

Exploitatieplan De Bulkenaar 2022

Gemeente Roosendaal

7 december 2021

Contactpersoon

KEES SWINKELS
Senior Planeconoom

M +31627061512
E kees.swinkels@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 220
3800 AE Amersfoort
Nederland

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.2.1	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	8
1.3	Procedure	8
1.4	Zienswijze en ambtshalve wijzigingen	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Toelichting op omschrijving werken en werkzaamheden	10
2.1	Algemeen	10
3	Toelichting op de eisen en regels	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Toelichting op artikel 1: de begrippen	11
3.3	Toelichting op artikel 2: fasering en koppelingen	11
3.3.1	Fasering	11
3.3.2	Koppeling	11
3.4	Toelichting op artikel 3: eisen aan werken en werkzaamheden	11
3.5	Toelichting op artikel 4: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	12
3.5.1	Toelichting op artikel 4.1: bestekken	12
3.5.2	Toelichting op artikel 4.2: aanbesteding	12
3.5.3	Toelichting op artikel 4.3: inspecties	13
3.6	Toelichting op artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen	13
3.7	Toelichting op artikel 6: slotbepaling	13
4	De exploitatieopzet	15
4.1	Algemeen	15
4.2	De reken technische uitgangspunten	15
4.3	Het ruimtegebruik	16
4.4	Het programma	16

4.5	Raming van de inbrengwaarde van de gronden	16
4.5.1	De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)	16
4.5.2	Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)	16
4.6	Raming van de andere kosten	17
4.6.1	Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)	17
4.6.2	Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)	17
4.6.3	Kosten aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)	17
4.6.4	Kosten aanleg infrastructuur binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)	17
4.6.5	Kosten buiten exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)	18
4.6.6	Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)	18
4.6.7	Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)	18
4.6.8	Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)	18
4.6.9	Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)	18
4.7	Raming van de opbrengsten	18
4.8	Subsidies en bijdragen	19
4.9	De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten	19
4.10	De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar	20
4.10.1	Stappen berekening exploitatiebijdrage	20
4.10.2	De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar	21
4.10.3	Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning	21
4.10.4	Betalingstermijn exploitatiebijdrage	21
4.11	Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten	22
5	Algemene bepalingen van het exploitatieplan	23
5.1	Koppeling met ruimtelijk besluit	23
5.2	Begrenzing van het exploitatiegebied	23
5.3	Ruimtegebruik	23
5.4	Programma	23
5.5	Te verwerven gronden	23
5.6	Citeertitel	23
6	Omschrijving werken en werkzaamheden	24
6.1	Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	24
6.2	Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied	24
6.3	Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied	24
6.3.1	Het bouwrijp maken van de openbare ruimte	24
6.3.2	Het woonrijp maken van de openbare ruimte	24

7	Eisen en regels werken werkzaamheden	25
7.1	Artikel 1: Begrippen	25
7.2	Artikel 2: Fasering en koppeling	26
7.2.1	Fasering en tijdvakken	26
7.2.2	Koppelingen	26
7.3	Artikel 3: Eisen aan werken en werkzaamheden	26
7.4	Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	26
7.4.1	Artikel 4.1: Bestekken	26
7.4.2	Artikel 4.2: Aanbesteding	26
7.4.3	Artikel 4.3: Inspecties	27
7.5	Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen	27
7.5.1	Handeling in strijd met het exploitatieplan	27
7.5.2	Artikel 5.2: Regels inzake afwijking	27
7.5.3	Artikel 5.3: Strafbaar feit	27
7.6	Artikel 6: Slotbepaling	27
8	Bijlagen	28
	Colofon	29

Deel A: toelichting op het exploitatieplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Bravis (hierna Bravis) heeft na een zorgvuldige selectieprocedure gekozen voor de locatie “De Bulkenaar” als nieuwe hoofdlocatie voor een regionaal ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen. De gemeenteraad van Roosendaal heeft op 28 mei 2020 de Gebiedsvisie “De Bulkenaar” vastgesteld op basis waarvan voor het exploitatiegebied “De Bulkenaar” zowel een bestemmingsplan als een MER in procedure is gebracht. Tegelijk met de ter inzagelegging van dit ontwerp exploitatieplan, wordt het ontwerp bestemmingsplan en de MER ter inzage gelegd. Het exploitatieplan is nodig om het wettelijke kostenverhaal voor de gemeente veilig te stellen en zal tevens worden gebruikt om nadere eisen en regels ten aanzien van de planuitvoering te stellen.

Gezien het aantal eigenaren in het gebied kunnen niet alle gronden tijdig minnelijk worden aangekocht of met alle eigenaren een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is het noodzakelijk om bij het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan een ontwerp exploitatieplan in procedure te brengen. Onlangs is er tussen de gemeente en Bravis een anterieure overeenkomst gesloten. Op de kaart “Kostenverhaal anderszins verzekerd”, welke als bijlage B is toegevoegd aan het exploitatieplan is aangegeven voor welke gronden het kostenverhaal is veiliggesteld.

Dit exploitatieplan “De Bulkenaar 2022” is verbonden met het bestemmingsplan “De Bulkenaar”. Het bestemmingsplangebied is aangegeven op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan, die als bijlage G (“Kaart bestemmingsplan”) bij dit exploitatieplan is gevoegd. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om op een gedeelte van het gebied (12,1 hectare) binnen de bestemming “Maatschappelijk” een regionaal ziekenhuis en ondersteunende functies te realiseren. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan, mede als groencompensatie, in de aanleg van een landschapspark en een zuidelijke ontsluitingsweg voor het ziekenhuis. Als het regionaal ziekenhuis met ondersteunende functies niet zou worden gerealiseerd op deze locatie, zou er geen zuidelijke ontsluitingsweg aangelegd worden en ook geen landschapspark. Hieruit concluderen wij dat er sprake is van een ruimtelijke, functionele en financiële samenhang tussen de verschillende onderdelen van de gebiedsontwikkeling en er dus sprake is van één complex.

1.2 Doel en functie van het exploitatieplan

De gemeente moet op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en/of het stellen van locatie-eisen of voorschrijven van een fasering noodzakelijk is.

Het exploitatieplan gaat uit van de wettelijke fictie dat de gemeente geldt als enige exploitant van het gehele gebied en alle kosten door de gemeente worden gemaakt. Het vaststellen van een exploitatieplan dient er onder meer toe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (artikel 6.17 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij te verlenen omgevingsvergunningen voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (posterieure overeenkomst).

Daarnaast kan een exploitatieplan ertoe dienen om:

1. Vast te leggen hoe het exploitatiegebied wordt gefaseerd en welke koppelingen er worden aangebracht tussen fasering en het uitvoeren van werken en werkzaamheden.
2. Vast te leggen welke overige regels en eisen van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Al deze bepalingen worden opgenomen om te waarborgen dat bij de realisatie specifieke (kwaliteits)eisen ten aanzien van werken en werkzaamheden en regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ook is het van belang te waarborgen dat de gronden op een zo doelmatig en efficiënt mogelijke manier worden uitgegeven en dat er een goede afstemming ontstaat tussen het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

1.2.1 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen. Ook is het denkbaar dat een herziening geen gevolgen heeft voor de hoogte van de exploitatiebijdrage.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van de exploitatiebijdragen die via de omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herrekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. In lid 3 van dat artikel wordt bepaald dat, indien een herrekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeenten het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor het bouwen of aan diens rechtsopvolger.

1.3 Procedure

Voor het ontwerp exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar” is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) doorlopen.

Na vaststelling door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente is het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben belanghebbende hun zienswijze ingediend bij de gemeenteraad betreffende het ontwerp exploitatieplan. Nu worden het exploitatieplan en bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

1.4 Zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Op basis van voortschrijdend inzicht worden onderstaand de belangrijkste wijzigingen t.o.v. het ontwerp exploitatieplan benoemd:

- De ramingen van de kosten zijn geactualiseerd en naar verwacht prijspeil 1 januari 2022 gebracht.
- De boekwaarde is op basis van gemaakte kosten en openstaande verplichtingen ingeschat op 1 januari 2022.
- In kader van de uitvoering is er een koppeling opgenomen dat eerst de Westelijke ontsluitingsweg als bouwweg aangelegd dient te worden alvorens gestart mag worden met het bouwrijp maken van de kavel met de bestemming “Maatschappelijk”. Daarnaast is het voor bouwverkeer verboden gebruik te maken van de Huijbergseweg en de Bulkenarsestraat.
- De benodigde aanpassing van de noordelijke aansluiting op de A58 is toegevoegd aan het exploitatiegebied.
- Er wordt nogmaals benadrukt dat als er geen nieuw ziekenhuis zou komen er ook geen westelijke ontsluitingsweg en landschapspark aangelegd zou worden, waardoor er sprake gezien de ruimtelijke, functionele en financiële samenhang sprake is van één complex.
- De geldende drempelbedragen per 1 januari 2022 inzake aanbesteding zijn opgenomen.
- Er heeft een hertaxatie plaatsgevonden van de inbrengwaarde en ook de uitgifteprijs van de grond voor maatschappelijk is getaxeerd.

De nota “Zienswijze” ligt afzonderlijk bij de stukken van het bestemmingsplan ter inzage.

1.5 Leeswijzer

Volgens de Wro moet een exploitatieplan in ieder geval een kaart van het exploitatiegebied bevatten evenals een exploitatieopzet en een omschrijving van werken en werkzaamheden.

Daarnaast kan een exploitatieplan een aantal facultatieve elementen bevatten.

Conform de wettelijke bepalingen bestaat dit exploitatieplan uit een toelichting (deel A) en het eigenlijke exploitatieplan (deel B) met bijlagen, dat juridisch bindend is.

Deel A – de toelichting op het exploitatieplan – is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 geeft informatie over:
 - de aanleiding;
 - het doel en de functie van het exploitatieplan;
 - de te volgen procedure.
- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de omschrijving van de werken en werkzaamheden.
- Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eisen en regels.

Deel B – het eigenlijke exploitatieplan – heeft een vergelijkbare opzet.

- Hoofdstuk 4 bevat de exploitatieopzet.
- Hoofdstuk 5 bevat de algemene bepalingen.
- Hoofdstuk 6 bevat een omschrijving van de werken en werkzaamheden opgenomen.
- Hoofdstuk 7 bevat de eisen en regels voor werken, werkzaamheden en bouwwerken c.a.

In het exploitatieplan wordt verwezen naar een aantal bijlagen. Deze bijlagen (hoofdstuk 8) maken onderdeel uit van het exploitatieplan (juridisch bindend).

De bijlagen zijn:

- a. Kaart van het exploitatiegebied
- b. Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd
- c. Kaart ruimtegebruik
- d. Kaart ruimtegebruik per eigenaar
- e. Exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan
- f. Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan “De Bulkenaar” te Roosendaal
- g. Kaart bestemmingsplan
- h. Gebiedsvisie “De Bulkenaar”
- i. Ingevulde plankosten scan
- j. Onderbouwing andere kosten grondexploitatie
- k. Uitdraai Handboek Inrichting Openbare Ruimte
- l. Taxatie marktwaarde uit te geven gronden

2 Toelichting op omschrijving werken en werkzaamheden

2.1 Algemeen

Eén van de verplichte onderdelen van het exploitatieplan vormt 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 (artikel 6.13 lid 1 sub b Wro). Doel van deze omschrijving is aan te geven welke werken en werkzaamheden nodig worden geacht voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

Voor wat betreft de uit te voeren werken en werkzaamheden maken wij onderscheid in 3 hoofdgroepen:

- a. Bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.
- b. Aanleg van nutsvoorzieningen.
- c. Inrichting van de openbare ruimte.

De hoofdgroep "Inrichting van de openbare ruimte" is onderverdeeld in:

- 1. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.
- 2. Het woonrijp maken van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied.

In hoofdstuk 6 van het exploitatieplan "De Bulkenaar 2022" is per aangegeven hoofdgroep een beschrijving gegeven van welke werken en werkzaamheden er worden uitgevoerd.

De koppeling tussen werken en werkzaamheden en de fasering en de te stellen eisen en regels aan werken en werkzaamheden zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van het exploitatieplan "De Bulkenaar 2022".

3 Toelichting op de eisen en regels

3.1 Algemeen

De realisatie van het exploitatieplangebied “De Bulkenaar” omvat vele werkzaamheden die verricht moeten worden, waarbij de volgorde van uitvoering verbonden is aan verschillende factoren.

De duur van de integrale ontwikkeling van het plangebied, de fasering en onderlinge afhankelijkheid van de werkzaamheden, de eigendomsverhoudingen en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen om in het exploitatieplan eisen en regels op te nemen. De eisen en regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente handhavend kan optreden als in strijd met de eisen en regels wordt gehandeld.

De eisen en regels zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van dit exploitatieplan. In dit hoofdstuk is voor eenzelfde paragraaf indeling gekozen als in hoofdstuk 7.

3.2 Toelichting op artikel 1: de begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan “De Bulkenaar”. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het exploitatieplan “De Bulkenaar 2022”.

3.3 Toelichting op artikel 2: fasering en koppelingen

3.3.1 Fasering

Op basis van de “gebiedsvisie Bulkenaar” (bijlage H) en de analoge verbeelding van het bestemmingsplan (bijlage G) is het ruimtegebruik van het in exploitatie te nemen gebied bepaald.

Voor het exploitatiegebied is het niet nodig een fasering voor te schrijven omdat er sprake is van één maatschappelijke ontwikkellocatie welke gefaseerd wordt gerealiseerd. De kavel maatschappelijk wordt op basis van de huidige planning eind 2023, begin 2024 door Bravis is zijn geheel afgenomen, zodat gestart kan worden met de bouw. Hiervoor dient de benodigde grond in eigendom van de gemeente, de kavel bouwrijp en het bestemmingsplan onherroepelijk te zijn. De huidige fasering van de werken en werkzaamheden is hierop afgestemd.

In bijlage E de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel D de uitgifte per eigenaar in de tijd opgenomen gebaseerd op de kaart “Ruimtegebruik per eigenaar” (bijlage D)

3.3.2 Koppeling

In het ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar”, zijn in het kader van Archeologie, Waterberging en natuur regels opgenomen. Het is niet nodig voor deze onderwerpen koppelingen op te nemen in het exploitatieplan.

Er wordt wel een koppeling opgenomen dat de omgevingsvergunning pas wordt verleend nadat het bouwrijp maken van de uitgeefbare kavel is gerealiseerd. Hieraan wordt ook een koppeling gelegd dat voordat het bouwrijp maken mag worden gestart de Westelijke ontsluitingsweg is aangelegd als bouwweg. Er wordt geen bouwverkeer toegestaan op de Huijbergseweg en de Bulkenaarsestraat.

3.4 Toelichting op artikel 3: eisen aan werken en werkzaamheden

De eisen aan werken en werkzaamheden dienen te worden getoetst aan beschikbare documenten. In deze fase van de planontwikkeling is dat de gebiedsvisie Bulkenaar (bijlage H) en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) van de gemeente Roosendaal (Bijlage K). Op termijn wordt er nog een ambtiedocument opgesteld dat te zijner tijd wordt toegevoegd aan de eisen aan werken en werkzaamheden.

3.5 Toelichting op artikel 4: regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

In de uitvoeringsfase van de voorgenomen ontwikkeling speelt het opstellen van bestekken een rol. Zodra met de bestekken is ingestemd kan de vervolgstap van aanbesteding en gunning worden gezet. Na gunning vindt de feitelijke uitvoering plaats. In dit stadium is het nodig om te controleren (inspecteren) of wordt voldaan aan de inhoudelijke eisen en aan de eisen rond de wijze van uitvoering.

3.5.1 Toelichting op artikel 4.1: bestekken

Om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels wordt gewerkt is het van belang dat er voorafgaande toetsing van het bestek door de gemeente plaatsvindt. Het bestek wordt getoetst aan de gebiedsvisie, het nog op te stellen ambitiedocument en het Handboek Inrichting Openbare Ruimte.

De eisen van het bestek dienen te voldoen aan de RAW standaard 2020. RAW staat voor Rationalisatie en Automatisering in de Grond-, Water- en Wegenbouw.

Met een besluit tot instemming van burgemeester en wethouders van de gemeente wordt duidelijk, dat aan de eisen wordt voldaan. In geval de gemeente zelf het bestek opstelt is een expliciet instemmingsbesluit niet vereist. De gemeente dient wel conform de regels verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden te handelen.

3.5.2 Toelichting op artikel 4.2: aanbesteding

Op de gunning van opdrachten voor de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de volgende regels van toepassing:

1. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
2. Aanbestedingswet per 1 april 2013.
3. Het beleidskader Inkoop & aanbesteding gemeente Roosendaal (link website: [Inkoop en aanbesteden | Gemeente Roosendaal](#))

In dit artikel is vastgelegd welke regels en procesafspraken er gelden voor het uitvoeren en aanbesteden van werken en werkzaamheden.

De drempel voor Europese aanbesteding is per 1 januari 2022 vastgesteld op:

- Voor werken: € 5.382.000
- Voor leveringen en diensten: € 215.000

Uit het Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2017 van de gemeente volgen in aanvulling op het Europese aanbestedingsrecht nadere richtlijnen. Hierin zijn onderstaande drempelbedragen opgenomen:

Inkoopprocedure ¹	Werken	Leveringen	Diensten
Enkelvoudig onderhands	Tot € 50.000	Tot € 50.000	Tot € 50.000
Meervoudig onderhands	€ 50.000 – € 750.000	€ 50.000 – Europees drempelbedrag	€ 50.000 – Europees drempelbedrag
Nationaal	€ 750.000 – Europees drempelbedrag	€ 50.000 – Europees drempelbedrag ²	€ 50.000 – Europees drempelbedrag ²
Europees	Vanaf Europees drempelbedrag	Vanaf Europees drempelbedrag	Vanaf Europees drempelbedrag

¹ Alle genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting

² Overweging om in plaats van een meervoudige onderhandse procedure, nationaal openbaar aan te besteden. Deze overweging vindt altijd plaats op advies van Cluster Inkoop

Indien na vaststelling van het exploitatieplan de voorgenoemde bedragen of regels voor aanbesteding door het respectievelijke bevoegd gezag worden gewijzigd zijn die nieuwe bedragen of regels van toepassing.

Om te waarborgen dat de aanbestedingen conform deze regels en dit beleid wordt uitgevoerd bevat het exploitatieplan de regel dat eerst een aanbestedingsprotocol ter beoordeling bij burgemeester en wethouders van de gemeente moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.

Na instemming met dit protocol door burgemeester en wethouders van de gemeente kan de aanbestedingsprocedure worden gestart. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningsbesluit voor instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente te worden voorgelegd.

Een expliciet instemmingsbesluit is ingeval de gemeente zelf de werken uitvoert niet vereist, wel is en blijft vanzelfsprekend de eis, dat voldaan wordt aan de aanbestedingsregels van toepassing.

3.5.3 Toelichting op artikel 4.3: inspecties

Als particuliere eigenaren zelf op eigen terrein werken en werkzaamheden zouden kunnen en willen realiseren moeten deze werken en werkzaamheden qua uitvoering, vorm en kwaliteit voldoen aan de regels in dit exploitatieplan. Om te kunnen constateren of dat het geval is, is voorafgaande inspectie nodig door de gemeente. Voor sommige werken en werkzaamheden kan gelden dat tussentijdse inspectie nodig is (ondergrondse voorzieningen). De aanvang van de werken en werkzaamheden dient tijdig aan de gemeente gemeld te worden.

Inspecteurs van de gemeente hebben om deze reden een controlerende taak. In artikel 4.3.2 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang hebben tot het exploitatiegebied. Hun inspectie bevoegdheid is hiermee niet beperkt tot de het (toekomstig) openbaar gebied, maar heeft ook betrekking op het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied.

Indien uit de inspecties blijkt dat voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan wordt hiervan een verklaring opgesteld.

Indien uit de inspecties blijkt dat niet voldaan wordt aan de regels van dit exploitatieplan dan geldt het regime van de bestuursrechtelijke handhaving van de Algemene wet bestuursrecht en kan daarnaast ook strafrechtelijk worden gehandhaafd.

3.6 Toelichting op artikel 5: verbods- en afwijkingsbepalingen

De verbodsbepalingen opgenomen in artikel 5.1.1 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor het mogelijk is om bestuursrechtelijk handhavend op te kunnen treden. Het verbod is ook bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uitdien hoofde strafbaar is.

Daarnaast zijn er op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro regels opgenomen waarbij bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het exploitatieplan (zie artikel 5.2).

3.7 Toelichting op artikel 6: slotbepaling

De eisen en regels van hoofdstuk 7 kunnen worden aangehaald als "eisen en regels exploitatieplan "Bulkenaar 2022".

Deel B: Juridisch bindend deel exploitatieplan

4 De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

Het opstellen van een exploitatieopzet behoort tot de verplichte onderdelen van het exploitatieplan.

De exploitatieopzet gaat uit van de fictie dat de gemeente het plan uitvoert en dient als basis voor het publiekrechtelijk kostenverhaal.

Om de exploitatiebijdrage per eigendom/exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op:

4. De reken technische uitgangspunten.
5. Het ruimtegebruik.
6. Het programma.
7. Raming van de inbrengwaarde van de gronden.
8. Raming van de andere kosten.
9. Raming van de opbrengsten.
10. De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten.
11. De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar.
12. Het percentage van al gerealiseerde kosten.

Alle in dit hoofdstuk genoemde bedragen zijn bedragen exclusief omzetbelasting.

In bijlage E van dit exploitatieplan is de uitgebreide exploitatieopzet opgenomen, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan. Deze exploitatieopzet is conform het voorbeeld model behorende bij de Handreiking Grondexploitiewet (tweede herziene druk 2010) opgesteld.

Ter verduidelijking wordt waar mogelijk een verband gelegd met de tabellen vanuit bijlage E: de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan of eventueel overige relevante bijlagen.

4.2 De reken technische uitgangspunten

In onderstaande tabel zijn de reken technische uitgangspunten opgenomen:

Reken technische uitgangspunten

Startdatum exploitatie	1 januari 2022
Einddatum Exploitatie	31 december 2025
Rente per jaar	1,00%
Kostenstijging per jaar	2,00%
Opbrengstenstijging per jaar	0,00%

Tabel 1 Reken technische uitgangspunten

In het exploitatieplan moeten de kosten en opbrengsten geraamd worden op een eenduidige peildatum. Vanaf deze peildatum (1 januari 2022) tot aan de datum van de uitgaven (als het gaat om kosten) wordt rekening gehouden met een parameter voor kostenstijging. Hetzelfde geldt voor opbrengstenstijging.

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden meegenomen in de exploitatieopzet. De eventuele renteopbrengsten worden op deze kosten in mindering gebracht. De kosten worden over het algemeen eerder gemaakt dan het moment van de opbrengsten. Hiermee is in de exploitatieopzet rekening gehouden door alle kosten en opbrengsten 'in de tijd weg te zetten' en vervolgens alle kosten en opbrengsten contant te maken naar genoemde peildatum.

De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden vindt in 2022 plaats en de huidige verwachting is dat de werkzaamheden eind 2025 worden afgerond.

Voor het bepalen van de parameters wordt jaarlijks een “Spoorboekje P&C producten” opgesteld. De gehanteerde parameters komen uit het spoorboekje 2022.

4.3 Het ruimtegebruik

Op de “Kaart voorgenomen ruimtegebruik” opgenomen als bijlage C is het ruimtegebruik per onderscheiden functie bepaald. Dit is de basis voor de grondexploitatie.

In bijlage E de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is het beoogde ruimtegebruik per eigenaar in beeld gebracht waarbij onderscheid wordt gemaakt in m² uitgeefbare grond en m² openbare ruimte.

In onderstaande tabel is het ruimtegebruik opgenomen.

Omschrijving	%	m ²
Exploitatiegebied	100%	507.173
Uitgeefbaar Maatschappelijk	23,95%	121.459
Openbare ruimte (verkeer)	18,47%	93.698
Groen (landschapspark)	57,13%	289.757
Water	0,45%	2.259

Tabel2 Ruimtegebruik

4.4 Het programma

Op basis van bijlage D “Kaart uitgiftecategorieën en ruimtegebruik per eigenaar” is het programma maatschappelijk per m²bvo bepaald. De uitgiftecategorieën zijn bepaald op basis van de onafhankelijke inschatting van de taxateur.

Omschrijving	m ² bvo uitgeefbaar
Medische zorgverlening	95.000
Zorg gerelateerde voorzieningen	13.500
Detailhandel en restauratieve voorzieningen	1.500
Totaal maatschappelijke voorziening	110.000

Tabel 3 Programma

In bijlage E “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” is in tabel D het programma in de tijd uitgezet per eigenaar.

4.5 Raming van de inbrengwaarde van de gronden

4.5.1 De waarde van de gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)

De inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied zijn getaxeerd door “Steenhuijs Grondzaken” als onafhankelijke taxateur. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is uitgegaan van artikelen 40b tot en met 40f onteigeningswet. De peildatum van de taxaties is 15 november 2021.

De conclusie is dat de herontwikkelingswaarde (complexwaarde) van de in exploitatie te nemen gronden lager is dan de huidige waarde, waardoor de huidige waarde voor vergoeding in aanmerking komt. Op basis van referentie transacties (comparatief) is de ruwe bouwgrondprijs voor het exploitatiegebied bepaald op € 25,00 per m². Het taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan “De Bulkenaar” te Roosendaal, maakt als bijlage F onderdeel uit van het exploitatieplan.

De raming van de inbrengwaarde is opgenomen in bijlage E “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” in tabel G onder raming van de inbrengwaarde, onderdeel “inbreng grond” en “opstal op eigen terrein”.

4.5.2 Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)

Er behoeven geen opstallen binnen het plangebied gesloopt te worden.

4.6 Raming van de andere kosten

In bijlage E “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” zijn in tabel G de andere kosten met betrekking tot de grondexploitatie opgenomen. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de diverse kostensoorten. In bijlage J “Onderbouwing andere kosten grondexploitatie” is een nadere onderbouwing van de kosten aangegeven.

4.6.1 Kosten onderzoeken (artikel 6.2.4 a Bro)

Ten behoeve van de voorgenomen grondexploitatie hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden en dient nog aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Aanvullend onderzoek kan ertoe leiden dat er extra kosten opgenomen dienen te worden in de exploitatieopzet bij de herziening van het exploitatieplan. De hier opgenomen kosten maken geen onderdeel uit van de plankostenscan en worden afzonderlijk verhaald. De nog te maken kosten zijn kosten inzake: archeologisch bureauonderzoek voor het gehele gebied, opstellen mitigatieplan in kader van de Wet natuurbescherming en aanvullend bodemonderzoek.

In onderstaande tabel is een overzicht van de gemaakte kosten onderzoeken en de raming van de nog te maken kosten voor onderzoeken:

Omschrijving	Subtotaal	Totaal
Gemaakte onderzoekskosten		€ 297.996
Diverse onderzoeken buiten bestemmingsplan	€ 133.426	
MER-onderzoek	€ 164.570	
Nog te maken onderzoekskosten		€ 120.000
Diverse onderzoeken	€ 120.000	
Totale onderzoekskosten		€ 417.996

Tabel 4 Specificatie onderzoekskosten per 1 januari 2022

4.6.2 Kosten bodemsanering (artikel 6.2.4 b Bro)

In kader van de bodemkwaliteit is een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht. Uit de resultaten van het onderzoek blijft niet dat op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. In kader van de verwerving van gronden zal waar nodig aanvullend bodemonderzoek verricht worden.

4.6.3 Kosten aanleg nutsvoorzieningen (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 a Bro)

De kosten van aanleg van nutsvoorzieningen worden door de nutsbedrijven verhaald via de gebruikstarieven. Naar verwachting is er geen sprake van onrendabele investeringen in het kader van nutsvoorzieningen zodat er geen sprake is van verhaalbare kosten. Binnen het exploitatiegebied moeten wel een aantal kabels en leidingen verlegd worden. Deze kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie.

4.6.4 Kosten aanleg infrastructuur binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4 c alsmede 6.2.5 b t/m f Bro)

De kosten betreffende grondwerk, aanleg riolering, aanleg openbare wegen, aanleg groen (landschapspark), openbare verlichting en brandkranen vallen onder de kosten binnen het exploitatiegebied. Dus binnen het exploitatiegebied wordt de kavel “maatschappelijk” bouwrijp gemaakt, de zuidelijke aansluiting op de snelweg gerealiseerd en het landschapspark ingericht.

Het landschapspark heeft zowel een functie voor het te realiseren ziekenhuis (bufferzone, ontspanningsgebied) als voor de bestaande wijk Tolberg (wijkpark). Het totale park kent een oppervlakte van circa 29 hectare. Als compensatie voor de kavel “Maatschappelijk” zijn we uitgegaan van een compensatie van 12,1 hectare. Dit betekent dat circa 42% van de kosten voor rekening van de exploitatie komen en de overige kosten als bijdrage vanuit de gemeente zijn opgenomen.

Voor de aanleg van de ontsluitingsweg en aansluitingen op de snelweg zijn alle kosten t.i.v. de exploitatie gebracht omdat alleen de kavel “maatschappelijk” naar huidige inzichten profijt heeft van de aanleg van deze voorziening.

Het tracé van de snelfietsroute F58 loopt ter hoogte van de Tolbergvijver. Nog niet bekend is of het tracé over de bestaande weg gaan lopen of een gedeelte van het landschapspark doorkruist. Als dat laatste het geval wordt worden de kosten bij herziening van het exploitatieplan aan de snelfietsroute toegerekend.

4.6.5 Kosten buiten exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Er zijn geen kosten buiten het exploitatiegebied voorzien. De noordelijke aansluiting op de A58 is toegevoegd aan het exploitatiegebied.

4.6.6 Kosten voor toekomstige grondexploitaties (artikel 6.2.4 f Bro)

Voor de zuidelijke ontsluiting van Tolberg is in het bestemmingsplan een reserveringszone opgenomen. Als op termijn gebruik wordt gemaakt van deze reserveringszone middels wijziging van het bestemmingsplan dan leidt dit tot een herziening van het exploitatieplan en dienen de kosten toegerekend te worden aan de zuidelijke ontsluitingsweg inclusief aanleg van een rotonde.

4.6.7 Milieu en archeologische voorzieningen (artikel 6.2.5 i Bro)

Er wordt een antiverblindingscherm aangebracht langs de A58. Op basis van verrichte onderzoeken zijn er naar huidige inzichten geen andere kosten te verwachten inzake archeologie en overige milieumaatregelen (geur, geluid, natuur). Mocht uit nader aanvullend onderzoek blijken dat er toch kosten voorzien zijn dan worden deze bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan meegenomen.

Plankosten (artikel 6.2.4 g t/m j Bro)

Begin 2017 is de ministeriële regeling met betrekking tot de hoogte en begrenzing van de plankosten in een exploitatieplan in werking getreden. Bij de herziening van het exploitatieplan is gebruik gemaakt van deze regeling. De tarieven zijn in oktober 2020 geactualiseerd.

De berekening is als bijlage I “Ingevulde plankostenscan” opgenomen. De kosten zijn nominale bedragen welke niet in de tijd geïndexeerd worden.

4.6.8 Kosten tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 k Bro)

Er zijn geen kosten tijdelijk beheer voorzien.

4.6.9 Planschade (artikel 6.2.4 i Bro)

Door Bravis is opdracht gegeven een risicoanalyse planschade te maken. De hierin opgenomen bepaalde mogelijke kosten zijn opgenomen in de exploitatieopzet. Gezien het vertrouwelijke karakter van mogelijke planschade per eigenaar is de onderbouwde raming niet als bijlage toegevoegd aan het exploitatieplan.

4.7 Raming van de opbrengsten

Door de uitgifte van de kavel “maatschappelijk” voor het ziekenhuis worden grondopbrengsten gegenereerd. Op de kavel maatschappelijk mag 110.000 m² bvo aan medische zorgverlening en aan de zorg gerelateerde voorzieningen gerealiseerd worden., waarbij zorg gerelateerd maximaal 15.000 m² bvo mag bedragen. Hiervan mag maximaal 1.500 m² bvo bestemd worden voor detailhandel en restauratieve voorzieningen.

De uit te geven kavel mag voor maximaal 70% bebouwd worden. Dit betekent een bouwvlak van circa 85.000 m² bedraagt.

Door “Steenhuijs grondzaken” is een taxatierapport opgesteld van de marktwaaarde van de uit te geven gronden in het plangebied Bulkenaar Roosendaal, 8 november 2021. Het rapport is als bijlage L toegevoegd aan het exploitatieplan.

In dit rapport is de grondwaarde bepaald op € 185,00 per m² plangebied als de FSI (Floor Space Index) kleiner is dan 1. De FSI geeft de verhouding weer tussen het bouwvlak en het aantal m² bvo te realiseren op het bouwvlak. De FSI bedraagt 1,3. Dit betekent een grondprijs van € 185,00 per m² bvo.

Dit betekent een grondprijs per m² bvo kavel van afgerond € 168,00.

Volgens de huidige planning in kader van bestemmingsplan, grondvererving en aanleg westelijke ontsluitingsweg kan de kavel eind 2023, begin 2024 bouwrijp geleverd worden aan Bravis. De grondopbrengsten zijn verdeeld over 2023 en 2024 aangezien het exploitatieplan uitgaat van medio het jaar.

In onderstaande tabel zijn de grondprijzen per uitgiftecategorie opgenomen:

Omschrijving	Grondprijs per m ²
Maatschappelijk	€ 168,00

Tabel 5 grondopbrengsten

In bijlage E de grondexploitatie behorende bij het ontwerp exploitatieplan zijn in tabel E de grondopbrengsten van de verschillende categorieën per eigenaar geïnventariseerd.

4.8 Subsidies en bijdragen

Het landschapspark heeft ook een functie voor de bestaande wijk Tolberg en dient als overgangsgebied tussen de wijk naar de ziekenhuislocatie. De kosten worden voor 42% toegerekend aan de gebiedsexploitatie. De andere 58% wordt gedekt middels een bijdrage van de gemeente.

4.9 De vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten

De kosten kunnen alleen verhaald worden voor zover deze niet uitstijgen boven de opbrengsten. Als de grondopbrengsten lager zijn dan de kosten dan is het berekende tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de opbrengsten. Dit wordt de macroaftopping genoemd.

Uit de in bijlage E opgenomen exploitatieopzet volgt de volgende tabel.

Omschrijving	Bedrag in €
Te verhalen kosten (netto contante waarde per 1 januari 2022)	
Inbrengwaarde (artikel 6.2.3 Bro)	€ 12.106.313
Andere kosten i.v.m. de exploitatie (artikel 6.2.4 Bro)	€ 36.278.989
-/- Bijdrage gemeente landschapspark	€ 6.173.382
-/- subsidies	
Maximaal te verhalen	€ 42.211.920
Opbrengsten (netto contante waarde per 1 januari 2022)	€ 20.003.298

Tabel 6 Bepaling niveau van de verhaalbare kosten

Conclusie:

De grondopbrengsten zijn **lager** dan de te verhalen kosten. Dit betekent dat niet alle kosten opgenomen in het exploitatieplan kunnen worden verhaald. Voor de "niet te verhalen kosten" circa € 22,2 miljoen dient de gemeente in dekking te voorzien. Daarnaast is er in een bijdrage aan het Landschapspark voorzien van circa € 6,2 miljoen. Door de gemeenteraad zijn diverse kredieten beschikbaar gesteld ter dekking van de kosten.

4.10 De exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar

4.10.1 Stappen berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgeefbare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens 5 stappen doorlopen te worden:

- Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1).
- Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2).
- Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3).
- Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4).
- Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5).

De omslag methode wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt.

Stap 1: Verdeling naar uitgiftecategorieën (lid 1)

De uitgifteprijs per eenheid in de exploitatieopzet is gebaseerd op de grondprijs taxatie van “Steenhuijs grondzaken”

We onderscheiden één uitgifte categorie:

- Maatschappelijk

Stap 2: Bepaling van de basiseenheid per uitgiftecategorie (lid 2)

Als basiseenheid wordt de vierkante meter uitgeefbaar “Maatschappelijk” gehanteerd.

Stap 3: Bepaling van de gewichtsfactor en de gewogen eenheden (lid 3)

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijsen per basiseenheid. Er is maar één uitgifte categorie dus één gewichtsfactor.

In onderstaande tabel wordt dit weergegeven:

Uitgifte categorie	Basiseenheid	Uitgifteprijs	Gewichtsfactor
Maatschappelijk	m ²	€ 168,00	1,00

Tabel 4 Berekening gewichtsfactoren

Stap 4: Optelling aantal gewogen eenheden (lid 4)

Het totaal aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie, van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte per uitgiftecategorie, met bijbehorende gewichtsfactoren, rekening houdende met de fasering in de tijd.

Het aantal gewogen eenheden per 1 januari 2022 komt uit op 119.067 eenheden.

In bijlage E “Exploitatieopzet behorende bij exploitatieplan” is in tabel F onder de grondopbrengsten de specificatie van de berekening opgenomen.

Stap 5: Bepaling verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5)

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule:

Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde 1 januari 2022) gedeeld door het totaal aantal gewogen eenheden (netto contante waarde 1 januari 2022).

In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Omschrijving	Aantal/ bedrag
Totaal gewogen eenheden (netto contante waarde per 1 januari 2022)	119.067
Totaal verhaalbare kosten (netto contante waarde per 1 januari 2022)	€ 20.003.298
Verhaalbare kosten per eenheid (netto contante waarde per 1 januari 2022)	€ 168,00

Tabel 5 Berekening kostenverhaal per eenheid

4.10.2 De berekening van de (bruto) exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom vast te leggen hoeveel gewogen eenheden dit bevat per uitgifte categorie en het totale aantal gewogen eenheden per eigendom dan te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

Bijlage G: ruimtegebruik per eigenaar is de basis voor de bepaling van het aantal gewogen eenheden per uitgifte categorie.

In bijlage E: exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan is in tabel I per eigendom de bruto- en netto-exploitatiebijdrage zichtbaar gemaakt.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt de exploitatiebijdrage berekend conform de hiervoor in artikel 6.19 lid 1 Wro opgenomen systematiek. Deze systematiek houdt rekening met de inbrengwaarden van de uitgeefbare gronden van de aanvrager om omgevingsvergunning en met de verhaalbare kosten die deze aanvrager zelf al heeft gemaakt. Ter verduidelijking onderstaand fictief voorbeeld.

Perceel eigenaar 1 (kavelomvang 4.900 m ²)	Omgevingsvergunning	Medio 2022
Verhaalbare kosten per gewogen eenheid (A)	€ 168,00	
Oppervlakte uitgeefbare grond (B)	4900 m ²	
Gewichtsfactor eenheid (c)	1,0	
Totaal aantal gewogen eenheden	4.900	
Totaal aantal gewogen eenheden NCW 1 januari 2022	4.900	
Bruto exploitatiebijdrage (A X B X C)		€ 823.200
Af: inbrengwaarde uitgeefbare grond		€ 122.500
Af: door eigenaar aangelegde voorzieningen		€ 0
Te betalen exploitatiebijdrage (peildatum 1 januari 2022)		€ 700.700

4.10.3 Koppeling kostenverhaal aan omgevingsvergunning

De te betalen exploitatiebijdrage is de netto contante waarde per 1 januari 2022 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan het financieel voorschrift, zoals dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit bedrag dient met op de datum van de verstrekking van de omgevingsvergunning verhoogd te worden met rente (1,00%).

Er wordt geen financiële voorwaarde aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voor de gronden, waarvoor geldt dat het kostenverhaal ten tijde van de indiening van de omgevingsvergunning anderszins verzekerd is.

4.10.4 Betalingstermijn exploitatiebijdrage

Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen in de omgevingsvergunning bepalen wanneer de exploitatiebijdrage moet worden betaald.

4.11 Het percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2022 een bedrag ad € 10.372.000,00 van de geraamde kosten zijn gerealiseerd. Deze kosten zijn in onderstaande tabel als volgt opgebouwd.

Omschrijving	Bedrag
Onderzoekskosten	€ 297.996
Planontwikkelingskosten plankostenscan	€ 9.966.415
Nutsvoorziening	€ 107.589
Totaal gerealiseerde kosten	€ 10.372.000

Tabel 6 Specificatie gerealiseerde kosten per 1 januari 2022

In totaal is hiermede circa 21,8 % van de kosten al gerealiseerd. De inbrengwaarde van de gronden is een nominaal bedrag. De plankosten vanuit de plankostenscan zijn ingebracht in de boekwaarde per 1 januari 2022.

5 Algemene bepalingen van het exploitatieplan

5.1 Koppeling met ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij bestemmingsplan “De Bulkenaar”.

5.2 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het Exploitatiegebied is gelegen binnen de aanduiding ‘Exploitatiegebied’ zoals opgenomen op de Kaart exploitatiegebied die als bijlage A onderdeel uitmaakt van dit ontwerp exploitatieplan. In het kader van de ontwikkeling van het regionale ziekenhuis wordt het exploitatiegebied als één ruimtelijk en functioneel relevant gebied gezien.

5.3 Ruimtegebruik

Het voorgenomen grondgebruik binnen het exploitatiegebied heeft de volgende functies:

- “Maatschappelijk”
- “Groen - landschapspark”
- “Verkeer”
- “Water”

Op de “Kaart bestemmingsplan” die als bijlage G onderdeel uitmaakt van dit ontwerp exploitatieplan wordt dit weergegeven.

5.4 Programma

In het bestemmingsplan worden de volgende functies binnen het exploitatiegebied mogelijk gemaakt:

- Circa 12,1 hectare uitgeefbaar maatschappelijk;

5.5 Te verwerven gronden

Een groot deel van de gronden is in eigendom van particulieren. Voor deze gronden is het kostenverhaal niet veiliggesteld (bijlage B: Kaart kostenverhaal “anderszins verzekerd”).

De gemeente beoogt de overig voor de ontwikkeling benodigde gronden te verwerven gronden zoals opgenomen op bijlage B als gronden “niet anderszins verzekerd”.

5.6 Citeertitel

Onderhavig exploitatieplan wordt aangehaald als ‘exploitatieplan “De Bulkenaar 2022”’.

6 Omschrijving werken en werkzaamheden

6.1 Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied voorzien:

- Het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels.
- Het ophogen, ontgraven en egaliseren van het terrein voor zover nodig.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Het graven of dempen van sloten, watergangen en kanalen.
- Het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Het aanbrengen van de aansluiting op de riolering.
- Het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

6.2 Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden en bouwwerken voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien:

- Het aanleggen van openbare nutsleidingen, kabels en bijbehorende voorzieningen.

6.3 Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied

6.3.1 Het bouwrijp maken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van (bouw) wegen van de kavel naar (interne) hoofdweg.
- Het aanbrengen van riolering van de kavel naar het aansluitpunt van de riolering bij de hoofdontsluiting binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van wadi's.
- Het aanleggen van nieuwe watergangen en waterpartijen en andere waterhuishoudkundige werken inclusief waterbergingsvoorzieningen.
- Het uitvoeren van drainage.
- Het uitvoeren van grondwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van (bouw)wegen en riolering.
- Het verwijderen van zich in de bodem bevindende resten, puinverharding, funderingen en andere obstakels, alsmede het kappen van bomen.

6.3.2 Het woonrijp maken van de openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte voorzien:

- Het aanleggen van de definitieve verharding van (interne) hoofdwegen.
- Het aanleggen van (vrij liggende) fietspaden, voetpaden en bijbehorende afwerking van de bermen.
- Het aanleggen van de verdere riolering en/of drainage binnen de openbare ruimte.
- Het aanleggen van openbare verlichting.
- Het aanleggen van duikers, stuwen en gemalen.
- Het aanleggen van kunstwerken.
- Het aanleggen van groenvoorzieningen.
- Het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning.
- Het aanbrengen van inrichtingselementen zoals straatmeubilair, afvalbakken, straatnaamborden.
- Het aanleggen van blusvoorzieningen en voorzieningen ter bestrijding van calamiteiten.

7 Eisen en regels werken werkzaamheden

7.1 Artikel 1: Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die zijn opgenomen in de regels behorende bij het ontwerp bestemmingsplan “De Bulkenaar”. Daarnaast worden de begrippen verklaard, welke specifiek een relatie hebben met het ontwerp exploitatieplan “De Bulkenaar 2022”.

Aanleg nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.2.

Anterieure overeenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en particuliere exploitant over grondexploitatie, gesloten voor vaststelling van het exploitatieplan.

Bouwrijp maken van het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.1.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen van de gemeente.

Eigenaar: Degene die in de openbare registers van het kadaster staat vermeld als eigenaar van een binnen het exploitatiegebied gelegen eigendom.

Eigendom: Een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied, van dezelfde eigenaar.

Exploitatiegebied: Het gebied waar het exploitatieplan “De Bulkenaar 2022” betrekking op heeft en zoals dat is aangeduid op bij dit exploitatieplan behorende Kaart van het Exploitatiegebied (bijlage A).

Exploitatiegrens: De begrenzing van het exploitatiegebied, één en ander zoals aangegeven op de Kaart van het exploitatiegebied (bijlage A).

Inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied: Het uitvoeren van de als zodanig aangeduide werken en werkzaamheden, genoemd in paragraaf 6.3.

Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd: De kaart waarop de gronden in eigendom van de gemeente zijn aangegeven en de grond waarvoor middels een anterieure overeenkomst het kostenverhaal is veiliggesteld. De situatie is per mei 2021 (bijlage B).

Netto contante waarde: De door discontering berekende waarde per 1 januari van het startjaar van de exploitatie van het exploitatieplan) van in de tijd gefaseerde kosten en opbrengsten rekening houdend met indexering en rentekosten.

Voorzieningen van openbaar nut: Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, welke tezamen de openbare ruimte vormen.

Aanbestedingsprotocol: Hierin beschrijft de exploitant, als sprake is van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hoe voldaan wordt aan de aanbestedingsregels en de eisen van de gemeente vastgelegd het handboek openbare ruimte en nog op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Bestek: De omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden conform de RAW standaard 2020.

7.2 Artikel 2: Fasering en koppeling

7.2.1 Fasering en tijdvakken

De fasering is bepaald op basis van de uitgifte van de maatschappelijke kavel. Er wordt geen verplichte fasering voorgeschreven.

7.2.2 Koppelingen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel mag niet worden verleend voordat het bouwrijp maken van de kavel is gerealiseerd. Voor het bouwrijp maken van de kavel dient eerst de westelijke ontsluitingsweg aangelegd te zijn als bouwweg. Daarnaast geldt het bepaalde in artikel 7.4.1 lid 3.

7.3 Artikel 3: Eisen aan werken en werkzaamheden

De in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden dienen te voldoen aan de eisen opgenomen in gebiedsvisie Bulkenaar, het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente en overeenkomstig het in artikel 4.1.1 bedoelde bestek waarmee burgemeester en wethouders hebben ingestemd. Het nog op te stellen ambitiedocument wordt na vaststelling gekoppeld aan de eisen aan werken en werkzaamheden

7.4 Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

7.4.1 Artikel 4.1: Bestekken

1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente dient te worden voorgelegd. Een bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in het nog op te stellen ambitiedocument en het handboek inrichting openbare ruimte.
2. Het is verboden te starten met de werken en werkzaamheden voordat de in lid 1 bedoelde instemming heeft plaatsgevonden.
3. Het is verboden gebruik te maken van de Huijbergseweg en de Bulkenarsestraat als bouwweg.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is geen expliciete instemming vereist indien de bestekken worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat bestek dient te voldoen aan de eisen opgenomen in het nog op te stellen ambitiedocument en het handboek inrichting openbare ruimte.
5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het in artikel 4.1.1 genoemde bestek of met het bestek wordt ingestemd.

7.4.2 Artikel 4.2: Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 6 opgenomen werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbende op de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende leveringen en diensten, zijn de Europese en nationale regels (Aanbestedingswet) omtrent aanbesteding van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover deze niet van toepassing zijn is het gemeentelijk inkoopbeleid van toepassing.
2. Voorafgaande aan de start van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsprotocol aan het college van burgemeester en wethouders ter instemming voorgelegd.
3. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsprotocol in strijd is met het bepaalde in lid 1.
4. Burgemeester en wethouders van de gemeente beslissen binnen 4 weken na ontvangst omtrent de instemming van het in lid 2 bedoelde aanbestedingsprotocol.
5. Na instemming met het aanbestedingsprotocol en voorafgaande aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders van de gemeente voorgelegd. In het aanbestedingsverslag wordt in ieder geval vastgelegd op welke wijze de aanbesteding is doorlopen.
6. De instemming wordt geweigerd indien het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning in strijd is/zijn met het bepaalde in lid 1 en 2.

7. Burgemeester en wethouders van de gemeente beslissen binnen 4 weken na ontvangst van het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning.
8. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 voordat burgemeester en wethouders van de gemeente hebben ingestemd met het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning.
9. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 8 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het aanbestedingsprotocol en het aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in lid 1, lid 3 en lid 6 van overeenkomstige toepassing is ingeval de gemeente geldt als opdrachtgever van de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden voor het aanbestedingsprotocol, aanbestedingsverslag en voorgenomen besluit tot gunning.

7.4.3 Artikel 4.3: Inspecties

1. Om te voldoen aan de regels van dit exploitatieplan voor wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte vinden inspecties plaats met betrekking tot de aanleg van onder- en bovengrondse werken.
2. De inspecteurs van de gemeente hebben in het kader van hun controlerende taak te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied.
3. Direct voorafgaande aan de overdracht in beheer en eigendom van de openbare ruimte aan de gemeente vindt een eindinspectie plaats waarbij getoetst wordt of de voorzieningen van openbaar nut voldoen aan de regels en eisen gesteld in dit exploitatieplan.

7.5 Artikel 5: Verbods- en afwijkingsbepalingen

7.5.1 Handeling in strijd met het exploitatieplan

Het is verboden de werken en werkzaamheden benoemd in hoofdstuk 6 uit te voeren in strijd met:

- a. De in artikel 2 genoemde koppelingsregels.
- b. De in artikel 3 genoemde eisen aan werken en werkzaamheden.
- c. De in artikel 4 genoemde regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden.

7.5.2 Artikel 5.2: Regels inzake afwijking

Burgemeester en wethouders van de gemeente zijn bevoegd bij de omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in het exploitatieplan mits de afwijking past binnen een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van de afdeling 3.4 Awb, ter inzake is gelegd. Vanzelfsprekend dient de afwijking te passen binnen het geldende bestemmingsplan.

7.5.3 Artikel 5.3: Strafbaar feit

Overtreding van het bepaalde in de regels van dit hoofdstuk is een strafbaar feit.

7.6 Artikel 6: Slotbepaling

De regels kunnen worden aangehaald als eisen en regels exploitatieplan "De Bulkenaar 2022".

8 Bijlagen

Bijlage A: Kaart van het exploitatiegebied

Bijlage B: Kaart kostenverhaal anderszins verzekerd

Bijlage C: Kaart voorgenomen ruimtegebruik

Bijlage D: Kaart voorgenomen ruimtegebruik per eigenaar

Bijlage E: Berekening ontwerp exploitatieplan

Bijlage F: Taxatierapport inbrengwaarde

Bijlage G: Verbeelding De Bulkenaar

Bijlage H: Gebiedsvisie De Bulkenaar

Bijlage I: Plankostenscan

Bijlage J: Onderbouwing kosten en opbrengsten

Bijlage K: Handboek inrichting openbare ruimte

Bijlage L Taxatie marktwaarde uit te geven gronden

Colofon

EXPLOITATIEPLAN DE BULKENAAR 2022

KLANT

Gemeente Roosendaal

AUTEUR

Kees Swinkels

PROJECTNUMMER

30081253

ONZE REFERENTIE

D10040218:16

DATUM

7 december 2021

GECONTROLEERD DOOR

Cor Fokkinga
Senior Planeconoom

VRIJGEGEVEN DOOR

Kees Swinkels
Senior Planeconoom