

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Herziening exploitatieplan Keizershoeve II	Raadsvergadering	: 23 september 2014
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW14.00600	Datum	: 9 september 2014
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Dave van der Coelen	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 19 augustus 2014
Persgesprek	:	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Het bestemmings- en exploitatieplan Keizershoeve II is op 2 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en beide zijn op 25 oktober 2013 in werking getreden. Ingevolge artikel 6.15 eerste lid Wro dient een exploitatieplan na de inwerkingtreding minimaal één keer per jaar te worden herzien. Voorliggende herziening is het resultaat hiervan. Voorgesteld wordt deze vast te stellen. Er is geen mogelijkheid tot het indienen van bezwaar of beroep tegen deze herziening, het betreft namelijk een niet-structurele "verplichte" herziening.

Besluit om

1. Het 'eerste herzieningsbesluit exploitatieplan Keizershoeve II' vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmings- en exploitatieplan Keizershoeve II is op 2 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en beide zijn op 25 oktober 2013 in werking getreden. Ingevolge artikel 6.15 eerste lid Wro dient een exploitatieplan na de inwerkingtreding minimaal één keer per jaar te worden herzien. In het geval dat tegen het vastgestelde exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de eerste jaartermijn aan op de dag nadat het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Tegen het bestemmingsplan Keizershoeve II was beroep ingesteld; tegen het exploitatieplan echter niet. Derhalve is het exploitatieplan Keizershoeve II op 25 oktober 2013 onherroepelijk geworden. De 1^e herziening is thans aan de orde.

Beoogd effect

Het exploitatieplan Keizershoeve II te herzien.

Argumenten

1.1 Het betreft een niet-structurele herziening;

Deze 1^e herziening is niet-structureel van aard. De 1^e herziening betreft enkel een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, waarbij de aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan gehanteerde methoden heeft plaatsgevonden, de ramingen van kosten (daar waar aan de orde) vervangen zijn door gerealiseerde kosten. Er zijn geen andere niet-structurele wijzigingen doorgevoerd.

Met de 1^e herziening wordt verondersteld dat de rechtspositie van belanghebbenden, in deze Klok Druten Grondexploitatie BV en de familie Boekhorst, niet verandert c.q. verslechtert:

1. De hoogte van de (afzonderlijke) exploitatiebijdragen vallen niet hoger uit, én
2. De gestelde locatie-eisen wijken niet (of slechts marginaal) af als gevolg van:
 - i. Wijziging verdeling opbrengstcategorieën
 - ii. Verandering in aanwijzing en/of situering gronden voor sociale woningbouw
 - iii. Wijziging in fasering of koppelingen

Ad 1.) Zowel de hoogte van de te betalen exploitatiebijdrage van Klok Druten Grondexploitatie B.V., als die van de familie Boekhorst is lager geworden.

Ad 2.) Zowel de verdeling opbrengstcategorieën, alsmede de aanwijzing en/of situering gronden voor sociale woningbouw is ongewijzigd. Omdat de voorziene activiteiten van fase 0 (hoofdontsluiting bouwrijp) en fase 1 (woningbouw) pas in 2014 zullen aanvangen is de fasering marginaal gewijzigd. De begindatum van beide fasen is gewijzigd in 2014 (i.p.v. 2013). De einddatum van beiden fasen is ongewijzigd gebleven. Betreffende wijzigingen leiden tot een (beperkte) verlaging van de exploitatiebijdrage van belanghebbenden en is kortgesloten met betreffende belanghebbende (Klok Druten Grondexploitatie B.V.).

Een en ander brengt met zich mee dat op de voorbereiding van het besluit tot 1e herziening afdeling 3.4 Awb niet van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Er kan geen beroep tegen het herzieningsbesluit worden ingesteld.

1.2 Het exploitatieplan dient volgens de Wro elk jaar te worden herzien;

Ingevolge artikel 6.15 eerste lid Wro dient een exploitatieplan na de inwerkingtreding minimaal één keer per jaar te worden herzien. Het exploitatieplan welke op 2 juli 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld is vervolgens op 25 oktober 2013 in werking getreden. Het exploitatieplan moet dus nu herzien worden, wat een formele procedure is.

Kanttekeningen

-

Financiën

Deze herziening van het exploitatieplan brengt geen financiële veranderingen met zich mee. Daarbij blijft ook de afgesloten privaatrechtelijke anterieure overeenkomst van kracht. Het is dus puur een formele aangelegenheid die de wet voorschrijft.

Tijdspad

Na vaststelling wordt het exploitatieplan niet ter inzage gelegd. Het betreft namelijk een niet-structurele herziening. De rechtspositie van belanghebbenden verandert c.q. verslechtert niet. Daardoor is er geen mogelijkheid voor het indienen van bezwaar of beroep tegen deze herziening.

Communicatie

In de bijgevoegde herziening worden per hoofdstuk de onderdelen van de herziening weergegeven. Toelichtingen daarop zijn in blauw afgedrukt. Het gaat om twee stukken. Bijlage 1 is het '1e herzieningsbesluit Exploitatieplan Keizershoeve II', hierin staan alle wijzigingen/aanpassingen vermeld. Bijlage 2 is het 'Geconsolideerd Exploitatieplan Keizershoeve II Inclusief eerste herziening', in dit vastgestelde exploitatieplan van 2013 is het eerste herzieningsbesluit (bijlage 1) verwerkt/toegevoegd.

Evaluatie

-

Bijlagen

1. Bijlage 1 '1e herzieningsbesluit Exploitatieplan Keizershoeve II' at14002233;
2. Bijlage 2 'Geconsolideerd Exploitatieplan Keizershoeve II Inclusief eerste herziening' at14002231.

Routingformulier: at14002344.

Burgemeester en wethouders,

A.H.W.M. Kocken RA
secretaris

drs. C.F. van Eert
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 23 september 2014.

De voorzitter,

de griffier,

(1^e) herzieningsbesluit Exploitatieplan Keizershoeve II

Gemeente Beuningen

Auteur: ir. M. (Michiel) Bots MSc MSRE

Opdrachtnummer : 2155

Status : definitief

Datum besluitvormingsdocument: 25 juni 2014

Datum vaststelling (raad): 23 september 2014

Aanleiding

Het bestemmings- en exploitatieplan Keizershoeve II is op 2 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en beide zijn op 25 oktober 2013 in werking getreden. Ingevolge artikel 6.15 eerste lid Wro dient een exploitatieplan na de inwerkingtreding minimaal één keer per jaar te worden herzien. In het geval dat tegen het vastgestelde exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt de eerste jaartermijn aan op de dag nadat het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan onherroepelijk is geworden. Tegen het bestemmingsplan Keizershoeve II was beroep ingesteld; tegen het exploitatieplan echter niet. Derhalve is het exploitatieplan Keizershoeve II op 25 oktober 2013 onherroepelijk geworden. De 1^e herziening is thans aan de orde.

Status van het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan

Deze 1^e herziening is niet-structureel van aard. De 1^e herziening betreft enkel (a) een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, waarbij (b) de aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan gehanteerde methoden heeft plaatsgevonden, (c) de ramingen van kosten (daar waar aan de orde) vervangen zijn door gerealiseerde kosten. Er zijn geen andere niet-structurele wijzigingen doorgevoerd.

Met de 1^e herziening wordt verondersteld dat de rechtspositie van belanghebbenden, in deze Klok Druten Grondexploitatie BV en de familie Boekhorst, niet verandert c.q. verslechtert:

1. De hoogte van de (afzonderlijke) exploitatiebijdragen vallen niet hoger uit, én
2. De gestelde locatie-eisen wijken niet (of slechts marginaal) af als gevolg van:
 - i. Wijziging verdeling opbrengstcategorieën
 - ii. Verandering in aanwijzing en/of situering gronden voor sociale woningbouw
 - iii. Wijziging in fasering of koppelingen

Ad 1.) Zowel de hoogte van de te betalen exploitatiebijdrage van Klok Druten Grondexploitatie B.V.¹, als die van de familie Boekhorst is lager geworden.

Ad 2.) Zowel de verdeling opbrengstcategorieën, alsmede de aanwijzing en/of situering gronden voor sociale woningbouw is ongewijzigd. Omdat de voorziene activiteiten van fase 0 (hoofdsluiting bouwrijp) en fase 1 (woningbouw) pas in 2014 zullen aanvangen is de fasering marginaal gewijzigd. De begindatum van beide fasen is gewijzigd in 2014 (i.p.v. 2013). De einddatum van beiden fasen is ongewijzigd gebleven. Betreffende wijzigingen leiden tot een (beperkte) verlaging van de exploitatiebijdrage van belanghebbenden² en is kortgesloten met betreffende belanghebbende (Klok Druten Grondexploitatie B.V.).

Een en ander brengt met zich mee dat op de voorbereiding van het besluit tot 1^e herziening afdeling 3.4 Awb niet van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Er kan geen beroep tegen het herzieningsbesluit worden ingesteld.

Herziening

Hieronder worden per hoofdstuk de onderdelen van de herziening weergegeven. Toelichtingen daarop zijn **in blauw** afgedrukt.

¹ Met inbegrip van het kostenverhaal vanuit de 'verworven' positie van RK Parochie. De gemeente Beuningen heeft vóór het vaststellen van het exploitatieplan een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten (Klok Druten d.d. 01-07-2013) waarin het totale kostenverhaal voor Keizershoeve II geregeld is. Betreffende anterieure overeenkomst voorziet ook in het kostenverhaal van de locatie (c.q. gronden van) Boekhorst en de RK Parochie. Inmiddels is de grondpositie van de RK Parochie overgegaan naar Klok Druten Grondexploitatie B.V. (per 1^e herziening). De anterieure overeenkomst is gesloten vóór het vaststellen van het bestemmings-/ exploitatieplan en blijft onverkort van kracht.

² Los van de in het exploitatieplan bepaalde en per 1^e herziening gewijzigde exploitatiebijdrage blijft het privaatrechtelijk overeengekomen kostenverhaal (vanuit de anterieure overeenkomst) onverkort van kracht.

WIJZIGINGEN TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Ad 1. hoofdstuk 1: status van het exploitatieplan

Ongewijzigd.

Ad 2. hoofdstuk 2: Algemene kenmerken exploitatiegebied

- a. In paragraaf 2.1 is “Dit exploitatieplan *is verbonden met* het bestemmingsplan” verwijderd en vervangen door “Dit exploitatieplan *behoort bij* het bestemmingsplan”
- b. In paragraaf 2.1 is toegevoegd dat het “*bestemmingsplan op 2-7-2013 is vastgesteld, op 25-10-2013 in werking is getreden en op 12-3-2014 onherroepelijk is geworden.*”
- c. In paragraaf 2.2 is toegevoegd dat “De begrenzing van het exploitatieplangebied de begrenzing zoals aangegeven op de exploitatieplankaart volgt (bijlage 3).” Tevens wordt met betrekking tot het bestemmingsplangebied verwezen naar bijlage 1. *Een en ander te verduidelijking van de exacte begrenzing van het exploitatiegebied.*
- d. In paragraaf 2.4 is tabel 2 vervangen door een nieuwe tabel. *Na vaststelling van het exploitatieplan is de grondpositie van RK Parochie overgenomen door Klok Druten Grondexploitatie B.V. Deze wijziging is doorgevoerd in betreffende tabel. De aangepaste tabel 2 duidt de aanwezige eigenaren ten tijden van het vaststellen van de 1^e herziening.*
- e. Ter verduidelijking van deze wijziging is in paragraaf 2.4 de volgende toelichting toegevoegd: “*Het eigendom van perceel E.227 is op 25-2-2014 overgaan van RK Parochie naar Klok Druten Grondexploitatie BV. Deze transactie was ten tijden van de vaststelling van het exploitatieplan reeds voorzien. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Klok Druten (d.d. 1-7-2013) is opgenomen dat Klok Druten alle (publiekrechtelijke) verplichtingen van RK Parochie zal overnemen.*”
- f. In paragraaf 2.4 is figuur 1 vervangen. *De nieuwe figuur toont de luchtfoto van 2013 (i.p.v. 2011).*
- g. Een vijfde paragraaf is aan hoofdstuk 2 toegevoegd. In paragraaf 2.5 is de citeertitel opgenomen. Het exploitatieplan wordt aangehaald als “exploitatieplan Keizershoeve II” .

Ad 3. hoofdstuk 3: Omschrijving van werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1, sub b Wro)

- a. In de aanhef van hoofdstuk 3 is de volgende tekst toegevoegd: “*Het bouw- en woonrijpen zal gefaseerd worden uitgevoerd. Op het moment dat bepaalde werkzaamheden zijn uitgevoerd c.q. bepaalde fasen zijn afgerond zullen de dan marktconform geachte normatieve kosten als boekwaarde opgevoerd worden. Op het moment dat het eigendom van openbare voorzieningen ‘overgedragen’ wordt aan de gemeente, dan zullen betreffende boekwaarden als correctie door eigenaar verrichte werkzaamheden worden opgevoerd en in mindering van de (dan geldende) bruto exploitatiebijdrage.*” *Deze toevoeging dient ter verduidelijking van de wijze waarop boekwaarden en correcties (met betrekking tot door eigenaar verrichte werkzaamheden) worden opgevoerd. Het is namelijk niet mogelijk om de feitelijke boekwaarden op te voeren, daar (bijna) alle activiteiten door belanghebbenden zelf worden uitgevoerd. Op het moment dat werken en werkzaamheden verricht zijn is er, vanuit de fictie dat gemeente het hele plangebied exploiteert, sprake van een boekwaarde. Op het moment dat het resultaat van uitgevoerde werken en werkzaamheden (‘om niet’) wordt opgeleverd aan c.q. in eigendom overgaat naar gemeente hoeft er geen kostenverhaal meer ten aanzien van uitgevoerde werken en werkzaamheden plaats te vinden. Correctie is dan aan de orde.*
- b. In paragraaf 3.3 is “*aanleg straatmeubilair en andere speelvoorzieningen*” separaat benoemd. *Deze inrichtingselementen behoren niet tot het micromilieu. Dit stond abusievelijk wel als zodanig vermeld in het vastgestelde exploitatieplan. Betreffende wijziging betreft enkel een tekstuele wijziging en betreft geen wijziging (c.q. toevoeging) van kostenposten in de exploitatieplanberekening.*
- c. In paragraaf 3.3 is het micromilieu nader gespecificeerd en behelst het “*aanbrengen bebording, markering en verwijzingen*”. *Betreffende wijziging betreft enkel een tekstuele wijziging en betreft geen wijziging (c.q. toevoeging) van kostenposten in de exploitatieplanberekening.*

Ad 4. hoofdstuk 4: Toelichting op regels van het exploitatieplan
Ongewijzigd.

Ad 5. hoofdstuk 5: Toelichting bijlagen in het exploitatieplan

- a. In de verwijzing naar bijlage 4 wordt het huidige ruimtegebruik op de luchtfoto per “2013” weergegeven. Dit ruimtegebruik komt overeen met de feitelijke situatie ten tijden van de vaststelling van het exploitatieplan. Betreffende luchtfoto sluit beter aan dan de luchtfoto uit 2011.

Ad 6. Hoofdstuk 6: Exploitatieopzet

- a. In paragraaf 6.2 is tabel 3 vervangen door een nieuwe tabel. In deze tabel zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Prijspeildatum kosten opbrengsten en contante waarde datum naar 1-1-2014;
- Boekwaardedatum naar 31-12-2013;
- Kostenstijging van 2,0% naar -2,5% in 2014, 1,5% in 2015-2017 en 2,0 vanaf 2018;
- Opbrengstenstijging van 0% t/m 2014, 1,0% in 2015 en 2,0% vanaf 2016 naar 0% in 2014, 1,5% in 2015-2017 en 2,0 vanaf 2018;
- Toegevoegd: start- en einddatum eerste herziening exploitatieplan. De einddatum is ongewijzigd gebleven.

Bovenstaande wijzigingen sluiten aan op de bij de actualisatie/herziening grondexploitaties (t.b.v. paragraaf grondbeleid 2014 c.q. jaarrekening 2013) gehanteerde parameters en worden verondersteld marktconform te zijn.

- b. In paragraaf 6.4 is tabel 4 vervangen door een nieuwe tabel. In deze tabel zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De startdatum van het bouwrijp maken van de hoofdontsluiting is veranderd in 1-1-2014 (i.p.v. 1-1-2013). De regel woonrijp maken van de hoofdontsluiting is verwijderd.
- De startdata van bouwrijp maken en realisatie woningbouw van fase 1 is veranderd in 1-1-2014 (i.p.v. 1-1-2013).

De voorziene activiteiten van fase 0 (hoofdontsluiting bouwrijp) en fase 1 (woningbouw) zullen pas in 2014 aanvangen. Derhalve is de fasering marginaal gewijzigd. De begindatum van beide fasen is gewijzigd in 2014 (i.p.v. 2013). De einddatum van beiden fasen is ongewijzigd gebleven. Het woonrijp maken van de hoofdontsluiting behoort niet tot fase 0, maar tot de overige werkzaamheden. Betreffende wijzigingen leiden tot een (beperkte) verlaging van de exploitatiebijdrage en leiden (dus) niet tot een verslechtering van de rechtspositie van belanghebbenden.

- c. In paragraaf 6.5 is aan het bijschrift van tabel 5 toegevoegd dat het ruimtegebruik exploitatieplan Keizershoeve II “conform exploitatieplan kaart (bijlage 3)” is.
- d. In paragraaf 6.5 is de datum van de exploitatieplankaart (figuur 2) Keizershoeve II gewijzigd in “1^e herziening (2014) versie d.d. 26-05-2014”. Betreffende exploitatieplankaart na controle niet gewijzigd ten opzichte van de vaststelling.
- e. In paragraaf 6.6.1 is tabel 7 vervangen door een nieuwe tabel. In deze tabel is de inbrengwaarde van RK Parochie toegevoegd aan de inbrengwaarde van Klok Druten Grondexploitatie B.V. Dit omdat betreffende grondpositie is overgenomen door Klok Druten Grondexploitatie B.V. (Zie ook ad 2d.)
- f. Ter verduidelijking van deze wijziging is onder tabel 7 de volgende tekst toegevoegd: “In afwijking op de vaststelling is de grondpositie van Klok Druten Grondexploitatie B.V. uitgebreid met perceel E.227 (RK Parochie). Betreffende grondtransactie impliceert dat Klok Druten Grondexploitatie B.V. (publiekrechtelijk) bezien de exploitatiebijdrage van de voormalige eigenaar op zich neemt. Deze financiële verplichting was reeds voorzien in de, voor vaststelling van het exploitatieplan bekrachtigde, anterieure overeenkomst (zie ook paragraaf 7.1).”
- g. In paragraaf 6.6.2 is tabel 8 vervangen door een nieuwe tabel. De hoogte van opgenomen bedragen zijn gewijzigd als gevolg van de herziening van het exploitatieplan en betreft enkel een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, waarbij de aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan gehanteerde

methoden heeft plaatsgevonden. Als gevolg van de verandering in de uitgangspunten (ad 6a) in de berekening zijn alle bedragen aangepast. De bedragen zijn netto contant per 1-1-2014.

- h. In paragraaf 6.6.2 is ook de “rente boekwaarde (art. 6.2.4 n Bro)” toegevoegd. Ter verduidelijking van deze post is de volgende tekst toegevoegd: *“Deze post betreft de rentekosten op alle boekwaarden. Het betreft hier de rentekosten over de inbrengwaarde (boekwaarde per 1-1-2013), de plankosten (boekwaarde per 1-1-2013) en alle overige (daadwerkelijk) gerealiseerde kosten (van uitgevoerde werkzaamheden).”*
- i. In paragraaf 6.7 is de hoogte van de residuele bepaalde uitgifteprijsen aangepast naar prijspeil 1 januari 2014. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:
 - Goedkoop (sociale huur/koop): ongewijzigd;
 - (Midden)duur (vrije sector huur/koop):
 - o Kavel < 500m²: van €250/m² naar €240 /m² excl. BTW;
 - o Kavel 500-1.000m²: van 187,50/m² naar € 180 /m² excl. BTW voor de m² boven de 500m²;
 - o Kavel > 1.000m²: van € 125/m² naar € 120 /m² excl. BTW voor de m² boven de 1.000m².

Bovenstaande wijzigingen sluiten aan op de bij de actualisatie/herziening grondexploitaties (t.b.v. paragraaf grondebeleid 2014 c.q. jaarrekening 2013) gehanteerde grondprijzen. Deze worden jaarlijks op basis van de dan geldende marktinzichten aangepast en worden verondersteld marktconform te zijn. De gehanteerde grondprijzen liggen in lijn met de door lokale makelaars gehanteerde grondprijzen (voor een vergelijkbaar woningbouwproject in Beuningen).
- j. Door de wijziging van de grondprijzen is ook tabel 9 vervangen door een nieuwe tabel. Deze tabel laat zien dat de gemiddelde grondprijs gedaald is van €231/m² naar €223/m² excl. BTW.
- k. In paragraaf 6.8 is tabel 10 vervangen door een nieuwe tabel. Deze nieuwe tabel geeft alle investeringen en opbrengsten weer op startwaarde en netto contante waarde per 1-1-2014 (i.p.v. 1-1-2013). In de tabel is de inbrengwaarde ongewijzigd gebleven. De gronden worden namelijk in 2013 (direct bij vaststelling) te zijn ingebracht (fictie). De inbrengwaarde wijzigt (hierdoor) niet meer gedurende de looptijd van het exploitatieplan. Over de inbrengwaarde wordt enkel nog rente gerekend. De (netto contante waarde van) geraamde investeringen zijn verlaagd van € 13.432.860 naar € 13.361.870 als gevolg van ad 6a, 6b en 6g. De (netto contante waarde van) geraamde opbrengsten is verlaagd van € 12.365.074 naar € 12.218.392 als gevolg van ad 6a, 6b en 6i.
- l. In paragraaf 6.9 is tabel 11 vervangen door een nieuwe tabel. Deze nieuwe tabel geeft de maximaal te verhalen kosten weer op netto contante waarde op 1-1-2014 (i.p.v. 1-1-2013). De geraamde kosten liggen nog steeds hoger dan de geraamde kosten. Er is dus nog steeds sprake van macro-aftopping, waarbij de hoogte van de opbrengsten leidend zijn voor de te verhalen kosten. Als gevolg van verlaging van de opbrengsten, ad 6a, 6b en 6i, is er minder kostenverhaal mogelijk.
- m. In paragraaf 6.9 is de grondprijs per basiseenheid aangepast van “€ 36.250” naar “€ 34.800”. Als gevolg hiervan is tabel 12 vervangen door een nieuwe tabel. Deze nieuwe tabel geeft per woningwoningtype de aangepaste (ongewogen) basiseenheden weer. Op basis van de aangepaste tabel 12 is het totaal aantal basiseenheden aangepast van “341,11” naar “351,10” en is de aangepaste bruto exploitatiebijdrage per basiseenheid bepaald door de te verhalen kosten (“€ 12.218.392” i.p.v. “12.365.074”) te delen door het aangepaste totaal aan basiseenheden. De bruto exploitatiebijdrage per basiseenheid wordt gewijzigd van € 36.250” naar “€ 34.800”.
- n. Als gevolg van de aangepaste basiseenheden en bruto exploitatiebijdrage per eigenaar is tabel 13 vervangen door een nieuwe tabel. Deze nieuwe tabel geeft de aangepaste bruto exploitatiebijdrage per eigenaar weer. De netto exploitatiebijdrage is in de tabel niet (meer) opgenomen.
- o. In paragraaf 6.9 is toegevoegd dat de bruto exploitatiebijdrage “moet worden verminderd met de inbrengwaarden van de gronden voor het uitgeefbare deel, en indien van toepassing de door betreffende grondeigenaar zelf verrichte werkzaamheden, en de rente hierover. Het resultaat (netto contante waarde per 1-1-2014) is de netto-exploitatiebijdrage per eigenaar.”

-
- p. Paragraaf 6.10 wordt als volgt gewijzigd: “Het percentage gerealiseerde kosten (feitelijke boekwaarde) bedraagt bij de eerste herziening 0 procent. Dit is de verhouding van de al verrichte werkzaamheden, gedeeld door het totaal aan kosten in het exploitatieplan. De inbrengwaarden en plankosten zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.” In het oorspronkelijke exploitatieplan stond een percentage van 8% genoemd. Dit percentage was niet correct. Tot op heden zijn, met uitzondering van de inbrengwaarden en plankosten, geen kosten gemaakt. Het percentage gerealiseerde kosten is dus 0% per 31-12-2013.

Ad 7. Hoofdstuk 7: Procedure en handhaving

- a. In paragraaf 7.1 is toegevoegd dat “het exploitatieplan Keizershoeve II op 2-7-2013 is vastgesteld en op 25-10-2013 onherroepelijk in werking is getreden.”
- b. In paragraaf 7.1 is toegevoegd dat “inmiddels de grondpositie van RK Parochie overgegaan is naar Klok Druten Grondexploitatie B.V. (per 1^e herziening).”
- c. Aan paragraaf 7.2 is het “besluit tot 1^e herziening exploitatieplan” toegevoegd: “Het exploitatieplan Keizershoeve II is op d.d. <> herzien. Het betreft hier een niet-structurele wijziging. De rechtspositie van belanghebbenden, in deze Klok Druten Grondexploitatie B.V. en de familie Boekhorst, is niet veranderd c.q. verslechterd als gevolg van de 1^e herziening:
- a. De hoogte van de (afzonderlijke) exploitatiebijdragen vallen niet hoger uit, én
 - b. De gestelde locatie-eisen wijken niet (of slechts marginaal) af als gevolg van:
 - i. Wijziging verdeling opbrengstcategorieën
 - ii. Verandering in aanwijzing en/of situering gronden voor sociale woningbouw
 - iii. Wijziging in fasering of koppelingen

Ad 1.) Zowel de hoogte van de te betalen exploitatiebijdrage van Klok Druten Grondexploitatie B.V. (met toevoeging positie RK Parochie) als die van de familie Boekhorst is lager geworden.

Ad 2.) Zowel de wijziging verdeling opbrengstcategorieën, alsmede de aanwijzing en/of situering gronden voor sociale woningbouw is ongewijzigd. Omdat de voorziene activiteiten van fase 0 (hoofdonsluiting bouwrijp) en fase 1 (woningbouw) pas in 2014 zullen aanvangen is de fasering marginaal gewijzigd. De begindatum van beide fasen is gewijzigd in 2014 (i.p.v. 2013). De einddatum van beiden fasen is ongewijzigd gebleven. Betreffende wijzigingen leiden tot een (beperkte) verlaging van de exploitatiebijdrage van belanghebbenden.

Met de herziening van het exploitatieplan is enkel de exploitatieopzet geactualiseerd waarbij de ramingen zijn aangepast met inachtneming van de in het exploitatieplan gehanteerde methodiek en waarbij geraamde kosten vervangen zijn door gerealiseerde kosten (voor zover aan de orde).”

WIJZIGINGEN EXPLOITATIEPLAN KEIZERSHOEVE II

Ad 1. ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

- a. Het begrip “*bouwrijp maken*” is toegevoegd. Het begrip is als volgt gedefinieerd: “*Het verwijderen van elementen, het opschonen van het terrein, egaliseren van de grond, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van groen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van duikers de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.*” Dit begrip was abusievelijk niet opgenomen, terwijl het bouwrijp maken onlosmakelijk verbonden is met (de werkzaamheden in) Keizershoeve II.
- b. Het begrip “*BVO c.q. bruto vloeroppervlak*” is gewijzigd en als volgt (opnieuw) gedefinieerd: “*De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke als een geheel complex moeten worden beschouwd. Een en ander overeenkomstig NEN 2580.*”. De vorige definitie was niet heel duidelijk en sloot niet aan bij (de algemeen erkende) NEN 2580.
- c. Het begrip “*Wro*” is opnieuw gedefinieerd: “Wet van 1 Juli 2008, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de ter vaststelling van dit plan.”

Ad 2. ARTIKEL 2: REGELS MET BETREKKING TOT AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN

Ongewijzigd.

Ad 3. ARTIKEL 3: REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN

- a. Tabel 14, pagina 24 is vervangen door een nieuwe tabel. In deze tabel zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - De startdatum van het bouwrijp maken van de hoofdontsluiting is veranderd in 1-1-2014 (i.p.v. 1-1-2013). De regel woonrijp maken van de hoofdontsluiting is verwijderd.
 - De startdata van bouwrijp maken en realisatie woningbouw van fase 1 is veranderd in 1-1-2014 (i.p.v. 1-1-2013). Zie toelichting exploitatieplan Keizershoeve II ad 6b.

Ad 4. ARTIKEL 4: VERBODSBEPALING

Ongewijzigd.

Ad 5. ARTIKEL 5: REGELS MET INACHTNEMEN WAARVAN KAN WORDEN AFGEWOKEN VAN DE BIJ DIT EXPLOITATIEPLAN AANGEGEVEN REGELS

Ongewijzigd.

Ad 6. ARTIKEL 6: SLOTBEPALING

Ongewijzigd.

INWERKINGTREDING EN CITEERTITEL

Het 1^e herzieningsbesluit treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van het raadsbesluit. Het 1^e herzieningsbesluit kan worden aangehaald als “Exploitatieplan Keizershoeve II, 1^e herziening”.

OVERGANGSBEPALING

Het exploitatieplan zoals dit luidt vóór de datum van inwerkingtreding van het 1^e herzieningsbesluit, blijft van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied, waarop vóór de datum van inwerkingtreding van het 1^e herzieningsbesluit nog niet is beslist.

BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN KEIZERSHOEVE II 1^E HERZIENING

Bijlage 1: gewijzigde tabellen

Bijlage 2: gewijzigde kaarten

- Bijlage 2: eigendommenkaart (per 1^e herziening)
Gewijzigd. [De grondpositie RK Parochie is overgegaan naar Klok Druten Grondexploitatie B.V.](#)
- Bijlage 4: kaart huidig grondgebruik (per 1^e herziening)
Gewijzigd. [De luchtfoto uit 2011 is vervangen door een luchtfoto uit 2013.](#)
- Bijlage 5: faseringskaart (per 1^e herziening)
Gewijzigd. [Zie toelichting exploitatieplan Keizershoeve II ad 6b.](#)
- Bijlage 6: begrotingsblad (per 1^e herziening)
Gewijzigd. [De begroting is overeenkomstig de bijgestelde uitgangspunten \(zie ook toelichting exploitatieplan ad 6\) bijgesteld.](#)

BIJLAGE 1 - GEWIJZIGDE TABELLEN

Eigenaren in het plangebied				opgemeten oppervlakte
Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer		
Gemeente	E	.216ged / .220 / .226ged / .1444ged / .1893ged		2.243
Klok Druten Grondexploitatie B.V.	E	.213 / .226ged / .227 / .228ged / .229ged / .620ged / .1204ged / .1205ged / .1605 / .630ged / .629ged		212.040
Boekhorst	E	.1204ged / .1205ged / .1206ged / .806ged / .807ged		11.340
Waterschap Rivierenland	E	.183ged / .1059ged		3.024
TOTAAL				228.647

Tabel 1 Eigenaren in het plangebied (per 1^e herziening)

UITGANGSPUNTEN PARAMETERS	
Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	3,50%
Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	3,50%
Rentepercentage contante waarde op jaarbasis	3,50%
Kostenstijging op jaarbasis	-2,50% 2014
	1,50% 2015-2017
	2,00% 2018 ev
Opbrengstenstijging op jaarbasis	0,00% 2014
	1,50% 2015-2017
	2,00% 2018 ev
BTW-percentage	21,00%
Plankosten-percentage	18,60%
VTU-percentage	15,00%
UITGANGSPUNTEN TIJD	
Fasering obv jaar/half/ jaar/kwartaal	Jaar
Prijspeildatum civ.tech.	1-1-2014
Startdatum exploitatieplan	1-1-2013
Einddatum exploitatieplan	31-12-2021
Startdatum 1e herziening	1-1-2014
Einddatum 1e herziening	31-12-2021
Boekwaarde datum	31-12-2013

Tabel 2 Uitgangspunten parameters exploitatieplan (per 1^e herziening)

PLANNING KEIZERSHOOVE II	Aanvang	Gereed
Hoofdontsluiting (2013-2014)		
- bouwrijp maken	1-1-2013	31-12-2014
Fase 1 (2014-2015)		
- bouwrijp maken	1-1-2014	31-12-2014
- realisatie woningbouw	1-1-2014	31-12-2015
- woonrijp maken	1-1-2015	31-12-2016
Fase 2 (2016-2017)		
- bouwrijp maken	1-1-2015	31-12-2016
- realisatie woningbouw	1-1-2016	31-12-2017
- woonrijp maken	1-1-2017	31-12-2018
Fase 3 (2018-2019)		
- bouwrijp maken	1-1-2017	31-12-2018
- realisatie woningbouw	1-1-2018	31-12-2019
- woonrijp maken	1-1-2019	31-12-2020
Overig (2013-2022)		
- verweving	1-1-2013	31-12-2013
- sloop	1-1-2013	31-12-2013
- sanering	1-1-2013	31-12-2013
- bouwrijp maken	1-1-2013	31-12-2018
- woonrijp maken (oa hoofdontsluiting)	1-1-2015	31-12-2021

Tabel 3 en 14 Fasering exploitatieplan Keizershoeve II (per 1^e herziening)

INBRENGWAARDE	gewaardeerd	Totale inbrengwaarde per 01-01-2013 (art. 6.13 lid 1. c, ten eerste Wro)	waarde opstellen (niet te handhaven)	kosten vrijmaken rechten	kosten sloop, obst. fund., kabels en leidingen
Eigenaar	oppervlakte				
Gemeente	2.243	€ 20,00 per m2 44.860		nihil	660
Klok Druten Grondexploitatie B.V.	212.040	€ 20,00 per m2 4.240.800		nihil	62.412
Boekhorst	11.340	€ 52,91 per m2 600.000	150.000	nihil	11.038
Waterschap Rivierenland	3.024	€ 20,00 per m2 60.480		nihil	890
TOTAAL	228.647	€ 21,63 per m2 4.946.140	150.000	nihil	75.000

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar (per 1^e herziening)

De volgende kosten zijn opgenomen in het exploitatieplan:

KOSTENSOORTEN	Totaal	Boekwaarde 31-12-2013	Nog te realiseren
Artikelen Bro Omschrijving			
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET			
Art. 6.2.4.b. Bodemsanering & grondwerken	227.012	0	227.012
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b. Riolering	1.431.733	0	1.431.733
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c. Verharding, kunstwerken & water	3.073.802	0	3.073.802
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e. Groenvoorzieningen	507.100	0	507.100
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f. Openbare verlichting & brandkranen	324.746	0	324.746
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.g. Micromilieu	50.310	0	50.310
Art. 6.2.4.g.h.i.j. Plankosten	1.778.720	1.778.720	0
Art. 6.2.4.j. Kosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied	1.113.000	0	1.113.000
Art. 6.2.4.n. Rente boekwaarde	243.245	243.245	0
KOSTENSOORTEN	8.749.668	2.021.965	6.727.703

Tabel 5 Andere kostensoorten in exploitatieplan Keizershoeve II (per 1^e herziening)

Grondprijs per woning	aantal	(gemiddeld) kavel	grondprijs per kavel	/ per m2
Rijwoning (sociaal)	58	145	30.450	210
Appartement (sociaal)	6	74	15.575	210
Rijwoning	17	145	34.800	240
Hoekwoning	20	242	57.960	240
Twee onder één kap	36	305	73.200	240
Vrijstaand	32	424	101.700	240
Lintbebouwing	13	727	159.665	220
Boekhorst - herontwikkeling bestaande woning	1	1.190	232.800	196
Boekhorst - nieuwbouw	4	1.818	308.100	170
TOTAAL	187	58.595	13.040.790	223

Tabel 6 grondprijzen per woning (per 1^e herziening)

KOSTENSOORTEN		Startwaarde	Contante waarde
Artikelen Bro	Omschrijving		1-1-2014
INBRENGWAARDE		5.171.140	5.171.140
	Gemeente	45.520	45.520
	Klok Druten Grondexploitatie B.V.	4.303.212	4.303.212
	RK Parochie	0	0
	Boekhorst	761.038	761.038
	Reijers	0	0
	Waterschap Rivierenland	61.370	61.370
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET		8.766.146	8.190.730
Art. 6.2.4.b.	Bodemsanering & grondwerken	227.012	210.855
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b.	Riolering	1.431.733	1.328.101
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water	3.073.802	2.794.297
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen	507.100	455.378
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen	324.746	295.347
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.g.	Micromilieu	50.310	44.899
Art. 6.2.4.g.h.i.j.	Plankosten	1.794.641	1.794.641
Art. 6.2.4.j.	Kosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied	1.113.000	1.023.409
Art. 6.2.4.n.	Rente boekwaarde	243.802	243.802
Totaal		13.937.286	13.361.870

OPBRENGSTEN		Startwaarde	Contante waarde
			1-1-2014
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN		13.040.456	12.218.392
	Gemeente	0	0
	Klok Druten Grondexploitatie B.V.	11.575.590	10.852.552
	RK Parochie	1.464.866	1.365.840
	Boekhorst	0	0
	Reijers	0	0
	Waterschap Rivierenland	0	0
OVERIGE OPBRENGSTEN		0	0
	Bijdragen en subsidies	0	0
	Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	0	0
TOTAAL		13.040.456	12.218.392
SALDO		-896.830	-1.143.478

Tabel 7 Resultaat exploitatieplan Keizershoeve II (per 1^e herziening)

MACRO AFTOPPING		Contante waarde per 1-1-2014
Verhaalbare kosten minus bijdragen		
Totaal inbrengwaarden (art. 6.13, lid 1.c, ten eerste Wro)		5.171.140
Totaal andere kosten in verband met exploitatie (art. 6.13, lid 1.c, ten tweede Wro)		8.190.730
Bruto te verhalen kosten		13.361.870
Bijdragen en subsidies (art. 6.13, lid 1.c, ten derde Wro, juncto 6.2.7.b., Bro)		0
Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling (art. 6.13, lid 1.c, ten derde WRO, juncto 6.2.7.c. Bro)		0
Netto te verhalen kosten		13.361.870

Kosten versus opbrengsten	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen) (art. 6.13, lid 1.c. ten derde Wro, juncto 6.2.7.a. Wro)	12.218.392
Netto te verhalen kosten	13.361.870
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van art. 6.16 Wro)	12.218.392

Tabel 8 Macro-aftopping exploitatieplan Keizershoeve II (per 1^e herziening)

Grondprijs per woning	aantal	(gemiddeld) kavel	grondprijs per kavel	(ongewogen) basis-
Rijwoning (sociaal)	58	145	30.450	0,88
Appartement (sociaal)	6	74	15.575	0,45
Rijwoning	17	145	34.800	1,00
Hoekwoning	20	242	57.960	1,67
Twee onder één kap	36	305	73.200	2,10
Vrijstaand	32	424	101.700	2,92
Lintbebouwing	13	727	159.665	4,59
Boekhorst - herontwikkeling bestaande woning	1	1.190	232.800	6,69
Boekhorst - nieuwbouw	4	1.818	308.100	8,85
TOTAAL	187	58.595	13.040.790	

Tabel 9 basiseenheden per woningtype (per 1^e herziening)

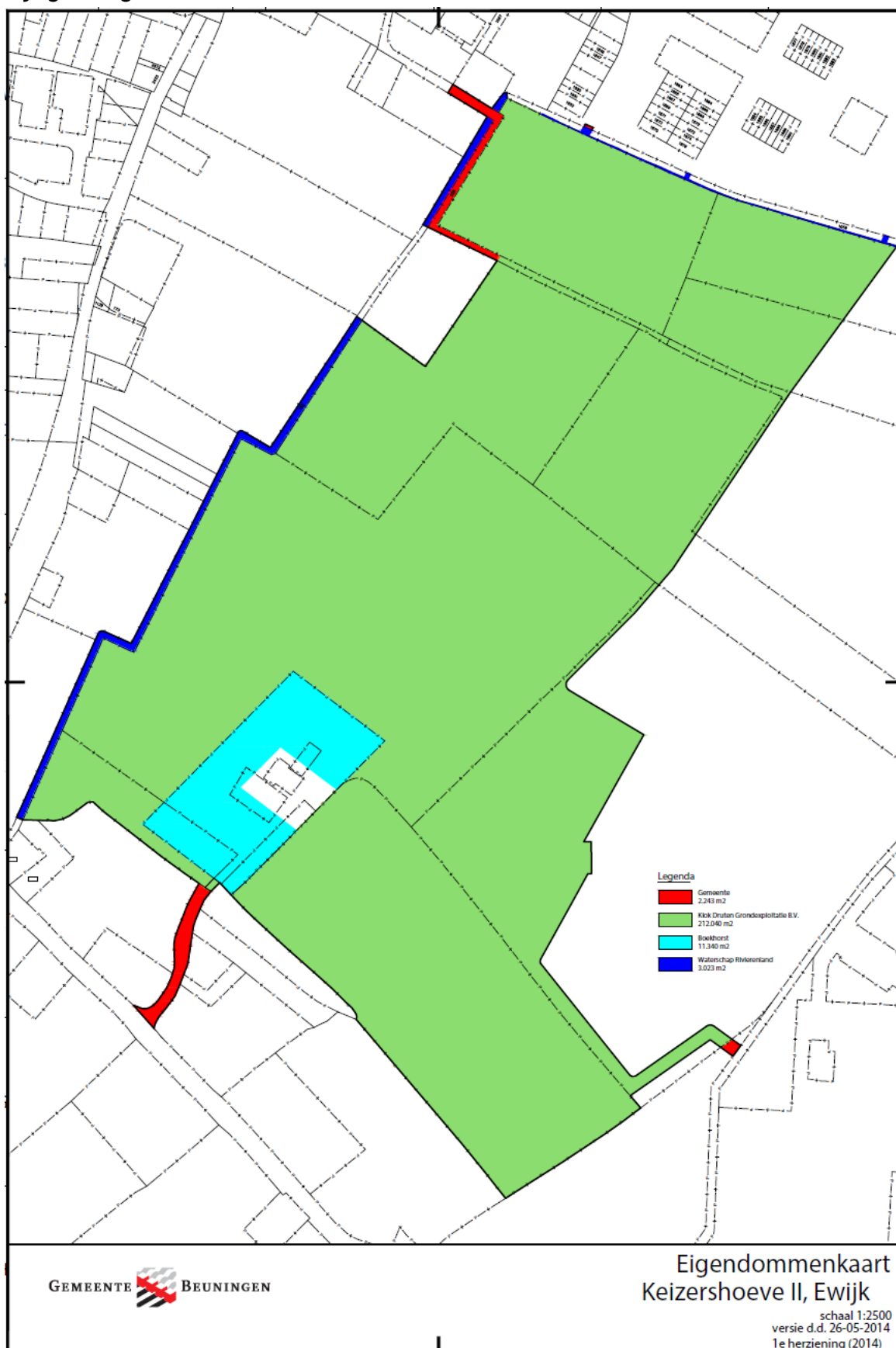
EXPLOITATIEBIJDRAGE (art. 6.18 en 6.19 Wro)	aantal	grondprijs per kavel		gewogen basiseh		bruto expl.bijdrage	
		(nominaal)	(ncw)	(per won)	(totaal)	(per won)	(totaal)
KDO: appartement (huur)	6	15.575	15.106	0,43	2,60	15.106	90.635
KDO: rijwoning (huur)	58	30.450	29.405	0,84	49,01	29.405	1.705.473
KDO: rijwoning (middelduur)	17	34.800	32.537	0,93	15,89	32.537	553.129
KDO: hoekwoning - excl. garage (duur)	6	42.000	39.729	1,14	6,85	39.729	238.376
KDO: hoekwoning - incl. garage (duur)	14	64.800	60.854	1,75	24,48	60.854	851.951
KDO: tweekapper - klein (duur)	8	64.800	62.848	1,81	14,45	62.848	502.783
KDO: tweekapper - groot (duur)	28	75.600	70.236	2,02	56,51	70.236	1.966.602
KDO: vrijstaand-geschakeld (duur)	18	91.200	83.895	2,41	43,39	83.895	1.510.113
KDO: vrijstaand (duur)	14	115.200	106.178	3,05	42,72	106.178	1.486.498
KDO: lint: tweekapper (duur)	2	75.600	73.323	2,11	4,21	73.323	146.645
KDO: lint: vrijstaand (duur)	11	174.949	163.668	4,70	51,73	163.668	1.800.347
subtotaal (KDO)	182	11.575.590	10.852.552		311,85		10.852.552
boekhorst; sloop/nieuwbouw	1	232.800	217.062	6,24	6,24	217.062	217.013
boekhorst: nieuwbouw	4	308.100	287.272	8,25	33,01	287.272	1.148.827
subtotaal (Boekhorst)	5	1.464.866	1.365.840		39,25		1.365.840
TOTAAL	187	13.040.456	12.218.392		351,10	34.800	12.218.392

basiseenheid (rijwoning)	1	34.800
---------------------------	---	--------

Tabel 10 Resultaat (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

BIJLAGE 2: GEWIJZIGDE KAARTEN

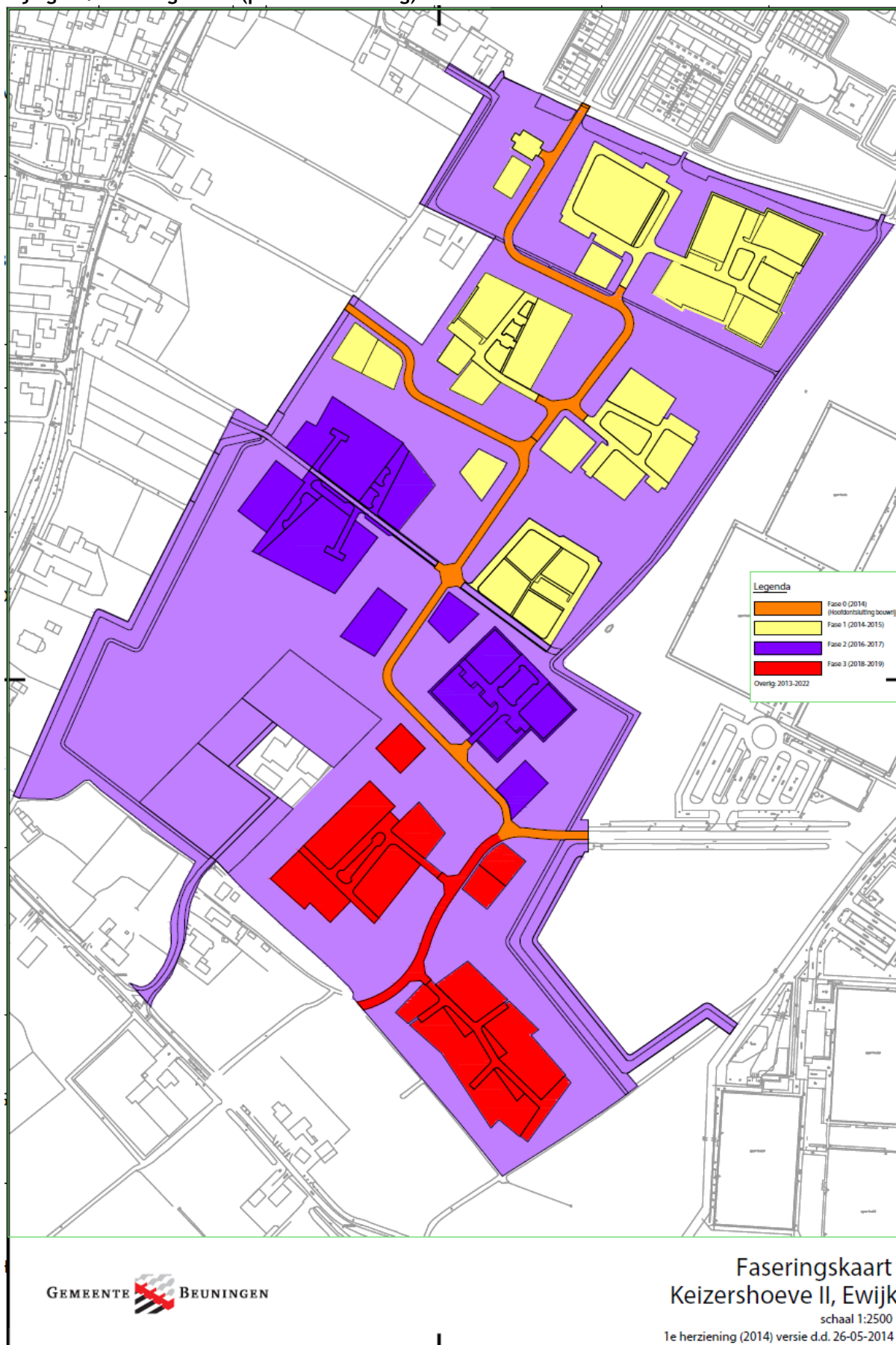
Bijlage 2: Eigendommenkaart



Bijlage 4: Kaart huidig grondgebruik (luchtfoto, 2013)



Bijlage 5: Faseringskaart (per 1^e herziening)



Bijlage 6: begrotingsblad (per 1^e herziening)

CIVIELE TECHNIEK								
OMSCHRIJVING	BEGROTING					Totale Prijs	Boekwaarde	Nog te realiseren
	Eenheid	Fase	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Prijspeildatum per 1 januari			
Grondwerk						227.012	0	227.012
Verharding						2.822.252	0	2.822.252
Riolering						1.431.733	0	1.431.733
Groen / Water						507.100	0	507.100
Openbare verlichting/brandkranen						324.746	0	324.746
Kunstwerken						251.550	0	251.550
Diversen						50.310	0	50.310
TOTAAL						5.614.703	0	5.614.703
Grondwerk								
Grondwerk gesloten grondbalans	PM-post	brm	1	0,00	2014	0	0	0
Egaliseren terrein	m2	brm	225.613	0,50	2014	113.506	0	113.506
Opschonen terrein	m2	brm	225.613	0,50	2014	113.506	0	113.506
...	...	brm	0	0,00	2014	0	0	0
Totaal Grondwerk						227.012	0	227.012
Verharding								
Bouwstraat	m2	brm	10.590	63,39	2014	671.306	0	671.306
Woonstraat	m2	wrm	10.590	56,35	2014	596.717	0	596.717
Wijkonstluutingsweg	m2	brm	7.661	118,73	2014	909.603	0	909.603
Parkeerverharding (tbv ca. 200 pp)	m2	wrm	5.000	77,48	2014	387.387	0	387.387
Voet-/Fietspaden	m2	wrm	6.087	42,26	2014	257.239	0	257.239
...	...	...	0	0,00	2014	0	0	0
Totaal Verharding						2.822.252	0	2.822.252
Riolering								
Riolering	m1	brm	3.800	364,24	2014	1.384.129	0	1.384.129
Huisaansluitingen	st	wrm	187	254,57	2014	47.604	0	47.604
...	...	...	0	0,00	2014	0	0	0
Totaal Riolering						1.431.733	0	1.431.733
Groen / Water								
Groen: hoogwaardig (specifiek blokgroen)	m2	wrm	3.508	10,06	2014	35.297	0	35.297
Groen: extensief	m2	wrm	129.013	3,02	2014	389.439	0	389.439
Water (aanleg incl. grondwerk)	m2	brm	5.116	16,10	2014	82.364	0	82.364
...	...	...	0	0,00	2014	0	0	0
Totaal Groen / Water						507.100	0	507.100
Openbare verlichting/brandkranen								
Nutsvoorzieningen	post	brm	0	0,00	2014	0	0	0
Wijkontsluiting verlichting	st	brm	38	1.964,10	2014	75.235	0	75.235
Woonstraat verlichting	st	wrm	71	1.964,10	2014	138.666	0	138.666
Parkeren verlichting	st	wrm	0	0,00	2014	0	0	0
Voetpaden verlichting	st	wrm	0	0,00	2014	0	0	0
Voet-/Fietspaden verlichting	st	wrm	20	1.682,37	2014	34.135	0	34.135
Brandkranen	st	brm	48	1.614,95	2014	76.710	0	76.710
...	...	...	0	0,00	2014	0	0	0
Totaal Openbare verlichting/brandkranen						324.746	0	324.746
Kunstwerken								
Bruggen: autoverkeer (klein)	post	brm	2	100.620,00	2014	201.240	0	201.240
Duikers	post	brm	2	25.155,00	2014	50.310	0	50.310
...	...	...	0	0,00	2014	0	0	0
Totaal Kunstwerken						251.550	0	251.550
Diversen								
Speelvoorzieningen	post	wrm	2	25.155,00	2014	50.310	0	50.310
...	...	san	0	0,00	2014	0	0	0
Totaal Diversen						50.310	0	50.310