

**Gemeente Deventer
Exploitatieplan Windturbines Kloosterlanden**

Januari 2013

Verantwoording

Titel	Exploitatieplan Windturbines Kloosterlanden
Opdrachtgever	Gemeente Deventer
Projectleider	E.J. van Baardewijk
Auteur(s)	E.J. van Baardewijk en F.M. van der Ven
Projectnummer	1210633
Aantal pagina's	26 (exclusief bijlagen)
Datum	Januari 2013
Handtekening	Handtekening ontbreekt in verband met digitale verzending. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

PurpleBlue
Australiëlaan 5
Postbus 3015
3502 GA Utrecht
Telefoon +31 30 28 24 88 8
Fax +31 30 28 24 81 6



Inhoud

1. Algemeen	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Leeswijzer	8
1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld	8
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	9
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan	10
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	10
2. Toelichting op de bijlagen	11
3. Toelichting op het voorschrift	12
3.1 Algemeen en begrippen	12
3.2 Regels omtrent het werken met een gesloten grondbalans	12
4. Omschrijving van werken en werkzaamheden	13
4.1 Bouwrijp maken en uitgeefbaar gebied	13
4.2 Aanleg nutsvoorzieningen	13
5. De exploitatieopzet	14
5.1 Ruimtegebruik	14
5.2 Eigendomsituatie	14
5.3 Programma	15
5.4 Kosten	15
5.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en 6.2.3 b Bro)	15
5.4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)	16
5.4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 a Bro)	16
5.4.4 Bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)	17
5.4.5 Bouw- en gebruikrijp maken (artikel 6.2.4 c Bro)	17
5.4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)	17
5.4.7 Plankosten (artikel 6.2.4 f tot en met j Bro)	17
5.4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)	18
5.4.9 Planschade (artikel 6.2.4 l Bro)	18
5.4.10 Overzicht kosten	18
5.5 Opbrengsten	19
5.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7 a Bro)	19
5.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden, artikel 6.2.7 c Bro)	19
5.5.3 Overzicht totale opbrengsten	20
5.5.4 Grondgebruikkaart en analyse	20

5.6 Resultaat	20
5.6.1 Parameters	20
5.6.2 Fasering	21
5.6.3 Netto contante waarde	21
5.7 Maximaal te verhalen kosten	22
5.8 Berekening exploitatiebijdrage	22
5.9 Gerealiseerde kosten en opbrengsten	24
6. Voorschrift	26
Artikel 1 Begrippen	26
Artikel 2 Regels omtrent het werken met een gesloten grondbalans	26
Artikel 3 Slotbepaling	26
7. Bijlagen	27
7.1 Kaart exploitatiegebied	
7.2 Kaart eigendommen	
7.3 Kaart bestaande situatie	
7.4 Planschaderisico-analyse	
7.5 Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming	
7.6 Taxatie uitgifteprijzen en inbrengwaarden	
7.7 Invulling plankostenscan	

Hoofdstuk 1. Algemeen

1.1 Aanleiding

Duurzaamheid is voor de gemeente Deventer een belangrijk element binnen haar beleidsdoelstellingen. Per 2030 wil de gemeente Deventer een CO2 neutrale gemeente zijn. Het duurzaam opwekken van energie is daarbij een van de speerpunten.

De gemeente Deventer heeft haar beleid voor het duurzaam opwekken van energie vastgelegd in verschillende plannen. Mede door het beleidsplan Energie 2004 en het duurzaamheidsconvenant met de provincie Overijssel in 2011 heeft de gemeente het initiatief genomen tot het plaatsen van windturbines. Uit een locatieonderzoek in 2011 blijkt dat het bedrijventerrein Kloosterlanden de meest geschikte locatie is voor het realiseren van windturbines. Naar aanleiding van overleg met bewoners, De Staat (Verkeer en Waterstaat), Stichting IJssellandschap, het waterschap Rijn & IJssel en de provincie Overijssel heeft de gemeenteraad in juli 2011 besloten tot plaatsing van twee turbines op vastgestelde locaties.

Het plan omvat de oprichting van twee windturbines met elk een vermogen van maximaal 3 MW. De windturbines worden gesitueerd tussen de Schipbeek en de A1. De onderlinge afstand van de windturbines bedraagt circa 950 meter. Het betreft windturbines met drie rotorbladen. De turbine wordt geplaatst op een conische stalen buismast, de rotoras maximaal 90 meter boven het maaiveld komt. Het hoogste punt van de windturbines bedraagt maximaal 158,5 meter bij gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Elke windturbine is bereikbaar via een toegangsweg. De westelijke windturbine wordt zowel voor de bouw als bij onderhoud ontsloten via de carpoolplaats van de provincie Gelderland ten westen van de geplande locatie. Voor de ontsluiting van de oostelijke windturbine wordt een weg van grasbetonkeien aangelegd. Voor de bouw van de turbine wordt een tijdelijke op- en afrit op de Rijksweg A1 gerealiseerd.

De windturbines worden geplaatst op een betonnen fundatieblok. Het overgrote deel van de fundatie wordt bedekt met grond/bestrating. De transformator van de windturbine wordt in de turbine geplaatst.

Tevens zal naast elke windturbine een kraanopstelplaats ten behoeve van de bouw en het onderhoud van de turbines geplaatst worden. Naast elke turbine wordt 1 inkoopstation gerealiseerd.

Stichting IJssellandschap, De Staat (Verkeer en Waterstaat) en het waterschap Rijn en IJssel zijn eigenaar van gedeelten van de grond waarop de turbines en ontsluitingen is beoogd. Zij hebben allen aangegeven mee te werken onder voor hen relevante richtlijnen en voorwaarden, zoals bijvoorbeeld afstand tot verharding rijbanen, watercompensatie en afstand tot waterkeringen.

In februari 2011 heeft de gemeente met de Provincie Overijssel een blijvende samenwerking op gebied van duurzaamheid vastgelegd in een duurzaamheidsconvenant. Dit convenant geeft de gewenste richting en prioriteitstelling aan de duurzaamheidsactiviteiten. De gemeente werkt op dit moment aan een concrete uitwerking van de activiteiten en maatregelen, zoals het vergroten van duurzame energiebronnen met wind- en zonne-energie. Ook het aantrekkelijker maken van duurzame, energiebesparende maatregelen voor inwoners en bedrijven behoort tot de uit te werken pakket aan activiteiten en maatregelen. Met het juridisch planologisch vastleggen van de ontwikkeling van windturbines wordt voldaan aan de uitwerking van het convenant. De Provincie heeft bovendien toegezegd bereid te zijn tot een financiële bijdrage voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de turbines.

In de planvorming van Bedrijvenpark A1 heeft de Raad uitgesproken dat het toekomstige Bedrijvenpark A1 duurzaam moet zijn. Dit betekent onder meer dat het Bedrijvenpark energieneutraal en zo mogelijk energieleverend zal zijn. Het Bedrijvenpark heeft een duurzaamheidsopgave. De energievraag van de toekomstige bedrijven moet door duurzame energiebronnen (zon, wind, biomassa/-gas) op of in de directe omgeving van het Bedrijvenpark A1 opgewerkt worden. De beoogde windturbines vormen een belangrijke stap hierin.

In juli 2010 heeft het college besloten het aanbestedingstraject te starten voor de duurzame energievoorziening van Bedrijvenpark A1. Daarbij is vastgesteld dat duurzame energievoorzieningen, al dan niet in de vorm van windturbines mogen worden toegerekend aan de duurzame energievoorziening van het Bedrijvenpark.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1, eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6)
- Vervolgens toelichtingen op de bijlagen (hoofdstuk 2) en op het voorschrift (hoofdstuk 3)
- Dan de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4
- Vervolgens de exploitatieopzet in hoofdstuk 5, het voorschrift in hoofdstuk 6 en
- Tenslotte kaarten en bijlagen in hoofdstuk 7

Alle kaarten en bijlagen, genoemd in hoofdstuk 7, maken deel uit van dit exploitatieplan. Begrippen die specifiek van belang zijn voor het begrip van het voorschrift of die vaker gehanteerd worden, zijn in hoofdstuk 6 gedefinieerd in de korte begrippenlijst.

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Het exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan 'Windturbines Kloosterlanden'. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan, te bebouwen met 2 windturbines en ook te ontsluiten, exploiteren en onderhouden.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Binnen het exploitatieplangebied (zie hierna in paragraaf 1.5) bevinden zich drie eigenaren: waterschap Rijn en IJssel, Stichting IJsellandschap en De Staat (Verkeer en Waterstaat). De exploitatie van het gebied zal worden uitgevoerd door een derde: de exploitant.

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten, waarin gronden zijn aangewezen waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (een bouwplan dus zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro). De gemeente dient in principe, ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Windturbines Kloosterlanden' en op grond van voornoemd artikel, een exploitatieplan vast te stellen aangezien er twee bouwplannen worden voorgenomen (de twee windturbines). Om deze bouwplannen te kunnen realiseren worden er grondexploitatiekosten (met betrekking tot bijvoorbeeld het doen van onderzoeken, het opstellen van een bestemmingsplan) gemaakt door de gemeente. Deze kosten kunnen worden verhaald op grond van het exploitatieplan middels een exploitatiebijdrage gekoppeld aan de voor de bouw benodigde omgevingsvergunning. Voor de berekening van deze exploitatiebijdrage wordt de fictie gehanteerd dat de gemeente de gehele exploitatie voert.

De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van het exploitatieplan indien de grondexploitatie via een andere weg reeds verzekerd is. Dit houdt in dat het verhaal van de kosten van grondexploitatie (door middel van een exploitatiebijdrage in een anterieure overeenkomst of via een gemeentelijke gronduitgifte) anderszins verzekerd moet zijn en het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen en of het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht (of in een antieure overeenkomst of gronduitgifteovereenkomst worden geregeld).

De grondexploitatie is in dit geval niet anderszins verzekerd, nu er geen sprake is van een anterieure overeenkomst of van gemeentelijke gronduitgifte, en dus kan er niet worden afgezien van de plicht om een exploitatieplan op te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (art. 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan
2. Een voorschrift inclusief een verbods- en uitzonderingsbepaling vast te leggen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken. Dit wordt opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie het voorschrift ten aanzien van het bouwrijp maken in acht wordt genomen

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatieplangebied behelst twee locaties: locatie oost, waar de windturbine wordt gerealiseerd binnen de Schipbeekzone en locatie west, waar de winturbine nabij de afrit van de A1 naar Deventer zal worden gebouwd. Het exploitatieplangebied bestaat uit de grond die nodig is voor de windturbines en voor de ruimte die de wieken in beslag nemen. Daarnaast is er bij locatie oost sprake van een onderhoudsstrook, die ook dient als ontsluitingsweg.

Deze begrenzing is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 7.1.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van voorschriften ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

Hoofdstuk 2. Toelichting op de bijlagen

Bij dit exploitatieplan behoort een aantal bijlagen. De status hiervan wordt hierna toegelicht.

- *Kaart exploitatiegebied, bijlage 7.1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en is bindend.

- *Kaart eigendommen, bijlage 7.2*

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de kadastrale perceelsindeling en de eigendom van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft een informatieve functie.

- *Kaart bestaande situatie, bijlage 7.3*

Deze is toegevoegd om inzicht te geven in de verschillen tussen enerzijds de situatie voordat het bestemmingsplan en dit daarmee samenhangende exploitatieplan is vastgesteld en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie. Verder geeft deze kaart aan welke bestemmingen vigeren voor de vaststelling van het bestemmingsplan Windturbines Kloosterlanden. Deze kaart heeft een informatieve functie.

- *Planschaderisico-analyse, bijlage 7.4*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- *Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming, bijlage 7.5*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- *Taxatie uitgifteprijzen en inbrengwaarden, bijlage 7.6*

Deze bijlage bevat een taxatie van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatiegebied en van de uitgifteprijzen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij hoofdstuk 5.

- *Invulling plankostenscan, bijlage 7.7*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop het concept van de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), in paragraaf 5.4.7 is toegepast en heeft een toelichtende functie.

Hoofdstuk 3. Toelichting op het voorschrift

3.1 Algemeen en begrippen

Het voorschrift is dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken. Overtreding van het voorschrift is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

Het voorschrift bij dit exploitatieplan is vervat in artikel 2 in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 begint met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit het voorschrift zijn gedefinieerd.

3.2 Regels omtrent het werken met een gesloten grondbalans

In artikel 2 gaat het om regels ten aanzien van het werken met een gesloten grondbalans. De grondbalans wordt gesloten door uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden, door uitname van op te hogen gronden in het exploitatiegebied. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten wordt rekening gehouden met het inrichten van een gronddepot.

Het werken met een gesloten grondbalans is noodzakelijk om de volgende reden. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zullen de kosten van aan- en afvoer en van eventuele stortingen naar verwachting substantieel hoger zijn dan wanneer met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. Dat leidt tot hogere exploitatiekosten. Het niveau van de geraamde exploitatiekosten gaat het niveau van de geraamde opbrengsten van uitgeefbare gronden te boven, zodat de gemeente, met toepassing van artikel 6.16 Wro de exploitatiekosten slechts kan verhalen tot het niveau van de geraamde opbrengsten en er daardoor een exploitatietekort ontstaat. Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zou dit tekort hoger zijn. Dit tekort komt ten laste van publieke middelen en de gemeente Deventer acht het niet aanvaardbaar dat die publieke middelen hoger worden belast dan noodzakelijk is. Een uitzondering voor het verbod tot aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied geldt alleen voor zover zand nodig is voor aanvulling.

Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

4.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

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

- Opruimingswerkzaamheden
- Verwijderen bomen en struiken
- Verwijderen bestaande verharding
- Maatregelen tijdelijke afsluiting bouwterrein
- Frezen terrein
- Bovengrond ontgraven ter plaatse van ophoging en grond opslaan in gronddepot
- Zand leveren en verwerken in ophoging
- Grond uit depot verwerken in terrein

4.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Verleggen kabels en leidingen

Hoofdstuk 5. De exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk, in lijn met art. 6.13 Wro, achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling.

5.1 Ruimtegebruik

In tabel 5.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. De exploitatiegrens is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 7.1. Daarin zijn twee gekleurde vlakken te onderscheiden die elk een locatie voor een turbine aangeven: een westelijk en een oostelijk gelegen turbine. Elk van beide vlakken vertegenwoordigt een kavel, welk begrip verder een rol speelt in paragraaf 5.8. Het exploitatiegebied bestaat uit volledig uit uitgeefbaar gebied. De toe- en afrit A1 (oostelijke turbine), de 'terpen' waarop de turbines komen te staan en de cirkel waarbinnen de wieken zullen draaien wordt tot het uitgeefbare gebied gerekend. Ook de toegangsweg vanaf een bepaald punt voorbij het gemaal, namelijk vanaf het punt waarde nieuwe weg een haakse hoek maakt. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de Kaart exploitatiegebied.

Tabel 5.1 Toekomstig ruimtegebruik

Element	Aantal m ²	Procentueel
Netto plangebied**		
Uitgeefbaar	30.883	100 %
Verharding	0	0 %
Groen en water	0	0 %

** Exploitatiegebied

5.2 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In onderstaande tabel staan de eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven. De eigendomsposities worden in de kaart eigendommen uitgewerkt. Deze kaart is als bijlage 7.2 opgenomen.

Tabel 5.2 Eigendomspositie

Eigenaar	Aantal m²	Procentueel
De Staat (Verkeer en waterstaat)	21.087	68 %
Stichting Ijssellandschap	8.849	29 %
Waterschap Rijn en IJssel	947	3 %
Totaal		100 %

De eigendomsituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Uiteindelijk is dan ook de exploitatiebijdrage, die later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning voor het bouwen betaalt. Dit is afhankelijk van de opbrengstpotentie die een eigenaar op dat moment op zijn grond kan realiseren (minus de inbrengwaarde en de kosten die eigenaar maakt voor zelf te verrichten werkzaamheden).

5.3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 5.3 opgenomen.

Tabel 5.3 Programma

Bestemming	Omvang / aantal
Bedrijf - Windturbine (oost)	1 turbine met uitgeefbaar oppervlak van 20.151
Bedrijf - Windturbine (west)	1 turbine met uitgeefbaar oppervlak van 10.732

Het oppervlak van de oostelijke turbine is groter omdat hierin ook de benodigde toegangsweg en de af- en opritten A1 zijn opgenomen (zie bijlage 7.1, kaart exploitatiegebied).

5.4 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste 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. Alle kosten die in paragraaf 5.4 zijn benoemd zijn geheel toe te rekenen aan dit exploitatieplan. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen alleen gedaan voor deze gebiedsontwikkeling (toerekenbaarheid) en drukken de kosten daarom voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

5.4.1. Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie die is uitgevoerd door de heer R. Haaijer (rentmeester en Register-Taxateur Landelijk Vastgoed) verbonden aan Van Heijst & Partners Advies B.V. Koestraat 10, 8011 NK Zwolle.

Uitgangspunt voor de taxatie is dat er geen onteigening zal plaatsvinden. Voor de gehanteerde grondslag en methodiek wordt verwezen naar het taxatierapport dat is bijgevoegd als bijlage 7.6.

De totale inbrengwaarde van de gronden in het gebied bedraagt op prijspeil 1 juli 2012 EUR 14.478,00. De inbrengwaarde van de westelijke kavel bedraagt EUR 1,00 en van de oostelijke EUR 14.477,00. De inbrengwaarde wordt ingebracht in de exploitatie op het moment van vaststelling. Vanaf dat moment worden de inbrengwaarde rentedragend. De gemeente is niet bekend met kosten als bedoeld in artikel 6.2.3 onder c Bro (kosten van het vrijmaken van rechten en dergelijke) en heeft om die reden in dit opzicht geen kosten geraamd.

5.4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

In het plangebied zullen geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Hiervoor zijn dus geen kosten opgenomen.

5.4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Er zijn reeds onderzoeken uitgevoerd. Het gaat om

- Externe veiligheid
- Slagschaduw
- Flora en fauna
- Geluid
- Archeologie
- Explosieven
- Planschaderisico
- Waterhuishouding
- Laagvliegroutes
- Straalpaden
- Effecten turbines op radarinstallaties luchtverkeer

De kosten voor het akoestisch onderzoek bedragen EUR 860,00, de planschaderisicoanalyse heeft EUR 4.356,00 gekost. De overige onderzoeken zijn integraal via één gecombineerde opdracht uitgevoerd. De totale kosten daarvan bedragen tot nu toe EUR 59.734,00. Daarnaast is EUR 17.581,00 aan kosten gemaakt voor ambtelijke begeleiding van de onderzoeken.

Aangezien hier geen sprake is van een verdachte locatie, hoeft er geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Er wordt nog een onderzoek uitgevoerd naar verkeersveiligheid bij de oostelijke turbine. Deze kosten zijn opgenomen in het exploitatieplan.

De totale onderzoekskosten worden geraamd op EUR 101.031,00 Hiervan is 81,7 % uitgevoerd.

5.4.4. Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

In de exploitatieopzet is ervan uitgegaan dat er geen bodemsanering hoeft plaats te vinden. Als gedurende de werkzaamheden blijkt dat saneringwel noodzakelijk is, dan zullen deze kosten bij een herziening worden opgenomen in het exploitatieplan.

5.4.5 Bouwrijpmaken (artikel 6.2.4.c Bro)

Het exploitatiegebied zal in één keer bouwrijp worden gemaakt, waarna het uitgeefbaar gebied is. Er zijn geen kosten voor het gebruikrijp maken van het exploitatiegebied. Omdat de besteksvoorbereiding en aanbesteding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. In bijlage 7.5 zijn de uitgangspunten die aan de civiele raming ten grondslag liggen opgenomen en zijn per werk de hoeveelheden aangegeven.

De totale nominale kosten zijn geraamd op EUR 303.690,00. Het bouwrijp maken bestaat hoofdzakelijk uit grondwerk en het verwijderen en herplant van bomen en struiken. Zie verder hoofdstuk 4.

5.4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Om het plan te kunnen realiseren, moeten er werkzaamheden buiten het exploitatiegebied worden uitgevoerd:

- Compensatie van waterberging, inclusief de inrichting
- Het aanleggen van een toegangsweg met grasbetonstenen voor de oostelijke turbine.
- De herplant van bomen en struiken voor de oostelijke turbine
- Verkeermaatregelen op de rijksweg A1, inclusief het verwijderen en opnieuw plaatsen van de vangrail.

De nominale kosten buiten plangebied zijn geraamd op EUR 238.495,00. Ook hiervan geldt dat de uitgangspunten voor deze werkzaamheden zijn opgenomen in bijlage 7.5.

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

Vooruitlopend op de vaststelling van een ministeriële regeling voor plankosten is voor de raming van de plankosten gewerkt met het ontwerp van deze ministeriële regeling, zoals deze in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. Deze ontwerpregeling bevat de zogenaamde plankostenscan. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Mocht de definitieve versie van de ministeriële regeling afwijken van de in dit exploitatieplan gehanteerde versie dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

Tabel 5.4 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	EUR 10.800,00
2	Stedenbouw	- 8.261,00
3	Ruimtelijke Ordening	- 15.938,00
4	Civiele en cultuurtechniek	- 156.652,00
5	Landmeten/vastgoedinformatie	- 1.363,00
6	Communicatie	- 50.796,00
7	Gronduitgifte	- 4.880,00
8	Management	- 24.837,00
9	Planeconomie	- 7.310,00
	Totaal	EUR 280.838,00

De ingevulde plankostenscan is opgenomen als bijlage 7.7. Bij de vaststelling van het exploitatieplan wordt deze waarde rentedragend ingebracht.

5.4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier 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. Dergelijke kosten zijn voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

5.4.9 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

De planschadekosten zijn gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door Ten Have Advies. Deze is opgenomen in bijlage 7.4 In totaal is een nominaal bedrag geraamd van EUR 30.000.

5.4.10 Overzicht kosten

In tabel 5.5 is een overzicht van de nominale kosten gegeven.

Tabel 5.5 Overzicht kosten

Kostenpost	Bedrag (EUR)	
Inbrengwaarde gronden en opstellen	EUR	14.478,00
Inbrengwaarde sloopkosten	-	0,00
Saneringskosten	-	0,00
Onderzoekskosten	-	101.031,00
Bouwrijp maken	-	303.690,00
Gebruiksrijp maken	-	0,00
Kosten buiten het exploitatiegebied	-	238.495,00
Plankosten	-	280.838,00
Tijdelijk beheer	-	0,00
Planschade	-	30.000,00
Rente	-	0,00
Totaal	EUR	968.532,00

5.5 Opbrengsten

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

5.5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijzen voor de grond van de windturbines zijn getaxeerd door de heer R. Haaijer, rentmeester en Register-Taxateur Landelijk Vastgoed verbonden aan Van Heijst & Partners Advies B.V. De uitgifteprijzen zijn bepaald via de residuele methode. Voor een nadere toelichting op de taxatie wordt verwezen naar het taxatierapport, bijlage 7.6.

Op basis van het taxatierapport worden de uitgifteprijzen gehanteerde zoals aangegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5.6 Uitgifteprijzen (op contante waarde per 1 juli 2012)

Bestemming	Prijs (exclusief BTW)	
Turbine West	EUR	450.000,00
Turbine Oost	-	450.000,00

5.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Er zijn geen subsidies of bijdragen die van belang zijn voor het exploitatieplan.

5.5.3 Overzicht totale opbrengsten

De totale opbrengsten uit gronduitgifte bedragen EUR 900.000 op contante waarde per 1 juli 2012. Er zijn geen overige opbrengsten.

5.5.4 Grondgebruikkaart en analyse

Via de Kaart eigendommen wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstenpotentieel per eigenaar is. De Kaart eigendommen is opgenomen als bijlage 7.2. Het resultaat van de grondgebruiksanalyse is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5.7 Grondgebruiksanalyse

Eigenaar	Uiteefbaar gebied (m ²)		Openbaar gebied (m ²)	Totaal
	Turbine west	Turbine oost		
De Staat (Verkeer en Waterstaat)	10.732	10.355	0	21.087
Stichting IJssellandschap		8.849	0	8.849
Waterschap Rijn en IJssel		947	0	947
Totaal	10.732	20.151	0	30.883

5.6 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2013.

5.6.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Tabel 5.8 Projectparameters

Modelfactor (jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 juli 2012
Startdatum exploitatie	1 juli 2012
Contante waarde datum	1 januari 2013
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2016
Einddatum exploitatie	1 januari 2017
Rente	5 %
Opbrengstenstijging	6,5 %
Kostenstijging	2 %

5.6.2 Fasering

De kosten en opbrengsten zijn als volgt gefaseerd. De fasering is van belang om de netto contante waarde uit te rekenen.

Tabel 5.9 Fasering kosten

Kosten	Gerealiseerd	2013	2014
Inbrengwaarde gronden en opstallen	EUR 14.478,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Inbrengwaarde sloopkosten	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Saneringskosten	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Bouwrijp maken	- 0,00	- 0,00	- 303.690,00
Gebruiksrijp maken	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Plankosten	- 280.838,00	- 0,00	- 0,00
Onderzoekskosten	- 82.531,00	- 18.500,00	- 0,00
Kosten buiten exploitatiegebied	- 0,00	- 0,00	- 238.495,00
Tijdelijk beheer	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Planschade	- 0,00	- 0,00	- 30.000,00
Rente	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Totaal	EUR 377.847,00	EUR 18.500,00	EUR 572.186,00

Tabel 5.10 Fasering opbrengsten

Opbrengsten	Gerealiseerd	2013	2014
Turbines	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 900.000,00
Totaal	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 900.000,00

5.6.3 Netto contante waarde

In tabel 5.11 is het resultaat weergegeven.

Tabel 5.11 Resultaat

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	EUR 900.000,00
Kosten nominaal	- 968.532,00
Saldo nominaal	- 68.532,00 -
Saldo eindwaarde d.d. 1 januari 2017	- 914,00 -
Saldo contante waarde d.d. 1 januari 2013	- 790,00 -

5.7 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties¹, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

Tabel 5.12 Maximaal te verhalen kosten

Element	Netto contante waarde 1 januari 2013
De netto contante kosten bedragen	EUR 949.553,00
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte bedragen	- 948.763,00
Subsidies en bijdragen derden contant	- 0,00
Bijdragen andere grondexploitaties contant	- 0,00
Te verhalen kosten per 1 januari 2013	- 948.763,00

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte lager zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten niet volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 948.763,00 worden verhaald in plaats van de totale netto contante kosten van EUR 949.553,00.

5.8 Berekening exploitatiebijdrage

De berekeningsmethode bepaalt de exploitatiebijdragen naar rato van grondopbrengsten per kavel, waarbij rekening wordt gehouden met faseringsinvloeden. In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat, voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen, uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden vastgesteld en berekend moeten worden. Onderstaand worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen van artikel 6.18. De uitgiftecategorieën worden benoemd (lid 1) vervolgens worden de basiseenheden bepaald (lid 2). De gewichten worden toegekend aan de basiseenheden (lid 3) om vervolgens het totaal aan gewogen eenheden te bepalen (lid 4) in de vijfde stap wordt het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) bepaald. Tot besluit worden de bruto en netto exploitatiebijdrage per kavel bepaald op basis van het exploitatieplan. Bij verlening van een bouwomgevingsvergunning voor een windturbine wordt de exploitatiebijdrage berekend door uit te gaan van de kavel waarvoor deze vergunning wordt aangevraagd.

¹ Bijdragen uit andere grondexploitaties zijn voor dit exploitatieplan niet aan de orde

Lid 1 uitgiftecategorieën

In dit exploitatieplan is er slechts sprake van 1 type: windturbines. De opbrengstpotentie per turbine is hetzelfde. Voor beide turbines geldt dat de benodigde ruimte, zoals aangegeven op de kaart in bijlage 7.1, voor elke turbine 1 kavel is.

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid wordt de kavel voor de bouw en exploitatie van een windturbine gekozen. In dit plan zijn er twee kavels.

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactor is gekoppeld aan de grondopbrengst van de kavels en aan het moment van gronduitgifte. De grondopbrengst van beide kavels is gelijk, blijkens paragraaf 5.5.1. Beide kavels zijn in 2014 gefaseerd. Het gewicht voor beide kavels is daarom gelijk. Er is daarom gekozen om beide kavels het gewicht 1 toe te kennen.

Lid 4 totaal gewogen eenheden

Uitgaande van twee kavels met een gewicht van 1 is het aantal gewogen eenheden 2.

Lid 5 verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid

Het totaalbedrag aan te verhalen kosten op contante waarde is EUR 948.763,00. Bij twee gewogen eenheden bedragen de te verhalen kosten EUR 474.382,00 per gewogen eenheid (in dit geval dus: per kavel).

Daaruit volgt in tabel 5.17 de bruto exploitatiebijdrage per kavel op basis van het aantal gewogen eenheden per kavel. De te verhalen kosten worden in eerste instantie verminderd met de inbrengwaarde van de uitgeefbare grond per kavel. Daarnaast volgt uit de wet dat een exploitant van een kavel de kosten van zelf verrichte werkzaamheden in aftrek krijgt.

Momenteel is deze informatie niet bekend dus zijn deze kosten als PM opgenomen. De laatste kolom laat de netto exploitatiebijdrage per kavel zien.

Tabel 5.15 Exploitatiebijdrage per kavel

Kavel	Aantal gewogen basiseenheden	Bruto exploitatie- bijdrage	Aftrek inbrengwaarde Uitgeefbaar gebied	Aftrek zelf verrichte werkzaamheden	Netto exploitatie- bijdrage
Kavel Oost	1	474.382	14.477	PM	459.905
Kavel West	1	474.382	1	PM	474.381
Totaal	2	948.763	14.478		934.285

5.9 Gerealiseerde kosten en opbrengsten

In voorgaande paragrafen zijn de kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de exploitatieopzet bij het exploitatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt uitgewerkt welk deel van de kosten en opbrengsten per 1 juli 2012 reeds is gerealiseerd. In tabel 5.16 worden de gerealiseerde kosten als percentage van de totale raming per kostenpost uitgewerkt.

Tabel 5.16 Gerealiseerde kosten

Kostenpost	Geraamd bedrag (EUR)	Waarvan gerealiseerd in %
Inbrengwaarde gronden en opstallen	EUR 14.478,00	0 %
Inbrengwaarde sloopkosten	- 0,00	0 %
Saneringskosten	- 0,00	0 %
Onderzoekskosten	- 101.031,00	81,7 %
Bouwrijp maken	- 303.690,00	0 %
Gebruiksrijp maken	- 0,00	0 %
Kosten buiten het exploitatiegebied	- 238.495,00	0 %
Plankosten	- 280.838,00	0 %
Tijdelijk beheer	- 0,00	0 %
Planschade	- 30.000,00	0 %
Rente	- 0,00	0 %
Totaal	EUR 968.532,00	8,5 %

De kosten voor de inbrengwaarde en de plankosten zullen bij vaststelling rentedragend worden ingebracht en als 100 % gerealiseerd in bovenstaande tabel worden opgenomen. In onderstaande tabel worden de gerealiseerde opbrengsten als percentage van de totale raming per opbrengstenpost uitgewerkt.

Tabel 5.17 Gerealiseerde opbrengsten

Opbrengstenpost	Geraamd bedrag (EUR)	Waarvan gerealiseerd in %
Gronduitgifte	EUR 900.000,00	0 %
Subsidies en bijdragen	- 0,00	0 %
Totaal	EUR 900.000,00	0 %

Hoofdstuk 6. Voorschrift

Artikel 1 Begrippen

In hierna volgende regels wordt verstaan onder:

Exploitatiegebied: Het gebied waar dit exploitatieplan betrekking op heeft en zoals dit is aangeduid op de bij dit exploitatieplan behorende Kaart exploitatiegebied, bijlage 7.1.

Gesloten grondbalans: Een dusdanige balans tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden worden aangevoerd dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Artikel 2 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans

- 1 Werken en werkzaamheden enerzijds met betrekking tot het aanvoeren en ophogen van gronden binnen het exploitatiegebied en anderzijds met betrekking tot af te graven en af te voeren gronden binnen het exploitatiegebied worden zodanig uitgevoerd dat het afgraven, ophogen, af- en aanvoeren van gronden wordt beheerst overeenkomstig de leden 2 tot en met 4 van dit artikel
- 2 Partijen grond welke vrijkomen door afgraven als bedoeld in lid 1 worden vervoerd naar en opgeslagen in een gronddepot binnen het exploitatiegebied danwel direct vervoerd naar en verwerkt ter plaatse van een ophoging binnen het exploitatiegebied
- 3 Voor gronden welke dienen te worden opgehoogd worden partijen grond gebruikt direct afkomstig uit ontgraving of uit een gronddepot binnen het exploitatiegebied
- 4 Aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied is verboden, met uitzondering van de aanvoer van zand voor aanvulling

Artikel 3 Slotbepaling

Dit voorschrift kan worden aangehaald als 'Voorschrift exploitatieplan 'Windturbines Kloosterlanden', of als 'het Voorschrift'.

Hoofdstuk 7. Bijlagen

7.1 Kaart exploitatiegebied

7.2 Kaart eigendommen

7.3 Kaart bestaande situatie

7.4 Planschaderisico-analyse

7.5 Uitgangspuntennotitie civieltechnische raming

7.6 Taxatie uitgifteprijzen en inbrengwaarden

7.7 Invulling plankostenscan

