

Stadsoevers

Roosendaal

Exploitatieplan

identificatie

projectnummer:

projectleider:

ing. J. van Broekhoven

auteur(s):

ir. F.B. Dinkla

Planstatus

datum:

11-05-2017

opdrachtgever:

gemeente Roosendaal

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1. Situering plangebied	1
1.2. Relatie planologische maatregel	1
1.3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan	2
1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan	3
2. Toelichting bij de exploitatieopzet	4
2.1. De begrenzing van het exploitatiegebied	4
2.2. Het voorgenomen grondgebruik	4
2.3. Eigendomssituatie	5
2.4. Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik	6
2.4.1. Noordlaan	6
2.4.2. Ecologische verbindingszone	7
2.4.3. Water nabij de zwaaiikom	7
2.4.4. Zuidelijke ontsluitingsweg	7
2.4.5. Zuidelijk Wijkgroen	8
2.5. Fasering	8
3. Eisen en regels	9
3.1. Eisen en regels	9
3.2. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	10
3.3. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot fasering en koppelingen tussen werken	11
4. Exploitatieopzet	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	12
4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	12
4.4. Toelichting op de aanduiding van fasering	13
4.5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	13
4.6. Toelichting op de raming van de kosten	13
4.7. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	15
4.8. Toelichting op het resultaat	16
4.9. Toelichting op de berekening van de bijdrage	16
5. De procedure	17
5.1. Algemeen	17
5.2. De exploitatiebijdrage	17
5.3. Eindafrekening	18

Bijlagen:

Kaart 1: Plankaart bestemmingsplan

Kaart 2: Exploitatiegebied

Kaart 3: Eigendomssituatie

Kaart 4: Overzicht te verwerven gronden

Kaart 5: Fasering Stadsoevers

Uitvoeringsplanning

Taxatierapport inbrengwaarde Stadsoevers; Gloudemans, 15 maart 2017

Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers west, gemeente Roosendaal, 5 november 2016;

Kwaliteitshandboek Ontwerp-, en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte, gemeente Roosendaal, 14 januari 2016

Warmteplan Stadsoevers, gemeente Roosendaal, 7 november 2016

Beeldplan Stadsoevers stroomopwaarts, gemeente Roosendaal, mei 2017.

1.1. Situering plangebied

Het gebied Stadsoevers (voorheen Spoorhaven) ligt aan de rand van het stadscentrum van Roosendaal ten westen van het station Roosendaal. Voor dit gebied is in het verleden een ambitieus plan gemaakt waarbij het bedrijventerrein zou worden getransformeerd in een woongebied. Hiervoor is in 2009 het bestemmingsplan Spoorhaven 1^e fase vastgesteld. Bij dat bestemmingsplan is ook een exploitatieplan vastgesteld.

Voor de realisering van dit plan heeft de gemeente verschillende gronden verworven. Mede als gevolg van de economische crisis zijn de plannen conform het bestemmingsplan uit 2009 nooit tot uitvoering gekomen.

Het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan zijn gedetailleerd van karakter. Daardoor is er nu een aantal regels en voorschriften van toepassing, die beperkend zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Bovendien is er een nieuwe stedenbouwkundige visie voor het gebied ontwikkeld, die afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente wenst voor de ontwikkeling van het project Stadsoevers een nieuw bestemmingsplan te ontwikkelen. De gemeente wil dat het nieuwe bestemmingsplan globaler van karakter is en wenst een directe bouwtitel te geven.

Omdat nog niet alle gronden in eigendom zijn dient ook een nieuw exploitatieplan gemaakt te worden voor dit bestemmingsplan. Vanwege het feit dat op dit moment een exploitatieplan op het gebied rust dient dat exploitatieplan eerst ingetrokken te worden alvorens het nieuwe exploitatieplan vastgesteld kan worden. Parallel aan de procedure van dit ontwerp-exploitatieplan zal dan ook een procedure worden gestart voor het intrekken van het vigerende exploitatieplan.

Formeel is de vaststelling van het bestemmingsplan Stadsoevers de aanleiding tot het vaststellen van dit exploitatieplan.

1.2. Relatie planologische maatregel

Dit exploitatieplan, hierna genoemd exploitatieplan Stadsoevers, behoort bij het bestemmingsplan Stadsoevers d.d. .

Degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied zullen in kennis worden gesteld van dit exploitatieplan.

De plankaart van het bestemmingsplan staat weergegeven op Kaart 1 Plankaart bestemmingsplan die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan ter vervanging van het Exploitatieplan Spoorhaven 1^e fase 2009 (Exploitatiegebied West).



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.3. Noodzaak en doel van het exploitatieplan

Omdat de gemeente geen eigenaar is van alle gronden binnen het plangebied Stadsoevers en er nog geen (definitieve) anterieure overeenkomst ligt met alle grondeigenaren is kostenverhaal niet verzekerd.

Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente wil met het vaststellen van dit exploitatieplan allereerst het verhaal van kosten van grondexploitatie waarborgen.

Daarnaast wil de gemeente het tijdvak bepalen waarbinnen de exploitatie plaatsvindt, wil de gemeente een fasering opnemen en wil de gemeente eisen en regels stellen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden.

Dit exploitatieplan zorgt ervoor dat de wijze waarop dit moet worden uitgevoerd, wordt gewaarborgd.

Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waardoor bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- de borging van de omgevingskwaliteit door het vastleggen van een koppeling ten aanzien van de fasering;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan.

1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de exploitatieopzet waarin de uitgangspunten en kaders van dit exploitatieplan nader worden toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen en regels zoals die van toepassing zijn op dit exploitatieplan. Hoofdstuk 4 behandelt de exploitatieopzet en tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de (formele) procedure zoals die geldt voor een exploitatieplan.

2. Toelichting bij de exploitatieopzet

2.1. De begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied heeft betrekking op die delen van het bestemmingsplangebied waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Dat is niet overal het geval, daarom wijkt de begrenzing van het exploitatiegebied af van de begrenzing van het bestemmingsplangebied.

Een deel van de gronden is buiten het exploitatiegebied gelaten omdat (niet limitatief):

- De bestemming niet wordt gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan;
- Op deze gronden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zijn dan wel uitgevoerd gaan worden. Voor het moment van uitvoering wordt daarbij uitgegaan van het moment van definitieve vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan;
- Het kostenverhaal al heeft plaats gevonden via (gronduitgifte-)overeenkomsten.

Voor de gronden die buiten het exploitatiegebied vallen geldt dat voor deze percelen geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, die strijdig zijn met de voorgestelde (en vigerende) bestemming.

Tabel 1: Ruimtegebruik		
	Oppervlak	Eenheid
Plangebied bestemmingsplan	195.998	m2
Te handhaven elementen	32.867	m2
Gebied vallend onder exploitatieplan	163.131	m2

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de [Kaart 2 Exploitatiegebied](#) die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.2. Het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft vooral betrekking op de realisering van de functie woningbouw. Behoudens de hoofdinfrastructuur en een aantal oost-west verbindingen is de inrichting van de woonvelden en de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied vrij. Wel heeft de gemeente daarbij een kwaliteitskader bepaald, waaraan de invullingen van de woonvelden moeten voldoen. Ook heeft de gemeente voor de uitstraling van de bebouwing in de woonvelden een specifiek beeldplan gemaakt (genaamd Beeldplan Stadsoevers stroomopwaarts) dat gebaseerd op het algemeen van kracht zijnde Welstandbeleid in de gemeente Roosendaal.

Ten behoeve van het exploitatieplan is voor de inrichting van het gebied rekening gehouden met een indicatief grondgebruik.

In het noordelijk deel van het exploitatiegebied is sprake van de volgende planstructurele elementen:

- de centrale ontsluitingsweg in het midden van het plangebied (de Noordlaan) als route voor het doorgaande verkeer en de ontsluiting van de woonblokken (de centrale as);
- de singelstructuur aan de westzijde van het plangebied met de daarin ondergebracht ecologische verbindingzone en waterloop.
- een zwaairom langs de Vliet als keer- en ligplaats voor boten.

In het zuidelijk deel van het exploitatiegebied is sprake van de volgende planstructurele elementen:

- ontsluitingswegen;
- groenstructuren die zowel aan de oostzijde als aan de westzijde van de ontsluitingsweg zijn gesitueerd. Tussen deze groenstructuur bevinden zich velden waarbinnen woonfuncties, maatschappelijke en gemengde functies ontwikkeld kunnen worden.

Tabel 2: Planstructurele elementen		
	Oppervlak	Eenheid
Gebied vallend binnen exploitatieplan	161.131	m2
<i>Noordelijk deel</i>		
Noordlaan	10.758	m2
Ecologische verbindingzone	22.965	m2
<i>Zuidelijk deel</i>		
Wijkontsluitingswegen	8.085	m2
Wijkgroen	20.817	m2
Water (zwaairom)	3.189	m2
Bruto uitgeefbaar	97.317	m2

2.3. Eigendomssituatie

De gemeente Roosendaal is voor een groot deel eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied. De overige gronden zijn in eigendom van particulieren. De eigendomssituatie in het exploitatiegebied is weergegeven op Kaart 3 Eigendomssituatie die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Het exploitatieplan gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden in eigendom verwerft.

De gemeente wil in eerste instantie via minnelijk overleg tot verwerving komen. Indien de verwerving niet tot stand komt kan de gemeente overgaan tot een onteigening.

Daarnaast zou een particulier ervoor kunnen kiezen om de planologisch mogelijk gemaakte functie zelf te realiseren. In dat geval kan op basis van dit exploitatieplan kostenverhaal plaats vinden.

De gemeente beoogt de gronden te verwerven zoals aangegeven op de Kaart 4 Te verwerven gronden die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.4. Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten voor het voorgenomen grondgebruik wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten:

- Kosten die binnen het exploitatiegebied gemaakt worden en volledig toerekenbaar aan het exploitatiegebied;
- Kosten die binnen het exploitatiegebied gemaakt worden en deels op basis van de in de wro genoemde criteria profijtelijkheid, proportionaliteit en toerekenbaarheid (ppt) toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.
- Kosten die buiten het exploitatiegebied gemaakt worden en (deels) toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.

In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt (volledig toerekenbaar). Het gaat hier om de kosten, die staan beschreven in de kostensoortenlijst (bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Deze kosten worden volledig aan het exploitatiegebied toegerekend.

Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen). Binnen dit ontwerpexploitatieplan betreft dat de realisering van:

- Noordelijk deel: de Noordlaan;
- Noordelijk deel: Ecologische Verbindingszone;
- Noordelijk deel: Water nabij de Zwaaihoek;
- Zuidelijk deel: Ontsluitingsweg;
- Zuidelijk deel: Wijkgroen.

De kosten voor deze werken en werkzaamheden zijn voor het proportionele deel dat de functies in het exploitatiegebied profijt hebben opgenomen in dit ontwerpexploitatieplan.

Voor de kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied (zoals b.v. bovenwijkse afdrachten) zijn in dit exploitatieplan geen kosten meegenomen.

2.4.1. Noordlaan

Voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar Stadsoevers en van het noordwesten van Roosendaal naar het centrum en vice versa is het noodzakelijk om een centrale ontsluitingsweg te realiseren in het plangebied Stadsoevers.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: De woningen in het woongebied Stadsoevers hebben profijt van de Noordlaan.

Toerekenbaarheid: De Noordlaan zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: De Noordlaan is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied.

Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten. Op basis van het bovenstaande komen 17% van de aanlegkosten van de Noordlaan ten laste van het exploitatiegebied.

2.4.2. Ecologische verbindingzone

De ecologische verbindingzone is één van de dragers van de locatie en voorwaarde voor ontwikkeling van Stadsoevers als aantrekkelijk woonmilieu, maar ook een doorlopend lint met groenblauwe functies in de stad.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de realisering van de ecologische verbindingzone

Toerekenbaarheid: De realisatie van de ecologische verbindingzone zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: De ecologische verbindingzone is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. Het gebied heeft een functie voor Stadsoevers en de inwoners van Roosendaal.

Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de volgende berekening:

- 50% van de aanlegkosten van de ecologische verbindingzone worden gezien als verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied vanwege de bufferwerking tussen het woongebied en de omgeving;
- 25% van de aanlegkosten van de ecologische verbindingzone worden gezien als investering ten faveure van de bewoners ten westen van deze zone;
- 25% van de aanlegkosten van de ecologische verbindingzone worden gezien als investering ten faveure van de overige bewoners van Roosendaal.

Toepassing van deze berekening heeft tot gevolg dat 50% van de aanlegkosten van de ecologische verbindingzone ten laste komen van het exploitatiegebied.

2.4.3. Water nabij de zwaairom

De Roosendaalse Vliet en de zwaairom vormen één van de dragers van de locatie en gelden als voorwaarde voor de ontwikkeling van Stadsoevers als een aantrekkelijk woonmilieu

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de realisering van de zwaairom.

Toerekenbaarheid: De realisatie van de zwaairom zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: De zwaairom is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. Het gebied heeft een functie voor Stadsoevers en de inwoners van Roosendaal.

Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de volgende berekening:

- 75% van de aanlegkosten van de zwaairom wordt gezien als verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied;
- 25% van de aanlegkosten van de zwaairom wordt gezien als investering ten faveure van de overige bewoners van Roosendaal.

Toepassing van deze berekening heeft tot gevolg dat 75% van de aanlegkosten van de zwaairom ten laste komen van het exploitatiegebied.

2.4.4. Zuidelijke ontsluitingsweg

Voor een goede afwikkeling van het verkeer van en naar Stadsoevers en van het noordwesten van Roosendaal naar het centrum en vice versa is het noodzakelijk om de zuidelijke ontsluitingsweg te realiseren in het plangebied Stadsoevers.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: De woningen in het woongebied Stadsoevers hebben profijt van de zuidelijke ontsluitingsweg.

Toerekenbaarheid: De zuidelijke ontsluitingsweg zou niet worden aangelegd als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: De zuidelijke ontsluitingsweg is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied.

Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de verdeling van de verkeersintensiteiten. Op basis van het bovenstaande komen 40% van de aanlegkosten van de zuidelijke ontsluitingsweg ten laste van het exploitatiegebied.

2.4.5. Zuidelijk Wijkgroen

Gezien de solitaire gepositioneerde gebouwen in dit deel van Stadoevers is het wijkgroen één van de dragers van de locatie en voorwaarde voor ontwikkeling van Stadoever als aantrekkelijk woonmilieu en aangenaam verblijfsgebied.

Toetsing aan de criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied heeft profijt van de realisering van het wijkgroen.

Toerekenbaarheid: De realisatie van het wijkgroen zou niet plaatsvinden als het exploitatiegebied niet ontwikkeld zou worden.

Proportionaliteit: Het wijkgroen is van belang voor een groter gebied dan het exploitatiegebied. Het groen heeft een functie voor Stadoevers en de inwoners van Roosendaal.

Toerekening van kosten aan het exploitatiegebied vindt plaats op basis van de volgende berekening:

- 75% van de aanlegkosten van het wijkgroen wordt gezien als verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied;
- 25% van de aanlegkosten van het wijkgroen wordt gezien als investering om een aangenaam verblijfsklimaat te krijgen ten faveure van de overige bewoners van Roosendaal.

Toepassing van deze berekening heeft tot gevolg dat 75% van de aanlegkosten van het wijkgroen ten laste komen van het exploitatiegebied.

2.5. Fasering

De realisering van het woongebied zal gefaseerd plaatsvinden. Hierbij worden in het exploitatieplan 2 fasen onderscheiden.

Op Kaart 5 Fasering Stadoevers die als bijlage deel uitmaakt van dit ontwerpexploitatieplan is de fasering weergegeven.

Deze fasering is opgenomen om te garanderen dat de ruimtelijke samenhang in de ontwikkeling gewaarborgd blijft en er niet op verschillende locaties 'plukjes' woningen ontstaan. In de regels van dit ontwerpexploitatieplan zijn regels opgenomen op welk moment aan de realisering van de woningen in de tweede fase begonnen mag worden.

3. Eisen en regels

In dit exploitatieplan zijn eisen opgenomen voor de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied en regels omtrent de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden. Daarnaast is in het exploitatieplan een uitwerking gegeven van de in het bestemmingsplan opgenomen regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid.

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

3.1. Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in 3 artikelen:

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. proces-verbaal van aanbesteding: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- b. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de voltooide werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- c. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied zoals weergegeven op kaart 2 en nader omschreven in paragraaf 3.2.;
- d. gedetailleerde uitvoeringsplanning: een jaarlijks te actualiseren planning waarin voor het volledige exploitatiegebied op basis van de fasering en de, binnen de fasering te onderscheiden deelgebieden, wordt aangegeven op welke datum de start van de uitvoering van de werkzaamheden voor dat deelgebied is voorzien alsmede, voor zover van toepassing, het in het betreffende deelgebied aantal te realiseren woningen.
- e. exploitant: degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door aldaar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is aldaar werken en werkzaamheden te verrichten;

Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

- 2.1 Op werken en werkzaamheden zijn de volgende documenten van toepassing:
 1. Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers west, gemeente Roosendaal, 5 november 2016;
 2. Kwaliteitshandboek Ontwerp-, en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte, gemeente Roosendaal, 14 januari 2016;
 3. Beeldplan Stadsoevers Stroomopwaarts, gemeente Roosendaal, mei 2017 ;
 4. Warmteplan Stadsoevers, gemeente Roosendaal, 7 november 2016.

In geval van strijdigheden tussen voornoemde documenten prevaleert hetgeen is opgenomen in het document dat het hoogst genoteerd is in voornoemde lijst, waarbij nummer 1 geldt als hoogste in rang.

De definitief toe te passen materialen in het exploitatiegebied wordt in de planuitwerking bepaald.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

2.2

- 2.2.1 Tenminste 8 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal. Daarbij dienen exploitanten inzicht te geven in het definitief (technisch) ontwerp en de toe te passen materialen.
- 2.2.2 Bij die melding wordt het proces-verbaal van aanbesteding gevoegd, dat in ieder geval inhoudt op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding, als bedoeld in artikel 2.2 betrekking heeft, zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal.

Artikel 3: Regels met betrekking tot de fasering en koppelingen tussen werken

- 3.1 Het verlenen van vergunningen voor het bouwen van woningen in fase 2 is pas toegestaan zodra in fase 1 60% van het in die fase geprognosticeerde aantal woningen op basis van de in de bijlage opgenomen uitvoeringsplanning is opgeleverd aan de koper/verhuurder. Deze uitvoeringsplanning zal in de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan worden geactualiseerd op basis van de meest recente inzichten en verwachtingen.

3.2. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

De hierna beschreven werkzaamheden hebben op hoofdlijnen betrekking op de uitvoering van werken en werkzaamheden gronden in het exploitatiegebied. Deze werkzaamheden kunnen voorkomen in alle fasen.

In het kader van het bouwrijp maken dienen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals het verwijderen van bestaande funderingen, verhardingen, riolering, openbare verlichting en groenvoorzieningen zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het partieel ophogen en voorbelasten van het terrein (voor zover nodig);
- het verwijderen van de voorbelasting (voor zover nodig);
- aanleggen riolering met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen en wijzigen van waterhuishoudkundige zaken zoals watergangen, duikers, dijken, oevers, stuwen, sluisen, e.d.;
- aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen;
- aanleggen en verwijderen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- Het nemen van tijdelijke verkeersmaatregelen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwterrein.

In het kader van het woonrijp maken dienen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het aanleggen van bruggen (voor zover nodig);
- verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- aanleggen wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en andere verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting en straatmeubilair;
- het inrichten van oevers en watergangen inclusief de bijbehorende voorzieningen als o.a. damwanden, kadewanden en taluds;
- aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen;
- aanleggen van geluidwerende voorzieningen met bijbehorende voorzieningen;
- instellen en opheffen van tijdelijke verkeersmaatregelen inclusief bijbehorende voorzieningen.

3.3. Toelichting op de eisen en regels met betrekking tot fasering en koppelingen tussen werken

Om te voorkomen dat de ruimtelijke samenhang in het totale plangebied gedurende de ontwikkeling van het gebied verloren gaat zijn in het exploitatieplan regels opgenomen ten aanzien van de fasering en de momenten waarop werkzaamheden in een volgende fase kunnen worden aangevangen.

De koppeling houdt in dat omgevingsvergunningen voor bouwen in een volgende fase pas mogen worden verleend als er een bepaald percentage woningen van de vorige fase(n) opgeleverd zijn.

4. Exploitatieopzet

4.1. Algemeen

Voor het opstellen van de exploitatieopzet wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat er daarmee vanuit dat de gemeente alle gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand neemt. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

4.2. Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode (in deze exploitatieopzet per jaar), de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de onderstaande exploitatieopzet gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- de startdatum van de exploitatie is 1 januari 2017;
- de rentevoet is gesteld op 2,0%;
- de jaarlijkse kostenstijging bedraagt 2,0%
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0,5%;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment van enig jaar plaatsvinden (per 1 juli);
- de prijspeildatum is 1 januari 2017.

4.3. Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

Het bestemmingsplan gaat uit van een ontwikkeling waarvan de realisatie binnen 10 jaar na de vaststelling is voorzien.

De begindatum van het tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden is gekoppeld aan de eerste vaststelling van het exploitatieplan (2017). De einddatum van het tijdvak is per 1 januari 2027.

4.4. Toelichting op de aanduiding van fasering

In de exploitatieopzet is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling van het terrein gelijkmatig in de planperiode zal plaats vinden.

4.5. Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Door een onafhankelijk deskundige is de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied geraamd¹⁾. De inbrengwaarde is bepaald per 15 maart 2017.

4.6. Toelichting op de raming van de kosten

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op de civieltechnische raming die is opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten – voor zover mogelijk in dit globale stadium van planvorming – geraamd op basis van – voor de werken en werkzaamheden in de locatie – samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het besluit ruimtelijke ordening (bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten:

Grondwerken

Er worden grondwerken verricht in het exploitatiegebied. Dit betreft het opruimen, egaliseren en voor zover nodig het ophogen van het exploitatiegebied.

Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken van het terrein wordt verstaan de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de voorbereidingen voor de aanleg van nutsvoorzieningen dan wel de aanleg/verlegging van kabels en leidingen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (zie paragraaf 3.2). Het Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers west vormt de referentie voor het inrichtingsniveau, de inrichtingskwaliteit en daarmee het kostenniveau van het bouwrijp maken.

Voor het bouwrijp maken is uitgegaan van het indicatief vastgestelde grondgebruik. Daarbij is uitgegaan van een netto uitgeefbaar gebied dat 47% bedraagt van het bruto uitgeefbaar gebied.

Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken van het terrein wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van de wegen, parkeervoorzieningen, en fiets-, en voetgangersvoorzieningen. Tevens valt onder het woonrijp maken de aanleg van de openbare verlichting en de definitieve inrichting van groen- en watervoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (zie paragraaf 3.2).

Voor het woonrijp maken is eveneens uitgegaan van het indicatief vastgestelde grondgebruik en het kwaliteitsniveau van het Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers west en het indicatief vastgestelde grondgebruik.

1) Taxatierapport inbrengwaarde Stadsoevers; Gloudemans, 15 maart 2017.

Kosten van planschade-uitkeringen

Voor het plan is een planschade-risicoanalyse uitgevoerd. Gezien de voorzienbaarheid van het voorgestane grondgebruik en de ligging van de woonblokken ten opzichte van de nabij gelegen woningen wordt de kans op planschade minimaal geacht.

Planontwikkelingskosten

Op basis van de plankostenscan² is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied.

Kosten voor tijdelijk beheer

Er is rekening gehouden met het tijdelijk beheer van het plangebied in de vorm van een percentage van de inbrengwaarde.

Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Bovenwijkse afdrachten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kosten:

Tabel 3: Kosten exploitatieopzet		
Kostenpost	Kosten	
1. Verwerving	€ 11.256.925	
2. Tijdelijk bekeer	€ 123.826	
3. Slopen	€ 440.165	
4. Bodemonderzoek, sanering en overige milieukosten	€ 2.970.000	
5. Bouwrijp maken	€ 1.718.990	
6. Woonrijp maken	€ 3.348.373	
7. Deels toerekenbare kosten t.b.v. de planstructurele elementen	€ 1.830.716	
8. Plankosten	€ 3.666.868	
Totaal kosten (prijspeil)	€ 25.355.863	

² Rekenmodel bij de ontwerp ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan 2017"

4.7. Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden gerekend (de ramingen van):

- a. de grondopbrengsten van de te ontwikkelen woningen, waarvoor de grondprijzen marktconform zijn bepaald;
- b. een bijdrage vanuit de gemeente om de voorgestane kwaliteit van dit plan te kunnen realiseren.

Bij de bepaling van de grondopbrengsten is uitgegaan van de volgende grondprijzen (bronnen: Taxatie van der Water, 24 augustus 2015 en resultaat onderhandse aanbesteding van de deellocatie Wipweide van augustus 2016):

- eengezinswoningen: variërend tussen de € 30.000,- en de € 45.000,- (afhankelijk van de beukbreedte en de ligging);
- vrije kavels: € 78.000,-;
- appartementen en beneden boven-woningen: variërend tussen de € 20.000,- en de € 30.000,- (afhankelijk van de ligging).

In de berekening is uitgegaan van een gemiddeld uitgifbaar percentage van 47%. Eerst bij de uitwerking van het gebied zal duidelijk worden wat het percentage uitgifbaar exact zal worden per grondeigenaar.

Onderstaand tabel geeft een overzicht van de opbrengsten:

Tabel 4: Opbrengsten exploitatieopzet		
Opbrengstenpost	Opbrengsten	
1. Eengezinswoningen	€ 11.760.000	
2. Vrije kavels	€ 156.000	
3. Appartementen en beneden boven-woningen	€ 3.868.000	
4. Bijdrage gemeente	€ 11.500.000	
Totaal opbrengsten (prijspeil)	€ 27.284.000	

4.8. Toelichting op het resultaat

In tabel 5 wordt het resultaat van de exploitatieopzet samengevat weergegeven:

Tabel 5: Resultaat exploitatieopzet		
Post	Bedrag (afgerond)	
Kosten (prijspeil)	€ 25,3	mln.
Opbrengsten (prijspeil)	€ 27,3	mln.
Saldo (prijspeil)	€ 2,0	mln.
Saldo (ncw)	€ 0,6	mln.

Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond € 600.000,- (netto contante waarde).

Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

4.9. Toelichting op de berekening van de bijdrage

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek dient het programma omgezet te worden in gewogen eenheden. Als referentie voor de gewogen eenheid wordt uitgegaan van de gemiddelde grondopbrengst van de gronduitgifte van een eengezinswoning (€ 35.210,- per woning).

In tabel 6 wordt de systematiek per grondopbrengst in gewogen eenheden verder uitgewerkt.

Tabel 6: Berekening gewogen eenheden				
Berekening gewogen basiseenheid	Aantal	Eenheid	Gewogen basiseenheid	Opbrengst
1. Eengezinswoning	334	woningen	1,000	€ 11.760.000
2. Vrije kavel	2	woningen	2,215	€ 156.000
5. Appartement	170	woningen	0,646	€ 3.868.000
Totaal opbrengsten				€ 15.784.000

5. De procedure

5.1. Algemeen

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moet worden herzien, uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten.

Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open.

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Eventuele opbrengsten in de vorm van bijdragen en subsidies van derden dienen van de maximaal berekende te verhalen kosten afgetrokken te worden.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten bouwvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In dat geval dient de gemeente te kunnen aangeven op welke wijze het tekort wordt gedekt.

5.2. De exploitatiebijdrage

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo

bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden vermindert met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

Bij de verlening van de bouwvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op. In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt dan wel, indien na aanmaning nog niet betaald is, bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen en uiteindelijk kan het college van burgemeester en wethouders de verleende bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

In het ontwerpexploitatieplan Stadsoevers is – op de gronden van exploitanten – sprake van een globale bestemmingslegging met een directe bouwtitel. Hierbij is de verkavelingsopzet voor een groot deel vrijgehouden om de ontwikkelende partij(en) maximale vrijheid te geven de verkaveling aan te passen aan de marktvrage van dat moment. Een exploitatiebijdrage op grond van een concreet bouwplan is derhalve op dit moment nog niet te berekenen.

Om die reden is voor het totaal van de particuliere eigendommen en rekening houdend met het normatieve grondgebruik, de raming van de totale exploitatiebijdrage voor de particuliere eigendommen opgenomen op basis van de gewogen opbrengst per m².

Bij een andere uitwerking van het plan dan nu voorzien is kan de bijdrage afwijken. In de jaarlijkse bijstelling van het exploitatieplan zal dat worden meegenomen.

5.3. Eindafrekening

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de bouwvergunning.

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

Bijlagen

19

Bijlagen bij het exploitatieplan:

Kaart 1: Plankaart bestemmingsplan

Kaart 2: Exploitatiegebied

Kaart 3: Eigendomssituatie

Kaart 4: Overzicht te verwerven gronden

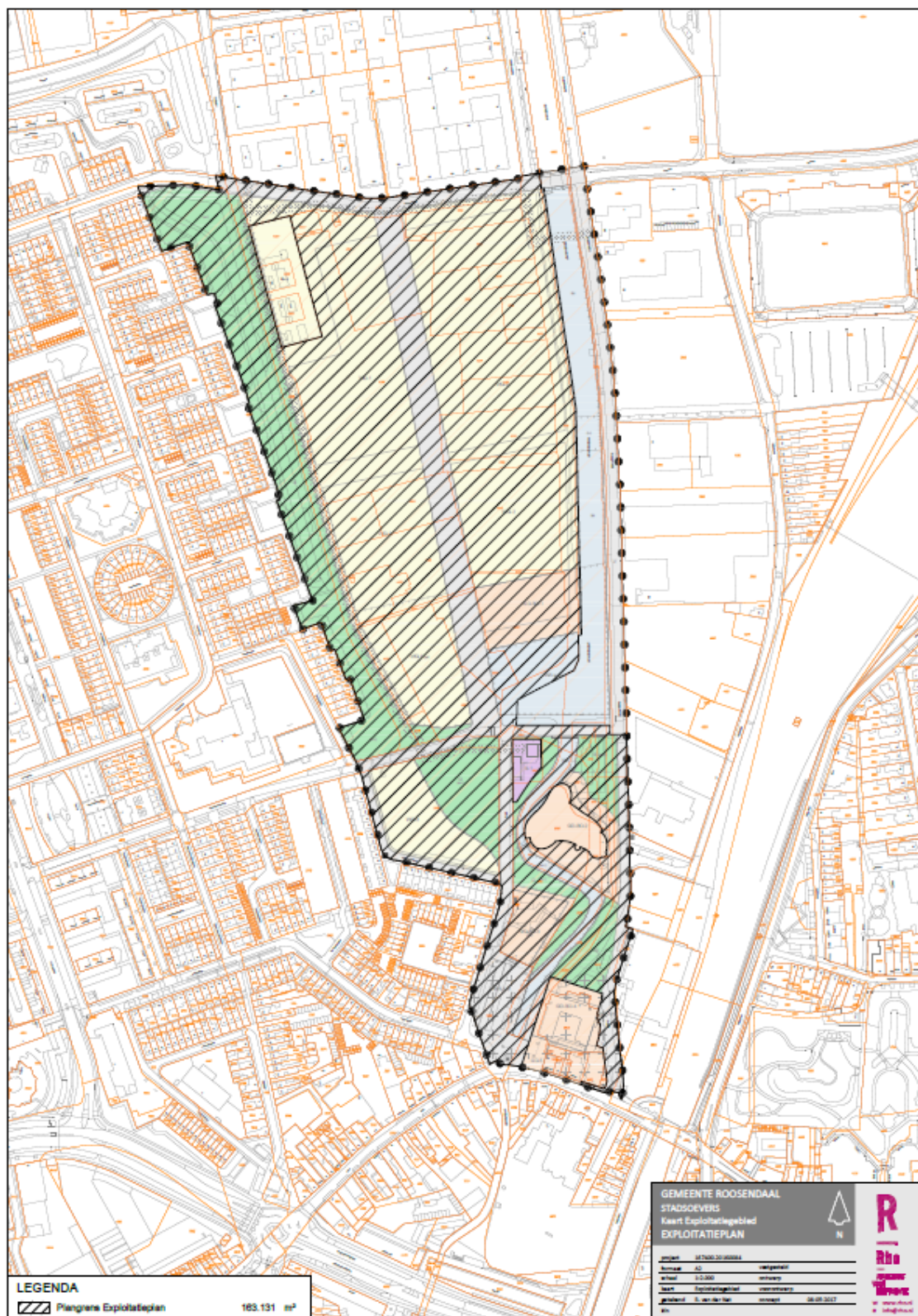
Kaart 5: Fasering Stadsoevers

- A. Kwaliteitskader buitenruimte Stadsoevers west, gemeente Roosendaal, 5 november 2016;
- B. Kwaliteitshandboek Ontwerp-, en materiaaleisen ontwikkeling openbare ruimte, gemeente Roosendaal, 14 januari 2016
- C. Warmteplan Stadsoevers, gemeente Roosendaal, 7 november 2016.
- D. Beeldplan Stadsoevers stroomopwaarts, gemeente Roosendaal, mei 2017

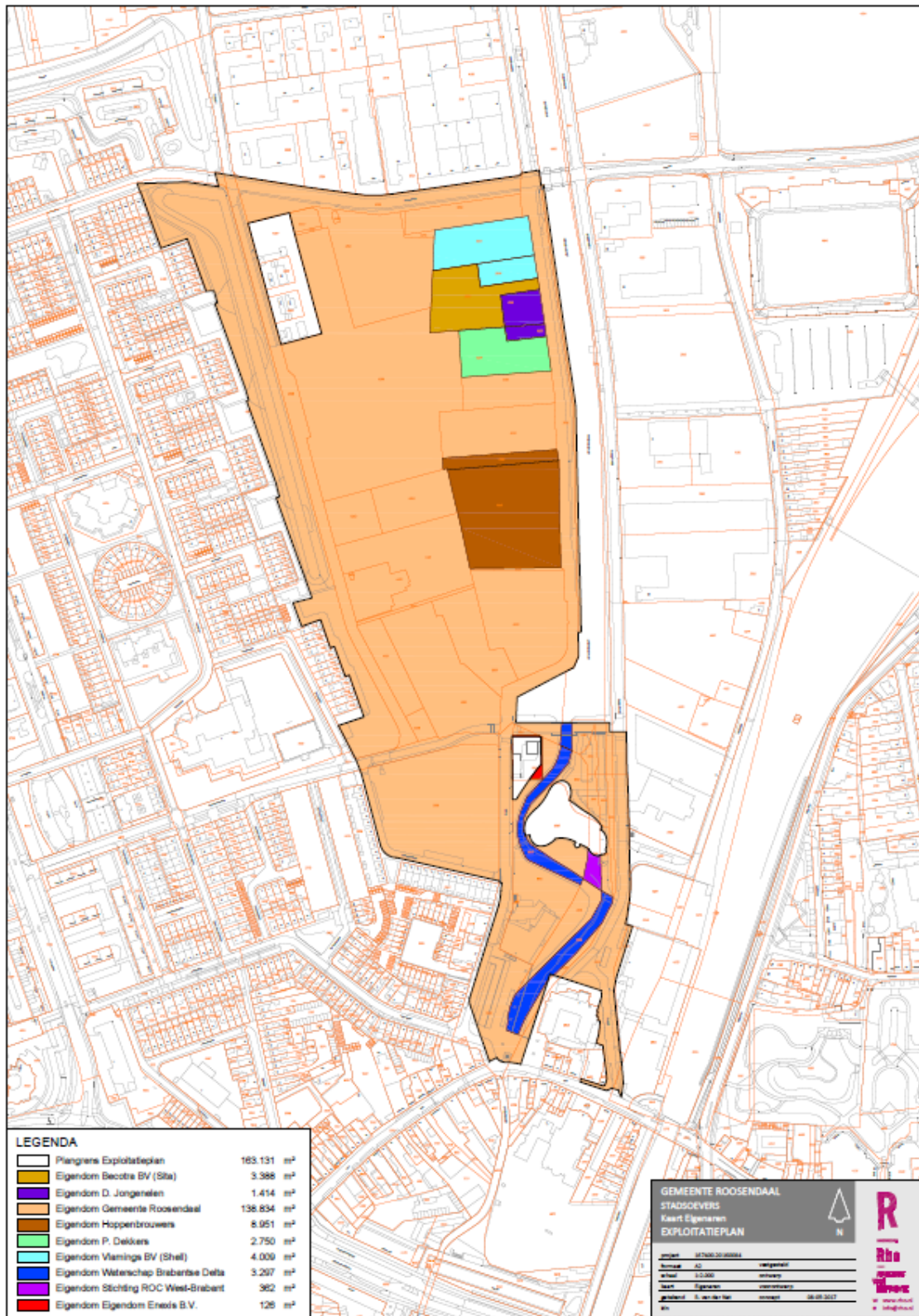
Kaart 1: Plankaart bestemmingsplan



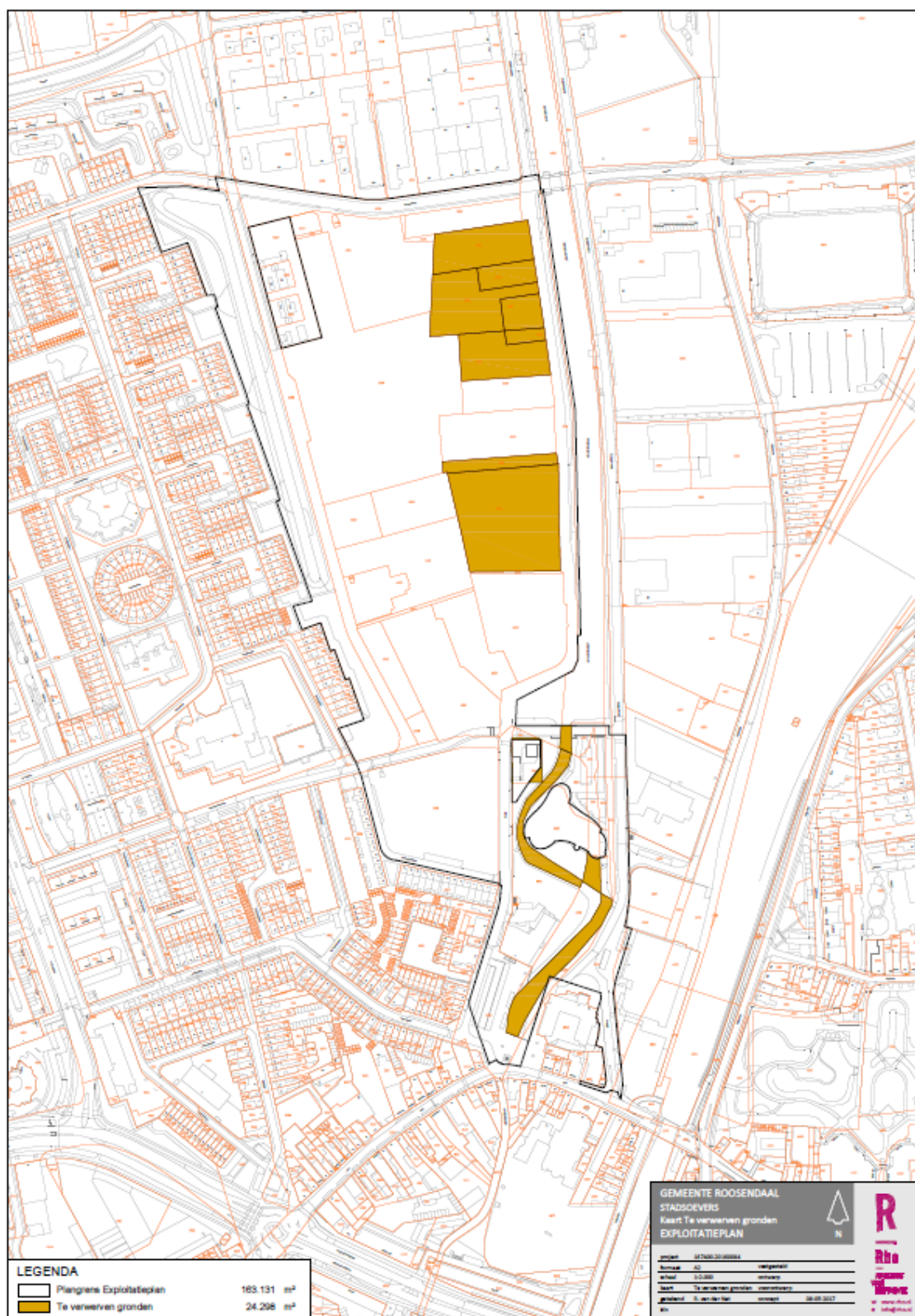
Kaart 2: Exploitatiegebied



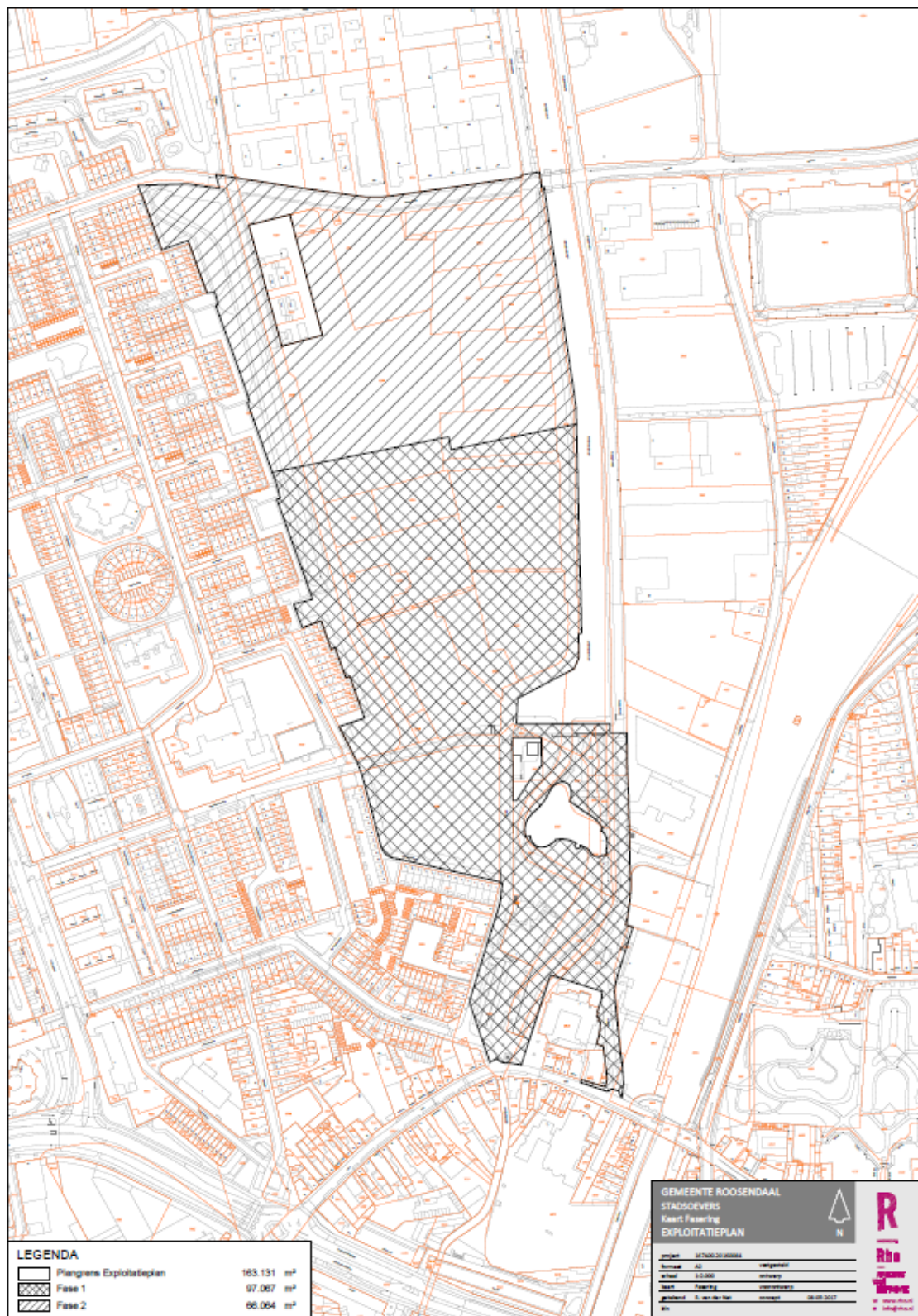
Kaart 3: Eigendomssituatie



Kaart 4: Overzicht te verwerven gronden



Kaart 5: Fasering Stadsoevers



Uitvoeringsplanning

<i>Gebied</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Jaartal realisatie</i>
Fase 1	187 - 294 woningen	2017-2023
Fase 2	224 - 376 woningen	2023-2027
Totaal	481 - 600 woningen	2017-2027