

Buitengebied Wouw

Exploitatieplan 1 t/m 28

Inhoud

Deel A	3
1. Toelichting	4
1.1. Algemeen	4
Deel B	6
1. Het exploitatieplan	7
1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit	7
1.2. Het exploitatieplan	7
1.3. Citeertitel	7
2. Omschrijving van werken en werkzaamheden	8
3. De exploitatieopzet	9
3.1. Raming van de inbrengwaarden	9
3.2. Raming van andere kosten in verband met de exploitatie	9
3.3. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	9
3.4. Tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden	10
3.5. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	10
Bijlagen	11
1. Exploitatieopzet	
2. Exploitatiebijdrage per eigendom	
2. Kaart exploitatiegebied (3 bladen)	

Deel A

1. Toelichting

1.1. Algemeen

Planvorming Buitengebied Wouw

Het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied Wouw kenmerkt zich voornamelijk door het aanwezige landschap, natuur en cultuurhistorie. Daarbij is in de agrarische sector al een aantal jaren sprake van verdergaande schaalvergroting en verbreding van agrarische bedrijven met diverse niet-agrarische functies. Binnen het plangebied wordt het mogelijk om ontwikkelingsruimte aan de bestaande (gewenste) functies te bieden, waardoor er kan worden ingespeeld op de toekomstige ontwikkelingen.

Door deze wijzigingen dient het bestemmingsplan geactualiseerd te worden met een actuele en eenduidige regelgeving voor het buitengebied. De juridisch-planologische basis hiervan wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Wouw.

Noodzaak exploitatieplan

Het bestemmingsplan buitengebied Wouw biedt de mogelijkheid van nieuwe bouwvlakken die volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn aan te merken als aangewezen bouwplannen¹. In dergelijke gevallen moeten volgens de Wet op de ruimtelijke ordening de kosten die samenhangen met de grondexploitatie van het buitengebied Wouw worden verhaald.

Het exploitatieplan is het instrument om de kosten te kunnen verhalen². De gemeente is verplicht om gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dat is hier niet het geval. Het opstellen van één of meer exploitatieplan(nen) is derhalve verplicht.

Beleidskeuzen exploitatieplan

Het bestemmingsplan buitengebied Wouw biedt in delen van het plangebied een rechtstreekse bouwtitel voor de realisering van nieuwe bouwvlakken en vergroting van bouwvlakken zoals aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan.

Onderhavig exploitatieplan is gekoppeld aan de nieuwe bouwmogelijkheden. Voor deze bouwmogelijkheden geldt dat het aangewezen bouwplannen betreft, overeenkomstig artikel 6.2.1 van het Bro.

Begrenzing van het exploitatiegebied

In dit plangebied is sprake van 28 locaties waar, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, dan wel andere planologische besluiten, nieuwe bouwmogelijkheden ontstaan. De bouwvlakken liggen verspreid in het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Er is tussen de bouwvlakken geen functionele en ruimtelijke samenhang.

¹ Artikel 6.12 Wro

² Artikel 6.2.1 Bro

Om die reden kan niet worden volstaan met één exploitatieplan, maar wordt voor elk afzonderlijk bouwperceel een exploitatieplan opgesteld.

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

De begrenzing van de exploitatiegebieden is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, die onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Doel en inhoud van het exploitatieplan

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om de publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden uit een exploitatiegebied, verhalen door aan een bouwvergunning voor een aangewezen bouwplan of een gedeelte van zo'n voorschrift, te verbinden dat de vergunningverkrijger een exploitatiebijdrage is verschuldigd³. Voorts worden aanvragen om bouwvergunning aan het exploitatieplan getoetst en is het verboden te handelen in strijd met de bepalingen van het exploitatieplan.

De exploitatieplannen bestaan voor het buitengebied Wouw uit de volgende wettelijk vereiste onderdelen:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden;
- een exploitatieopzet;

Het exploitatieplan gaat vergezeld van een toelichting (artikel 6.2.11 Bro). De toelichting bevat een motivering van de in het exploitatieplan gemaakte keuzes en dient om de status, de inhoud en de rechtsgevolgen van het exploitatieplan beter te begrijpen. Er is voor gekozen om de toelichting op het plan te splitsen in twee onderdelen de algemene toelichting, zoals opgenomen in dit onderdeel 'Toelichting' en een meer specifieke toelichting die is toegevoegd aan de onderdelen van het exploitatieplan. Met het oog op de leesbaarheid is de specifieke toelichting opgenomen in grijze velden.

Jaarlijkse herziening van het exploitatieplan

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal jaarlijks moet worden herzien (artikel 6.15, lid 1, Wro) tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten (artikel 6.20, Wro).

Leeswijzer

In het voorgaande is aangegeven dat met betrekking tot het bestemmingsplan buitengebied Wouw sprake is van 28 exploitatieplannen. Gelet op de aard van de exploitatieplannen (bouwmogelijkheden op particuliere gronden en geen kosten in het openbaar gebied) is het kostenverhaal beperkt tot een bijdrage in de planontwikkelingskosten (artikel 6.2.4.g, h en j, Bro)

Voor alle 28 exploitatieplannen gelden dezelfde uitgangspunten. De onderhavige rapportage is van toepassing op alle 28 exploitatieplannen. Een overzicht van het ruimtegebruik en de berekening van de exploitatiebijdrage is per afzonderlijk exploitatiegebied aangegeven in bijlage 2. Deel B van de onderhavige rapportage gaat in op de wettelijk vereiste onderdelen van het exploitatieplan. Ook dit deel heeft betrekking op alle 28 exploitatieplannen.

³ Artikel 6.17, lid 1, Wro

Deel B

1. Het exploitatieplan

1.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het 'Bestemmingsplan Buitengebied Wouw', vastgesteld op 8 juli 2010.

Dit exploitatieplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal op 8 juli 2010.

1.2. Het exploitatieplan

Dit exploitatieplan bevat uitsluitend de wettelijk vereiste onderdelen

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden;
- een exploitatieopzet.

Naast de hiervoor genoemde wettelijk vereiste onderdelen kan het exploitatieplan een aantal aanvullende eisen en regels bevatten. Van deze mogelijkheid wordt in dit exploitatieplan geen gebruik gemaakt.

Het exploitatieplan gaat vergezeld van een toelichting. Deze toelichting is bij de diverse onderdelen van het plan opgenomen in de grijze velden.

1.3. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als 'Exploitatieplan Buitengebied Wouw'.

Dit exploitatieplan betreft een nieuw exploitatieplan. Herzieningen hebben nog niet plaatsgevonden.

2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

In het exploitatiegebied zijn geen werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de nutsvoorzieningen voorzien.

De bouwmogelijkheden vinden uitsluitend plaats op particuliere grond. Er is geen sprake van inrichting in de openbare ruimte en er behoeven ook geen nutsvoorzieningen te worden aangelegd. Het kostenverhaal is beperkt tot het verhalen van planontwikkelingskosten (artikel 6.2.4.g, h en j).

3. De exploitatieopzet

3.1. Raming van de inbrengwaarden

In dit plangebied zullen geen gronden worden verworven. Ten aanzien van het exploitatiegebied is hierdoor geen sprake van inbrengwaarden.

Toelichting

Verwerving van de gronden door de gemeente maakt geen onderwerp uit van dit exploitatieplan, omdat alle bouw mogelijkheden uitsluitend op particuliere gronden plaatsvinden en er geen sprake is van bouwrijp maken, inrichting openbare ruimte en aanleg van nutsvoorzieningen.

3.2. Raming van andere kosten in verband met de exploitatie

Wro	Bro	omschrijving	nominaal	geïnves- teerd ver- mogen	2010	contante waarde (per 1-1- 2010)
6.13, lid 1, sub c, ten tweede	6.2.4, sub g, h en j	plankosten - Stedenbouw - Ruimtelijke ordening - Management	314.000	0	314.000	314.000
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):						314.000

Toelichting

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4 g, h en j):

In dit geval is het kostenverhaal beperkt tot planontwikkelingskosten. Een overzicht van de aan dit exploitatieplan toe te rekenen planontwikkelingskosten is opgenomen in bijlage 1.

3.3. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit de waardeverhoging door omzetting van agrarische grond in bouwvlakken.

Toelichting

De opbrengst als gevolg van de functiewijziging van agrarisch naar bouwvlak zijn vele malen hoger dan de exploitatiekosten. Ten behoeve van het kostenverhaal worden de opbrengsten gelijkgesteld aan de planontwikkelingskosten.

3.4. Tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden

De exploitatie zal aanvangen op 1 januari 2010. De exploitatie wordt op 31 december 2019 afgesloten.

3.5. Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan exploitatiegebied

Voor dit exploitatieplan is de berekening aan het bouwvlak toe te rekenen exploitatiekosten beschreven in bijlage 1.

Toelichting

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over alle exploitatieplannen waarop de in Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de betreffende grondoppervlakte vergroting per eigendom en vindt er dus een verdeling plaats naar draagkracht.

De totale verhaalbare kosten (artikel 6.16 Wro) worden gedeeld door het totale m² grondoppervlak bestemmingsplan en vermenigvuldigd door het per eigendom geldende exploitatieplanplichtig grondoppervlak.

Voor dit exploitatieplan geldt per 1-1-2010:

Totaal verhaalbare kosten	: € 314.000,-
Totaal grondoppervlak bestemmingsplan	: 46.033.896 m ²
Verhaalbare kosten per m ² vergroting	: € 0,0068

De totale exploitatiebijdrage per eigendom is opgenomen in bijlage 2.

Bijlage 1. Exploitatieopzet

Tabel A: Inventarisatie van algemene gegevens

<i>Omschrijving</i>	<i>Gegevens</i>	<i>toelichting</i>
Naam Bestemmingsplan	Roosendaal Buitengebied Wouw	
Naam Exploitatieplan(nen)	Buitengebied Wouw 1 t/m 28	
Datum berekening	7-1-2010	
Auteur(s)		
Gemeente	Roosendaal	
Complexnummer		
Complexnaam	Buitengebied Wouw	
Projectnummer	207.14945.00	
Projectmanager	Hans Vergouwen Mark van Heugten	
Kaart van het exploitatiegebied/plan	Kaart 1 Exploitatiegebied (3 bladen)	
Status	Vastgesteld	

Tabel B: Rekentechnische uitgangspunten

Start exploitatie	01-01-2010
Looptijd	10 jaar
Einddatum exploitatie	31-12-2019
Prijspeil	01-01-2010

Tabel C: Ruimtegebruik op de locaties

Totaal bestemmingsplan		46.033.896	m2		
		4.603	ha		
Totaal exploitatiegebieden		146.215	m2		
Exploitatie- gebied	Straat	Huis- nummer	Opp vig bouwvlak	Opp nieuw bouwvlak	EP-plichtig bouwvlak (uitgeefbaar terrein)
Exploitatiegebieden agrarische bouwmogelijkheden					
1	Luienhoekweg	8	10.000	13.000	3.000
2	Biezenstraat	27	1.000	10.000	9.000
3	Bleijdenhoeksestraat	8/8a	10.000	24.297	14.297
4	Gareelweg	1/3	47.572	58.192	10.620
5	Gareelweg	17/19	29.240	39.280	10.040
6	Heistraat	25	10.600	14.173	3.573
7	Hellegatsestraat	29	1.000	2.500	1.500
8	Herelsestraat	172-174	10.125	19.196	9.071
9	Herelsestraat	185	7.060	9.020	1.960
10	Hoeksebaan	3	0	10.244	10.244
11	Hopmeerweg	6	10.000	13.966	3.966
12	Kapelstraat	12	3.237	7.026	3.789
13	Kapelstraat	19/21	18.530	32.886	14.356
14	Kruislandseweg	30	10.000	11.559	1.559
15	Kruislandseweg	37	10.000	12.752	2.752
16	Laagweg	2	10.000	12.788	2.788
17	Luienhoekweg	1	21.235	24.870	3.635
18	Moerstraatsebaan	3	27.650	30.950	3.300
19	Moerstraatseweg	14	6.400	9.237	2.837
20	Herelsestraat	173	10.000	12.912	2.912
21	Heivelddreef	25	10.000	15.000	5.000
22	Spellestraat	42c	15.000	23.484	8.484
23	Steenbergsestraat	5	10.000	12.470	2.470
24	Westelaarsestraat	9	10.000	13.231	3.231
25	Westelaarsestraat	23	4.000	5.987	1.987
26	Westelaarsestraat	61	10.000	13.473	3.473
27	Westelaarsestraat	62/64	10.000	13.838	3.838
28	Zoomweg	14	8.130	10.663	2.533
Totaal oppervlak exploitatiegebieden					146.215

Tabel D: Inventarisatie van de kosten

Raming gemeentelijke kosten		
Stedenbouw		€ 17.500
Ruimtelijke ordening	€ 8.640	
	€ 13.000	
		€ 21.640
Management	€ 67.832	
	€ 207.000	
		€ 274.832
Totale exploitatiekosten		€ 314.000
Exploitatiekosten per m2 (uitgeefbaar terrein)		€ 0,0068

Bijlage 2. Exploitatiebijdrage per eigendom

Tabel E: De berekening van de exploitatiebijdrage

Totaal bestemmingsplan		46.033.896	m2	
		46.034	ha	
Totaal exploitatiegebieden		146.215	m2	
		0,32%		
Totaal kostensoorten		€ 314.000		
Verhaalbare kosten per m2 vergroting/vernieuwing		€ 0,0068		
Exploitatie- gebied	Kadastraal eigendom	Opp. exploitatiegebied (in m2)	Bijdrage plankosten (€ 0,0068 per m2)	Exploitatiebijdrage
Exploitatiegebieden agrarische bouwmogelijkheden				
1	perceel sectie P nr 14	3.000	€ 20,46	€ 20,46
2	perceel sectie Q nr 254	9.000	€ 61,39	€ 61,39
3	perceel sectie O nr 501/928/929	14.297	€ 97,52	€ 97,52
4	perceel sectie P nr 296/297	10.620	€ 72,44	€ 72,44
5	perceel sectie P nr 278/1142	10.040	€ 68,48	€ 68,48
6	perceel sectie N nr 344	3.573	€ 24,37	€ 24,37
7	perceel sectie Q nr 142	1.500	€ 10,23	€ 10,23
8	perceel sectie P nr 421/422	9.071	€ 61,87	€ 61,87
9	perceel sectie P nr 1200	1.960	€ 13,37	€ 13,37
10	perceel sectie M nr 61	10.244	€ 69,87	€ 69,87
11	perceel sectie N nr 389/390	3.966	€ 27,05	€ 27,05
12	perceel sectie P nr 1267/1268	3.789	€ 25,84	€ 25,84
13	per eel sectie P nr 437/439/1265/1266	14.356	€ 97,92	€ 97,92
14	perceel sectie Q nr 259	1.559	€ 10,63	€ 10,63
15	perceel sectie Q nr 231/232	2.752	€ 18,77	€ 18,77
16	perceel sectie Q nr 76	2.788	€ 19,02	€ 19,02
17	perceel sectie P nr 1241	3.635	€ 24,79	€ 24,79
18	perceel sectie P nr 869	3.300	€ 22,51	€ 22,51
19	perceel sectie P nr 156	2.837	€ 19,35	€ 19,35
20	perceel sectie p nr 1255	2.912	€ 19,86	€ 19,86
21	perceel sectie Q nr 58	5.000	€ 34,11	€ 34,11
22	perceel sectie Q nr 314, P nr 205	8.484	€ 57,87	€ 57,87
23	perceel sectie Q nr 139	2.470	€ 16,85	€ 16,85
24	perceel sectie P nr 1218	3.231	€ 22,04	€ 22,04
25	perceel sectie P nr 861	1.987	€ 13,55	€ 13,55
26	perceel sectie O nr 716	3.473	€ 23,69	€ 23,69
27	perceel sectie N nr 41	3.838	€ 26,18	€ 26,18
28	perceel sectie P nr 765	2.533	€ 17,28	€ 17,28
Totaal verhaalbare exploitatiebijdrage			€ 997,34	

Bijlage 3. Kaarten exploitatiegebied

Kaart: Exploitatiegebied (3 bladen)