

Actualisatie globaal exploitatieplan Driessen, 2023

Inhoudsopgave

Inleiding

- 1. Aanleiding voor de actualisatie van het globaal exploitatieplan**
- 2. Plangebied en ruimtegebruik**
- 3. Kosten exploitatiegebied en omschrijving van de werkzaamheden**
- 4. Exploitatieopzet**
- 5. Investerings**
- 6. Opbrengsten**
- 7. Fasering**
- 8. Resultaat**
- 9. Exploitatiebijdrage**
- 10. Vaststelling en actualisatie**

Bijlage(n):

- 1. Tekening plangebied**
- 2. Tekening eigendommen**

Inleiding

Een exploitatieplan is verplicht indien het verhalen van kosten niet op een andere wijze is verzekerd. Binnen het bestemmingsplan Driessen zijn nog te ontwikkelen gronden gelegen die in eigendom zijn van particulieren waarmee nog geen overeenkomsten zijn gesloten teneinde de door de gemeente te maken kosten te verhalen. Als gevolg hiervan is, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Driessen, op basis van de daartoe gestelde eisen zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) (art. 6.13 tot en met 6.25) en Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) (art. 6.2.1 t/m 6.2.12) een globaal exploitatieplan Driessen opgesteld dat jaarlijks herzien moet worden. Er is voor een globaal exploitatieplan gekozen vanwege het feit dat er voor de nog te ontwikkelen gebieden, onder andere de gebieden waarin de particuliere eigendommen zijn gelegen, sprake is van een globale bestemming met een uitwerkingsplicht. Voor deze gronden kan de gemeenteraad volstaan met een programma op hoofdlijnen en daarmee samenhangend met een globale inhoud van het exploitatieplan.

Mede vanwege het globale karakter van het exploitatieplan is ervoor gekozen om alleen de verplichte onderdelen van het exploitatieplan te hanteren. Indien de bestemming van de gronden in een later stadium uitgewerkt wordt, zal worden bezien of bij het alsdan op te stellen gedetailleerd exploitatieplan facultatieve onderdelen worden toegevoegd.

De verplichte onderdelen van het globaal exploitatieplan

- Kaart van het exploitatiegebied op grond van art. 6.13.1 lid a Wro
- Omschrijving van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (woonrijp maken) op grond van art. 6.13.1 lid b Wro
- Een exploitatieopzet op grond van art. 6.13.1 lid c
 - Inbrengwaarden van de gronden gelegen in het exploitatiegebied.
 - Een raming van overige kosten verband houdende met de exploitatie.
 - Een raming van de opbrengsten.
 - Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.
 - De fasering van de te maken kosten en de te realiseren opbrengsten.
 - De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

1. Aanleiding voor het opstellen van een globaal exploitatieplan

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij een bestemmingsplan ook een (globaal) exploitatieplan vast te stellen teneinde het kostenverhaal te verzekeren.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien:

- Er geen ontwikkelmogelijkheden zijn.
- De gemeente alle grond in eigendom heeft.
- De gemeente met alle eigenaren van de gronden waarop ontwikkeld kan worden overeenkomsten heeft gesloten.

Binnen het bestemmingsplan Driessen is 1,63% van het te ontwikkelen plangebied niet in eigendom van de gemeente. Er is voor één van de nog uit te werken percelen een grondexploitatieovereenkomst gesloten. Voor het overige zijn nog geen overeenkomsten met de eigenaren van de betreffende, nog uit te werken, percelen gesloten. Het kostenverhaal is derhalve nog niet volledig anderszins verzekerd.

Vanwege het feit dat de desbetreffende gronden liggen in een gedeelte waarvoor een uitwerkingsplicht geldt, is er een globaal exploitatieplan Driessen vastgesteld. Verdere detaillering van het globale exploitatieplan Driessen vindt plaats op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente de bestemming van de betreffende percelen gaat uitwerken. De belanghebbenden zijn in kennis gesteld van de situatie omtrent hun eigendom.

Getracht zal worden alvorens tot uitwerking van de betreffende percelen over te gaan, een overeenkomst met de eigenaren te sluiten. Indien dit lukt, wordt het exploitatieplan herzien en vastgesteld, waardoor het uitwerkingsplan in werking kan treden (art. 6.15 lid 2 Wro). Indien dit niet lukt zal, te zijner tijd en indien van toepassing, een gedetailleerd exploitatieplan ter vaststelling worden voorgelegd.

2. Plangebied en ruimtegebruik

Plangebied

Bijlage 1 betreft de kaart van het plangebied waarop het globaal exploitatieplan Driessen betrekking heeft. Het plangebied komt overeen met de kaart behorende bij het bestemmingsplan Driessen.

Het gebied is gelegen ten westen van de kern Waalwijk, ten noorden van de kern Sprang, ten zuiden van het Halve Zolenfietspad/Spoorbaanweg en ten oosten van de “Sprangse sloot”. Een gedeelte van het bestemmingsplan is al ontwikkeld of in ontwikkeling. De overige gebieden zijn bestemd voor te ontwikkelen c.q. uit te werken woningbouw, infrastructuur, groen en water.

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik van het ontwerp Bestemmingsplan Driessen is als volgt:

Verdeling	Oppervlakte	Procentueel
Uitgeefbaar	472.907 m ²	34,53 %
Verharding	284.614 m ²	20,78 %
Groen	437.592 m ²	31,95 %
Water	52.173 m ²	3,81 %
Sportvoorzieningen	81.282 m ²	5,94 %
Sprangse duinen	40.863 m ²	2,98 %
Totaal	1.369.431 m ²	100,00 %

3. Kosten exploitatiegebied en omschrijving van de werkzaamheden

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn, zijn limitatief beschreven in het Bro. De lijst met kostensoorten betreft vrijwel alle denkbare grondexploitatiekosten van een locatieontwikkeling zoals inbrengwaarde van de gronden, kosten van sloop, kosten van aanleg van voorzieningen en infrastructuur etc.

Binnen het plangebied Driessen zijn al een aantal werkzaamheden uitgevoerd. Zo zijn sportpark De Gaard en de hoofdontsluiting van het plan gerealiseerd. Tevens is het bouw- en woonrijp maken van diverse deelgebieden binnen het plangebied al voltooid.

Wat nog resteert is het bouw- en woonrijp maken van de in uitvoering zijnde gebieden, voor zover nog niet uitgevoerd, en het bouw- en woonrijp maken van de toekomstig uit te werken gebieden.

Voor de nog uit te werken gebieden zijn de werkzaamheden geraamd op basis van het in 1998 door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan Landgoed Driessen. Te zijner tijd zullen voor de desbetreffende gebieden uitwerkingsplannen worden opgesteld, waarna er ramingen in het kader van bouw- en woonrijp maken, op basis van deze uitwerkingsplannen, worden opgesteld en verdisconteerd in het exploitatieplan.

4. Exploitatieopzet

Onderstaand worden de algemene rekenkundige uitgangspunten toegelicht.

Rekenkundige uitgangspunten globaal Exploitatieplan Driessen

Uitgangspunten/parameters	Hoeveelheid
Boekwaarde datum	31 december 2021
Startdatum	1 januari 2022
Inflatiepercentage kosten	3%
Inflatiepercentage opbrengsten	2%
Rentepercentage	1%

De looptijd van het plan is in rekenkundige zin bepaald voor de nog uit te voeren werkzaamheden en de nog uit te geven kavels van 1 januari 2022 tot en met

31 december 2027. In de berekeningen is rekening gehouden met een contante-waardeberekening per 1 januari 2022 en een eindwaardeberekening per 31 december 2027. De essentie hiervan is dat alle kosten en opbrengsten op één vaste datum vergelijkbaar worden gemaakt.

5. Investerings

Toelichting kosten globaal Exploitatieplan Driessen

Inbrengwaarde

Conform de eisen gesteld vanuit de Wro zijn de kosten voor verwerving vervangen door de inbrengwaarde van de gronden.

De hoogte van de inbrengwaarde is door een onafhankelijk externe partij getaxeerd.

Door de taxateur zijn de inbrengwaarden bepaald als volgt:

Totaal	1.369.431 m ²	€	40.829.121,--
--------	--------------------------	---	---------------

Sloopkosten

Voor de sloop van opstallen is een bedrag opgenomen in de exploitatieopzet.

Milieumaatregelen

Voor de realisatie van het bestemmingsplan is in de exploitatieopzet een bedrag opgenomen voor het treffen van geluidmaatregelen. Tevens zijn bedragen opgenomen voor maatregelen ter beperking van de aanwezige milieuhygiënische contouren.

Bouw- en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken is al uitgevoerd voor het gerealiseerde gedeelte van het bestemmingsplan. De kosten die hiermee gemoeid waren, zitten verdisconteerd in de boekwaarde.

Daarnaast zijn er nog te maken kosten die betrekking hebben op nog in ontwikkeling zijnde dan wel uit te werken delen van het bestemmingsplan.

De werkzaamheden betreffen:

- het aanleggen van bouwwegen, het ophogen van de percelen en het leggen van de riolering.
- het inrichten van de openbare ruimte waaronder de definitieve verharding, groenvoorziening, verlichting, brandkranen en speelvoorzieningen
- het aanleggen van water
- het realiseren van civieltechnische kunstwerken

De kosten hiervan zijn geraamd op basis van aannames van het in 1998 door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan Landgoed Driessen dan wel op basis van de nadere detaillering van de uit te werken gebieden.

Bijdragen

In art. 6.13 lid 7 van de Wro is voor de toerekening van bovenplanse kosten als voorwaarde opgenomen dat er voor deze locaties of gedeelten ervan een structuurvisie is vastgesteld, die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. In het globaal exploitatieplan is aangenomen dat de structuurvisie tijdig is vastgesteld, met een goede onderbouwing van de toerekenbare bovenplanse kosten, alvorens het globaal exploitatieplan wordt uitgewerkt naar een gedetailleerd exploitatieplan voor de uit te werken gebieden.

Plankosten

In de boekwaarde zit een bedrag voor reeds gemaakte plankosten. In de exploitatieopzet voor het plan is nog een aanvullend budget geraamd voor plankosten.

De plankosten hebben betrekking op het opstellen van de gemeentelijke ruimtelijke plannen, de gemeentelijke apparaatskosten in het kader van verwerving, stedenbouw, civiel- en cultuurtechniek, gronduitgifte, planeconomie etc.

Overige kosten

Voor overige kosten is een bedrag opgenomen voor de natuurcompensatie die geleverd moest worden teneinde provinciale toestemming te verkrijgen om dit bestemmingsplan tot ontwikkeling te brengen.

Rentekosten

Veelal worden in een exploitatiegebied de kosten in een eerder stadium gemaakt dan het moment dat de ontvangsten plaatsvinden. Artikel 6.2.4 Bro maakt het mogelijk om de rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het globaal exploitatieplan. De renteopbrengsten moeten wel op deze rentekosten in mindering worden gebracht. In het globaal exploitatieplan zijn de rentekosten meegenomen voor zover betrekking hebbend op de op basis van wetgeving te verhalen kosten.

6. Opbrengsten

Toelichting opbrengsten globaal Exploitatieplan Driessen

Grondverkopen

In de boekwaarde zit een reeds gerealiseerde grondopbrengst. In de exploitatieopzet voor het plan is nog een aanvullend bedrag voor grondopbrengsten geraamd voor de nog niet verkochte kavels en de nog in ontwikkeling te nemen gebieden.

Subsidies en bijdragen derden

In het kader van de realisatie van Landgoed Driessen zijn diverse bijdragen ontvangen van zowel andere overheden als vanuit andere exploitatiegebieden. Deze subsidies en bijdragen zijn in mindering gebracht op de verhaalbare grondexploitatiekosten.

7. Fasering

De uitgifte van de gronden is in 2003 gestart. Thans wordt geprognosticeerd dat in 2027 alle kavels verkocht zijn. Ook zijn er al veel werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de uit te voeren werkzaamheden gefaseerd worden uitgevoerd in aansluiting op de te verkopen delen van het plan. Met andere woorden er worden geen bouwstraten aangelegd zonder dat er zicht is op grondverkoop.

Uitgangspunten	Tijd
Fasering op basis van	1 jaar
Prijspeildatum	1 januari 2022
Startdatum	1 januari 2022
Boekwaardedatum	31 december 2021

8. Resultaat

In onderstaand overzicht wordt het financieel resultaat weergegeven op basis van de herrijkte exploitatieopzet.

Omschrijving	Bedrag
Totale kosten	€ 113.612.279,31
Totale bijdragen	€ 5.627.510,60
Totale kosten na verrekening bijdragen	€ 107.984.768,71

Macro-aftopping

Op basis van art. 6.16 Wro zijn de maximaal te verhalen kosten begrensd. Indien de totale kosten, na aftrek van de bijdragen van derden, hoger zijn dan de geraamde grondopbrengsten, dan kunnen slechts de kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. We spreken hierbij van macro-aftopping.

In onderstaande tabel is de macro-aftopping af te lezen voor bestemmingsplan Driessen.

Omschrijving	Bedrag
Verhaalbare kosten minus bijdragen	€ 107.984.768,71
Opbrengsten uitgeefbare grond	€ 108.539.185,33
Maximaal te verhalen kosten	€ 107.984.768,71

9. Exploitatiebijdrage

In art. 6.18 van de Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend per grondeigenaar.

In deze fase van het exploitatieplan is het (nog) niet mogelijk te bepalen welke bedragen de particuliere initiatiefnemer(s), moeten bijdragen in de kosten vanwege het globale karakter van de nog te realiseren gedeelten van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan wordt het globale exploitatieplan nader in- en aangevuld en zal het exploitatieplan herzien worden vastgesteld. Bij planuitwerking zal op basis van berekeningen moeten blijken welke exploitatiebijdrage verschuldigd is.

10. Vaststelling en actualisatie

Bij de opstelling van dit globaal exploitatieplan Driessen is ervan uitgegaan dat de verschillende grondeigenaren een beroep kunnen doen op zelfrealisatie.

De gemeente Waalwijk streeft ernaar om voor de vaststelling van uitwerkingsplannen met eigenaren een posterieure overeenkomst te sluiten op basis van het globale exploitatieplan. In situaties waarin geen overeenkomst tot stand komt, is de exploitatiebijdrage op basis van het vigerende exploitatieplan verschuldigd bij de omgevingsvergunning.

Jaarlijks zal het (globaal) exploitatieplan worden geactualiseerd.