

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het voornemen bestaat om in het gebied tussen de Hogedijk, Panoven en Baronieweg te IJsselstein twee supermarkten en bedrijvigheid te realiseren. Daarnaast wordt de huidige verkeersstructuur heringericht, zodat het plangebied en het bedrijventerrein ten westen van het plangebied beter worden ontsloten vanaf de Baronieweg. Deze plannen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkelingen vastgesteld, het bestemmingsplan Panoven - Baronieweg.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor een dergelijke ontwikkeling een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Deze verplichting geldt niet als de situatie van artikel 6.12 lid 2 zich voordoet. Dit is hier niet het geval, omdat de gemeente ten aanzien van een gedeelte van de gronden, wat nog niet is verworven, nog geen anterieure afspraken heeft gemaakt. Tevens wenst de gemeente tot (extra) zekerheid van kostenverhaal ten aanzien van alle gronden een exploitatieplan vast te stellen.

Het exploitatieplan biedt gemeenten de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat eventueel locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Een ontwerpexploitatieplan bij het bestemmingsplan Panoven - Hogedijk heeft ter inzage gelegen. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het ontwerpexploitatieplan Panoven - Baronieweg aangepast. Zo ligt aan de inbrengwaarden in dit exploitatieplan een nieuwe taxatie ten grondslag. Tevens zijn de ramingen van de opgenomen kosten en opbrengsten zo veel mogelijk nadere onderbouwd. Nu in het bestemmingsplan de ontwikkeling Panoven en Baronieweg worden geïntegreerd wordt een ontwerp exploitatieplan Panoven – Baronieweg ter inzage gelegd.

1.2. Leeswijzer

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden. Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

In hoofdstuk 2 van dit exploitatieplan wordt ingegaan op enkele uitgangspunten. Hoofdstuk 3 bevat de omschrijving van de werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 4 is de exploitatieopzet, inclusief de berekening van de exploitatiebijdrage, weergegeven. Ten slotte bevat hoofdstuk 5 de voorschriften bij dit exploitatieplan.

2. Uitgangspunten

2.1. Planologisch besluit (artikel 6.12 lid 1)

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Panoven – Baronieweg. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee supermarkten en bedrijvigheid in het gebied tussen de Hogedijk, Panoven en Baronieweg te IJsselstein en de aanpassing van het kruispunt Baronieweg. Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan. De opzet en gedetailleerdheid van het voorliggende exploitatieplan zijn afgestemd op de aard van het bestemmingsplan. Voor de mogelijkheden van bebouwing geldt dat het aangewezen bouwplannen betreffen overeenkomstig artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2.2. Doel en functie

Het doel van de gemeente is dat de supermarkten en bedrijvigheid op deze locatie ontwikkeld worden. De gemeente heeft in 2007 een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg). Dit voorkeursrecht is inmiddels vervallen. In 2012 is de gemeente door het sluiten van een bouwclaimovereenkomst eigenaar geworden van het grootste deel van het plangebied. De gemeente heeft de ambitie om ook het resterende deel van het plangebied in eigendom te krijgen.

Door vaststelling van dit bestemmingsplan en exploitatieplan verankert de gemeente de gewenste integrale vorm van planuitvoering in het plan- en exploitatiegebied.

2.3. Procedure en rechtsgevolgen

Het exploitatieplan voor een locatie moet worden vastgesteld samen met de vaststelling van het bestemmingsplan. Het exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen, te weten:

- B&W zijn gehouden een financiële voorwaarde te verbinden aan een bouwvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage met de gemeente is overeengekomen en verzekerd;
- in de Woningwet is geregeld dat een bouwvergunning wordt geweigerd bij strijdigheid met een exploitatieplan;
- in de Woningwet is geregeld dat B&W een aanvraag om een bouwvergunning kunnen aanhouden, zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, om te voorkomen dat de gemeente met financiële tegenvallers wordt geconfronteerd. Deze aanhoudingsplicht kan overigens onder nader in de Woningwet opgenomen voorwaarden door B&W worden doorbroken.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van de planologische maatregel, in dit geval het bestemmingsplan Panoven - Baronieweg. 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 bouwvergunning verplicht. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerp exploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan. Daarnaast wordt voor alle percelen in het exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiek-rechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen. Tegen het exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen het bestemmingsplan.

2.4. Jaarlijkse herziening

De gemeente is op basis van artikel 6.15 Wro verplicht het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Het werken met herzieningen geeft mogelijkheden om, gedurende de tijd dat het exploitatiegebied in ontwikkeling is, flexibel te zijn met bijvoorbeeld de inrichting van het openbaar gebied of zaken nader te definiëren. In de jaarlijkse herziening worden voor de werkzaamheden die reeds zijn uitgevoerd de ramingen van kosten vervangen door de werkelijke kosten.

Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien in de herziening sprake is van structurele wijzigingen, is op het raadsbesluit de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing. Daarbij staat dan de mogelijkheid open om in beroep te gaan bij de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij niet-structurele wijzigingen is de uniforme voorbereidingsprocedure niet van toepassing, bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan.

Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige bouwvergunning is verstrekt.

2.5. Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, die zijn voorzien in het exploitatieplan, stellen B&W een afrekening van het exploitatieplan vast. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5% lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dient de gemeente het verschil naar evenredigheid met rente terug te betalen aan degene die houder was van de bouwvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

2.6. Begrenzing exploitatieplan (artikel 6.13 lid 1 sub a)

Het exploitatiegebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplangebied. De begrenzing van het exploitatiegebied is weergegeven in figuur 2.1 en in **bijlage 1**.



Figuur 2.1 Exploitatiegebied

Op basis van de bestemmingsplankaart is door een stedenbouwkundig bureau een inrichtingsplan gemaakt. De exploitatieopzet in dit exploitatieplan is qua grondgebruik, -kosten en -opbrengsten gebaseerd op dit inrichtingsplan.

2.7. Grondverwerving

Het grootste deel van het exploitatiegebied is (reeds) eigendom van de gemeente. De gemeente is voornemens ook het nog resterende deel binnen het exploitatiegebied te verwerven. Dit betreft een deel van perceel gemeente IJsselstein, sectie H, nummer 195. Het perceel heeft een omvang van 7.950 m². De gemeente wenst daarvan een deel ter grootte van 3.740 m² in eigendom te verkrijgen. Omdat minnelijke verwerving niet is gelukt, wordt nu ingezet op onteigening. Tegelijk met het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en dit exploitatieplan, zal aan de gemeenteraad een voorstel voor het indienen van een verzoek tot onteigening worden voorgelegd.

3. Omschrijving van werken en werkzaamheden

3.1. Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het plangebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- het verleggen van kabels en leidingen;
- het verwijderen van de bestaande inrichting;
- het aanbrengen van cunetten voor de verharding;
- het realiseren van tijdelijke bouwwegen;
- de aanleg van riolering en huisaansluitingen.

3.2. Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- het aanleggen van wegen en voetpaden;
- het herinrichten van Hogedijk en Panoven voor aansluiting van de infrastructuur;
- het aanleggen van openbare verlichting en straatmeubilair bebording;
- het aanleggen van groenstroken;
- het planten van bomen;
- het aanleggen van bluswatervoorzieningen.

3.3. Herinrichting kruispunt Baronieweg

Voor de herinrichting van het kruispunt Baronieweg worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- het verleggen van kabels en leidingen;
- het herinrichten van het kruispunt Baronieweg inclusief het toevoegen van afslagstroken richting Panoven en het verleggen en vergroten van bestaande watergangen;
- het vervangen van de verkeerslichtinstallaties;
- het verwijderen van de Parallelweg en aanbrengen van een nieuw fietspad;
- het realiseren van een aansluiting van de ontwikkellocatie Panoven op het kruispunt Baronieweg.

4. Exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Conform artikel 6.13 lid 1 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

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

Om de exploitatiebijdrage per eigenaar te kunnen berekenen wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- het grondgebruik;
- het programma;
- de kosten;
- de opbrengsten;
- de gehanteerde parameters en fasering;
- de definiëring van de basiseenheid;
- de exploitatiebijdrage.

4.1. Grondgebruik en programma

Het exploitatiegebied heeft in de bestaande situatie een agrarisch gebruik. In de nieuwe situatie wordt het gebied ontwikkeld tot een functie met supermarkten en bedrijvigheid. In tabel 4.1 staat het toekomstig grondgebruik in het exploitatiegebied per eigenaar aangegeven.

Tabel 4.1 Toekomstig grondgebruik per eigenaar

eigenaren	m ² plangebied	m ² uitgeefbaar	m ² openbaar	% uitgeefbaar
Gemeente IJsselstein	37.729	13.463	24.266	36%
Familie Spelt	3.740	2.243	1.497	60%
totaal	41.469	15.706	25.763	38%

Het exploitatiegebied is circa 41.500 m² groot. Het grootste deel daarvan, circa 37.700 m² is in eigendom van Gemeente IJsselstein. Het resterende deel is eigendom van A.J. Spelt, G. Spelt en A.A. Spelt, hierna aangeduid als Familie Spelt.

Het te realiseren programma bestaat uit supermarkten en bedrijvigheid. Het uitgeefbaar gebied van in totaal circa 15.700 m² bestaat uit de footprint van het bouwprogramma en de bijbehorende buitenruimte, voor bijvoorbeeld het parkeren, die door de ontwikkelaar van het programma ingericht dient te worden..

4.2. Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

4.2.1. Inbrengwaarde gronden (artikel 6.2.3.a)

Conform artikel 6.13 lid 5 Wro wordt de inbrengwaarde van gronden, indien geen sprake is van onteigening, vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Dit betreft de zogenaamde verkeerswaarde. Voor de gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De gronden in het exploitatiegebied Panoven – Baronieweg die in eigendom zijn van Gemeente IJsselstein, zijn niet verworven op onteigeningsbasis. Voor deze gronden is de inbrengwaarde de verkeerswaarde. Voor het eigendom van de Familie Spelt wordt bij vaststelling van dit exploitatieplan ook een verzoek tot onteigening vastgesteld. Voor deze grond is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. De onderstaande tabel bevat het overzicht van de percelen in het exploitatiegebied en de bijbehorende inbrengwaarden conform het taxatierapport van Steenhuijs Real Estate BV d.d. december 2014.

perceelsaanduiding			perceelsgrootte	waarvan binnen exploitatiegebied	eigenaar	inbrengwaarde	
gemeente	sectie	nummer				per eenheid	totaal
IJsselstein	C	2124	63.508	2.482	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	H	191	13.855	13.855	Gemeente IJsselstein	€ 45,00 per m²	€ 623.475
IJsselstein	H	192	136	136	Gemeente IJsselstein	€ 45,00 per m²	€ 6.120
IJsselstein	H	195	7.950	3.740	A.J. Spelt, G. Spelt en A.A. Spelt	€ 46,46 per m²	€ 173.771
IJsselstein	H	304	4.510	1.832	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	H	311	11.590	4.174	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	H	401	1.930	1.930	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	C	1299	4.360	8	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	C	1974	6.832	1.765	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	H	306	3.920	3.491	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	H	320	3.130	292	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	H	411	10.810	117	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	H	798	25.110	2.472	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
IJsselstein	H	869	6.174	5.175	Gemeente IJsselstein	€ 1,00 totaal	€ 1
totaal				41.469			€ 803.377

Voor de verantwoording van de gehanteerde taxatiesystematiek wordt op deze plaats volstaan met een verwijzing naar het taxatierapport dat als **bijlage 2** bijgevoegd is bij dit exploitatieplan.

4.2.2. Bouw- en woonrijp maken ontwikkellocatie (artikel 6.2.4.c en 6.2.3.d Bro)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de ontwikkellocatie zijn gebaseerd op een civieltechnische kostenraming. De uitgangspunten van deze kostenraming, qua grondgebruik en inrichting, zijn gebaseerd op het inrichtingsplan zoals gemaakt door het stedenbouwkundige bureau. In de raming zijn de kosten opgenomen voor de werkzaamheden zoals omschreven in hoofdstuk 3. De totale kosten binnen het exploitatiegebied voor bouw- en woonrijp maken zijn € 658.345. **Bijlage 3** bevat een nadere onderbouwing van deze kosten.

De kosten van het bouw- en woonrijp maken zijn getoetst aan de criteria uit artikel 6.13 lid 6 Wro.

- profijt: er is sprake van nut voor de locatie;
- toerekenbaarheid: de uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken zouden niet zijn gedaan als de ontwikkeling met supermarkten en bedrijfsfuncties niet had plaatsgevonden;
- proportionaliteit: Voor deze toetsing zijn de kosten gesplitst in twee categorieën: kosten gerelateerd aan de uitgifte van de bedrijfskavels en kosten gerelateerd aan de infrastructurele voorzieningen. De kosten gerelateerd aan de uitgifte van de bedrijfskavels zijn volledig toe te rekenen aan de exploitatieopzet. De kosten van de infrastructuur zijn voor 43% toe te rekenen aan

de exploitatieopzet. De infrastructuur gaat niet alleen gebruikt worden voor de ontsluiting van de nieuwe functies in het plangebied Panoven - Hogedijk, maar is mede bedoeld voor verbetering van de verkeersontsluiting van het bedrijventerrein Paardenveld. Op basis van een onderzoek naar de verwachte verkeersintensiteit van het bouwprogramma in het plangebied en gegevens over het aantal verkeersbewegingen over de nieuwe ontsluitingsroute is de verhouding geanalyseerd tussen het bestemmingsverkeer voor de bedrijfskavels en het doorgaand verkeer. Uit de analyse komt een verhouding van 43% versus 57%. Op totaalniveau resulteert de toetsing op proportionaliteit in het volgende: de kosten van het bouwrijp maken worden voor 89% opgenomen in de exploitatieopzet en de kosten van het woonrijp maken worden voor 51% opgenomen in de exploitatieopzet. De onderbouwing van deze kosten in **bijlage 3** bevat tevens de onderbouwing van deze toetsing aan het criterium van proportionaliteit.

In de exploitatieopzet is voor bouwrijp maken een kostenpost opgenomen van € 154.709 en voor woonrijp maken een kostenpost van € 246.820.

4.2.3. Kosten herinrichting kruispunt Baronieweg (artikel 6.2.4.c en 6.2.3.d Bro)

De kosten voor de herinrichting van het kruispunt Baronieweg liggen ook binnen het exploitatiegebied. Om twee redenen worden deze afzonderlijk van de kosten voor ontwikkellocatie Panoven in beeld gebracht. In de eerste plaats vanwege het feit dat het grootste deel van deze werkzaamheden reeds is aanbesteed en deels is uitgevoerd. In de tweede plaats omdat deze kosten slechts voor een heel beperkt deel zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied Panoven – Baronieweg. In dit exploitatieplan zijn de volgende kosten opgenomen gerelateerd aan de herinrichting van het kruispunt:

- de ontsluitingsweg vanuit de ontwikkellocatie Panoven richting de Baronieweg,
- de aantakking op en herinrichting van het kruispunt in de Baronieweg
- de aanleg van een nieuw fietspad en een bevoorradingsroute voor de nieuwe bedrijven in Panoven ter plaatse van de huidige Parallelweg.

De onderbouwing van deze kosten is opgenomen in **bijlage 4**. Het grootste deel van het bedrag in deze onderbouwing is conform het gunningsbedrag voor de uitvoering van de gehele aanpassing aan de Baronieweg. De gemeente verwacht een bijdrage van 50% voor deze kosten tot een maximum van € 420.000 op totaalniveau. Van deze bijdrage wordt in paragraaf 4.3 verantwoord hoe deze in de exploitatieopzet is opgenomen.

De kosten voor de ontsluitingsweg richting de Baronieweg bedragen € 115.000. De kosten voor de aantakking op en de herinrichting van het kruispunt Baronieweg bedragen € 731.000. De kosten voor het nieuwe fietspad en de bevoorradingsroute ter plaatse van de huidige Parallelweg bedragen € 130.000.

De kosten voor de herinrichting van kruispunt Baronieweg zijn getoetst aan de criteria uit artikel 6.13 lid 6 Wro.

- profijt: voor alle drie de kosten is sprake van nut voor de ontwikkellocatie;
- toerekenbaarheid: de uitgaven voor zowel ontsluiting richting de Baronieweg, de verlegging van de Parallelweg en de aantakking op en herinrichting van het kruispunt Baronieweg zouden niet zijn gedaan als de ontwikkeling met supermarkten en bedrijfsfuncties niet had plaatsgevonden;
- proportionaliteit: Voor deze toetsing aan proportionaliteit zijn de drie kostenposten afzonderlijk geanalyseerd, waarbij dezelfde systematiek is aangehouden als bij de toetsing van de kosten van bouw- en woonrijp maken in paragraaf 4.2.2.
 - Voor de ontsluiting van het plangebied wordt een weg aangelegd in de richting van de Baronieweg. Deze kosten zijn vergelijkbaar met de infrastructurele voorzieningen binnen

het plangebied. In paragraaf 4.2.2 is aangegeven dat deze voor 43% worden toegerekend aan de exploitatieopzet.

- Naar rato van het aantal verwachte verkeersbewegingen (zie toelichting bestemmingsplan) vanaf het kruispunt richting Panoven is 10% van de overige kosten van de gehele herinrichting van het kruispunt toe te rekenen aan de infrastructurele voorzieningen in het plangebied. Omdat deze kosten weer voor 43% (zie paragraaf 4.2.2) worden toegerekend aan de exploitatieopzet, komt dat er op neer dat 4,3% van de totale overige kosten van de herinrichting wordt toegerekend aan de exploitatieopzet.
- De aanleg van een nieuw fietspad ter plaatse van de huidige Parallelweg is direct toe te rekenen aan het bouwplan in Panoven. De bouwblokken van het bouwplan liggen gedeeltelijk op de plek van de huidige Parallelweg. Deze wordt daarom in de vorm van een nieuw fietspad verder in de richting van de Baronieweg gelegd. Tussen het bouwplan en het nieuwe fietspad komt nog de nieuwe bevoorradingsroute voor de nieuwe bedrijfsfuncties in Panoven.

De onderbouwing van deze kosten in **bijlage 4** bevat tevens de onderbouwing van deze toetsing aan het criterium van proportionaliteit.

In de exploitatieopzet is voor de ontsluitingsweg richting de Baronieweg een kostenpost opgenomen van € 49.450, voor de aantakking op en de herinrichting van het kruispunt Baronieweg een kostenpost van € 31.003 en voor het nieuwe fietspad ter plaatse van de huidige Parallelweg een kostenpost van € 130.000.

4.2.4. Plankosten (artikel 6.2.4.a en f tot en met j Bro)

De plankosten zijn geraamd aan de hand van de uitkomsten van de laatst beschikbare versie van de plankostenscan, zijn de ontwerpregeling 2010. De toepassing van de plankostenscan zal naar verwachting worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. De uitkomsten van de scan geven een maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Naar verluidt zullen in de definitieve versie geen wijzigingen meer plaatsvinden. Mocht dit wel het geval zijn dan wordt bij een toekomstige herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast.

De plankostenscan berekent alleen de plankosten die van toepassing zijn en rechtstreeks toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. Conform de plankostenscan bedragen de maximaal te verhalen plankosten € 431.314. De uitkomst van de plankostenscan is per product weergegeven in tabel 4.2.

Tabel 4.2 Plankostenscan

product	raming	
verwerving	€	67.200
stedenbouw	€	4.410
ruimtelijke ordening	€	52.313
civiele en cultuur techniek	€	113.095
landmeten / vastgoed informatie	€	4.420
communicatie	€	70.996
gronduitgifte	€	14.640
management	€	80.535
planeconomie	€	23.704
totaal	€	431.314

De plankostenscan zelf is bijgevoegd in **bijlage 5**.

4.2.5. Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

Voor planschade is in 2012 een risicoanalyse opgesteld door een extern planschadeadviseur. Uit het rapport blijkt dat er sprake is van planschade. Op grond van het rapport wordt de uit te keren planschade begroot op € 30.800. Dit bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet. Het rapport is als **bijlage 6** bijgevoegd bij dit exploitatieplan.

De kosten van planschade zijn getoetst aan de criteria uit artikel 6.13 lid 6 Wro.

- profijt: er is sprake van nut voor de locatie;
- toerekenbaarheid: door de ontwikkeling van de supermarkten en bedrijvigheid ontstaat er recht op planschade;
- proportionaliteit: de kosten drukken voor 100% op het exploitatiegebied.

4.3. Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.3.1. Gronduitgifte (artikel 6.2.7.a Bro)

De opbrengsten in de exploitatieopzet worden gevormd door de grondwaarde van het beoogde bouwprogramma. Het bouwprogramma is gesplitst in twee uitgeefbare gebieden: een gebied ten oosten van de aansluiting op de Baronieweg en een gebied ten westen van de aansluiting op de Baronieweg. Voor het oostelijke deel is de totale uitgifteprijs € 3.000.000. Voor het westelijke deel is de totale uitgifteprijs € 1.000.000. Paragraaf 4.4. bevat een overzicht met de nadere onderbouwing van deze uitgifteprijsen.

4.3.2. Subsidie (artikel 6.2.7.c Bro)

Voor de kosten buiten het plangebied (paragraaf 4.2.3) ontvangt de gemeente een subsidie van de Bru. De gemeente verwacht een bijdrage van 50% van de totale kosten tot een maximum van € 420.000. In de exploitatieopzet is een bedrag van € 210.453 opgenomen voor de kosten buiten het plangebied. Derhalve is in de exploitatieopzet tevens een subsidie opgenomen van 50% van deze kosten. Dit betreft een subsidiebedrag van € 105.227.

4.4. Parameters en fasering

De genoemde kosten en opbrengsten zijn weergegeven op nominaal niveau: prijspeil 1 januari 2014. Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet (in netto contante waarde per 1 januari 2014) te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. Daarbij zijn de volgende parameters gehanteerd:

▪ prijspeildatum	1 januari 2014
▪ netto contante waardedatum	1 januari 2014
▪ startdatum exploitatie	1 januari 2014
▪ einddatum	1 januari 2018
▪ rente/disconteringsvoet	4,0%
▪ kostenstijging	2,0%
▪ opbrengstenstijging	2,0%

In de exploitatieopzet is rekening gehouden met de volgende uitgifte:

- oostelijk uitgeefbaar gebied uitgifte in 2015
- westelijk uitgeefbaar gebied uitgifte in 2016

Tabel 4.3 bevat de netto contante waarde van de in de exploitatieopzet opgenomen kosten.

Tabel 4.3 Totale kosten in de exploitatieopzet

grondkosten		aantal	e.h.	eenheidsprijs	percentage propor- tionaliteit	totaal grond- kosten nominaal	totaal grond- kosten netto contante waarde
<i>verwerving/inbrengwaarde</i>							
6.2.3 a	Gem. IJsselstein H 191	13.855 m²	€	45,00	100%	€ 623.475	€ 623.475
6.2.3 a	Gem. IJsselstein H 192	136 m²	€	45,00	100%	€ 6.120	€ 6.120
6.2.3 a	Gem. IJsselstein H 401, 304 en 311	7.936 m²	€	0,00	100%	€ 3	€ 3
6.2.3 a	Gem. IJsselstein C 2124, 1299 en 1974	4.255 m²	€	0,00	100%	€ 3	€ 3
6.2.3 a	Familie Spelt H 195	3.740 m²	€	46,46	100%	€ 173.771	€ 173.771
6.2.3 a	Gem. IJsselstein H 306, 320 en 411	3.900 m²	€	0	100%	€ 3	€ 3
6.2.3 a	Gem. IJsselstein H 798 en 869	7.647 m²	€	0	100%	€ 2	€ 2
<i>overige grondkosten</i>							
6.2.4 b, c	bouw rijp maken ontwikkellocatie	21.727 m²	€	8,02	89%	€ 154.709	€ 152.331
6.2.4 b, c	woonrijp maken ontwikkellocatie	21.727 m²	€	22,28	51%	€ 246.820	€ 239.043
6.2.4 b, c	herinrichten kruispunt Baronieweg	1	€	721.000	4%	€ 31.003	€ 30.703
6.2.4 b, c	aansluiting richting kruispunt	1	€	115.000	43%	€ 49.450	€ 48.972
6.2.4 b, c	parallelweg, fietspad	1	€	130.000	100%	€ 130.000	€ 128.744
6.2.4 g, h, j	plankosten	1	€	431.314	100%	€ 431.314	€ 427.588
6.2.4 l	planschade	1	€	30.800	100%	€ 30.800	€ 30.502
totaal grondkosten						€ 1.877.474	€ 1.861.261

De totale kosten op netto contante waarde (per 1 januari 2014) bedragen € 1.861.261.

De opbrengst uit gronduitgifte per eigenaar in de totale grondopbrengsten in netto contante waarde (per 1 januari 2014) worden weergegeven in tabel 4.4. De opbrengstcapaciteit in netto contante waarde vormt het uitgangspunt voor het bepalen van de exploitatiebijdrage.

Tabel 4.4 Totale opbrengst uit gronduitgifte in de exploitatieopzet

programma en grondopbrengst per eigenaar	uitgifteprijs per m ² bvo	programma (m ² bvo)	totaal grond opbrengst nominaal	totaal grond opbrengst netto contante waarde	aandeel in totaal opbrengst
programma Gemeente IJsselstein					
gemeente oost - supermarkt full service	€ 780	1.800	€ 1.404.000	€ 1.363.695	35%
gemeente oost - discounter	€ 780	1.200	€ 936.000	€ 909.130	24%
gemeente oost - kantoorruimte verdieping	€ 650	200	€ 130.000	€ 126.268	3%
gemeente oost - horeca	€ 650	250	€ 163.000	€ 158.321	4%
gemeente oost - kantoor/bedrijfsruimte	€ 385	950	€ 366.000	€ 355.493	9%
gemeente west - bedrijfsbebouwing	€ 385	930	€ 358.000	€ 341.036	9%
totaal grondopbrengst IJsselstein	€ 630	5.330	€ 3.357.000	€ 3.253.944	84%
programma Familie Spelt					
familie Spelt west - bedrijfsbebouwing	€ 385	1.670	€ 643.000	€ 612.531	16%
totaal grondopbrengst Familie Spelt	€ 385	1.670	€ 643.000	€ 612.531	16%
totaal					
totaal grondopbrengst	€ 571	7.000	€ 4.000.000	€ 3.866.475	100%

De totale opbrengsten uit gronduitgifte op netto contante waarde (per 1 januari 2014) bedragen € 3.866.475. Daarvan komt 84% voor rekening van Gemeente IJsselstein en 16% voor rekening van Familie Spelt. De verdeling van de grondopbrengst van het westelijk deel tussen Gemeente IJsselstein en Familie Spelt volgt de verhouding van het grondeigendom in het bouwvlak.

De subsidie van de Bru bedraagt uitgedrukt in een netto contante waarde (per 1 januari 2014) € 104.210.

4.5. Maximaal te verhalen kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd. Als de totale kosten (op netto contante waarde) verminderd met de bijdragen en subsidies (op netto contante waarde) lager zijn dan de totale opbrengsten (op netto contante waarde) kunnen alle kosten (verminderd met de bijdragen en subsidies) worden verhaald. Op het moment dat de totale kosten (verminderd met de bijdragen en subsidies) hoger zijn dan de totale opbrengsten, kunnen de kosten slechts worden verhaald tot maximaal de hoogte van de totale opbrengsten. In tabel 4.5 is deze analyse weergegeven.

Tabel 4.5 Maximaal te verhalen kosten

	netto contant waarde	
totaal grondkosten	€	1.861.261
subsidies en bijdragen	€	104.210
<i>netto verhaalbare kosten</i>	€	<i>1.757.052</i>
totaal opbrengsten uitgifte	€	3.866.475
maximaal te verhalen	€	1.757.052

Omdat in dit geval de opbrengsten hoger zijn dan de netto verhaalbare kosten is het maximum aan te verhalen kosten gelijk aan de netto verhaalbare kosten.

De maximaal te verhalen kosten bedragen € 1.757.052. Daarvan heeft € 803.377 betrekking op de inbrengwaarde. De overige kosten bedragen op netto contante waarde € 953.675. Daarvan is per 1 januari 2014 circa 26% reeds gerealiseerd. Dit betreft een deel van de plankosten.

4.6. Exploitatiebijdrage

De maximaal te verhalen kosten, zoals berekend in paragraaf 4.5, moeten aan de hand van basiseenheden toegerekend worden naar de eigenaar. In deze paragraaf wordt de basiseenheid gedefinieerd en de exploitatiebijdrage bepaald.

Conform artikel 6.13 lid 4 Wro wordt in de exploitatieopzet de fictie aangehouden dat de gemeente als enige partij het gehele exploitatiegebied in exploitatie neemt. De uiteindelijk berekende exploitatiebijdrage wordt verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden en de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de eigenaar zijn gemaakt.

4.6.1. Basiseenheid

De basiseenheid is nodig om verschillende hoeveelheden (m² kavel, m² bvo, aantal woningen) die in een plan kunnen voorkomen met elkaar in verband te brengen. In dit exploitatieplan is sprake van m² bvo voor diverse commerciële voorzieningen. Een basiseenheid is gelijkgesteld aan 1 m² bvo commerciële voorziening.

4.6.2. Gewogen eenheden

De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de opbrengsten. In dat geval betaalt een eigenaar met een hoger opbrengstpotentieel een hogere exploitatiebijdrage. Dit wordt gerealiseerd door aan de basiseenheid een gewichtsfactor toe te kennen, gebaseerd op de uitgifteprijs. Door deze keuze van basiseenheid en gewichtsfactor is er sprake van de meest legitieme kostenverdeling. In tabel 4.6 zijn de basiseenheden en de wegingsfactoren weergegeven.

Tabel 4.6 Basiseenheden en wegingsfactoren

programma	m ² bvo	basiseenheid	wegingsfactor obv grondopbrengst	gewogen eenheden nominaal	gewogen eenhe netto contant
supermarkt full service	1.800	1 m ² bvo	€ 780	€ 1.404.000	€ 1.363.695
discounter	1.200	1 m ² bvo	€ 780	€ 936.000	€ 909.130
kantoorruimte verdieping	200	1 m ² bvo	€ 650	€ 130.000	€ 126.268
horeca	250	1 m ² bvo	€ 650	€ 163.000	€ 158.321
kantoor/bedrijfsruimte	950	1 m ² bvo	€ 385	€ 366.000	€ 355.493
bedrijfsbebouwing	2.600	1 m ² bvo	€ 385	€ 1.001.000	€ 953.567
totaal	7.000			€ 4.000.000	€ 3.866.475

Het totaal aantal gewogen basiseenheden bedraagt nominaal € 4.000.000 en netto contant € 3.866.475. Door het hanteren van de grondprijzen als wegingsfactor is dit getal gelijk aan de totale opbrengst uit gronduitgifte uit tabel 4.4.

4.6.3. Exploitatiebijdrage

De totaal te verhalen kosten bedragen € 0,46 per gewogen basiseenheid. Deze is bepaald door de maximaal te verhalen kosten te delen door het totaal aantal gewogen basiseenheden. Dit is weergegeven in tabel 4.7.

Tabel 4.7 Verhaalbare kosten per gewogen eenheid

maximaal te verhalen kosten	€	1.757.052
totaal gewogen eenheden	€	3.866.475
verhaalbare kosten per eenheid	€	0,45

In dit exploitatieplan is sprake van twee eigenaren. De exploitatiebijdrage per eigenaar wordt berekend door het verhaalbare bedrag per eigenaar te verminderen met de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte. De berekening van de exploitatiebijdrage na de correctie voor de inbrengwaarde is weergegeven in tabel 4.8.

Tabel 4.8 Exploitatiebijdrage

eigenaar	bruto bijdrage	correctie inbreng- waarde uitgeefbaar	netto exploitatie- bijdrage	aankoopsom openbare ruimte
Gemeente IJsselstein	€ 1.478.698	€ 224.663	€ 1.254.034	€ 404.938
Familie Spelt	€ 278.354	€ 104.216	€ 174.138	€ 69.555
totaal	€ 1.757.052	€ 328.879	€ 1.428.177	€ 474.488

Zoals aangegeven wordt hierin uitgegaan van de fictie dat de gemeente alle kosten voor haar rekening neemt. Op het moment dat een eigenaar een deel van de kosten zelf voor zijn rekening neemt, worden deze kosten in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage.

De gemeente verwerft vervolgens de openbare ruimte van de huidige eigenaar. Deze wordt niet in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage (ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen). De gemeente dient deze gronden afzonderlijk van het exploitatieplan te verwerven.