

Vierde herziening exploitatieplan De Vijfde Hoek

1. Algemeen

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 bijlagen, de tabellen en de verwijzingen naar bijlagennummers en 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. Voor de exploitatieopzet is ervoor gekozen om deze gebruiksvriendelijker te presenteren. Deze bevat nu een passage waarin duidelijk wordt gemaakt hoe, aan de hand van één tabel, de exploitatiebijdrage bij de bouwomgevingsvergunning wordt bepaald. Voor de totstandkoming en de onderbouwing daarvan wordt daarbij verwezen naar een Bijlage exploitatieopzet. OP www.ruimtelijkeplannen.nl worden zowel het herzieningsbesluit als de geconsolideerde versie van het exploitatieplan inclusief eerste tot en met vierde herziening geplaatst.

Voor de structuur van het exploitatieplan betekent dat concreet dat het volgende: het bindend deel (het eigenlijke exploitatieplan) bestaat uit de aanduiding van het exploitatiegebied, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen bij het exploitatieplan. Het toelichtende deel geeft toelichting op het bindend gedeelte en bevat een hoofdstuk algemeen met onder meer de aanleiding voor het exploitatieplan en de wijzigingen van de eerste en tweede herziening. Deel A en deel B hebben hun eigen toelichtende respectievelijk bindende bijlagen. Hierdoor wijzigen de nummers van de bijlagen en daarmee ook de verwijzingen naar bijlagennummers. Uiteraard is ook de inhoudsopgave en 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 te benoemen vanuit de nieuwe structuur en niet vanuit de structuur van de derde herziening van het exploitatieplan..

Overal waar de nieuwe prijspeildatum van toepassing is, deze te vervangen door 1 juli 2014 en de parameters rente, kostenstijging en opbrengststijging van tabel 11 in paragraaf 7.1 toe te passen zoals deze parameters vanaf de derde herziening golden.

Toelichting

Wat de prijspeildatum betreft gaat de vierde herziening uit van de stand van zaken van de ontwikkeling van 1 juli 2014. Sinds de vorige herziening worden de parameters rente, kostenstijging en opbrengststijging toegepast, zoals deze parameters vanaf de derde herziening golden. Deze parameters zijn opgenomen in tabel 11 van paragraaf 7.1. Die toepassing betekent dat op reeds gemaakte kosten een jaar de rente conform het rentepercentage van tabel 11 wordt gerekend; 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. 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.

Overal waar gesproken wordt van ‘voorschriften’ te spreken over ‘regels’.

Toelichting

Voor de wijziging van het spreken over regels in plaats van over voorschriften is gekozen om ook in dat opzicht meer aan te sluiten bij de bestemmingsplannen. In bestemmingsplannen wordt ook gesproken over regels.

Deel A

2. Paragraaf 1.1 Aanleiding

Aan het eind van deze paragraaf toe te voegen de volgende passage

‘In de 4^e herziening is gekozen voor een wijziging van de structuur van het exploitatieplan 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.

De 4^e herziening is een herziening van structurele onderdelen van het exploitatieplan. Samenvattend hebben aanpassingen hebben plaatsgevonden op de volgende punten:

- De indeling van het exploitatieplan is gewijzigd in een toelichtend (deel A) en een bindend deel (deel B)
- Het tijdvak voor de fasering van deelgebied Sd in de faseringstabel is vergroot zodat er ook eerder kan worden ontwikkeld.
- Als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan wordt het programma voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogveenstraat flexibeler. Dat werkt door in het exploitatieplan.’

Toelichting

De wijziging van de structuur is toegelicht in punt 1. De wijziging van het tijdvak is toegelicht in punt 4. De flexibilisering van het programma is toegelicht in punt 8.

3. Paragraaf 1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Aan de eerste alinea, aan het einde van de eerste zin toevoegen

‘, bestemmingsplan Spijkvoorderenk 1^e herziening en 2^e herziening.’

Toelichting

Inmiddels is een eerste en een tweede herziening van het bestemmingsplan doorgevoerd.

4. Paragraaf 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

In paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 te schrappen de zin

‘Eén en ander conform de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 7.4, het Inrichtingsplan, bijlage 7.10 en het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 7.9.’

Toelichting:

In deze paragrafen is een omschrijving van werken en werkzaamheden aan de orde. Deze geschrapte zin suggereert een bindende regel. Die is in een omschrijving niet op zijn plaats. Verder is het overbodig omdat de binding in het hoofdstuk met de regels is vastgelegd.

5. Paragraaf 3.2 Fasering en koppelingen

In de derde alinea de passage

‘Tegen 1 juli 2013, peildatum van de derde herziening , is deelgebied Fb bouwrijp en is aangevangen met het bouwrijp maken van deelgebied Fa.’

te vervangen door de volgende passage

‘Tegen 1 januari 2014, peildatum van de vierde herziening, is het hele deelgebied Spijkvoorderenk bouwrijp.’

Toelichting

Deze tekstwijziging is gevolg van de voortgang van de exploitatie.

In het onderdeel met opgesomde doelstellingen voor de fasering te verwijderen de passage

‘Het gebruik van de tijdelijke school dient zo kort mogelijk te zijn. Het integrale stedenbouwkundige plan voorziet op een andere locatie in een definitieve school. De locatie van de tijdelijke school dient conform het stedenbouwkundig plan te worden bebouwd met woningen.’

In hetzelfde onderdeel de passage

‘Om die reden worden de delen Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout elk van een eigen tijdelijke bouwverkeerontsluiting voorzien: In Spijkvoorderenk langs de tijdelijke school en in Spijkvoorderhout langs de randen van het plangebied, beide op verschillende plaatsen aan te sluiten op de Leonard Springerlaan.’

te vervangen door de volgende passage

‘Om die reden wordt het deel Spijkvoorderhout van een eigen tijdelijke bouwverkeerontsluiting voorzien aansluitend op de Leonard Springerlaan.’

In het onderdeel met opgesomde afhankelijkheden onder punt 2 te schrappen de zin

‘Een directe start van de ontwikkeling van de woningen kan alleen plaatsvinden door de tijdelijke bouwweg aan te leggen ten oosten van de tijdelijke school’.

In het onderdeel met opgesomde afhankelijkheden onder punt 3 te verwijderen de zin

‘De tijdelijke school en de tijdelijke parkeerplaats kunnen eerst worden verwijderd als de definitieve school is gerealiseerd en bereikbaar is en in gebruik is genomen.’

De laatste zin van punt 3 te vervangen door de zin

‘De deelgebieden Fd en Fe kunnen in ontwikkeling worden genomen als de definitieve school gerealiseerd is.’

Toelichting:

De tijdelijke school is niet meer aanwezig nu de definitieve school van start is gegaan. De tijdelijke bouwweg voor het deel Spijkvoorderenk is niet meer in gebruik. De tijdelijke parkeerplaats is nog in gebruik.

In de faseringstabel bij deelgebied Sd (zorgwoningen) het tijdvak van 2020 te vervangen door 2014 – 2020 in de kolommen 'bouwrijp maken, incl. aanleg bouwwegen en riolen' en 'verlening omgevingsvergunning bouwen' en te vervangen door 2015 – 2020 in de kolom 'gebruiksrijp maken openbare ruimte'.

Toelichting:

De aanpassing van het tijdvak voor deelgebied Sd houdt in dat ook eerder met de ontwikkeling van dit deelgebied kan worden begonnen. Blijkens de toelichting was dit van het begin af aan al de bedoeling maar stond het niet correct in de faseringstabel. Dat wordt nu gecorrigeerd.

6. Paragraaf 3.4 Regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden

Aan de eerste alinea van deze paragraaf toe te voegen de volgende passage

'Met de vierde herziening zijn in deel 3 (voorzieningen op de uitgeefbare gronden) enkele passages toegevoegd. In het kader van infiltratie op privégebied betreft het een passage over de oplevering van het waterhuishoudingssysteem en in het kader van werken op privéterrein betreft het een passage over de ontsluiting van kavels tot het definitief woonrijp maken van het gebied.'

Toelichting:

Het betreft zaken waarvan gedurende het proces van de exploitatie gebleken is dat ze nog niet voldoende geregeld waren in het document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek (bijlage 6 van deel B).

Op de plaatsen waar gesproken wordt over de naam van het gemeentelijke aanbestedingsbeleid de naam 'Deventer in koopmanschap, juni 2009' te vervangen door de naam 'Inkoopboek DOWR, juni 2014'.

Toelichting

Sinds de vorige herziening is het gemeentelijk aanbestedingsbeleid geactualiseerd en voorzien van een andere naam.

7. Paragraaf 4.1 Toelichting bijlagen deel B

Met betrekking tot de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3, aan het eind van de eerste alinea toe te voegen de volgende passage

'In de vierde herziening is voor het deel Spijkvoorderenk voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogeveenstraat een arcering opgenomen. Het betreft de kavels waar, als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, een flexibeler programma mogelijk is.'

Toelichting

De reden hiervan is toegelicht in punt 9.

Met betrekking tot de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3, in het onderdeel 'verkaveling en grondgebruik' de zin

‘Voor wat betreft het openbaar gebied geldt dat deze Kaart bindend van karakter is door de verbinding met de artikelen 2 tot en met 4 van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan.’

te veranderen in de volgende zin

‘Voor wat betreft de situering van het openbaar gebied geldt dat deze Kaart bindend van karakter is door de verbinding met artikel 3.3 van de Regels.’

Toelichting

De toevoeging van het woord ‘situering’ gebeurt om redenen van duidelijkheid. De verwijzing naar de artikelen 2 tot en met 4 bleek bij nader inzien niet juist te zijn en is vervangen door een verwijzing naar artikel 3.3.

Met betrekking tot de passage over de Kaart tijdelijke voorzieningen, bijlage 4, de zin

‘Op deze kaart is aangegeven de locatie van de tijdelijke school met de bijbehorende tijdelijke parkeergelegenheid.’

te vervangen door de volgende zinnen:

‘Tot en met de derde herziening bevatte deze kaart ook de locatie van de tijdelijke school met de bijbehorende tijdelijke parkeergelegenheid . De tijdelijke school is intussen niet meer in gebruik zodat de tijdelijke school en de tijdelijke parkeergelegenheid in de vierde herziening van de kaart verwijderd zijn’.

Uit deze passage te schrappen de laatste zin ‘In dit opzicht is deze Kaart informatief van karakter.’

Toelichting:

De tijdelijke school is intussen niet meer in gebruik zodat het beter is de tijdelijke school en de tijdelijke parkeergelegenheid van de kaart te verwijderen. De aanduiding tijdelijke school en tijdelijke parkeergelegenheid waren niet bindend maar informatief. De zin over het karakter van die aanduiding is overbodig nu de aanduiding zelf verdwijnt.

De bijlagen 9a en 9b te vervangen door de nieuwe bijlagen 9a en 9b.

Toelichting

Door de wijzigingen bij de kavels tussen de Oerdijk en Hoogeveenstraat wijzigt bijlage 9a ‘Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiedbijdrage per kavel’. De reden van de wijzigingen bij deze kavels is toegelicht in punt 9.

Bijlage 9b ‘Exploitatieberekening exploitatieplan’ wijzigt als gevolg van de wijzigingen in kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, waardoor het resultaat ook wijzigt.

Deel B

8. Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet

De exploitatieopzet met de volgende tekst en tabel in het exploitatieplan op te nemen

De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9).

	uitgeefbaar oppervlak in m ²	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	66.805	11.264.426	51,7%	11.264.426
Mega/Rotij	44.856	10.510.811	48,3%	10.510.811
Totaal	111.661	21.755.237	100,0%	21.755.237

Toelichting

Dit is het gevolg van de gewijzigde structuur. De exploitatieopzet is hier in de meest kernachtige vorm weergegeven met verwijzing naar de opbouw ervan in bijlage 9.

9. Hoofdstuk 3 Regels

In artikel 2.1 (faseringen en tijdvakken) de faseringstabel op te nemen.

Toelichting:

In artikel 2.1 werd verwezen naar de faseringstabel zoals deze is opgenomen in het toelichting op de regels. Bij nader inzien is het beter voor de zelfstandige leesbaarheid van de regels, deze tabel in de faseringsregel zelf op te nemen.

Aan artikel 3.3 toe te voegen de passage

'en voor wat betreft de situering volgens de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3.'

Toelichting:

Dit artikel regelt aan welke eisen het gebruiksrijp maken en inrichten van de openbare ruimte moet voldoen. Abusievelijk was hier in het verleden niet de verbinding met de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën, gelegd. Dit is wel wenselijk om via het exploitatieplan geregeld te hebben dat qua situering van de openbare ruimte gewerkt wordt conform genoemde kaart, zoals ook als bedoeling reeds in de toelichting op die kaart was vermeld.

10. Hoofdstuk 4, bijlage 1 Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie

De titel van de kaart 'Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie' te vervangen door

'Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan'

Toelichting:

Een aantal kadastrale percelen zijn verkocht en vernummerd. De kaart is dus niet meer een weergave van de bestaande situatie.

11. Hoofdstuk 4, bijlage 3 Kaart verkaveling uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën

Op bijlage 3, de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën, een arcering toe te voegen voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogveenstraat in het deel Spijkvoorderenk.

Toelichting:

De tweede partiële herziening van het bestemmingsplan leidt ertoe dat onder bepaalde voorwaarden een flexibeler woningprogramma kan worden gerealiseerd en dientengevolge kan worden afgeweken van de kavelgrenzen van de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën. Het betreft de kavels met de nummers 1 tot en met 11, 39 tot en met 48, 74 tot en met 84 en 124 tot en met 139.

Omdat hierdoor de omvang van de kavels kan wijzigen kan niet per kavel een bruto-exploitatiebijdrage worden berekend volgens de tot nu toe gehanteerde methode. Om dit op te vangen is het nodig een bruto-exploitatiebijdrage per m² te berekenen. Voor het berekenen van deze bruto exploitatiebijdrage per m² is uit gegaan van de opbrengstpotentie van de in bijlage 3 van deel B getekende verkaveling. Aan de hand van deze opbrengstpotentie is de bruto exploitatiebijdrage per kavel berekend, welke vervolgens heeft geleid tot een gemiddelde bruto exploitatiebijdrage per m². Bij de uitgifte van deze grond zal een bruto exploitatiebijdrage per uitgegeven m² gelden (zie bijlage 9a van deel B).

12. Hoofdstuk 4, bijlage 4 Kaart tijdelijke voorzieningen

De bijlage Kaart tijdelijke voorzieningen en tijdelijke school te vervangen door de bijlage Kaart tijdelijke voorzieningen.

Toelichting

Zie punt 4.

13. Hoofdstuk 4, bijlage 7 Inrichtingsplan

Aan bijlage 7 in deel 3 toe te voegen de volgende passages:

In paragraaf 1 (Infiltratie op privégebied) op pagina 2, onder het kopje 'Inspectieopening', een nieuw kopje met de naam 'Oplevering' en met de tekst: 'De koper dient na aanleg een revisiedossier aan te leveren van het waterhuishoudingssysteem en dient aan te tonen dat het systeem naar behoren functioneert.'

In paragraaf 2 (Werken op privégebied) op pagina 3, onder het kopje 'Hoogte kavels', een nieuw kopje met de naam 'Inritten' en met de tekst: 'Een bouwinrit, van de bouwweg tot aan de erfgrans, zal door verkoper worden aangelegd ter voorbereiding aan de bouw. Op kosten van de koper kan deze bouwinrit na oplevering van de woning vervangen worden door een tweede tijdelijke inrit. Op de locatie zoals aangegeven in de omgevingsvergunning/inritvergunning, aangevraagd door de koper. Afhankelijk van de voortgang van de woningbouw wordt het openbaar gebied door verkoper woonrijp gemaakt en worden de inritten vervangen door de definitieve verharding. Nadat de bouw gereed is kan de koper een tijdelijke toegangsverharding aanleggen naar de voordeur van de bouwweg tot aan de erfgrans. Voordat het gebied woonrijp gemaakt wordt en wordt voorzien van definitieve verharding en beplanting dient deze verharding door de koper verwijderd te worden.'

Toelichting

Zie de toelichting bij punt 5.

14. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 1 ruimtegebruik

In de eerste alinea van paragraaf 1 toe te voegen de zin

'In het deelgebied Spijkvoorderenk zijn de eerste 78 woningen gebouwd.'

Toelichting:

Dit geeft de stand van zaken qua bebouwing en dus qua voortgang aan.

15. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 3 Programma

In de tweede alinea van paragraaf 3 toe te voegen de passage

'Met ingang van de vierde herziening is, op grond van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, het programma van de woningbouwvelden tussen de Hoogeveenstraat en de Oerdijk iets flexibeler geworden. Hierdoor kan het totale aantal woningen in het plangebied uiteindelijk uitkomen boven de 354 die nu ingetekend zijn.'

Toelichting:

Dit is toegelicht in punt 9.

16. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen

De zin 'Inclusief rente tot 1 juli 2012 bedraagt de post inbrengwaarde EUR 10.012.306.'

te vervangen door de zin

'Inclusief rente tot 1 januari 2014 bedraagt de post inbrengwaarde EUR 10.259.664.'

Toelichting

Sinds de vorige herziening is rente toegevoegd.

Voor de een-na-laatste zin boven tabel 4 toe te voegen de passage

'Bij exploitatieberekening van de vierde herziening is gebruik gemaakt van een nieuw rekenmodel. In dit rekenmodel wordt de rente over de inbrengwaarde gelijk bij de inbrengwaarde opgeteld. Dit is te zien in bijlage 9b van deel B. Deze heeft een nieuwe opmaak, waarbij de bedragen van de inbrengwaarde inclusief de rente hierover zijn.'

Toelichting

De reden wordt verklaard in de toe te voegen passage zelf.

De zin

'De inbrengwaarde, uitgesplitst naar eigenaar is te zien in onderstaande tabel.'

te vervangen door de zin

'De inbrengwaarde inclusief rente, uitgesplitst naar eigenaar is te zien in onderstaande tabel.'

Tabel 4 te vervangen door de nieuwe tabel 4

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Eigenaar		
Gem. Deventer	163.227	8.506.164

Mega/Rotij	45.241	1.753.500
Totaal exploitatiegebied	208.468	10.259.664

Toelichting:

In de tabel is de rente over de inbrengwaarde ook verwerkt. Dat was in eerdere herzieningen nog niet expliciet verklaard.

17. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.2 Inbrengwaarde sloopkosten

De tekst van paragraaf 4.2 in de volgende tekst te wijzigen:

'De totale sloopkosten bedragen EUR 108.296,00. Hiervan is per 1-1-2014 79,6% gerealiseerd. Indien een exploitant zelf sloopt, worden de sloopkosten van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kosten van het bouwrijp maken (verharding, kunstwerken en water).'

Toelichting

Er zijn rentekosten toegerekend. De presentatie van de kosten is veranderd door de veranderde opmaak van de bijlage 'Exploitatieberekening exploitatieplan' (bijlage 9b).

18. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.3 Onderzoekskosten

Aan deze paragraaf de volgende zin toe te voegen:

'Inmiddels is EUR 114.187 uitgegeven aan onderzoekskosten. De afronding van het laatste explosievenonderzoek zal in 2014 plaatsvinden en nog EUR 10.000 kosten.'

Toelichting

De reden wordt verklaard in de toe te voegen passage zelf.

19. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren

Vanaf de derde zin van deze paragraaf de tekst in de volgende tekst te wijzigen

'Na de tweede herziening is ook asbest ontdekt aan de oostzijde van het plangebied. De sanering hiervan is gecombineerd met het explosievenonderzoek. De nog te maken kosten voor deze sanering worden in de vierde herziening geraamd op EUR 40.000,00. Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 202.070,00, is 80,2% gerealiseerd.'

Toelichting

De ontdekte asbest is intussen grotendeels gesaneerd. Een klein deel moet nog plaatsvinden. Dat deel is geraamd op € 40.000.

20. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.5 Bouw- en gebruikrijp maken binnen exploitatiegebied

De vierde zin van de tweede alinea in de volgende tekst te wijzigen

'De kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op EUR 2.092.817. Hiervan is inmiddels 59,2% gerealiseerd.'

en toe te voegen de zin

'Het hele deelgebied Spijkvoorderenk is inmiddels bouwrijp.'

Toelichting

Deze wijziging geeft de voortgang van de exploitatie aan.

Aan het eind van deze alinea toe te voegen de zin

'In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, samen met de sloopkosten onder de kostenpost verharding, kunstwerken en water.'

Aan het eind van de derde alinea toe te voegen de zin

'In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kostenpost groenvoorzieningen.'

Toelichting

De reden wordt verklaard in de toe te voegen passages zelf.

De kosten van bruikbaar maken in de derde alinea te wijzigen van € 3.325.179 in € 3.358.238.

Toelichting

De kosten zijn geïndexeerd.

21. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied

Het bedrag in de tweede alinea te wijzigen van € 1.278.786 in € 1.319.598.

Toelichting

Er is rente gerekend sinds de derde herziening.

In de laatste alinea de kosten van aansluiting op de bestaande situatie te wijzigen van € 73.223 in € 73.925 en de totale nominale kosten voor alle kosten buiten het exploitatiegebied te wijzigen van € 1.361.009 in € 1.393.523.

Toelichting

Deze wijziging geeft de voortgang van de exploitatie aan.

Aan de laatste alinea de volgende zin toe te voegen

'In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kostenpost verharding, kunstwerken en water buiten plangebied.'

Toelichting

De reden wordt verklaard in de toe te voegen passage zelf.

22. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.7 Plankosten

De laatste zin van deze paragraaf te vervangen door de volgende zin

'Bij de vaststelling van het exploitatieplan is deze waarde rentedragend ingebracht. Inclusief rente tot 1 januari 2014 bedraagt de post plankosten EUR 5.729.365,00.'

Toelichting

Er is rente gerekend sinds de derde herziening.

23. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.10 Toegerekende rente

Toe te voegen de volgende nieuwe paragraaf 4.10 met de bijbehorende tabel 6 over toegerekende rente:

'Al sinds het moederplan wordt rente toegerekend in de exploitatieopzet. Omdat er inmiddels al een groot deel van de kosten gemaakt is, is met de vierde herziening een paragraaf over de toegerekende rente ingevoegd. In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt over welke posten welk bedrag aan rente is opgenomen.

In het exploitatieplan wordt gerekend met 5% rente. De peildatum voor de vierde herziening is 1 januari 2014. De startdatum van het exploitatieplan is 27 oktober 2010. Voor de kosten die gelijk bij de start van het exploitatieplan zijn ingebracht is dus rente berekend van 27 oktober 2010 tot aan 1 januari 2014. Voor de kosten die gedurende een heel kalenderjaar zijn gemaakt, geldt dat de rente vanaf de helft van dat jaar gerekend is. Dit wordt weergegeven in tabel 6.

Het negatieve rentebedrag (opbrengst) van het explosievenonderzoek van 2012 wordt verklaard doordat vanuit de suppletie-regeling van het Rijk een subsidie is ontvangen, terwijl nog niet alle kosten gemaakt waren. Deze kosten zijn vervolgens in 2013 gemaakt.'

Tabel 6 Toegerekende rente in euro's

Kosten	Bedrag	Per datum	Rente tot 1-1-2014	Rentebedrag
Bij start exploitatieplan				
Inbrengwaarde	10.259.664	27-10-2010	16,77%	1.720.645,06
Plankosten	4.906.498	27-10-2010	16,77%	822.867,25
Onderzoekskosten	25.000	27-10-2010	16,77%	4.192,74
Kosten buiten expl. gebied	1.130.074	27-10-2010	16,77%	189.524,36
In 2011				
Onderzoekskosten	20.605	1-7-2011	12,97%	2.673,01
Bodemsanering	11.275	1-7-2011	12,97%	1.462,66
In 2012				
Explosievenonderzoek	- 12.746	1-7-2012	7,59%	- 967,81
Bodemsanering	73.548	1-7-2012	7,59%	5.584,48
Sloop	86.217	1-7-2012	7,59%	6.546,45
Bouwrijp maken	76.735	1-7-2012	7,59%	5.826,47
Gebruiksrijp maken	2.760	1-7-2012	7,59%	209,57
In 2013				
Explosievenonderzoek	81.328	1-7-2013	2,47%	2.008,40
Bodemsanering	77.247	1-7-2013	2,47%	1.907,62

Bouwrijp maken	1.162.466	1-7-2013	2,47%	28.707,19
Totaal				2.791.187,44
Totaal exclusief rente inbrengwaarde				1.070.542,38

Toelichting

Deze toevoeging wordt verklaard uit de toegevoegde tekst zelf.

24. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 4.11 Overzicht kosten

Tabel 7 te vervangen door de nieuwe tabel 7:

Tabel 7 Overzicht kosten

Overzicht kosten	EUR
Inbrengwaarde gronden en opstallen	10.259.664
Sloopkosten	108.296
Tijdelijk beheer	-
Onderzoekskosten	124.187
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	202.070
Bouwrijp maken	2.092.817
Gebruiksrijp maken	3.358.238
Plankosten conform plankostenscan	4.906.498
Kosten buiten exploitatiegebied	1.204.026
Boekwaarde rentekosten	1.070.542
Kosten exploitatieplan	23.326.336

Toelichting:

Dit is het resultaat van de voorgaande financiële wijzigingen

25. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 5.1

Gronduitgifteopbrengsten

Aan het eind van deze paragraaf toe te voegen de volgende passage

‘De in de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteit ten aanzien van het programma heeft geen effect op de opbrengstpotentie. Om deze te berekenen is uitgegaan van de bestaande verkaveling’

Toelichting

Deze wijziging wordt veroorzaakt door de keus om een flexibeler programma mogelijk te maken voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogeveenstraat. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar punt 7.

De berekende grondopbrengst in de laatste zin te wijzigen van € 24.689.500 te wijzigen in € 24.642.500.

Toelichting

In de derde herziening is voor een aantal kavels de v.o.n.-prijs gewijzigd, maar is niet in alle gevallen consequent de grondquote mee gewijzigd. Dat wordt nu hersteld.

26. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 7.1 Parameters

Tabel 11 te vervangen door de nieuwe tabel 11:

Tabel 11 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2014
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2014
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2020
Einddatum exploitatie	31-12-2020
Aantal jaar exploitatieduur	11
Rente per jaar	5 %
Kostenstijging per jaar	2 %
Opbrengstenstijging per jaar	0 %

Toelichting

De data van prijspeil en contante waarde zijn van 1 juli 2013 gewijzigd in 1 januari 2014

27. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 7.3 resultaat in netto contante waarde

De tweede zin te vervangen door de volgende zin

'Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien negatief saldo laat zien van EUR 1.263.623 op contante waarde per 1 januari 2014.;

Tabel 12 te vervangen door de nieuwe tabel 12:

Tabel 12 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING)	Contante waarde
Kosten exploitatieplan	
<i>Kosten exploitatieplan</i>	23.046.932
Opbrengsten exploitatieplan	
<i>Opbrengsten exploitatieplan</i>	21.775.237
Resultaat	1.263.623-

Toelichting

Het gewijzigde bedrag is het gevolg van de voorgaande financiële wijzigingen.

28. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 8 Maximaal te verhalen kosten

De een-na-laatste zin te wijzigen in de volgende zin

'De kosten kunnen worden verhaald op de exploitanten tot de hoogte van de opbrengsten. In totaal wordt EUR 21.775.237,00 verhaald op contante waarde peildatum 1-1-2014.'

Toelichting

Door de wijzigingen in kosten en opbrengsten verandert het bedrag aan maximaal te verhalen kosten van € 21.132.642 in € 21.775.237.

29. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 9 Berekening exploitatiebijdrage

Na de eerste alinea de volgende alinea in te voegen

'Voor de kavels aan de noordzijde van deelgebied Spijkvoorderenk (1 t/m 11, 39 t/m 48, 74 t/m 84 en 124 t/m 130) geldt, als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, een flexibeler programma zodat van de kavelgrenzen van de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3 van deel B) onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken. Dat leidt ertoe dat voor deze kavels niet een bruto exploitatiebijdrage per kavel berekend kan worden. De omvang van de kavels kan immers wijzigen. Om dit op te vangen is het nodig een bruto exploitatiebijdrage per m² te berekenen. Voor het berekenen van deze bruto exploitatiebijdrage per m² is uit gegaan van de opbrengstpotentie van de in bijlage 3 van deel B getekende verkaveling. Aan de hand van deze opbrengstpotentie is de bruto exploitatiebijdrage per kavel berekend, welke vervolgens heeft geleid tot een gemiddelde bruto exploitatiebijdrage per m². Bij de uitgifte van deze grond zal een bruto exploitatiebijdrage per uitgegeven m² gelden (zie bijlage 9a van deel B. De kavels die het betreft zijn met arcering aangegeven op bijlage 3 van deel B.'

Toelichting

De reden wordt verklaard in de toe te voegen passage zelf. Verwezen wordt ook naar punt 7.

Tabel 13 te vervangen door de nieuwe tabel 13:

Tabel 13 Exploitatiebijdrage

	uitgeefbaar oppervlak in m ²	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	66.805	11.264.426	51,7%	11.264.426
Mega/Rotij	44.856	10.510.811	48,3%	10.510.811
Totaal	111.661	21.755.237	100,0%	21.755.237

Toelichting

De voorgaande aanpassingen leiden tot een andere uitkomst van de exploitatiebijdragen.

30. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet, paragraaf 10 Gerealiseerde kosten

De tekst van deze paragraaf te vervangen door de volgende tekst

'Per 1 januari 2014 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 8.713.088,00 dat besteed is aan onderzoekskosten, sanering, bouw- en bruikbaar maken, plankosten, kosten buiten het plangebied en rentelasten hierover. In totaal gaat het hier om 66,7% van de totale kosten (waarbij de inbrengwaarde en de rente hierover buiten beschouwing zijn gelaten).'

Toelichting

Door de voortgang van de exploitatie is een groter deel van de kosten gerealiseerd. Het percentage komt mede hoger uit doordat ten opzichte van de derde herziening de plankosten hier wel in zijn meegeteld. Bij nader inzien is het zuiverder de plankosten in de telling van gerealiseerde kosten te betrekken.

Bijlagen:

Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan

Bijlage 3 Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën

Bijlage 4 Kaart tijdelijke voorzieningen

Bijlage 7 Inrichtingsplan, deel 3

Bijlage 9a Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel
Bijlage 9b Exploitatieberekening exploitatieplan

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer op ** ***** ****

De voorzitter,

De griffier,