Staat van wijzigingen

12 mei 2021

Herstelbesluit Exploitatieplan
Bornsche Maten 3e fase (B)

Naar aanleiding van het beroep tegen het exploitatieplan
Bornsche Maten 3e fase (B), vastgesteld 26 juni 2020

- **Hoofdstuk 1 Inleiding**

➢ Paragraaf 1.3, 2e alinea

De tekst:

Voor deze buurten is reeds een stedenbouwkundigplan opgesteld en worden middels dit bestemmingsplan voorzien van een directe bouwtitel.

Is vervangen door:

Voor deze buurten is reeds een stedenbouwkundigplan opgesteld en worden middels het bestemmingsplan 'Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen' voorzien van een directe bouwtitel

➢ Paragraaf 1.4, 4e alinea

De zin:

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

Is vervangen door:

Het exploitatieplan dient ertoe om:

➢ Ingevoegd: Paragraaf 1.5 Beroep tegen exploitatieplan, vastgesteld 26 juni 2020

➢ Paragraaf 1.5 Leeswijzer is gewijzigd in paragraaf 1.6

- **Hoofdstuk 2 Toelichting exploitatie(plan)gebied**

➢ Paragraaf 2.3, ingevoegd na 3e alinea :

Ingevoegd:

Zoals in de inleiding aangegeven is het exploitatieplangebied gewijzigd, in die zin dat deze enigszins groter is geworden. Dit hangt voornamelijk samen met correctie in de grens van het plangebied op het naastgelegen plangebied Bornsche Maten Fase 3A. In onderstaande tabel 1 is inzichtelijk gemaakt wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het exploitatieplangebied in het exploitatieplan, d.d. 26 juni 2020.

Tabel 1 Wijzigingen exploitatieplangebied

Eigenaar	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlakte	Waarvan getaxeerd	Verschil tov plangebied 2019	Toelichting
Plandeel uitgewerkt 3B						
Gemeente Borne	C	454	21.700	21.385	-315	
Gemeente Borne	C	461	1.010	135	-80	
Gemeente Borne	C	993	2.600		-2.600	Naar plandeel uit te werken
Gemeente Borne	C	1476	56.186	3.299	3.299	Was perceel C1282 met opp. 755 m2
Gemeente Borne	C	1437	2.366	172	172	Perceel toegevoegd
Gemeente Borne	L	259	14.630	14.630	270	Stond op 14.360 m2
Gemeente Borne	L	1799	32.625	667	667	Perceel toegevoegd
Gemeente Borne	L	1799	32.625	1.950	1.950	Perceel toegevoegd
Plandeel 'uit te werken' 3D						
Gemeente Borne	C	993	2.600	1.767	1.767	Zat in plandeel uitgewerkt met opp. 2600 m2
Gemeente Borne	C	1476	56.186	2.824	2.824	Was perceel C1282 met opp. 2480 m2
Gemeente Borne	L	10	7.390	7.390	7.390	Was niet meegenomen
Particulier 1	L	209	20	20	20	Stond onder plandeel uitgewerkt
Gemeente Borne	L	13	39.190	33.847	64	

Vervangen: Afbeelding 5 Exploitatieplangrens Bornsche Maten, 3e fase (B)

- Paragraaf 2.4

Tabel 1 Eigendomssituatie Bornsche Maten 3e fase (B)

Eigenaar	Kadastrale percelen	m²	**Totaal m²**	Aandeel
Gemeente Borne			**206.774**	74%
Particulier 1	L4	44.360		
	L12	2.630		
	C494	6.280		
	L209	20		
			53.290	19%
Particulier 2	L11	2.380		
	C294	1.715		
			4.095	1%
Particulier 3	C908	6.270		
	C653	7.270		
	C223	2.540		
			16.080	6%
Totaal			**280.239**	**100%**

Vervangen door met wijziging nummering:

Tabel 2 Eigendomssituatie Bornsche Maten 3e fase (B)

Eigenaar	Kadastrale percelen	m²	Totaal m²	Aandeel
Gemeente Borne			**232.646**	80,2%
Particulier 1	L4	44.360		
	L12	2.630		
	C494	6.280		
	L209	20		
			53.290	18,4%
Particulier 2	L11	2.380		
	C294	1.715		
			4.095	1,4%
Totaal			**290.031**	**100%**

➢ Paragraaf 2.4, 2e alinea laatste zin ingevoegd:

Zoals aangegeven in paragraaf 1.5 is er met particulier 1 inmiddels overeenstemming over de verkoop van de benoemde percelen aan de gemeente Borne.

Hoofdstuk 4 De exploitatieopzet

➢ Paragraaf 4.1 Algemeen, vijfde alinea, eerste zin

De tekst

……., 1 januari 2019.

is vervangen door

…….., 1 januari 2021.

➢ Paragraaf 4.2 Parameters, eerste alinea, laatste zin

De prijspeildatum is 1 januari 2019.

is vervangen door:

De prijspeildatum is 1 januari 2021.

Tabel 2 Parameters

	2019	2020	2021	2022
Rente	2,05	2,05	2,05	2,05
Inflatiecijfer kosten	0,0	3,0	2,5	3
Inflatiecijfer opbrengsten	0,0	1,5	1,5	1,5

Is vervangen door met wijziging nummering

Tabel 3 Parameters

	2021	2022	2023	2024- 2029	2031
Rente	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
Inflatiecijfer kosten	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflatiecijfer opbrengsten	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	0,0%

➢ Paragraaf 4.3

Tabel 3 Ruimtegebruik

Bestemming			Opp. (m2) 3e fase (B)	Aandeel %
Uitgeefbaar			145.317	52%
Verharding				
	Woonstraat / wijkweg	31.339		11%
	Parkeren	11.186		4%
	Fietspad	1.718		1%
	Voetpad	22.090		7%
	TOTAAL		66.333	
Groen			63.559	23%
Water			5.029	2%
Totaal			**280.239**	**100%**

Is vervangen door met wijziging nummering

Tabel 4 Ruimtegebruik

Bestemming			**Fase 3 - 'uitgewerkt'**	**Fase 3 - 'uit te werken'**	**Totaal**	**Aandeel %**
Uitgeefbaar			95.011	57.895	152.906	53%
Verharding						
	Woonstraat		*16.968*			
	Parkeren		*6.468*			
	Fietspad		*2.161*			
	Voetpad		*15.775*			
Totaal verharding			41.372	31.957	73.329	25%
Groen			25.095	23.262	48.357	17%
Water / overig			1.950	13.489	15.439	5%
TOTAAL			**163.428**	**126.603**	**290.031**	100%

➢ Paragraaf 4.5, 2e alinea, laatste zin

Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden vanaf eind 2022.

Is vervangen door:

Het bouwrijp maken van de woongebieden ‘Eschwonen’ en ‘De Maten’ zal gefaseerd plaatsvinden vanaf 2022.

- Paragraaf 4.6 Kosten

Tabel 6 is gewijzigd in tabel 7

- Paragraaf 4.6.1

Tabel 7 Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal)**
Inbrengwaarde gronden	9.263.970
Planschade	--
Sloopwerken	110.226
Onderzoekskosten en sanering	1.295.670
Bouw- en woonrijpmaken	15.657.321
Plankosten (obv plankostenscan (2018)	2.751.795
Planstructurele elementen	5.131.702
bijdragen uit exploitatie	946.155
Niet-verrekenbare B.T.W.	--
Rentekosten	6.282.087
Totaal	**41.438.926**

Is vervangen door, met wijziging nummering:

Tabel 8 Specificering kosten exploitatieplangebied

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal)**
Inbrengwaarde gronden	13.604.220
Planschade	--
Sloopwerken	176.613
Onderzoekskosten en sanering	1.486.204
Bouw- en woonrijpmaken	12.949.702
Plankosten (obv plankostenscan (2018)	2.834.349
Planstructurele elementen	5.232.275
Bijdragen uit exploitatie	--
Niet-verrekenbare B.T.W.	--
Rentekosten	7.325.909
Totaal	**43.609.272**

- Paragraaf 4.6.2, laatste alinea

Het taxatierapport ‘Taxatie Inbrengwaarde Bornsche Maten fase 3B, versie 1.1’, d.d. 19 december 2019, is opgenomen in bijlage 5.

Is vervangen door:

Het taxatierapport 'Taxatie Inbrengwaarde Bornsche Maten fase 3B, versie 2.1', d.d. 17 mei 2021, is opgenomen in bijlage 5

- Paragraaf 4.6.3 t/m 4.6.6

Alle genoemde bedragen van de opgenomen kosten zijn aangepast in verband met de kostenraming naar prijspeil 1 januari 2021.

- Paragraaf 4.6.7 Plankosten

Wijziging nummering

Tabel 8 in Tabel 9.

Ingevoegd onder tabel 9:

In de exploitatieopzet is het resultaat van de plankostenscan geïndexeerd met de kostenstijging van 3%. Het resultaat komt hiermee op € 2.834.349,-.

- Paragraaf 4.6.8 Planstructurele elementen, derde alinea

Ad 1 Park Oud Borne
De investeringskosten voor het Park Oud Borne bedragen € 2.150.397,-. Op basis van voornoemd uitgangspunt voor de toerekening komt dit neer op een bedrag van € 445.958,- dat kan worden toegerekend aan het plangebied Bornsche Maten, 3e Fase (B).

Ad 2 Hoofdinfra en bufferzone
De investeringskosten voor de hoofdinfrastructuur en de bufferzone Beekpark bedragen € 22.784.803,-. Op basis van voornoemd uitgangspunt voor de toerekening komt dit neer op een bedrag van € 4.685.744,- dat kan worden toegerekend aan het plangebied Bornsche Maten, 3e fase (B).

In totaal is in de exploitatieopzet Bornsche Maten, 3e fase (B) een bedrag van € 5.131.702,- opgenomen als aandeel in de bovenwijkse voorzieningen.

Is vervangen door:

Ad 1 Park Oud Borne
De investeringskosten voor het Park Oud Borne bedragen € 2.233.560,-. Op basis van voornoemd uitgangspunt voor de toerekening komt dit neer op een bedrag van € 459.337,- dat kan worden toegerekend aan het plangebied Bornsche Maten, 3e Fase (B).

Ad 2 Hoofdinfra en bufferzone
De investeringskosten voor de hoofdinfrastructuur en de bufferzone Beekpark bedragen € 23.208.793,-. Op basis van voornoemd uitgangspunt voor de toerekening komt dit neer op een bedrag van € 4.772.937,- dat kan worden toegerekend aan het plangebied Bornsche Maten, 3e fase (B).

In totaal is in de exploitatieopzet Bornsche Maten, 3e fase (B) een bedrag van € 5.232.275,- opgenomen als aandeel in de bovenwijkse voorzieningen.

➢ Paragraaf 4.6.9 Afdracht uit exploitatie

Paragraaf verwijderd. Deze kosten zijn niet meer meegenomen in het herstelbesluit.

➢ Paragraaf 4.6.10 is gewijzigd in paragraaf 4.6.9

Toegevoegd 3e alinea:

De rentetoerekening is conform de systematiek van het Besluit Begroting en Verantwoording. Het betreft het gemiddelde rentepercentage over de leningenportefeuille van de gemeente naar de verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. Het rentepercentage komt nu uit op 1,7% en zal jaarlijks worden berekend.

➢ Paragraaf 4.7 Opbrengsten, 1e alinea, laatste zin

De grondprijzen zijn geraamd op basis van de uitgangspunten uit het gemeentelijke grondprijsbeleid, de Nota Grondprijzen gemeente Borne, d.d. 28 januari 2019.

Is vervangen door:

De grondprijzen zijn geraamd op basis van de uitgangspunten uit het gemeentelijke grondprijsbeleid, de Nota Grondprijzen gemeente Borne, d.d. januari 2021.

➢ Paragraaf 4.7 Opbrengsten, tabel 9

Tabel 9. Geraamde opbrengsten (nominaal)

Projectmatige woningbouw	Aantal	Grondprijs in €	Totaal in €
rij sociale huur	32	27.570	882.240
rij koop	27	42.497	1.147.406
rij koop	21	40.059	841.239
rij koop	75	42.497	3.187.238
rij koop	32	40.059	1.281.888
2 onder 1 kap koop projectmatig	123	76.494	9.408.725
2 onder 1 kap koop projectmatig	85	72.106	6.129.027
vrijstaand koop projectmatig	16	241.706	3.867.296
vrijstaand koop projectmatig	42	227.841	9.569.314
vrijstaand koop particulier	20	183.588	3.671.756
TOTAAL	**473**		**€ 39.986.128**

Is vervangen door, met wijziging nummering:

Tabel 10. Geraamde opbrengsten (nominaal)

Woningbouwprogramma	Aantal	Grondprijs (gem.)	Totale grondopbrengst
rij sociale huur	32	€ 27.984	€ 895.474
rij koop	27	€ 43.134	€ 1.164.617
rij koop	21	€ 40.660	€ 853.858
rij koop	75	€ 43.134	€ 3.235.046
rij koop	32	€ 40.660	€ 1.301.116
2 onder 1 kap koop projectmatig	123	€ 77.641	€ 9.549.856

2 onder 1 kap koop projectmatig	85	€	73.188	€	6.220.962
vrijstaand koop projectmatig	16	€	245.332	€	3.925.305
vrijstaand koop projectmatig	42	€	231.258	€	9.712.854
vrijstaand koop particulier	20	€	186.342	€	3.726.833
TOTAAL	**473**			**€**	**40.585.920**

➢ Paragraaf 4.8 Exploitatieopzet

Paragraaf 4.8.1 Gewogen basiseenheden

Tabel 10 Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

	GEWOGEN BASISEENHEDEN				
Uitgiftecategorie	**CW van uitgifteprijs per basiseenheid**		**Gewichtsfactor**	**Totaal basiseenheden**	**Gewogen eenheden**
rij sociale huur	€	26.208,76	1,00	32	32,00
rij koop	€	40.398,28	1,54	27	41,62
rij koop	€	38.081,13	1,45	21	30,51
rij koop	€	40.288,73	1,54	75	115,29
rij koop	€	37.874,97	1,45	32	46,24
2-onder-1 kap koop projectmatig	€	72.519,72	2,77	123	340,34
2-onder-1 kap koop projectmatig	€	68.546,04	2,62	85	222,31
vrijstaand koop projectmatig	€	229.148,94	8,74	16	139,89
vrijstaand koop projectmatig	€	216.004,09	8,24	42	346,15
vrijstaand koop particulier	€	174.523,37	6,66	20	133,18
Totaal				**473**	**1.447,54**

Is vervangen door, met wijziging nummering:

Tabel 11. Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

Uitgiftecategorie	**Contante waarde**		**Gewichtsfactor**	**Basiseenheden**	**Gewogen eenheden**
rij sociale huur	€	27.450	1,00	32	32,00
rij koop	€	42.312	1,54	27	41,62
rij koop	€	39.885	1,45	21	30,51

rij koop	€	42.270	1,54	75	115,49
rij koop	€	39.806	1,45	32	46,40
2 onder 1 kap koop projectmatig	€	76.086	2,77	123	340,93
2 onder 1 kap koop projectmatig	€	71.792	2,62	85	222,31
vrijstaand koop projectmatig	€	240.417	8,76	16	140,13
vrijstaand koop projectmatig	€	226.626	8,26	42	346,75
vrijstaand koop particulier	€	182.789	6,66	20	133,18
Totaal				**473**	**1.449,33**

➢ Paragraaf 4.8.2 Exploitatiebijdrage, 3e alinea

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 26.208,76 op contante waarde 1 januari 2019.

Is vervangen door:

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 27.450,- op contante waarde 1 januari 2021.

➢ Paragraaf 4.8.2 Exploitatiebijdrage, tabel 11

	Contante waarde 01-01-2019 in €
Te verhalen kosten	€ 41.820.420,55
Minus subsidies en/of bijdragen	--
Netto te verhalen kosten	€ 41.820.420,55
Totale opbrengsten(drempel)	€ 37.938.152,48
Mogelijke te verhalen kosten (macro-aftopping)	€ 37.938.152,48
Aantal gewogen basiseenheden	1.447,54
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**€ 26.208,76**

Is vervangen door, met wijziging nummering:

Tabel 12. Bedrag per gewogen basiseenheid

		Contante waarde 01-01-2021 in €
Te verhalen kosten	€	43.633.261
Minus subsidies en/of bijdragen		-
Netto te verhalen kosten	€	43.633.261
Totale opbrengsten(drempel)	€	39.784.067

Mogelijke te verhalen kosten (macro-aftopping)	€	39.784.067
Aantal gewogen basiseenheden		1.449,33
Te verhalen kosten per gewogen eenheid	**€**	**27.450**

- Hoofdstuk 6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Verwijderd

DEEL 2 Regels exploitatieplan Bornsche Maten, 3e fase (B)

- **Artikel 1 Begripsbepalingen**

Verwijderd:

Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

- **Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden**

  Verwijderd

- **Artikel 7 Verbodsbepalingen**

  lid 2: Verwijderd: … 'en 4'….

- Nummering artikelen gewijzigd in verband met verwijderen artikel 4.

Bijlagen

- Bijlage 2 - vervangen door: Kaart 'Grens exploitatieplan' Bornsche Maten 3e fase (B), d.d. 06-05-2021
- Bijlage 3 - vervangen door: Kaart 'Eigenarenkaart', d.d. 10-05-2021
- Bijlage 5 - vervangen door: Taxatie inbrengwaarde, d.d. 17 mei 2021
- Bijlage 7 - vervangen door: Exploitatieopzet Bornsche Maten 3e fase (B), PAS bv, d.d. 18-05-2021
- Bijlage 11 - toegevoegd: Staat van wijzigingen 'Herstelbesluit Exploitatieplan Bornsche Maten 3e fase (B)', d.d. 18 mei 2021.