

Gemeente Elburg

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2018 tot vaststelling van het besluit tot herziening van het exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes (met de bijbehorende bijlage inclusief toelichting) en tot vaststelling van 'exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes 4^e herziening';

overwegende:

dat overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerp van het besluit tot herziening van het exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes (met de bijbehorende bijlage inclusief toelichting) en het ontwerp van het 'exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes 4^e herziening', met ingang van woensdag 6 juni 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter visie heeft gelegen, voor het in dit plan aangegeven exploitatiegebied;

dat daarbij belanghebbenden de gelegenheid is gegeven om gedurende die termijn mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp besluit tot herziening van het exploitatieplan Horstkamp & De Dijkjes (met de bijbehorende bijlage inclusief toelichting) en het ontwerp van het 'exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes 4^e herziening' naar voren te brengen bij de raad;

dat eigenaren en beperkt gerechtigden van de tervisielegging van deze stukken schriftelijk in kennis zijn gesteld;

dat geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen zijn ingekomen op het ontwerp van het besluit tot herziening van het exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes (met de bijbehorende bijlage inclusief toelichting) en het ontwerp van het 'exploitatieplan Horstkamp & De Dijkjes 4^e herziening';

gelet op het bepaalde in artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 en 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

- De herziening van het exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes met bijbehorende bijlage inclusief toelichting vast te stellen en te verwerken in het 'exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes 4^e herziening', één en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage en als zodanig gewaarmerkte stukken, en het planidee van het exploitatieplan vast te stellen als NL.IMRO.0230.075302-EPV1, met de daarbij behorende kadastrale ondergrond met als bestandsnaam: o_NL.IMRO.0230.075302-EPV1;
- De grondeigenaren en beperkt gerechtigden te informeren over het besluit tot vaststelling en tot publicatie van het onderhavige besluit over te gaan;
- De herziening in te schrijven in de registratie van de Wkpb (Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen).

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 17 december 2018
de voorzitter,

ir. J.N. Rozendaal

de griffier,

mr. ir. M.C. Luiting.

Bijlage bij besluit vierde herziening exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes

De hierna te nemen besluiten zijn voorzien van toelichtingen. De toelichtingen zijn *cursief* weergegeven.

1. Algemeen

1.1 Structuur

De structuur van het exploitatieplan aan te passen door onderscheid aan te brengen tussen een toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B) inclusief de wijzigingen die als gevolg daarvan optreden in de nummering van de tabellen en de verwijzingen naar tabellen.

Toelichting:

Voor de aanpassing van de structuur is gekozen om voor meer aansluiting te zorgen met de structuur van bestemmingsplannen. Dit is gedaan om vanuit de eisen die de Ruimtelijke Standaarden aan ruimtelijke besluiten stellen, en die sinds 2013 ook voor exploitatieplannen gelden, exploitatieplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl te kunnen plaatsen. Op www.ruimtelijkeplannen.nl worden zowel het herzieningsbesluit als herziene tekst van het exploitatieplan geplaatst.

Voor de structuur van het exploitatieplan betekent dat concreet het volgende: het bindend deel (het eigenlijke exploitatieplan) bestaat uit de aanduiding van het exploitatiegebied, de exploitatieopzet, de regels en bijlagen. Het toelichtende deel geeft toelichting op het bindend gedeelte en bevat een hoofdstuk algemeen met onder meer de aanleiding voor het exploitatieplan en voor de onderhavige herziening. Deel A en deel B hebben hun eigen toelichtende respectievelijk bindende bijlagen. Uiteraard is ook de leeswijzer van paragraaf 1.2 mee veranderd.

Als gevolg hiervan wijzigt de inhoudsopgave van het (geconsolideerde) exploitatieplan ingrijpend.

Om in lijn met het geconsolideerde exploitatieplan te blijven is er voor gekozen de hierna te noemen wijzigingen zoveel mogelijk te benoemen vanuit de nieuwe structuur en niet vanuit de structuur van de derde herziening van het exploitatieplan.

1.2 Redactionele verbeteringen

Redactionele verbeteringen door te voeren

Toelichting:

Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de volgende zaken. Op diverse plekken werd gesproken van voorschriften. Deze term is vervangen door de term 'regels' om het algemene karakter van de bindende formuleringen beter tot uitdrukking te brengen. Hier en daar werd gesproken over 'voorgaande herziening'. Dan werd bedoeld op de tweede herziening. Dat wekt verwarring nu het intussen de vierde herziening betreft. In dat soort gevallen is er voor gekozen het nummer van de betreffende herziening te benoemen.

1.3 Parameters

Overal waar de nieuwe prijspeildatum van toepassing is, deze te vervangen door 1 januari 2018 en de rente terug te brengen naar 2%.

Toelichting

Wat de prijspeildatum betreft gaat de vierde herziening uit van de stand van zaken van de ontwikkeling van 1 januari 2018. Sinds de derde herziening worden de parameters kostenstijging en opbrengststijging toegepast, zoals deze parameters vanaf toen golden. Deze parameters zijn opgenomen in tabel 10 van paragraaf 5.7.1.

Die toepassing betekent dat voor nog niet gemaakte kosten de indexering conform het indexeringspercentage van tabel 11 wordt doorgevoerd en dat voor nog niet gerealiseerde opbrengsten het opbrengstpercentage van tabel 11 wordt doorgevoerd.

Wat betreft de renteparameter wordt er een keus gemaakt om het rentepercentage te wijzigen. Tot en met 2014 wordt over de reeds gemaakte kosten gerekend met de tot dan toe gehanteerde 5%. Vanaf 2018 wordt gerekend met 2%. De reden hiervoor is dat de rentes langdurig laag zijn en dat de gemeente op de eigen grondexploitaties 2% hanteert.

De toepassing van deze parameters werken door in de exploitatieopzet waar kosten en opbrengsten contant worden gemaakt naar de nieuwe prijspeildatum. In de hierna nog te noemen wijzigingen wordt die toepassing niet steeds afzonderlijk vermeld, maar wordt meer in algemene zin gesproken over de voortgang van de exploitatie.

1.4 Detaillering vanwege vaststelling uitwerkingsplan

Het globale exploitatieplan voor het deelgebied De Dijkjes te detailleren aan de hand van het uitwerkingsplan De Dijkjes op basis van de grondgebruikskaart en het stedenbouwkundig plan welke als bijlage 5B respectievelijk bijlage 12 tot het herziene exploitatieplan behoren en aan de hand van de aannames omtrent het woningbouwprogramma dat daaruit voortvloeit te hanteren.

In verband met deze uitwerking ook regels op de nemen om publiekrechtelijk te sturen op de aard en kwaliteit van de ontwikkeling en op sociale woningbouw.

Toelichting

De vierde herziening wordt voor het overgrote deel bepaald doordat een detaillering nodig is aan de hand van het uitwerkingsplan De Dijkjes. Dit leidt tot wijzigingen van alle onderdelen van het exploitatieplan zoals dat tot en met de derde herziening vigeerde. Het is niet doenlijk dit allemaal op te sommen (dan zou het besluit tot herziening langer zijn dan de herziene tekst zelf). Daarom wordt volstaan met een toelichting op de meest bepalende onderdelen.

- 1. Leidend is het uitwerkingsplan de Dijkjes. De onderlegger daarvoor is het stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied. Dat stedenbouwkundig plan resulteert in een grondgebruikskaart waarin enerzijds de uitgeefbare delen en anderzijds de openbare delen zijn aangegeven. Van de openbare delen is een onderverdeling gemaakt in wegen, parkeerplaatsen, groenvoorziening en water. Een en ander is aangegeven op bijlage 5B bij het exploitatieplan.*
- 2. De combinatie van stedenbouwkundig plan en grondgebruikskaart is op haar beurt bepalend voor tal van elementen van het exploitatieplan. Daarin worden allerlei keuzes voor de openbare ruimte gemaakt. De kosten van de ontwikkeling zijn gebaseerd op die keuzes. Wat niet expliciet in deze beide stukken staat, maar er wel op is gebaseerd, is de aanname voor het woningbouwprogramma en daarmee voor de prijscategorieën van de te bouwen woningen. In een exploitatieplan zijn die*

prijscategorieën van belang omdat de exploitatiebijdrage toegerekend wordt naar rato van verschillen in opbrengstpotentie van de uitgeefbare gronden. Die uitgifteprijzen zijn afgeleid van de prijs categorieën van de woningen

- 3 *In het oorspronkelijke exploitatieplan (ook wel het moederplan) is aangekondigd dat bij een herziening van het exploitatieplan in samenhang met de vaststelling van een uitwerkingsplan er regels worden opgenomen om publiekrechtelijk te sturen op de aard en kwaliteit van de ontwikkeling. Dat gebeurt nu in de vierde herziening. In hoofdzaak komen deze er op neer dat daarin eisen worden gesteld aan de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte en dat het percentage sociale huurwoningen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes in het exploitatieplan is uitgewerkt naar een aantal van 90. Dat is de vertaling van 40% van het maximum aantal woningen dat in De Dijkjes mogelijk is (90 van de 227). De opname van deze regels brengt ook de opname van een aantal bijlagen met zich mee, zoals het stedenbouwkundig plan (dat toetsingskader is voor het nog uit te werken inrichtingsplan), de waterparagraaf (waarin wordt bepaald hoe de waterafvoer, infiltratie en waterberging dient plaats te vinden)*

1.5 Tekstuele doorvoering detaillering

De in punt 1.4 bedoelde detaillering tekstueel door te voeren op de relevante plekken in het exploitatieplan 4^e herziening

Toelichting

De diverse onderdelen van deze detaillering komen op allerlei plaatsen aan de orde in het exploitatieplan. Ook hiervan geldt dat het niet doenlijk is op te sommen welke passages door welke nieuwe passages worden veranderd. Juridisch is het ook niet nodig omdat de gemeenteraad in zijn besluit de gehele tekst van het exploitatieplan Horstkamp en De Dijkjes 4^e herziening vaststelt.

Deel A

2. Paragraaf 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Het eerste deel van de tweede alinea met de woorden

“De gemeente wenst in het exploitatieplangebied Horstkamp en De Dijkjes een sturende rol te vervullen, uitgangspunt is dat

- Het deelgebied Horstkamp door de gemeente ontwikkeld wordt. De gemeente voert een actief grondbeleid door de eigenaren actief te benaderen en de gronden te verwerven. De thans gevoerde onderhandelingen zijn nu stopgezet. De eigenaren kunnen wel in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvlg) de gronden aan de gemeente aanbieden. Zodra gestart wordt met de planontwikkeling zal de gemeente de eigenaren weer actief benaderen.”

te wijzigen in de volgende passage

“De gemeente wenst in het exploitatieplangebied Horstkamp en De Dijkjes een sturende rol te vervullen, uitgangspunt is dat

- Het deelgebied Horstkamp door de gemeente ontwikkeld wordt. De gemeente voert een terughoudend grondbeleid ten aanzien van grondverwerving. Indien gronden, in het kader van de WvG, aan de gemeente worden aangeboden zal de gemeente per geval beoordelen of wordt overgegaan tot aankoop. Indien de realisatie van openbare voorzieningen niet tijdig tot stand zou komen, kan de gemeente kiezen voor een meer actieve grondpolitieke rol."

Toelichting

Deze wijziging is gevolg van een gewijzigde grondpolitiek van de gemeente, mede vanwege de recent geactualiseerde Nota Grondbeleid

3. Paragraaf 1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

In paragraaf 1.5 toe te voegen de passage

"Met ingang van de vierde herziening is het exploitatiegebied verkleind. Het perceel, dat bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan de kadastrale aanduiding sectie E nummer 486 aan De Weeren 8, met een oppervlak van 3.470 m² had, is door de eigenaar gesplitst in twee kadastrale percelen. Van die twee percelen bleek bij nadere beschouwing alleen het perceel met de kadastrale aanduiding E nummer 556 nodig te zijn. Als gevolg van de keuzes in het stedenbouwkundig plan zijn vanaf de vierde herziening diverse percelen en delen van percelen niet nodig voor de ontwikkeling. De verschillen zijn uiteengezet in bijlage 11 (verklaring van de taxateur omtrent de wijziging van de inbrengwaarden)."

Toelichting

De toelichting is in de toevoeging zelf opgenomen

4. Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en te verwerven grondeigenaren

De passage in de voormalige paragraaf 1.5 over de eigendomspositie

"In het deelgebied De Dijkjes heeft de gemeente geen eigendomspositie, maar de gemeente heeft wel voorkeursrecht gevestigd. De eigenaren kunnen wanneer zij dat wensen de gronden aan de gemeente aanbieden, waarop de gemeente de beslissing zal nemen om het wel of niet aan te kopen. Vooralsnog wenst zij geen gronden te verwerven, tenzij zoals in paragraaf 1.4 gezegd de aanleg van de openbare voorzieningen niet tijdig op gang zou komen. Het merendeel van de gronden is in eigendom van ontwikkelaars."

te vervangen door de passage

"In het deelgebied De Dijkjes heeft de gemeente geen eigendomspositie, maar de gemeente heeft wel voorkeursrecht gevestigd. De eigenaren kunnen wanneer zij dat wensen de gronden aan de gemeente aanbieden, waarop de gemeente de beslissing zal nemen om het wel of niet aan te kopen. Vooralsnog voert de gemeente een terughoudende grondpolitiek ten aanzien van aankoop van gronden, tenzij de aanleg van openbare voorzieningen niet tijdig op gang zou komen. Het merendeel van de gronden is in eigendom van ontwikkelaars."

Toelichting

Evenals de wijziging in punt 3 is deze wijziging gevolg van een gewijzigde grondpolitiek van de gemeente, mede vanwege de recent geactualiseerde Nota Grondbeleid

5. Hoofdstuk 4, Toelichting op de regels

5.1 Algemeen en begripsbepalingen

De regels vooraf te laten gaan door artikel 1 met begripsbepalingen en de eerder opgenomen verbodsregel en strafbepaling te vernummeren

Toelichting

De vierde herziening van het exploitatieplan gaat samen op met het uitwerkingsplan De Dijkjes. Daardoor is met de vierde herziening het moment ontstaan om de Regels te detailleren.

De twee regels die het exploitatieplan tot en met de derde herziening kende, zijn gehandhaafd in de vierde herziening. Daar hebben ze een ander artikelnummer gekregen. De eerste regel betreft een verbodsbepaling. De tweede regel is een strafbepaling.

In dit exploitatieplan is een verbod opgenomen om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro in werking is getreden.

Op grond van het globale bestemmingsplan en het globale exploitatieplan zouden particuliere grondeigenaren kunnen overgaan tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. De gemeente wenst te voorkomen dat, bij vaststelling van het uitwerkingsplan en de bijbehorende herziening van dit exploitatieplan, zou blijken dat dit alsdan strijdig is met het door de gemeente gewenste grondgebruik. Met het oog daarop wordt genoemd verbod opgenomen. In plaats van artikel 1 is dit verbod vernummerd tot artikel 6 lid 1 in de vierde herziening. Het andere artikel waarin overtreding van de Regels strafbaar is gesteld, is van artikel 2 vernummerd naar artikel 7.

Een aantal begrippen en termen wordt meermalen gebruikt in de Regels en in deze Toelichting. Daartoe is in artikel 1 van de Regels een aantal begripsbepalingen opgenomen.

5.2 Regels voor de werken en werkzaamheden

In artikel 2 regels op te nemen die waarborgen bieden voor de wijze van inrichting van de openbare ruimte en voor de kwaliteit ervan.

Toelichting

De uitvoering van de werken en werkzaamheden dient plaats te vinden volgens de stukken die de gemeente daarvoor heeft opgesteld. Dat zijn achtereenvolgens het Stedenbouwkundig plan, de Waterparagraaf en het Programma van eisen. Voor de inhoud en betekenis van deze stukken zij verwezen naar artikel 1 van de Regels in deel B waar begripsbepalingen zijn opgenomen. Deze stukken vormen samen een kader voor de kwaliteit van de inrichting van deelgebied De Dijkjes. De (uitvoering van de) ontwikkeling mag alleen binnen deze kaders plaatsvinden.

De stukken zijn nog niet voldoende uitgewerkt om tot feitelijke uitvoering over te kunnen gaan. Daartoe is eerst een tussenstap nodig: het opstellen en goedkeuren van een Inrichtingsplan. Zodra het Inrichtingsplan is goedgekeurd, geldt dit ook als kader.

Vanwege uitvoering door private partijen heeft de gemeente in artikel 2 lid 3 het recht om inspecties uit te voeren ter controle of wordt voldaan aan de stukken die de gemeente als kaders voor de (uitvoering van de) ontwikkeling stelt.

5.3 Aanbesteding

In artikel 3 een aanbestedingsregel op te nemen.

Toelichting

De regel omtrent het aanbesteden van de werken en werkzaamheden is opgenomen om te bewerkstelligen dat private partijen de uitvoering opdragen in overeenstemming met het geldende aanbestedingsrecht

5.4 Sociale huurwoningen

In artikel 4 een regel op te nemen over een aantal van 90 sociale huurwoningen

Toelichting

De Wro biedt de gemeente in artikel 6.13 lid 2 de mogelijkheid regels op te nemen over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ten aanzien van specifieke woningbouwcategorieën

Het betreft dan de categorieën sociale huur, -koop en particulier opdrachtgeverschap. De mogelijkheden voor de invulling hiervan zijn genoemd in artikel 6.2.10 van het Bro

In het bestemmingsplan Horstkamp en De Dijkjes is bepaald dat 40% van de te bouwen woningen dient te bestaan uit sociale huurwoningen. Voor het deelgebied De Dijkjes komt de vertaling daarvan neer op 90 stuks, gerekend ten opzichte van een maximum aantal te realiseren woningen van 227

5.5 Fasering

In artikel 5 een regel op te nemen dat de werken en werkzaamheden voor het woonrijp maken van deelgebied De Dijkjes in 2021 zijn afgerond

Toelichting

De ontwikkeling en realisatie van het exploitatieplangebied Horstkamp en De Dijkjes is in twee fasen verdeeld, de Weeren vormt de grens tussen beide deelgebieden. Tot en met de derde herziening was uitgangspunt dat deelgebied Horstkamp als eerste fase aan de beurt zou zijn en deelgebied De Dijkjes als tweede fase. Vanwege samenvoeging van grondposities en het maken van onderlinge afspraken konden de eigenaren in deelgebied De Dijkjes waarborgen bieden om De Dijkjes spoedig te ontwikkelen en te realiseren inclusief de 90 sociale huurwoningen die aan dit deelgebied zijn toegedacht. Daarom is vanaf de vierde herziening gekozen voor een omwisseling van de fasering, ook omdat ten tijde van de vierde herziening voor deelgebied Horstkamp geen ontwikkelingsplannen bestaan die op de korte termijn uitgevoerd zouden kunnen worden.

De ontwikkeling van deelgebied De Dijkjes kan in 2020 in die zin gerealiseerd zijn dat in dat jaar het woonrijp maken (de inrichting van de openbare ruimte) kan worden afgerond. De faseringsregel is daarop gericht. Voor deelgebied Horstkamp is in de vierde herziening geen faseringsregel opgenomen. Veronderstelling is dat de ontwikkeling van dit deelgebied niet voor 2020 zal starten. De mogelijkheid tot ontwikkeling van Horstkamp wordt overigens bepaald door de vaststelling van een uitwerkingsplan. Een faseringsregel voor Horstkamp is niet nodig gelet op de bepaling van artikel 6 lid 1. Zoals onder het kopje 'Algemeen' reeds is aangegeven is het verboden om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b Wro in werking is getreden.

5.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen

In artikel 6 een verbodsbepaling op te nemen en, met het oog op de gewenste flexibiliteit, een aantal afwijkingsbepalingen

Toelichting

Lid 1 van artikel 6 bevat het onder paragraaf 5.1 genoemde verbod om werken en werkzaamheden in een deelgebied te verrichten zolang er nog geen uitwerkingsplan in werking is getreden.

Lid 2 van artikel 6 bevat in algemene zin het verbod om te handelen in strijd met de voorgaande bepalingen. Daarmee is expliciet aangegeven dat een exploitant in overtreding is als hij zich niet aan de Regels van het exploitatieplan houdt.

De leden 3 tot en met 5 van artikel 6 geven voor uiteenlopende situaties bevoegdheden aan burgemeester en wethouders om af te wijken van het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 5. Een toelichting per afwijkingsmogelijkheid is verwoord in paragraaf 4.6 van deel A van het exploitatieplan vierde herziening.

6. Hoofdstuk 5 (deel A) en hoofdstuk 3 (deel B) De exploitatieopzet

Alle bestaande tabellen te vervangen door de nieuwe met de nieuwe cijfers

Toelichting

Als gevolg van de detaillering van het exploitatieplan vanwege de vaststelling van het uitwerkingsplan De Dijkjes, de verkleining van het exploitatiegebied en de wijziging van de eigendomssituaties wijzigen de getallen in alle tabellen

7. Paragraaf 5.4.1a Inbrengwaarde gronden en opstallen

Vanwege de verkleining van het exploitatiegebied de bijbehorende correctie op de geraamde inbrengwaarde toe te passen conform bijlage 11 (verklaring van de taxateur voor de wijziging van de inbrengwaarden)

Toelichting

In de taxatie van het moederplan zijn de inbrengwaarden voor het overgrote deel van de percelen getaxeerd op een bedrag per m2 (de complexwaarde) Vanwege de verkleining van het exploitatiegebied (als aangegeven in punt 3 met betrekking tot paragraaf 1.5 van de vierde herziening van het exploitatieplan) bestaat het exploitatiegebied uit minder m2 en daarmee uit een lager totaalbedrag aan inbrengwaarden Dit is aangegeven in een verklaring van de taxateur Deze wordt als bijlage 11 bij de vierde herziening van het exploitatieplan opgenomen

8. Paragraaf 5.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten

De tekst te vervangen door de volgende tekst "In het gebied zijn geen opstallen gelegen die gesloopt moeten worden "

Toelichting

De te slopen opstallen waren gelegen op de percelen die, door de verkleining van het exploitatiegebied, buiten het exploitatiegebied zijn komen te liggen Als gevolg daarvan is er geen sprake meer van sloopkosten

9. Paragraaf 5.4.4 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

De boekwaarde van de onderzoeken wijzigt in EUR 84 998

Toelichting

Deze wijziging is als gevolg van wijziging van prijspeil

10. Paragraaf 5.4.5 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

De post geraamde saneringskosten wijzigt in EUR 15 005

Toelichting

Deze wijziging is als gevolg van wijziging van prijspeil

11. Paragraaf 5.4.6 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)

Het geraamde bedrag voor het bouwrijp maken wijzigt in EUR 5 689 425 en het geraamde bedrag voor het woonrijp maken wijzigt in EUR 4 070 220

Toelichting

Deze wijziging is als gevolg van wijziging van prijspeil en als gevolg van de detaillering in het grondgebruik

12. Paragraaf 5.4.7 Kosten van maatregelen (artikel 6.2.4.d Bro)

De boekwaarde van de in het exploitatiegebied getroffen maatregel, afkopen van hindercirkel, wijzigt in EUR 1 026 148

Toelichting

Deze wijziging is als gevolg van wijziging van prijspeil

13. Paragraaf 5.4.8 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)

De eerste zin van de tweede alinea van de voormalige paragraaf 7 4 7

“In het kader van geluidssanering wordt op de Oostelijke Rondweg stil asfalt aangelegd”

te wijzigen in de zin

“In het kader van geluidssanering is op de Oostelijke Rondweg stil asfalt aangelegd”

Toelichting

Stil asfalt is aangelegd

De totale boekwaarde voor de aanleg van stil asfalt wijzigt in EUR 93 632 waarvan 50 %, ofwel EUR 46 816 toe te rekenen is aan de nieuw aan te leggen woonwijk Horstkamp en De Dijkjes. Daarnaast wijzigen de totale kosten voor de aanleg van de VRI in EUR 391 432

Toelichting

Beide wijzigingen zijn als gevolg van wijziging van prijspeil

De passage over de persleiding als volgt te formuleren

“De totale kosten van de persleiding bedragen inclusief renteverlies op dit moment EUR 315 190. Het betreft een tracé van in totaal 3,6 kilometer. De kosten per kilometer zijn daarmee EUR 87 553. De afstand vanaf de kruising Blaauwsweg/Hellenbeekstraat/Kamperdijk tot de kruising Oostelijke Rondweg/De Weeren bedraagt 2,3 kilometer. Dit gedeelte wordt zowel ten behoeve van Horstkamp en De Dijkjes (44%) als voor Broeklanden (56%) aangelegd. De percentages zijn gebaseerd op de verhouding tussen het oppervlak uitgeefbaar in de verschillende plannen: Broeklanden 122 533 (fase 1 en 2 samen) en Horstkamp en De Dijkjes 94 546 m². Het gedeelte tussen de Broeklanden en Horstkamp en De Dijkjes (1,3 km) is uitsluitend ten behoeve van Broeklanden. Deze verdeling is met ingang van de vierde herziening aangepast omdat bij het opstellen van het exploitatieplan Broeklanden II bleek dat de verdeling tussen beide plannen anders lag dan oorspronkelijk was aangenomen.

De proportionele bijdrage van het plan Horstkamp en De Dijkjes bedraagt daarmee 2,3 km x EUR 87 553 = EUR 201 371 x 44% = EUR 88 603. Dit bedrag is opgenomen in het exploitatieplan.”

Toelichting

De verdeling van de kosten is gewijzigd omdat bij het opstellen van het exploitatieplan Broeklanden II bleek dat, voor een deel van het tracé van de persleiding, de verdeling tussen beide plannen anders lag dan oorspronkelijk was aangenomen. Het percentage dat aan Horstkamp en De Dijkjes wordt toegerekend wordt daardoor verlaagd van 50% naar 44%.

Een nieuwe passage over de fietsoversteekplaats op te nemen welke als volgt luidt

Voor de ontsluiting van De Dijkjes wordt nabij De Weeren een fietsoversteekplaats aangelegd net buiten het exploitatiegebied. Alleen het exploitatiegebied profiteert hiervan zodat de kosten voor 100% worden toegerekend. De kosten zijn geraamd op € 52.300.

Toelichting

De verklaring volgt uit de tekst van de nieuwe passage zelf.

14. Paragraaf 5.4.9 Plankosten

De raming van de plankosten op grond van het concept van de ministeriele regeling te vervangen door een eigen gemeentelijke raming zoals opgenomen in tabel 5.

Toelichting

Per 1 april 2017 is de definitieve ministeriele regeling in werking getreden. Geconstateerd is dat de uitkomst hiervan betrekkelijk hoog is, hoger dan de raming die de gemeente zelf (ter vergelijking) heeft opgesteld. Aangezien de gemeente met dit exploitatieplan valt onder het overgangsrecht van de ministeriele regeling (en om die reden niet verplicht is deze regeling toe te passen) kan de gemeente ervoor kiezen plankosten op te nemen conform de eigen raming. Daarvoor wordt gekozen omdat daarmee wordt voorkomen dat de plankosten op een onnodig hoog niveau worden gesteld.

15. Paragraaf 5.4.11 Planschade (artikel 6.2.4.I Bro)

De geraamde kosten voor planschade wijzigt in EUR 159.183.

Toelichting

Deze wijziging is gevolg van wijziging van prijspeil.

16. Paragraaf 5.4.12 Rente

Toe te voegen een nieuwe paragraaf met de woorden

“De rentelasten zijn verdisconteerd in de opgenomen geïnvesteerde bedragen.”

Toelichting

De rentelasten waren reeds verdisconteerd in de geïnvesteerde bedragen, maar dit was niet met zoveel woorden in de tekst van het exploitatieplan vermeld.

17. Paragraaf 5.4.14 Gerealiseerde kosten

De totale geraamde kosten in de exploitatieopzet wijzigt in EUR 23 676 701 Van deze totale kosten wijzigt de boekwaarde per 1 januari 2016 in EUR 13 163 717 ofwel 55,6 %

Toelichting

Deze wijziging is als gevolg van wijziging van prijspeil

18. Paragraaf 5.7.1 parameters

De einddatum van de exploitatie te stellen op 31 december 2025

Toelichting

De wijziging van de parameters prijspeil en rente zijn toegelicht in punt 1 Het laatste jaar van de kosten of opbrengsten en de einddatum van de exploitatie zijn verlengd van 2023 naar 2025 De fasering is aangepast op basis van actuele inzichten

19. Hoofdstuk 7 Bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 2 te hernoemen als bijlage 2a (kaart bestemmingsplan) en toe te voegen bijlage 2b (kaart uitwerkingsgebied)

De bijlagen 3 tot en met 6 aan te passen op de gewijzigde exploitatiegrens

Bijlage 4 bovendien aan te passen op de gewijzigde eigendommen

Bijlage 5 te hernoemen als bijlage 5a (grondgebruikskaart) en toe te voegen bijlage 5b (grondgebruikskaart De Dijkjes)

Bijlage 6 (de faseringskaart) te wijzigen

Bijlage 9 (invulling plankosten) aan te passen op de nieuwe onderbouwing van de geraamde plankosten

Toe te voegen bijlage 11 (verklaring taxateur voor wijziging van de inbrengwaarden)

Toelichting

Het moederplan bevatte de kaart (de verbeelding) van het bestemmingsplangebied als bijlage Met het uitwerkingsplan De Dijkjes komt daar, in de vierde herziening van het exploitatieplan, de kaart van het uitwerkingsplan bij

De wijziging van de exploitatiegrens werkt door naar de Kaart ruimtegebruik huidige situatie (bijlage 3), de Eigendomskaart (bijlage 4), de Grondgebruikskaart (bijlagen 5a en 5b) en de Faseringskaart, bijlage 6 Sinds de derde herziening hebben er zich diverse eigendomsveranderingen voorgedaan Dat is verwerkt in de Eigendomskaart (bijlage 4)

Het moederplan bevatte de Grondgebruikskaart Deze was globaal vanwege het globale karakter van heel Horstkamp en De Dijkjes Met het uitwerkingsplan de Dijkjes vervalt de reden voor de globaliteit voor deelgebied De Dijkjes Om een inzicht te geven in het grondgebruik waarmee is gerekend, is voor dat deelgebied een detailkaart toegevoegd Daardoor is de Grondgebruikskaart hernoemd tot bijlage 5a en is de detailkaart als bijlage 5b benoemd

De faseringskaart (bijlage 6) was oorspronkelijk bedoeld om inzicht te geven in de fasering van de ontwikkeling van de deelgebieden Horstkamp De indeling in de deelgebieden is sinds de vierde herziening aangegeven op de grondgebruikskaart, bijlage 5a De faseringsregel verwijst daarnaar De oorspronkelijke faseringskaart is daar niet meer voor nodig De oorspronkelijke faseringskaart is met de vierde herziening vervangen door een faseringskaart voor deelgebied De Dijkjes omdat binnen dat deelgebied sprake is van een eigen fasering

Bijlage 9 (invulling plankosten) wordt aangepast omdat er gekozen is voor een andere benadering van de raming van deze kosten

Omdat het exploitatiegebied verkleind is, moest de taxatie van de inbrengwaarde daarop worden aangepast. Het rapport dat betrekking heeft op die gebiedswijziging is als bijlage 11 toegevoegd

Deel B

20. Hoofdstuk 3 Exploitatieopzet

De bestaande tekst te wijzigen in de volgende tekst en daaronder de nieuwe tabel 14 op te nemen

“De bruto-exploitatiebijdrage als bedoeld in artikel 6.19 aanhef Wro per 1/1/2018 wordt bepaald op EUR 1 per gewogen eenheid, uitgaande van de uitgangspunten, kosten en opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in het toelichtend deel van het exploitatieplan, resulterend in 24 660 534 gewogen eenheden, zoals deze eenheden zijn berekend in tabel 13 van het toelichtend deel van het exploitatieplan. Tot aan het moment van vergunningverlening wordt over deze bijdrage rente berekend conform de renteparameter zoals opgenomen in tabel 10 van het toelichtend deel van het exploitatieplan.

De bruto-exploitatiebijdrage inclusief de aftrek inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.19 aanhef en sub a Wro wordt per eigenaar berekend op het bedrag zoals opgenomen in onderstaande tabel 14, uitgaande van de situatie waarin een eigenaar voor het geheel van zijn uitteefbare grond de omgevingsvergunningen voor bouwen aanvraagt. Tot aan het moment van vergunningverlening wordt over deze bijdrage rente berekend conform de renteparameter zoals opgenomen in tabel 10 van het toelichtend deel van het exploitatieplan.”

Tabel 14 Exploitatiebijdrage per exploitant

Eigenaar	Opbrengstpercentage*	Bruto te verhalen inbrengwaarde kosten	Aftrek Aftrek zelf te verrichten werkzaamheden	Bijdrage exploitant
Gemeente Elburg	27,2 %	6 532 999	2 773 099 PM	3 759 900
Particulieren	8,9 %	2 144 759	1 006 590 PM	1 138 169
Eigenaar A	21,3 %	5 115 654	1 141 484 PM	3 974 170
Eigenaar B	0 %		PM	
(vervallen)				
Eigenaar C	42,6 %	10 220 595	4 501 359 PM	5 719 236
Eigenaar D	0 %	0	PM	
Eigenaar E	0 %	0	PM	
Totaal	100 %	24 014 007	9 422 531 PM	14.591 475

*Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat een eigenaar op eigen grond realiseert

Toelichting

Tot en met de derde herziening werden de tabellen uit het toelichtend deel overgenomen in het bindende deel van het exploitatieplan. Gezocht is naar een kortere methode. Die is gevonden door in tekst aan te geven hoe de bruto-exploitatiebijdrage wordt bepaald (in de eerste alinea). In de tweede alinea wordt aangegeven welke bruto-exploitatiebijdrage (na aftrek van zijn inbrengwaarden) een eigenaar betaalt wanneer hij voor al zijn gronden omgevingsvergunningen voor het bouwen aanvraagt. Deze tweede alinea is bij wijze van informatie voor eigenaren opgenomen. Bepalend is de eerste alinea. Verder is in deze tekst expliciet gemaakt dat tussen 1 januari 2018 en het moment van vergunningverlening rente wordt betaald over de bruto-exploitatiebijdrage. De bijdrage is immers berekend op prijspeil 1 januari 2018, terwijl daarna nog rentekosten worden gemaakt.

21. Hoofdstuk 4 Bijlage bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

De kaart exploitatiegebied, bijlage 1, aan te passen conform de onder punt 3 genoemde gewijzigde begrenzing van het exploitatiegebied.

Toe te voegen de bijlagen 12, 13 en 14 bevattende het Stedenbouwkundig plan respectievelijk de Waterparagraaf respectievelijk het Programma van Eisen

Toelichting:

De wijziging van de kaart exploitatiegebied vloeit voort uit de wijziging van de exploitatiegrens.

De toevoeging van de bijlagen 12 tot en met 14 worden veroorzaakt door het opnemen van regels in het exploitatieplan. Deze bijlagen hebben te maken met de publiekrechtelijke sturing op de wijze van inrichting en de kwaliteit van de openbare ruimte. Het nog op te stellen en goed te keuren inrichtingsplan wordt op deze bijlagen gebaseerd.

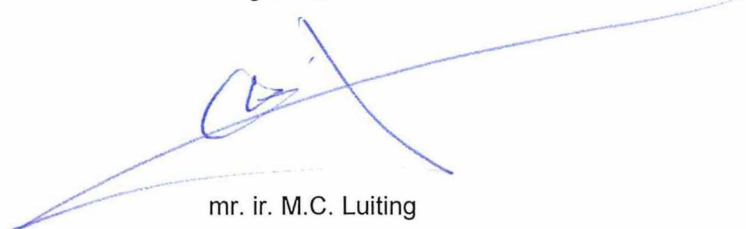
Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Elburg op 17 december 2018

De voorzitter,



ir. J.N. Rozendaal

De griffier,



mr. ir. M.C. Luiting