma en de bovenstaande verkoopprijzen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 302.590.822 nominaal op prijspeil 1 januari 2019.

Er zijn vijf subsidies/bijdragen van toepassing op de te verhalen kosten binnen het exploitatieplangebied:

- Een suppletie-uitkering voor opsporingsonderzoek van explosieven ('bommenregeling') ter grootte van € 197.000.
- Twee bijdragen voor de aanleg van fietsverbindingen ter grootte van totaal € 412.570.
- Een bijdrage uit het Groenfonds Haaglanden van € 35.420.
- Een bijdrage in de onderzoekskosten voor Archeologie van € 12.830.

De totale opbrengsten uit subsidies en bijdragen bedraagt daarmee € 657.820.

4.4 Maximaal te verhalen kosten aan uit te geven gronden

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de netto contante kosten, na aftrek van subsidies/bijdragen van derden en bijdrage uit toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts de kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan is dit in onderstaande tabel opgenomen.

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgeefbare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 294.934.182 (netto contante waarde 1-1-2019).

Macroaftopping verhaalbare kosten		Contante waarde
Totale kosten		€ 295.592.002
Minus:	Subsidies en bijdragen	€ 657.820
	Kosten toekomstige grondexploitaties	€ -
Te verhalen kosten		€ 294.934.182
Totale opbrengsten		€ 314.832.637
Minus:	Opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties	€ -
Totale opbrengsten uit gronduitgifte		€ 314.832.637
Maximaal te verhalen kosten		€ 294.934.182

4.5 Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden heeft plaats gevonden aan de hand van de uitgifteprijs c.q. opbrengst per kavel of per m2 bvo. De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan voor het grootste deel uit grondopbrengsten door de (fictieve) verkoop van uitgeefbaar gebied. Uitgegaan is van een ingevolge het bestemmings- en exploitatieplan mogelijk te realiseren programma. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijsen per basiseenheid.

Omschrijving	Basiseenheid	Eenheid	Gemiddelde uitgifteprijs per kavel	Per basiseenheid	Gewicht
	a	b		c=a*b	e=c/d
Woningen					
EGW - Sociale huur		1 woning	€ 19.183	€ 19.183	0,19
EGW - Goedkoop (< € 220.000)		1 woning	€ 42.710	€ 42.710	0,43
EGW - Bereikbaar (< € 350.000)		1 woning	€ 86.369	€ 86.369	0,86
EGW - Middelduur (> € 350.000) (d)		1 woning	€ 100.387	€ 100.387	1,00
EGW - Tweekappers		1 woning	€ 148.860	€ 148.860	1,48
EGW - Vrijstaand/Vrije kavels		1 woning	€ 249.740	€ 249.740	2,49
MGW - Sociale huur		1 woning	€ 15.946	€ 15.946	0,16
MGW - Bereikbaar (< € 250.000)		1 woning	€ 35.501	€ 35.501	0,35
MGW - Middelduur (< € 350.000)		1 woning	€ 38.018	€ 38.018	0,38
MGW - Duur/Extra duur (> € 350.000)		1 woning	€ 57.909	€ 57.909	0,58
Overige Uitgiftecategorieën					
Bedrijventerrein	100	m2 bvo	€ 293	€ 29.311	0,29
Kantoren	100	m2 bvo	€ 325	€ 32.477	0,32
Commerciële voorzieningen	100	m2 bvo	€ 1.063	€ 106.289	1,06
Niet-commerciële voorzieningen	100	m2 bvo	€ 190	€ 18.958	0,19
Overige kavels (divers)	1	stuk	€ 162.248	€ 162.248	1,62

Het aantal basiseenheden wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie. Het totaal aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2019 komt uit op 3.014 eenheden. Zie onderstaande tabel.

Programma	Aantal	Aantal basiseenheden	Gewicht (e)	Aantal gewogen eenheden
	f	g=f/a		h=g*e
EGW - Sociale huur	120	120	0,19	23
EGW - Goedkoop (< € 220.000)	147	147	0,43	63
EGW - Bereikbaar (< € 350.000)	362	362	0,86	311
EGW - Middelduur (> € 350.000) (d)	1.387	1.387	1,00	1.387
EGW - Tweekappers	190	190	1,48	282
EGW - Vrijstaand/Vrije kavels	81	81	2,49	202
MGW - Sociale huur	207	207	0,16	33
MGW - Bereikbaar (< € 250.000)	368	368	0,35	130
MGW - Middelduur (< € 350.000)	521	521	0,38	197
MGW - Duur/Extra duur (> € 350.000)	25	25	0,58	14
Bedrijventerrein	85.271	853	0,29	249
Kantoren	6.269	63	0,32	20
Commerciële voorzieningen	3.944	39	1,06	42
Niet-commerciële voorzieningen	7.644	76	0,19	14
Overige kavels (divers)	29	29	1,62	47
Totaal				3.014

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2019 te delen door het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2019.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid	
Som der gewogen eenheden	3.014
Maximaal te verhalen kosten	€ 294.934.182
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	€ 97.847

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per uitgiftvlak het aantal gewogen eenheden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door op de bruto-exploitatiebijdrage de inbrengwaarde van het betreffende uitgeefbare gebied in mindering te brengen.

De bruto bijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2019 op basis van de rente in de parametertabel (paragraaf 4.1).

4.6 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2019 € 104.585.176 van de totale verhaalbare kosten (*de inbrengwaarde € 130.868.490 en plankosten € 23.886.407 daarvan uitgezonderd*) zijn gerealiseerd (afgerond 75,2% van de totale nominale geraamde kosten). Reden hiervoor is dat:

- Uit de wettelijke kostenverhaalsmethodiek volgt dat de inbrengwaarde wordt ingebracht op de startdatum van de exploitatie, waarbij vervolgens voor de berekening van de netto-exploitatiebijdrage de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage;
- De berekening van de plankosten plaatsvindt volgens de ministeriële regeling plankosten. Tot de daarbij te hanteren uitgangspunten hoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, berekend in het jaar van vaststelling van het planologisch besluit. Dit bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

De gerealiseerde opbrengsten bedragen per 1 januari 2019 totaal € 113.409.049 waarvan € 112.751.229 uit gronduitgifte en € 657.820 uit subsidies/bijdragen.

4.7 Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 4.5.

Op de bruto-exploitatiebijdrage worden, voor de berekening van de netto-exploitatiebijdrage, de volgende zaken in mindering gebracht:

De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan, voor zover die betrekking heeft op de ondergrond van het bouwperceel (als onderdeel van het uitgeefbaar gebied) waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft.

De kosten die voor rekening van aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na start van de bouw mag plaatsvinden, daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

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

Bijlagen:

Kaarten bij het exploitatieplan

- a. Kaart exploitatiegebied exploitatieplan Sion - 't Haantje
- b. Kaart met eigendomssituatie in exploitatiegebied

Bijlage 1: Taxatierapport betreffende de inbrengwaarden in het kader van afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de wet ruimtelijke ordening

Bijlage 2: Civiele techniek exploitatiegebied Sion - 't Haantje

Deel B: Toelichting bij het exploitatieplan

5 Toelichting bij de status van het exploitatieplan

5.1 Toelichting bij koppeling met het ruimtelijk besluit

Binnen de gemeente Rijswijk is één van de laatste grote uitbreidingslocaties binnen de regio Haaglanden aanwezig: RijswijkBuiten. De gemeente Rijswijk is dit gebied geschikt aan het maken voor met name woningbouw. Het gebied ondergaat een metamorfose. Oude glastuinbouwgebieden maken plaats voor een nieuwe wijk met woningen en bedrijvigheid in een groene parkachtige omgeving. Verschillende deelgebieden zijn afgerond en de komende jaren wordt fasegewijs de ontwikkeling van het plangebied verder ter hand genomen.

Om de metamorfose mogelijk te maken is in 2011 het bestemmingsplan Sion - 't Haantje vastgesteld. De tweede herziening van het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Tegelijk met de vaststelling van dit bestemmingsplan is het exploitatieplan Sion - 't Haantje vastgesteld. Dit exploitatieplan is onherroepelijk en voor de tweede keer herzien. De opbouw van dit exploitatieplan is gelijk aan het exploitatieplan dat is vastgesteld op 13 december 2016.

5.2 Functie van het exploitatieplan

Omdat het kostenverhaal over alle in het plan begrepen gronden nog niet verzekerd is en het stellen van locatie-eisen noodzakelijk wordt geacht, is een exploitatieplan vastgesteld.

Het exploitatieplan dient er toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal alsmede om een basis te leggen voor het kunnen stellen van locatie-eisen als omschreven in de artikelen 6.12 en 6.13 Wro. De gemeente Rijswijk wenst via het exploitatieplan invulling te geven aan haar regiefunctie bij deze ontwikkeling.

Het exploitatieplan is in het kader van haar functie door de gemeente viermaal (posterieur) toegepast bij het verhalen van exploitatiekosten.

5.3 Inhoud exploitatieplan

Op grond van de Wro kent een exploitatieplan een aantal verplichte onderdelen als ook een aantal facultatieve onderdelen.

Een exploitatieplan bevat in ieder geval:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied.

De exploitatieopzet gaat uit van objectief vastgestelde marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en opbrengsten (onder andere uitgifteprijzen). Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de exploitatieopzet.

In het exploitatieplan staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding tussen de gehanteerde uitgifteprijzen.

Naast de hiervoor genoemde wettelijk vereiste onderdelen kan een exploitatieplan facultatief een aantal aanvullende locatie-eisen en regels bevatten.

Het betreft onder andere:

- kwalitatieve eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte: deze kunnen als aanvulling op de omschrijving van deze werken en werkzaamheden in het exploitatieplan worden opgenomen;
- regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden: hierbij valt te denken aan regels over goedkeuring, aanbesteding, toezicht en dergelijke. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen;
- regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: het exploitatieplan kan ook regels bevatten over drie in het Bro gedefinieerde woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Een exploitatieplan mag deze woningbouwcategorieën echter alleen regelen als in de bijbehorende planologische maatregel (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) een percentage gerelateerd aan het plangebied is opgenomen.

Het bestemmingsplan is globaal en kent uitwerkingsverplichtingen. Voor een groot deel van het exploitatiegebied zijn uitwerkingsplannen in procedure gebracht en vastgesteld. Dit vormt aanleiding de bijbehorende delen van het exploitatiegebied te actualiseren.

5.4 Procedure en rechtsgevolgen

Procedure

Gelet op de samenhang tussen de inwerkingtreding van het door het college van B&W vastgestelde uitwerkingsplan 't Haantje-Midden en de onderhavige herziening van het exploitatieplan is het college van B&W bevoegd om tot de herziening van het exploitatieplan te besluiten. Omdat sprake is van een niet-structurele herziening (artikel 6.15 lid 3 Wro) is op de voorbereiding van de herziening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing. Gelet op artikel 8:5 lid 1 Awb jo. Artikel 1 Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak staat geen beroep tegen deze herziening open.

Rechtsgevolgen

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen.

Burgemeester en wethouders zijn gehouden een financiële voorwaarde te verbinden aan een omgevingsvergunning voor een bouwplan, tenzij ten tijde van de indiening van de vergunningaanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage met de gemeente is overeengekomen en verzekerd. Daarnaast is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geregeld dat een omgevingsvergunning voor bouwen geweigerd wordt bij strijd met een exploitatieplan (artikel 2.11 Wabo). Ook is in de Wabo geregeld dat burgemeester en wethouders een aanvraag van een omgevingsvergunning kunnen aanhouden, zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, om (onder meer) te voorkomen dat de gemeente met financiële tegenvallers wordt geconfronteerd (artikel 3.5 Wabo).

Deze aanhoudingsplicht kan overigens (zonder voorbereidingsprocedure), onder nader in de Wabo opgenomen voorwaarden door burgemeester en wethouders worden doorbroken.

Voor eigenaren is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen verplicht en inzicht biedt in de locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp-exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan.

Voorts wordt voor alle percelen in een exploitatieplan, waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Tegen de vaststelling van een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen.

5.5 Jaarlijkse herziening exploitatieplan en eindafrekening

In artikel 6.15 Wro is bepaald dat vastgestelde exploitatieplannen minimaal jaarlijks herzien moeten worden, na inwerkingtreding, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, zowel de exploitatieopzet als de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen is sprake van een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij het herzieningsbesluit vatbaar is voor beroep.

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

Een herziening kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

Eindafrekening

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatieplan worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de

herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst. Op dit moment heeft nog geen kostenverhaal plaatsgevonden via een omgevingsvergunning voor een bouwplan.

5.6 Toelichting bij begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied ligt ten zuiden en oosten van de rijksweg A4 in het uiterste zuiden van het grondgebied van de gemeente Rijswijk. Aan de westzijde is de Noordhoornsewetering gelegen en aan de oostzijde de Lange Kleiweg. Het exploitatiegebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Wilhelminapark en aan de zuidzijde door de Kerstanjewetering langs de Sionsweg en 't Haantje.

Het exploitatiegebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan en kent een omvang van circa 119 hectare. Het exploitatiegebied ziet op die gronden waarop een bouwplan ex artikel 6.2.1 Bro is voorzien en waar openbare voorzieningen moeten worden aangelegd of worden gewijzigd. Het exploitatiegebied is kleiner dan het bestemmingsplangebied, omdat het slechts die delen van het bestemmingsplan bevat waarvan de bestemming met bouwmogelijkheden, zo nodig na uitwerking, zal wijzigen.

Omdat sprake is van ruimtelijke en functionele samenhang tussen de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan is gekozen voor één exploitatieplan. Binnen Sion - 't Haantje is op een aantal onderdelen verwevenheid. Het betreft onder andere de uitplaatsing van enkele bedrijfsobjecten verspreid binnen het exploitatiegebied die geconcentreerd worden op twee bedrijventerreinen binnen het plangebied. Daarnaast zal infrastructuur worden aangelegd die de verschillende deelgebieden met elkaar verbindt, via de Prinses Beatrixlaan. Hierdoor is sprake van een functionele samenhang tussen de verschillende deelgebieden. De infrastructuur wordt aangelegd ten behoeve van de bouwplannen in diverse deelgebieden. Naast voornoemde zorgt de benodigde capaciteit voor waterberging in het plangebied ook voor een functionele verwevenheid die de keuze voor één exploitatieplan rechtvaardigen.

De Prinses Beatrixlaan en het spoor zijn wel opgenomen in het bestemmingsplan maar zijn niet opgenomen in het exploitatieplan. Het betreft ontwikkelingen met een bovenwijks karakter die om die reden buiten het exploitatiegebied zijn gelaten.

Voor de exacte begrenzing van het exploitatiegebied wordt verwezen naar Kaart A.

5.7 Toelichting bij eigendomssituatie binnen het exploitatiegebied

De gemeente Rijswijk voert een actief grondbeleid en heeft ter voorbereiding op de realisatie van het bestemmingsplan een groot aantal percelen verworven.

Binnen het plangebied is de eigendomssituatie medio 2019 als volgt:

Eigendom	Oppervlakte kadastrale percelen/perceelsgedeelten in exploitatiegebied in m2
Gemeente Rijswijk	986.029
Overige eigendommen	204.518
Totaal oppervlakte	1.190.547

Verwezen wordt naar kaart B: eigendomssituatie exploitatiegebied welke als bijlage bij dit exploitatieplan is gevoegd. Wijzigingen in de eigendomsverhoudingen sinds de vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan zijn op deze kaart verwerkt. De resterende voor de realisatie van het bestemmingsplan benodigde percelen wenst de gemeente te verwerven.

5.8 Toelichting bij citeertitel

Aan het eind van hoofdstuk 1 is aangegeven hoe het exploitatieplan te citeren.

6 Toelichting bij de omschrijving van werken en werkzaamheden

Na vaststelling van het Masterplan Rijswijk-Zuid is het bestemmingsplan Sion - 't Haantje vastgesteld. Ook is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In navolging hierop zijn basisinrichtingsplannen Tuinen van Sion en Rijswijk-Parkrijk vastgesteld. Met deze basisinrichtingsplannen wordt aan de inrichting van de openbare ruimte in deelgebieden Sion en Parkrijk verder vorm en inhoud gegeven zodat er een basis ontstaat voor de uitvoeringsvoorbereiding voor het bouw- en woonrijp maken van dit woongebied.

Het doel van de basisinrichtingsplannen is te komen tot documenten die de basis vormen voor alle inrichtingsplannen in Sion en Parkrijk. Met het basisinrichtingsplan liggen de principes en opzet van de ruimtelijke hoofdstructuur vast. De werken en werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden bij de uitvoering van het plan zijn in hoofdstuk 2 van het exploitatieplan omschreven. Het omvat de gebruikelijke werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken.

7 Toelichting op de eisen en regels

7.1 Toelichting op de begripsbepalingen

Om een eenduidig gebruik van de begrippen te waarborgen is een aantal begrippen gedefinieerd. Daar waar in de Wro een definitie is opgenomen van begrippen is in het exploitatieplan verwezen naar de betreffende artikelen en geen begripsbepaling opgenomen.

7.2 Toelichting op de fasering

De Wro maakt het mogelijk om gedetailleerde eisen te stellen aan de fasering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen. Voor de gronden met een globale eindbestemming is de gemeente zelf exploitant. Voor deze gronden is het niet noodzakelijk faseringsregels op te nemen. Omdat voor de uit te werken bestemmingen op basis van het bestemmingsplan al sprake is van een bouwverbod wordt er voor gekozen in het exploitatieplan geen nadere faseringsregels op te nemen. De uit te werken bestemming geldt voor een deel van de gronden in deelgebied Sion en voor alle gronden in het deelgebied 't Haantje. De gemeente streeft naar een fasegewijze ontwikkeling van het plangebied. Via haar grondpositie is de gemeente in staat regie te voeren over deze fasegewijze ontwikkeling. Om flexibiliteit in de uitvoering te behouden is er voor gekozen in dit exploitatieplan daarom geen gedetailleerde faseringsregels op te nemen.

In het exploitatiegebied is in beperkte mate sprake van particulier grondeigendom waarvoor een directe bouwtitel geldt. De gemeente acht het niet noodzakelijk enkel voor deze grondeigenaren een faseringsregeling op te nemen die geldt voor het gehele exploitatiegebied omdat dit de flexibiliteit bij de ontwikkeling (mogelijk) te veel zou belemmeren.

7.3 Regels met betrekking tot aangewezen woningbouwcategorieën

In het bestemmingsplan is opgenomen dat ten minste 10% van het aantal te bouwen woningen een sociale huur- of koopwoning moet zijn. Om sturing te kunnen geven aan het aantal en de situering van deze sociale woningen biedt de Wro de mogelijkheid om via het exploitatieplan de bouw van deze woningen tot op kavelniveau voor te schrijven. De gemeente Rijswijk wenst in het exploitatieplan vast te leggen hoeveel procent sociale woningen ten minste gerealiseerd dient te worden. Vanwege de huidige marktomstandigheden wenst de gemeente op dit moment echter de aantallen en exacte situering van de sociale woningen niet vast te leggen. Om die reden is volstaan met een regel die enkel ziet op het percentage te realiseren sociale woningen.

7.4 Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

De Wro maakt het mogelijk om eisen te stellen aan de werken, werkzaamheden, als ook eisen aan de uitvoering daarvan. De gemeente Rijswijk wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid. De gemeente wenst technische eisen te stellen voor consequent materiaalgebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is een programma van eisen opgesteld. Dit technische programma van eisen is bedoeld om de technische kwaliteit en consequent materiaalgebruik van civieltechnische werken te waarborgen. Het programma van eisen bevat richtlijnen en uitgangspunten die zijn bedoeld als leidraad die zijn geïnspireerd op de Basisinrichtingsplannen Tuinen van Sion en Rijswijk-Parkrijk.

Het uitgangspunt van de gemeente is dat zij zelf tot aanleg en inrichting van de openbare ruimte overgaat. Voor die situatie is het niet noodzakelijk eisen te stellen in het exploitatieplan. Niet uit te sluiten valt dat in de toekomst in een enkel geval er een deel van de toekomstige openbare ruimte door particuliere grondeigenaren wordt aangelegd.

Gelet op de opzet van het programma van eisen en wijze van ontwikkelen is het binnen een deelgebied tot op detailniveau stellen van eisen aan de inrichting van de openbare ruimte nog niet mogelijk en wenselijk.

De gemeente wenst wel te waarborgen dat de deelplannen die in de toekomst mogelijk door particuliere grondeigenaren ter hand worden genomen, conform de door de gemeente gewenste principes en kwaliteitsniveau worden gerealiseerd.

Om dit te bereiken is er voor gekozen een proces van goedkeuring van particuliere initiatieven te introduceren. Het initiatief wordt getoetst op de uitgangspunten en principes als opgenomen in het programma van eisen. In Hoofdstuk 3, artikel 4 is hiervoor een procedure opgenomen.

8 Toelichting op de exploitatieopzet

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn.

Opbrengsten

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aangewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie.

Saldo verhaalbare kosten

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouwkavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot de opbrengsten. Deze begrenzing is vastgelegd in artikel 6.16 Wro.

8.1 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten

In paragraaf 4.1 van het exploitatieplan zijn de parameters aangegeven die zijn gehanteerd bij het opstellen van de exploitatieopzet. Tevens is het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden opgenomen.

Daarnaast vermeldt paragraaf 4.1 de peildatum van de inbrengwaarde, de andere kosten en opbrengsten.

8.2 Toelichting op de raming van de inbrengwaarde

De inbrengwaarde is per peildatum april 2011 getaxeerd op 29 april door registermakelaar-taxateur onroerende zaken (RMT07.901.5485) en onteigeningsdeskundige ir. H. Leonard en bestaat volgens het Besluit ruimtelijke ordening (6.2.3. a t/m d Bro) uit de volgende componenten:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De inbrengwaarden zijn, conform artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, een en anders zoals opgenomen in het taxatierapport, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

8.3 Toelichting op de andere kosten in verband met de exploitatie

De exploitatieopzet bevat een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie dan de inbrengwaarden als bedoeld in artikel 6.13 Wro. In het Bro is opgenomen welke andere kosten in verband met de exploitatie moeten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De in de Bro opgenomen opsomming van de kosten die moeten worden opgenomen is bij het opstellen van de exploitatieopzet als uitgangspunt gehanteerd.

Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

In deze paragraaf worden de in de exploitatieopzet opgenomen kosten toegelicht. Als basis dient de in de paragrafen 4.1 beschreven exploitatieopzet.

Bij het toerekenen van de kosten moet volgens artikel 6.13 lid 6 Wro in het exploitatieplan gebruik worden gemaakt van de criteria profijt, proportionaliteit en causaliteit.

- Profijt: Het exploitatiegebied of een gedeelte ervan moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen.
- Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan) of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.
- Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Sinds de vaststelling van de eerste herziening van het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt in verband met het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Naast een indexering van de nog te maken kosten is rente bijgeschreven over de gerealiseerde kosten. Ook heeft een nadere beschouwing van nog te maken kosten plaatsgevonden, deels gebaseerd op de gemaakte kosten. De gemeente zal de werkelijke gemaakte kosten ten opzichte van de ramingen blijven monitoren en deze zo nodig bij een toekomstige herziening van het exploitatieplan aanpassen.

8.3.1 Tijdelijk beheer en milieukosten

Tijdelijk beheer (6.2.4 k Bro)

De kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden behoren tot het kostenverhaal. Er wordt gesproken van tijdelijke kosten omdat de blijvende beheerkosten in een gebied (dat wil zeggen vanaf de periode dat de grondexploitatie is voltooid) niet tot het afdwingbare kostenverhaal behoren. Het gaat dus om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. Het gaat hierbij om de netto beheerkosten. Dat wil zeggen dat van de kosten de uit het tijdelijke beheer te

verwachten opbrengsten worden afgetrokken. Die opbrengsten bestaan veelal uit opbrengsten van tijdelijke verhuur.

De kosten van tijdelijk beheer zien op overlastbestrijding, kosten van tijdelijk beheer van panden en openbare ruimte die in eigendom zijn bij de gemeente tot aan de overdracht aan het reguliere gemeentelijke beheer en onderhoud. Ten opzichte van het eerste exploitatieplan volgt uit de nader gedetailleerde raming een daling van de kosten van tijdelijk beheer.

Zonder het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied zouden deze kosten niet zijn gemaakt. De kosten drukken voor 100% op dit exploitatiegebied.

Milieukosten (6.2.4 b Bro)

Onder de milieukosten vallen de verhaalbare kosten van bodemsanering, geluidswerende maatregelen ten behoeve van bestaande hoofdverkeersstructuren en kosten voor het verrichten van grondwerk. Op basis van al uitgevoerde c.q. onderhanden werken en een inventarisatie op basis van voorhanden zijnde gegevens is de restantprognose in het exploitatieplan voor milieukosten gebaseerd op ervaringscijfers in het gebied.

Zonder het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied zouden deze kosten niet zijn gemaakt. De kosten drukken voor 100% op dit exploitatiegebied.

8.3.2 Civieltechnische kosten (6.2.4 b en c Bro)

Onder deze post vallen de kosten die samenhangen met de activiteiten als omschreven in de paragrafen 2.1 tot en met 2.3. Het exploitatieplan gaat uit van investeringen in bouwrijp maken, woonrijp maken, planstructurele voorzieningen en kunstwerken.

De gemeente heeft de ramingen uit het vorige exploitatieplan getoetst aan het ontwikkelingsplan Sion en de verder stedenbouwkundig uitgewerkte ruimtegebruikskaarten van Sion en Parkrijk. Op basis van deze actualisatie zijn de kosten voor het deelgebied Parkrijk in de vorm van kengetallen geprojecteerd op het gebied Pasgeld-West. In het exploitatieplan 2011 zijn de kosten, met uitzondering van de kosten voor de hoofdplanstructuur, geraamd op basis van een normatief programma en met behulp van kengetallen. Periodiek wordt in het kader van de herziening van het exploitatieplan gemonitord in hoeverre de gerealiseerde kosten aanleiding geven tot een herziening van de geraamde kosten. In het kader van de eindafrekening aan het einde van de looptijd van het exploitatieplan zal bezien worden in hoeverre er sprake is van restitutie als bedoeld in artikel 6.20 lid 3 Wro.

Met uitzondering van de kosten voor de verbreding van de Prinses Beatrixlaan geldt voor elk van deze kosten dat ze worden gemaakt omdat het plangebied Sion - 't Haantje wordt ontwikkeld. Deze kosten worden alleen gemaakt ten behoeve van het plangebied Sion - 't Haantje zodat deze kosten voor 100% zijn opgenomen in de exploitatieopzet.

De totale kosten voor de civieltechnische werkzaamheden bedragen circa € 67 per m² terrein en vallen daarmee binnen de gebruikelijke bandbreedte voor ontwikkeling van een dergelijk type gebied.

Kosten verbreding Prinses Beatrixlaan

Een van de maatregelen buiten het exploitatiegebied van het exploitatieplan betreft de verbreding van de Prinses Beatrixlaan. In onderstaande paragraaf is aangegeven welk deel van de kosten ten laste van het exploitatieplan Sion - 't Haantje gebracht kan worden.

In de huidige situatie zijn er 28.000 verkeersbewegingen per etmaal over de Prinses Beatrixlaan. Gemiddeld genereert elke nieuw te bouwen woning 5 verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan laat de bouw van grofweg 3.400 woningen toe. Als deze woningen daadwerkelijk allemaal gerealiseerd worden, genereert dit 17.000 extra verkeersbewegingen. Het grootste deel van de mensen zal gebruiken maken van de Prinses Beatrixlaan als ontsluiting van het plangebied. Een aantal zal ook gebruik maken van de Lange Kleiweg. Naar verwachting zullen er na realisatie van Sion - 't Haantje op de Prinses Beatrixlaan 40.000 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Dit betekent dus een toename van het aantal verkeersbewegingen met 12.000. 30% van het aantal verkeersbewegingen op de Prinses Beatrixlaan wordt derhalve veroorzaakt door de realisatie van Sion - 't Haantje zodat ook 30% van de kosten die gemoeid zijn met de verbreding van de Prinses Beatrixlaan aan het exploitatieplan Sion - 't Haantje kan worden toegerekend.

8.3.3 Plankosten (6.2.4 g t/m j Bro)

De plankosten zijn geraamd op basis van de ontwerp ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro zoals die in februari 2017 door het (toenmalige) Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat ter beschikking is gesteld. Conform de ministeriële regeling is de plankostenscan als gevolg van de herziening van het exploitatieplan opnieuw ingevuld. De uitkomsten zijn opgenomen. Een kopie van het ingevulde model -de ingevulde vragenlijst, de productenlijst en het resultaatoverzicht- is als bijlage bij het exploitatieplan gevoegd. De plankostenscan neemt 1 januari 2017 als peildatum.

8.3.4 Onderzoekskosten (6.2.4 a Bro)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan en realiseren van het plan zijn meegenomen in de exploitatieopzet. De onderzoekskosten hebben onder andere betrekking op:

- bodemverontreiniging en -sanering;
- niet-gesprongen explosieven;
- asbest;
- geur- en geluidhinder;
- externe veiligheid;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- verkeer en mobiliteit;
- risicoanalyse planschade;
- marktonderzoek.

8.3.5 Rentekosten (6.2.4 n Bro)

Het gaat hier om de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten. De looptijd van de exploitatie is met 3 jaar verlengd en de uitgifte van de woningen

daarbinnen met 3 jaar. Hierdoor worden de opbrengsten later gerealiseerd, echter zijn door aanpassing van de (markt)rente ongeveer evenveel rentekosten verschuldigd.

8.4 Toelichting op de raming van de opbrengsten

Op grond van artikel 6.2.7 Bro behoren tot de opbrengsten de ramingen van de opbrengsten:

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

Ad a: opbrengsten uit gronduitgifte

De gehanteerde grondopbrengsten in het exploitatieplan zijn met inachtneming van de Grondprijzenbrief 2018-2019 van de gemeente Rijswijk tot stand gekomen. De Wro maakt het mogelijk om bij een herziening van het exploitatieplan de opbrengsten te herzien. De opbrengsten in het exploitatieplan worden geraamd, hiermee kan worden bepaald of er sprake is van macro-aftopping en kan een bruto-exploitatiebijdrage per grondeigenaar worden bepaald.

Het woningbouwprogramma is afgestemd op enerzijds de reeds ontwikkelde delen van Sion en het eerste gedeelte van Parkrijk (als onderdeel van 't Haantje) en anderzijds marktconsultaties (makelaars, ontwikkelaars, woningcorporaties) voor de overige stedenbouwkundige uitwerkingen. Voor de grondprijzen wordt uitgegaan van vaste kavelprijzen voor sociale huurwoningen, conform de Nota Grondbeleid en Grondprijzenbrief 2018-2019 van de gemeente Rijswijk. Voor bouwgrond voor vrije kavels wordt een prijs per m² bouwgrond aangehouden. Voor de overige woningen wordt uitgegaan van de residuele grondwaarde als optimale berekeningswijze voor marktconforme grondprijzen. Voor de verschillende woningtypen zijn de stichtingskosten exclusief grond (bouw- en bijkomende kosten van realisatie) berekend. Op basis van de voor de betreffende woningen aangehouden verkoopwaarde (V.O.N. koopwoningen en beleggingswaarde huurwoningen) is residueel de grondwaarde berekend en in deze herziening verwerkt. De grondprijs voor de categorieën sociaal, goedkoop, bereikbaar en middelduur is een gemiddelde grondprijs van koop- en huurwoningen.

Ad b: opbrengsten uit bijdragen en subsidies van derden

Naast de opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies van gemeente en/of van derden alsmede opbrengsten uit ramingen welke worden verkregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen als opbrengsten die worden opgenomen in de exploitatieopzet.

De gemeente heeft vijf subsidies ontvangen voor werkzaamheden in het exploitatiegebied. De gemeente heeft daarnaast een subsidie ontvangen voor de verbreding van de Prinses Beatrixlaan. Omdat de Prinses Beatrixlaan geen onderdeel uitmaakt van het exploitatiegebied van dit exploitatieplan zijn geen subsidies opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan. De verstrekking van de subsidie heeft wel tot gevolg dat er minder kosten voor de verbreding van de Prinses Beatrixlaan verhaald worden binnen het exploitatiegebied. Op de totale volgens het Bro

verhaalbare kosten voor de Prinses Beatrixlaan is de subsidie in mindering gebracht en het resterende bedrag kan daarmee voor 30% worden opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

Ad c: opbrengsten uit toekomstige grondexploitaties

De opbrengsten genoemd onder ad c betreffen opbrengsten die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Deze opbrengsten moeten dus worden opgebracht uit andere toekomstige grondexploitaties. Het is de keerzijde van de kosten die in een exploitatiegebied worden gemaakt ten behoeve van toekomstige locaties. In dit exploitatieplan zijn geen toekomstige grondexploitaties meegenomen waarop kosten kunnen worden verhaald.

8.5 Toelichting op de wijze van toerekening exploitatiebijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18 lid 1 Wro). Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf (artikel 6.18 lid 2 Wro). Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18 lid 3 Wro).

De opbrengstpotentie, welke is afgeleid van de uitgifteprijs, kan als wegingsfactor worden gebruikt. Hierbij krijgt één uitgiftecategorie wegingsfactor 1, in dit geval de categorie Middelduur. De verhouding van de overige uitgiftecategorieën ten opzichte van de wegingsfactor wordt vervolgens bepaald. Aldus ontstaan gewogen eenheden. Door de totaal verhaalbare kosten te delen door het totaal aantal gewogen eenheden ontstaat een exploitatiebijdrage per gewogen eenheid.

Gevolg van voornoemde systematiek is dat een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per basiseenheid relatief meer meebetaalt aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid. Aldus wordt invulling gegeven aan het draagkrachtbeginsel en het streven naar binnenplanse verevening dat ten grondslag ligt aan de Grondexploitatiewet.

Gelet op de flexibiliteit in zowel het bestemmingsplan en uitwerkingsplan is alleen een exploitatiebijdrage per gewogen eenheid bepaald. Een verkavelingsplan met een toedeling van de verschillende woningtypen is niet vastgesteld. Dit betekent dat in principe binnen dit deelgebied er op basis van de marktbehoefte invulling gegeven kan worden aan de verdeling van de woningen. Indien een beroep op zelfrealisatie slaagt, zal bij het indienen van een omgevingsvergunning, conform artikel 6.19 Wro de definitieve exploitatiebijdrage worden bepaald.

8.6 Toelichting op maximaal te verhalen kosten

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. Op grond van de globale exploitatieopzet kan worden geconcludeerd dat alle kosten kunnen worden verhaald.

8.7 Toelichting op percentage gerealiseerde kosten

Artikel 6.2.8 Bro schrijft voor dat in het exploitatieplan is opgenomen welk percentage van de kosten is gerealiseerd. In verband hiermee is paragraaf 4.6 opgenomen.

Bijlage bij paragraaf 4.2, toegelicht in paragraaf 8.3.3: Plankosten conform plankostenscan (6.2.4 g, h, i en j Bro)