

Exploitatieplan 2009

SpoorHaven 1^e fase

(Exploitatiegebied West)

roosendaal

exploitatieplan SpoorHaven 1^e fase 2009 (exploitatiegebied west)

opdrachtgever : gemeente Roosendaal

nummer : 207.13441.02

datum : 2 november 2011

opdrachtleider : dipl.ing. C.M. Brunner

auteur(s) : J.A.M. van den Brand (VD2-advies)

I. Bouwens (Roosendaal)

K. Swinkels (Roosendaal)

mw. drs. G.M. Boiten-van Eck

dipl.ing. C.M. Brunner

D.H. Swijnenburg

Inhoud	1
Deel A: Toelichting op het exploitatieplan	blz. 3
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan	6
1.3. Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit	7
1.4. Begrenzing van het exploitatiegebied	8
1.5. Uitgangssituatie grondexploitatie en te verwerven gronden	10
1.6. Jaarlijkse herziening en afrekening	10
2. Toelichting op de exploitatieopzet en de omschrijving van werken en werkzaamheden	11
2.1. Algemeen	11
2.2. Exploitatieopzet	14
2.2.1. Raming van de inbrengwaarde gronden	14
2.2.2. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	14
2.2.3. Raming van de opbrengsten	19
2.2.4. Conclusie omvang verhaalbare kosten van het plan	20
2.2.5. Tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden	20
2.3. Exploitatiebijdrage per eigendom	20
2.3.1. Wijze van toerekenen van de te verhalen kosten aan de uit te geven grond	20
2.3.2. Exploitatiebijdrage per eigendom:	22
2.3.3. Gerealiseerde kosten	23
2.3.4. Kostenverhaal	23
2.4. Omschrijving en fasering werken en werkzaamheden	23
2.4.1. Omschrijving werken en werkzaamheden	23
2.4.2. Fasering van de werken, werkzaamheden, maatregelen, bouwplannen en de koppeling daartussen	23
3. Toelichting op de voorschriften	25
3.1. Begrippen (artikel 1)	25
3.2. Fasering (artikel 2)	25
3.3. Eisen voor de werken en werkzaamheden (artikel 3)	25
3.4. Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 4)	26
3.5. Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 5)	26
3.6. Verbodsbepalingen (artikel 6)	26
3.7. Slotbepaling (artikel 7)	26
Deel B: Het exploitatieplan	27
4. De exploitatieopzet	29
4.1. Exploitatieopzet	29
4.2. Exploitatiebijdrage per eigendom	29
5. Omschrijving van werken en werkzaamheden	31
5.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)	31
5.2. Aanleg nutsvoorzieningen	31
5.3. Inrichting openbare ruimte	31
6. Voorschriften	33

Bijlagen:

1. Exploitatieopzet.
2. Exploitatiebijdrage per eigendom.
3. Kaarten totaal exploitatiegebied.
4. Kaarten per eigendom.

Bijlagenrapport bij dit exploitatieplan

- Technisch Masterplan Spoorhaven (Ontwerp- en materiaaleisen, Kwaliteitshandboek en Procesbeschrijving).

Deel A: Toelichting op het exploitatieplan

3

1. Inleiding

5

1.1. Aanleiding

Planvorming SpoorHaven

Het gebied SpoorHaven kenmerkt zich door een uitgestrekt, extensief bebouwd terrein met veelal verouderde industrie, deel s verlaten bedrijfsgebouwen en een in efficiënt en onveilig spooreplacement. De gunstige ligging van SpoorHaven, zo dicht bij de binnenstad, biedt grote kansen om er nieuwe functies te vestigen die aanvullend zijn op de functies in het stadscentrum. Het is een van de schaarse gebieden binnen Roosendaal waar het nog mogelijk is een grote kwaliteitswinst te boeken door intensiveren, combineren en transformeren van de ruimte.

Tegen deze achtergrond heeft de gemeente al sinds 2003 plannen voorbereid om te komen tot een transformatie naar een multifunctioneel nieuw woongebied met een hoogwaardige inrichting. De gemeente heeft een uitvoerbaar stedenbouwkundig plan voor fase 1a uitgewerkt. De juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling hiervan wordt vastgelegd in het bestemmingsplan SpoorHaven fase 1a.

Exploitatieplan

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan voor een dergelijke ontwikkeling een of meerdere exploitatieplan(nen) vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie van artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet. Dat is hier niet het geval.

Het exploitatieplan is een nieuwe planfiguur. Het biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en bevat de noodzakelijke locatie-eisen, waaronder eisen aan de wijze van bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Voor het plangebied SpoorHaven 1^e fase gelden twee exploitatieplannen. Het voorliggende exploitatieplan heeft betrekking op het exploitatiegebied west.

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), dat juridisch bindend is. Deel A is als volgt opgebouwd: de navolgende paragrafen van hoofdstuk 1 geven informatie over doel en functie van het exploitatieplan, het planologisch besluit waaraan dit plan is gekoppeld, de begrenzing van het exploitatiegebied en de betrokken grondeigendommen respectievelijk te verwerven gronden.

Hoofdstuk 2 bevat een toelichting op de exploitatieopzet en de omschrijving van werken en werkzaamheden. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de voorschriften van dit plan.

Deel B – het eigenlijke exploitatieplan – heeft een vergelijkbare opzet. Hoofdstuk 4 bevat de exploitatieopzet inclusief de berekening van de exploitatiebijdragen per eigendom. Hoofdstuk 5 bevat de omschrijving van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 6 zijn de voorschriften opgenomen.

In zowel de toelichting als het exploitatieplan wordt verwezen naar de plankaarten bij dit exploitatieplan. Deze zijn opgenomen in twee bijlagen. Onderdeel van dit exploitatieplan is daarnaast het opgestelde Technisch Masterplan. Dit is opgenomen in een afzonderlijk rapport dat integraal onderdeel uitmaakt van dit plan.

1.2. Doel, inhoud en procedure van het exploitatieplan

Doel exploitatieplan

In het proces van locatieontwikkeling spelen grondbezit en grondexploitatie een cruciale rol. In de per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de rollen van de gemeente en particuliere grondeigenaren bij de realisering van plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verduidelijkt. Een grondeigenaar mag in beginsel zijn eigen perceel ontwikkelen, mits hij bereid en in staat is de vanuit het publiek belang gewenste vorm van uitvoering van het bestemmingsplan in acht te nemen. Deze vorm van uitvoering wordt voor een belangrijk deel zichtbaar in dit exploitatieplan. De gemeente wil de ruimtelijke ontwikkeling sturen en streeft naar een goede ruimtelijke kwaliteit, een inrichting van de openbare ruimte die een hoog kwaliteitsniveau heeft en een eerlijke verdeling van de kosten en baten van de grondexploitatie.

Afdeling 6.4 van de Wro, in combinatie met het Bro, geeft gemeenten de mogelijkheden (en verplichtingen) om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op de grondeigenaren/ontwikkelaars in het plangebied. Ook geeft het de gemeente de mogelijkheden om eisen te stellen aan de kwaliteit van de inrichting van het gebied, aan de fasering van de ontwikkeling en aan het realiseren van een substantieel aandeel sociale woningbouw.

Inhoud van het exploitatieplan

Wettelijk vereiste onderdelen

Een exploitatieplan bevat in ieder geval:

- een kaart van het exploitatiegebied;
- een exploitatieopzet;
- een omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, het inrichten van openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied.

Exploitatieopzet en kostenverhaal

De exploitatieopzet gaat uit van objectief vastgestelde marktconforme prijzen voor de raming van de kosten en opbrengsten (onder andere uitgifteprijzen). Alle wettelijk verhaalbare kosten worden meegeteld in de exploitatieopzet. Voor de grondprijzen stelt de gemeenteraad jaarlijks bij het vaststellen van de begroting richtinggevende grondprijzen vast op basis van de actuele marktkennis.

In het exploitatieplan staan ook regels voor het omslaan van de kosten over de verschillende uitgiftecategorieën van de uit te geven gronden. De toedeling van de kosten vindt plaats aan de hand van de verhouding tussen de gehanteerde uitgifteprijzen.

Facultatieve onderdelen exploitatieplan

Naast de hiervoor genoemde wettelijk vereiste onderdelen kan een exploitatieplan facultatief een aantal aanvullende locatie-eisen en regels bevatten. Het betreft:

- *kwalitatieve eisen met betrekking tot het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte:* deze kunnen als aanvulling op de omschrijving van deze werken en werkzaamheden in het exploitatieplan worden opgenomen;
- *regels ten aanzien van de uitvoering van deze werken en werkzaamheden:* hierbij valt te denken aan regels over goedkeuring, aanbesteding, toezicht en dergelijke. Verder kunnen in het exploitatieplan bepalingen worden opgenomen over de fasering van de uitvoering en de koppeling van bepaalde onderdelen;
- *regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid:* het exploitatieplan kan ook regels bevatten over de drie woningbouwcategorieën: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particuliere opdrachtgeverschap. Een exploitatieplan mag de woningbouwcategorieën echter alleen regelen als in de bijbehorende planologische maatregel (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) een percentage gerelateerd aan het plangebied is opgenomen.

Van deze mogelijkheden wordt in dit exploitatieplan gebruikgemaakt.

Procedure en rechtsgevolgen

Het eerste exploitatieplan voor een locatie moet worden vastgesteld samen met de vaststelling van het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan of project(afwijdings)besluit voor de locatie.

Een exploitatieplan heeft een aantal rechtsgevolgen. Burgemeester en wethouders zijn gehouden een financiële voorwaarde te verbinden aan een bouwvergunning, tenzij ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag is gebleken dat het aan het betreffende bouwperceel verbonden kostenverhaal anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage met de gemeente is overeengekomen en verzekerd. Daarnaast is in de Woningwet geregeld dat een bouwvergunning geweigerd wordt bij strijd met een exploitatieplan.

Ook is in de Woningwet geregeld dat burgemeester en wethouders een aanvraag om bouwvergunning kunnen aanhouden zolang een exploitatieplan niet onherroepelijk is, om (onder meer) te voorkomen dat de gemeente met financiële tegenvallers wordt geconfronteerd. Deze aanhoudingsplicht kan overigens (zonder voorbereidingsprocedure), onder nader in de Woningwet opgenomen voorwaarden door burgemeester en wethouders worden doorbroken.

De procedure van het exploitatieplan is qua termijnen hetzelfde als die van de planologische maatregel. Voor eigenaren is het van belang om te weten dat er een exploitatieplan bestaat, dat tot de betaling van een exploitatiebijdrage bij de verlening van een bouwvergunning verplicht en inzicht biedt in de locatie-eisen die gelden bij zelfrealisatie. Daarom worden alle eigenaren geïnformeerd over het ontwerpexploitatieplan en over het vastgestelde exploitatieplan. Voor wordt voor alle percelen in een exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust, een aantekening ingeschreven in het gemeentelijk register van publiekrechtelijke beperkingen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Tegen een exploitatieplan kunnen belanghebbenden beroep instellen. Het beroep tegen een exploitatieplan is gekoppeld aan het beroep tegen de bijbehorende planologische maatregel.

1.3. Beoogde ontwikkeling en planologisch besluit

Plangebied en beoogde ontwikkeling

Het voornemen voor transformatie van het gebied Spoorhaven naar een multifunctioneel woongebied is in eerste instantie het structuurplan Spoorhaven 1^e fase (vastgesteld op 31 oktober 2005).

In vervolg op het Structuurplan heeft de gemeente een nieuw (voorlopig) stedenbouwkundig plan voor het eerste deel van deze ontwikkeling (fase 1a, gelegen in exploitatiegebied west) laten opstellen. Hoofdkenmerken van dit plan zijn:

- optimale benutting van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten (nabijheid tot NS-station en binnenstad, Kade, Vliet en Scherpdeel);
- herstel van de voormalige Molenbeek als nieuw toegevoegd kwaliteitselement;
- een hoogwaardige beeldkwaliteit en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.

Het ambitieniveau in het voorlopig stedenbouwkundig plan is als basis gehanteerd voor de in het exploitatieplan opgenomen uitgangspunten met betrekking tot het ruimtegebruik, de inrichting van de openbare ruimte en de koppeling met de woningbouwtaakstelling.

Ontwerpbestemmingsplan

Het voorlopig stedenbouwkundig plan vormt tevens de onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is erop gericht om de transformatie van het gebied Spoorhaven fase 1a naar een hoogwaardig stedelijk woongebied in combinatie met verschillende stedelijke functies mogelijk te maken. Het plangebied van het bestemmingsplan is echter groter dan het eigenlijke ontwikkelingsgebied van fase 1a. In het aangrenzende gebied – tussen het spoor en het ontwikkelingsgebied van fase 1a – bevat het bestemmingsplan een geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor het aanwezige, te handhaven bedrijventgebied.

Afstemming exploitatieplan op de aard van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan SpoorHaven 2009 fase 1 biedt in een deel van het plangebied een rechtstreekse bouwtitel voor de realisering van de beoogde functievernieuwing zoals aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan. Ook is voor een deel van het plangebied een UW-bepijstijming van toepassing. Omtrent de motivering voor dit UW-gebied wordt nader ingegaan in het bestemmingsplan. Het exploitatieplan west is gekoppeld aan dit bestemmingsplan. De opzet en gedetailleerdheid van het voorliggende exploitatieplan is afgestemd op de aard van het bestemmingsplan. Voor de mogelijkheden van bebouwing geldt dat het aangewezen bouwplannen betreft overeenkomstig artikel 6.2.1 van het Bro.

1.4. Begrenzing van het exploitatiegebied

Twee exploitatiegebieden

Zoals genoemd voorziet het bestemmingsplan in verschillende planologische regelingen voor de twee onderscheiden deelgebieden. De twee gebieden zijn verschillend van karakter en hebben geen ruimtelijke en functionele samenhang. Zowel gebied west als gebied zuidoost kennen bouwplanmogelijkheden conform artikel 6.2.1 Bro en er is sprake van de plicht tot kostenverhaal. Om die reden is sprake van twee exploitatieplannen.

Verdere ontwikkeling van het zuidoostelijk deel (transformatie tot hoogwaardig stedelijk woongebied) is wenselijk, doch afhankelijk van separate toekomstige planologische besluitvorming (herziening bestemmingsplan)

Figuur 1 geeft een overzicht van het plangebied van het bestemmingsplan. Binnen dit plangebied worden twee exploitatiegebieden onderscheiden met elk een eigen exploitatieplan:

- exploitatiegebied west: dit gebied bevat het eigenlijke ontwikkelingsgebied van fase 1a waar de komende jaren een transformatie plaatsvindt;
- exploitatiegebied zuidoost: het gebied van de te handhaven bedrijven die mede profiteren van de ontwikkeling, met name als gevolg van de realisering van infrastructuur.

Begrenzing exploitatiegebied west

Het exploitatieplan voor het exploitatiegebied west is niet van toepassing op het gehele plangebied van het bestemmingsplan. Voor het exploitatiegebied west zijn hiervan uitgezonderd:

- het exploitatiegebied behorende tot het exploitatieplan SpoorHaven 2009 oost;
- de bestaande te handhaven infrastructuur;
- de percelen van de bestaande te handhaven woningen waar het bestemmingsplan geen relevante nieuwe aangewezen bouwplanmogelijkheden biedt;
- de bestaande, te handhaven nutsvoorzieningen (gasontvangststation).

Voor een nauwkeurige begrenzing van dit exploitatiegebied wordt verwezen naar de kaart 1 Exploitatiegebied west.



Figuur 1
Bestemmingsplangebied
en Exploitatiegebieden

1.5. Uitgangssituatie grondexploitatie en te verwerven gronden

Uitgangssituatie grondexploitatie

Voor dit exploitatieplan is de volgende uitgangssituatie voor de grondexploitatie en wijze van realisering van dit plan van belang. De gemeente Roosendaal heeft recent met twee marktpartijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten, gericht op het oprichten van een joint-venture belast met de grondexploitatie. In de samenwerkingsovereenkomst is een actieve taakstelling voor de gemeente opgenomen voor de verwerving van de gronden in het exploitatiegebied. Vooruitlopend op de realisering heeft de gemeente al diverse percelen verworven. Een aantal eigendommen in het exploitatiegebied is echter nog niet in handen van de gemeente c.q. de marktpartijen. Voor de gronden die geen eigendom zijn van de gemeente zijn nog geen overeenkomsten als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro gesloten en is het kostenverhaal dus niet anderszins verzekerd. Omdat het bestemmingsplan aangewezen bouwmogelijkheden kent zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen.

Verwerving van gronden

Gelet op de complexiteit van de beoogde ontwikkeling, wil de gemeente Roosendaal het gehele plan in een samenwerkingsverband met de genoemde partijen uitvoeren. De gemeente heeft al een relevant deel van de gronden verworven. De huidige eigendomssituatie (per 20 oktober 2008) is weergegeven op de kaart 2 Eigendomssituatie per 20 oktober 2008.

De gemeente wil alle gronden in het exploitatiegebied die nog geen eigendom zijn in de jaren 2008 t/m 2012 verwerven. De gemeente wil in eerste instantie via minnelijk overleg tot verwerving komen. Mocht dit niet lukken en een eigenaar kan geen beroep doen op zelfrealisatie, dan zal de gemeente de mogelijkheid overwegen om over te gaan tot een onteigeningsprocedure. Enkele percelen zijn in het bestemmingsplan aangewezen tot het zo nodig toepassen van een versnelde onteigening conform de Onteigeningswet.

De te verwerven gronden zijn aangegeven op kaart 5 Te verwerven gronden.

1.6. Jaarlijkse herziening en afrekening

Jaarlijkse herziening exploitatieplan

Grondexploitaties zijn dynamisch en worden regelmatig aangepast. Daarom is bepaald dat exploitatieplannen minimaal jaarlijks herzien moeten worden totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die voorzien zijn in het exploitatieplan zijn gerealiseerd. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen, zoals de vervanging van een raming van kosten door werkelijk gemaakte kosten, heeft geen wettelijke voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Ook kan een herziening plaatsvinden als aanpassing van wonin gaantallen, programma of verkaveling aan de orde zijn. Een herziening is ook verplicht als tot uitwerking van delen van het UW-gebied wordt overgegaan. Tegen een herziening staat beroep open, tenzij de herziening uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele wijzigingen. In een herziening kunnen onder meer nieuwe inzichten betreffend het stedenbouwkundig ontwerp en de fasering worden verwerkt.

Eindafrekening

Het publiekrechtelijke kostenverhaal verloopt via de bouwvergunning. Een aanvrager om een bouwvergunning betaalt bij het verlenen van de bouwvergunning een bijdrage die is gebaseerd op (de laatste herziening van) het exploitatieplan. Het kan zijn dat achteraf de totale kosten van de exploitatie lager blijken te zijn, waardoor de aanvrager een te hoge bijdrage heeft betaald. Indien de aanvrager niet vrijwillig (overeenkomst), maar in het kader van de bouwvergunning heeft betaald, wordt het eventueel te veel betaalde boven een drempel van 5% terugbetaald door de gemeente. Dit geschiedt bij eindafrekening, welke plaatsvindt binnen 3 maanden na de uitvoering van alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen.

2. Toelichting op de exploitatieopzet en de omschrijving van werken en werkzaamheden 11

2.1. Algemeen

De Wro gaat bij het exploitatieplan uit van de fictie dat de gemeente de grondexploitatie zelf ter hand neemt. Het exploitatieplan bevat een exploitatieopzet die als basis dient voor het kostenverhaal.

Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kosten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5). Kosten die in deze artikelen van het Bro niet zijn genoemd, zijn niet te verhalen via het exploitatieplan. De kostensoorten in het Bro maken duidelijk welke kosten in beginsel verhaalbaar zijn. Om deze kosten op te nemen in het exploitatieplan zullen de kosten ook bij de betreffende locatie moeten horen. Er zijn drie criteria waaraan moet worden voldaan om kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen bij een exploitatie in rekening te brengen via het exploitatieplan, namelijk: profijt, toerekenbaarheid of causaliteit en evenredigheid of proportionaliteit (artikel 6.13 lid 6 Wro).

Opbrengsten

Binnen het exploitatieplan worden de kosten van de grondexploitatie (de lasten) verdeeld over bouwpercelen met aan gewezen bouwplannen. Dit gebeurt naar rato van de opbrengstpotentie van die percelen. De opbrengstpotentie wordt afgeleid van de uitgiftepreizen van bouwrijpe grond, aan de hand van door de gemeente vastgesteld uitgifteprijsbeleid. Een bouwperceel met een hoge opbrengstpotentie betaalt relatief meer mee aan de kosten dan een perceel met een geringere opbrengstpotentie.

Naast deze opbrengsten door uitgifte van gronden in het exploitatiegebied benoemt artikel 6.2.7 Bro ook opbrengsten uit ramingen voor bijdragen en subsidies van derden aan de gemeente en opbrengsten uit het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Saldo

De raming van de opbrengsten is van belang in relatie tot de omvang van de te verhalen kosten. Wanneer de gronduitgifteopbrengst uitstijgt boven, of gelijk is aan de verhaalbare kosten, dan kan de gemeente de kosten in beginsel volledig verhalen op de bouw kavels. Wanneer de geraamde gronduitgifteopbrengst lager blijkt dan de kosten en de gemeente brengt desondanks de ruimtelijke maatregel in procedure, dan is het ingecalculeerde tekort voor rekening van de gemeente en is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het kavelopbrengstniveau.

Omslagmethode en tarief per berekeningseenheid

In het uitgifteprogramma zijn aantallen en prijsklassen van woningen, m² bvo maatschappelijke voorzieningen, m² bvo onderwijsvoorzieningen, m² bvo kantoren en m² bvo commerciële voorzieningen opgenomen. In het bestemmingsplan worden – voor zover hiervan sprake is – de aangewezen woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap in een percentage uitgedrukt. Die aangewezen woningbouwcategorieën mogen (artikel 6.18 lid 1 Wro) ten behoeve van het kunnen bepalen van de exploitatiebijdrage worden onderverdeeld in uitgiftecategorieën, zoals in het bovenstaande is beschreven bij "opbrengsten". Voor wat betreft het prijsuitgiftebeleid is sprake van meer woning- en functie categorieën dan de drie categorieën waarvoor locatie-eisen kunnen worden gesteld.

De verschillende uitgifte categorieën (kavels, m², bvo) kunnen niet zonder meer bij elkaar worden geteld. De Wro schrijft voor dat alles onder één noemer gebracht wordt (de basiseenheid), met als einddoel het berekenen van een exploitatiebijdrage per bouwperceel of bouwplan. De Wro geeft geen dwingende aanwijzing hoe het programma kan worden omgezet naar basis-

eenheden. In dit exploitatieplan is ervoor gekozen om als basiseenheid een m² uitgeefbaar terrein te hanteren.

De basiseenheid per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met een gewicht dat is ontleend aan de onderlinge uitgifteprijsverhouding. Door alle gewogen eenheden bij elkaar op te tellen ontstaat een hoeveelheid gewogen basiseenheden. De ten hoogste verhaalbare kosten worden verdeeld over de gewogen basiseenheden en dat leidt tot een tarief.

Peildata en rente

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

De rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige kosten worden in rekening gebracht via het exploitatieplan. De eventuele renteopbrengsten moeten van deze kosten worden afgetrokken. In een exploitatiegebied worden de kosten meestal in een eerder stadium gemaakt dan het moment van ontvangst van de exploitatiebijdrage. In de exploitatieopzet wordt dit verwerkt door uit te gaan van een kasstroomschema. Alle kosten en opbrengsten worden dan op een tijdsgezet. De rente-invloeden van de voorgenomen uitgaven en nog te realiseren inkomsten worden uitgerekend door deze contant te maken en terug te rekenen naar een moment in het heden.

Bepalen van berekeningseenheden per eigendom

In het plangebied komen verschillende functies voor (woningen in diverse soorten en prijsklassen, commerciële voorzieningen en maatschappelijke functies). Deze functies worden uitgedrukt in verschillende hoeveelheidsoorten (kavels, m², bvo en dergelijke), die niet zomaar bij elkaar geteld kunnen worden. Om een exploitatiebijdrage te kunnen uitrekenen per bouwperceel of per bouwplan, moeten deze verschillende eenheden onder één noemer gebracht worden. Dat zijn de basiseenheden. Voor het exploitatieplan west is er – gelet op de voorgenomen verkaveling met verschillende woningtypen en functies per bouwblok en/of per eigendom – voor gekozen om alles om te zetten naar m² uitgeefbaar terrein en per uitgiftecategorie een opbrengst per m² uitgeefbaar terrein te bepalen.

Bepalen van de bijdrage per eigendom en aftrek inbrengwaarde en zelf gemaakte kosten

In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de systematiek die is toegepast bij het bepalen van de bijdrage per eigendom en aftrek van inbrengwaarde en zelfgemaakte kosten.

Kostenverhaal

In relatie tot kostenverhaal wordt in dit hoofdstuk per kostensoort aangegeven hoe de kosten zijn bepaald. Hierbij is aansluiting gezocht bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Bro (artikelen 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 en 6.2.7).

Inbrengwaarden

Geraamd zijn:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden gesloopt moeten worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Kostenramingen

In dit exploitatieplan zijn voor onderstaande kostensoorten de volgende ramingen opgenomen:

- kosten van verrichten van onderzoek;
- kosten van bodemsanering, dempen oppervlaktewater, verrichten grondwerken, egaliseren, ophogen en afgraven;

- kosten van aanleg van voorzieningen in het exploitatiegebied;
- kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstellen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- kosten voor zover noodzakelijk in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder artikel 6.2.3 en onder a t/m f artikel 6.2.4 Bro;
- kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- kosten van andere door het gemeentelijke apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in dit plan bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- kosten van het tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten;
- de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- niet terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a t/m l artikel 6.2.4 Bro; rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Tenzij anders vermeld, geldt voor alle kosten dat:

- de locatie profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de kosten voor 100% ten gunste komen van de te ontwikkelen locatie en dat geen andere locaties "mee profiteren" van de werken werkzaamheden of voorzieningen.

De begrote bedragen zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op ramingen. Jaarlijks zal de exploitatieopzet worden aangepast waarbij waar mogelijk de ramingen worden aangepast of vervangen door gerealiseerde kosten.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de totale kosten en van de al gedane uitgaven (tabel K van de exploitatieopzet behorende bij het exploitatieopzet).

tabel K		
de totale kosten zijn:	€ 74.711.426	zie tabel G NCW per 1-1-2008
de al gedane uitgaven zijn:	€ 12.792.432	zie tabel G boekwaarde per 1-1-2008
percentage gerealiseerd per 1-1-2008	17,12%	

Het prijspeil van alle kosten is 1 januari 2008 en de kosten worden naar huidige inzichten jaarlijks geïndexeerd met 2,25%. De verwachte looptijd van het project is 2017.

2.2. Exploitatieopzet

2.2.1. Raming van de inbrengwaarde gronden

Waarde van gronden en opstallen in het exploitatiegebied. (Bro 6.2.3a en b)

Door een onafhankelijke taxateur is de waarde van de reeds in het bezit en de nog te verwerven gronden getaxeerd met inachtneming van de artikelen 40B t/m 40F van de Ontheffingswet. Bij de waardebepaling van de betreffende gronden in het exploitatieplan is daarmee rekening gehouden.

De gemeente wil alle gronden in het plangebied verwerven. Voor enkele percelen is – indien de gemeente niet tot minnelijke verwerving kan overgaan – overeenkomstig het bestemmingsplan uitgegaan van de mogelijkheid tot het toepassen van een "versnelde" onteigening. Voor deze percelen is in de exploitatieopzet uitgegaan van een inbrengwaarde met inbegrip van schade-loosstelling.

Sloopkosten (Bro 6.2.3d)

In deze fase van het project beschikt de gemeente nog niet over sloopbestekken en zijn de sloopkosten geraamd op basis van een bedrag per m² bebouwing, exclusief asbest inventarisatie en sanering.

2.2.2. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

Sanering (Bro 6.2.4b)

Door onze Milieudienst is een kostenraming opgesteld van de bekend zijnde verontreinigingen. Voor een aantal locaties is sprake van een grondwaterverontreiniging die gesaneerd dient te worden. Hierbij is voor alle locaties een termijn van 1 jaar voor uitvoering aangehouden. Per locatie zijn steeds de uitgangspunten voor sanering benoemd. Middels kengetallen is een ander door gerekend. In de kostenraming is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbestverontreiniging. De opgenomen kostenposten zijn: aanvullend onderzoek, voorbereiding sanering, diverse locatiekosten (onder andere inrichten werkterrein, draaiboek), milieukundige begeleiding, aannemingskosten, onvoorzien en communicatie.

De kostenraming is opgenomen in het rapport "Bodemkwaliteit SpoorHaven, definitief rapport" (RMD, 15 januari 2007, R. de Klerk/A. Beets, proj.nr. 32602510, rapportnr. 06.53).

Ook zijn in de raming bronmaatregelen bij het gasontvangststation van Esse nt opgenomen en een reservering voor infrastructurele aanpassingen en maatregelen ten behoeve van de bereikbaarheid en veiligheid, in het bijzonder in de omgeving van bestaande bedrijven.

Civiltechnische kosten (Bro 6.2.4c en e, 6.2.5a t/m i)

Op basis van het VO-Stedebouw en Beeldkwaliteitsplan is er een voorlopige civiltechnische kostenraming gemaakt voor het project.

Een deel van het gebied kent een uitwerkingsplicht. Voor dit gedeelte zijn geen detailramingen ten aanzien van de civiltechnische kosten bekend, voor dit gebied gaat het om globale,

indicatieve ramingen die worden bijgesteld als er uitwerkingsplannen zijn. Voor het overige gebied zijn de gehanteerde civieltechnische kosten afkomstig van een specifiek voor dit doel in opdracht van gemeente en marktpartijen opgesteld rapport (BBN, Raming civiele techniek SpoorHaven Roosendaal, 26 september 2008, werknr. 5192).

Hierbij zijn de civieltechnische elementen met een eenheidsprijs verwerkt over het gehele gebied met het bijbehorende grondgebruik. Afhankelijk van de beschikbare gegevens zijn de eenheidsprijzen en het grondgebruik gekoppeld.

De geraamde kosten zijn afgestemd op het voorgenomen grondgebruik en de bijbehorende inrichting van de openbare ruimte en de kavels; verwezen wordt naar kaart 6 Grondgebruikskaat B - Bouwrijp maken kavels en inrichting openbare ruimte.

Uitgangspunten raming civieltechnische kosten

In het navolgende wordt onder meer ingegaan op de term bouwrijp maken. Hier wordt de terminologie bedoeld die gebruikelijk is bij de civieltechnische aanleg en die zowel werkzaamheden aan kavels en in de openbare ruimte bevat. Met nadruk wordt gesteld dat het hier niet gaat om het begrip bouwrijp maken zoals dat bedoeld is in de Wro en dat betrekking heeft op uitsluitend het bouwrijp maken van uitgeefbare kavels.

In de kostenraming zijn dit de kosten bouw- en woonrijp maken vermeerderd met de bijdrage aan voorzieningen als Passerelle en Boulevard.

Bouwrijp maken fase 1

In deze fase worden werkzaamheden uitgevoerd in voorbereiding op het bestemmingsplan uitvoeren van bouwrijp werkzaamheden zoals benoemd in het onderdeel Bouwrijp maken fase 2. Er is geen voorbelasting nodig. Voor de kabels en leidingen is een stelpost gehanteerd omdat nog onvoldoende zicht is op gedetailleerde informatie. De kosten van sanering en de sloopkosten zijn afzonderlijk in de exploitatieopzet opgenomen en maken dus geen onderdeel uit van deze raming.

Bouwrijp maken fase 2

In deze fase vinden bestemmingsplan werkzaamheden plaats in voorbereiding op de start van de bouwwerkzaamheden op de uitgegeven kavels. Er is rekening gehouden met het toepassen van grondverbetering in de cunetten van de verharding. De riolering zal uitgevoerd worden in een verbeterd gescheiden stelsel. Geen rekening is gehouden met eventuele opbrengsten van uitkomende materialen als gebakken klinkers en dergelijke.

Woonrijp maken

Deze fase start nadat de bebouwing op de kavels zodanig gevorderd is dat ontsluiting over de definitieve verharding gewenst is. De verharding van de rijbanen en parkeerplaatsen zijn uitgevoerd met gebakken klinkers dikformaat. De trottoirs zijn berekend met een gebakken klinkers waalformaat. De bomen die geplant worden, zijn van de 1^e orde en hebben een plantgat van 4 m x 4 m. Verder is er rekening gehouden met een standaardplus niveau voor de verlichting en het straatmeubilair. De oude kademuren bij de bestaande watergang worden verwijderd nadat de nieuwe wanden zijn geplaatst. De nieuwe lage kademuren worden ervoor geplaatst en de tussenliggende ruimte wordt met uitkomende grond gevuld en in talud afgewerkt. In de onderbouwing van de eenheidsprijzen is terug te vinden welke uitgangspunten zijn gehanteerd.

Nazorg en onderhoud gedurende de exploitatie

Deze fase bestrijkt de gehele looptijd van de realisering van het gebied van 2011 t/m 2017. De nazorg- en onderhoudsfase heeft betrekking op nazorg en onderhoud als onderdeel van de aanlegfase. Alle eenheidsprijzen zijn inclusief kosten voorkomend in de onderhoudstermijn van de aannemers. In deze onderhoudstermijnen van de aannemers zijn kosten bedoeld voor gebreken waarvoor de aannemer verantwoordelijk en aansprakelijk is. Buiten deze onderhoudstermijn krijgt de opdrachtgever te maken met extra kosten als gevolg van deikbaarheid van bestaande panden, verhoogde veegfrequenties, extra reiniging kolken, schade aan verharding en straatmeubilair (verhuishagens), planaanpassingen op verzoek van nieuwe bewoners en dergelijke. Hierbij wordt verstaan al het meerdere dan het reguliere onderhoud dat de gemeente op grond van haar toegevoegde taken verricht. Deze kosten zijn opgesplitst in de posten groen en verharding.

Zodra de openbare ruimte definitief is opgeleverd aan de gemeente gaat vanaf dat moment het reguliere beheer en onderhoud over naar de gemeente (of opgerichte Vereniging Van Eigenaren).

- Overige kosten

Onder de overige kosten vallen:

- het beschikbaar stellen van kleine hoeveelheden materiaal, materieel en personeel;
- diverse bijdragen CROW;
- C AR-verzekering.

De **staartkosten** vormen een onderdeel van een begroting. Het betreft procentuele, door aannemers toegepaste toeslagen bovenop de gecalculeerde begroting. Het zijn eenmalige kosten, uitvoeringskosten, algemene kosten en winst en risico.

- Eenmalige kosten

Eenmalige kosten zijn de kosten die de aannemer maakt, maar waarvoor geen posten zijn opgenomen in het bestek. De hierna genoemde voorbeelden zijn niet altijd van toepassing op ieder project, maar kunnen afhankelijk van het bestek wel of niet van toepassing zijn.

Voorbeelden van eenmalige kosten zijn:

- aan- en afvoer materieel;
- materieeltransport op het werk;
- plaatsing en aansluitkosten keten en wagens;
- kosten voor gas, water, elektra en telefoon;
- verhard terrein voor keten en wagens;
- revisiekosten;
- veiligheids- en gezondheidsplan;
- uitzetwerk;
- veiligheidsvoorzieningen.

- Uitvoeringskosten

Uitvoeringskosten zijn kosten voor uitvoerend en administratief personeel op het project.

Verdere uitvoeringskosten zijn: verletbestrijding, reken- en revisiewerk.

- Algemene kosten

Dit zijn de kosten die door het ontbreken van een relatie met de werken, dan wel uit overwegingen van praktische doelmatigheid, niet direct of indirect aan de afzonderlijke werken kunnen worden toegerekend.

Voorbeelden van algemene kosten zijn:

- directie en bedrijfsleiding;
- bedrijfsbureau en calculatie;
- marketing, verkoop en inkoop;
- administratie algemeen;
- salaris- en loonadministratie;
- personeelszaken en secretariaat;
- afschrijving en/of huur van gebouwen en inventaris;
- kantoorbenodigdheden, verlichting, verwarming en verzekering.

- Winst en risico

Winst is het bedrag dat overblijft nadat alle kosten en risico's verrekend zijn die met het project samenhangen. Onder risico's vallen alle onvoorzieningen omstandigheden, uitvoeringsrisico's en niet verrekenbare loon- en prijsstijgingen. Ook renteverlies is hier inbegrepen.

Bovengenoemde uitvoeringskosten, algemene kosten en winst en risico zijn geen zelfstandige kosten van de gemeente, maar behoren tot reguliere kosten van aanneming van werk en worden daarmee bij de gemeente in rekening gebracht.

Kosten buiten het exploitatiegebied (Bro 6.2.4e)

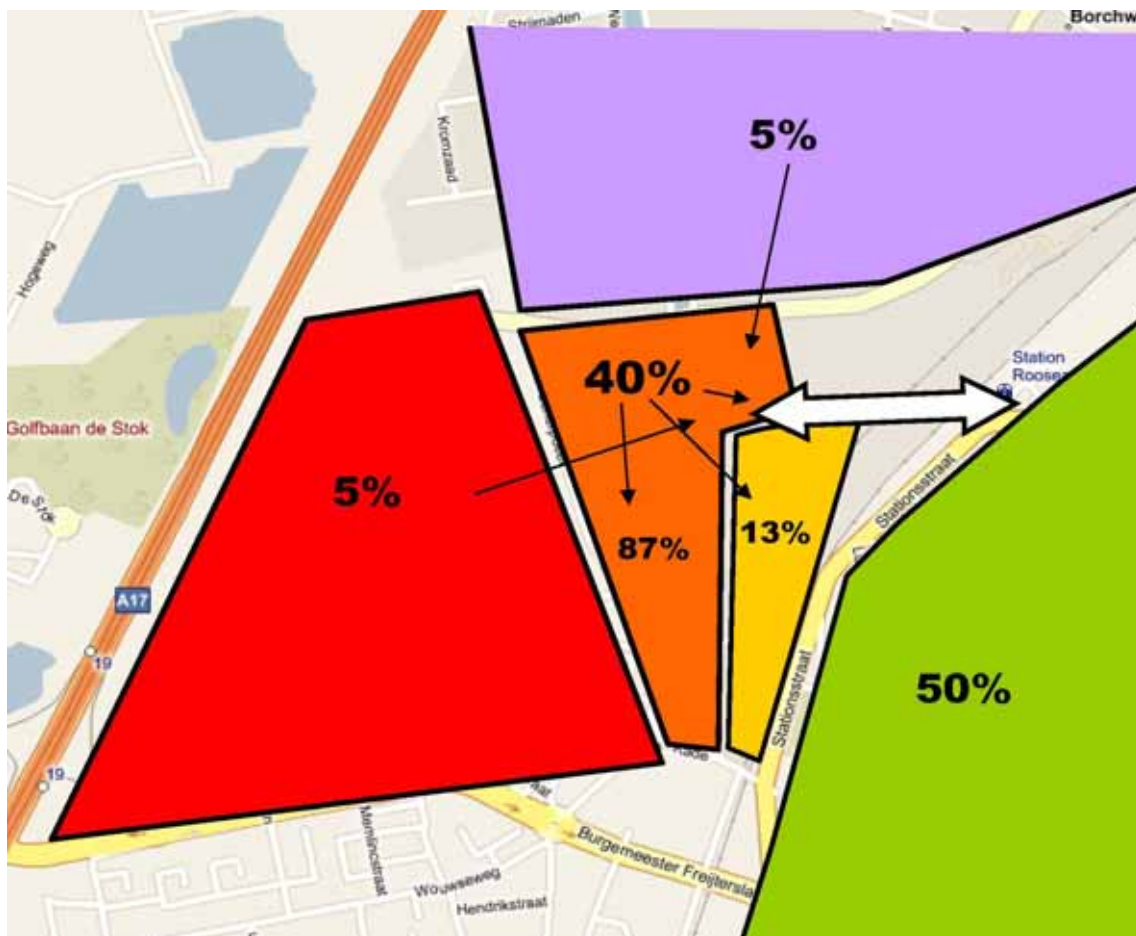
Binnen het in exploitatie te nemen plangebied worden voorzieningen uitgevoerd die deels ten laste worden gebracht van de grondexploitatie voor west. Op basis van criteria in artikel 6.13 lid 5 Wro (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) worden de kosten van deze voorzieningen toegerekend aan de in het onderstaande aangegeven gebieden. Kosten die proportioneel ten laste komen van bestaand gebied kunnen niet doorgerekend worden en komen voor rekening van de gemeente.

Het betreft hier een bijdrage aan de aanleg van de Passerelle en de Boulevard.
In het exploitatieplan worden de kosten als volgt verdeeld.

Verdeling kosten Passerelle

Van groot belang is dat het nieuw te ontwikkelen gebied SpoorHaven en het stadscentrum/stationsomgeving met elkaar verbonden worden. Daartoe wil de gemeente een veilige en kwalitatief hoogwaardige verbinding voor langzaam verkeer, in de vorm van een ongelijkvloerse kruising met de spoorinfrastructuur nabij het station aanleggen. Deze voorziening, Passerelle genaamd, is aan te merken als een voorziening conform artikel 6.2.4e Bro.

Op basis van een onderzoek naar de verkeersbewegingen op de Passerelle is een verdeling gemaakt van de kosten van de Passerelle over de gebieden die profijt hebben van deze voorziening. De totale kosten worden geraamd op € 4.641.609,-. Onderstaande kaart geeft de verdeling weer.



Bij de raming van de kosten is eventuele subsidie nog niet meegenomen omdat dit nog een onzekere factor is. Mocht er subsidie komen zal het exploitatieplan worden herzien. Er wordt uitgegaan van 60% toerekening aan bestaand gebied en de 40% is over SpoorHaven, verdeeld over west en de (eventuele) toekomstige ontwikkeling van het zuidostelijk deel (zie onder-

staande tabel). Momenteel is de subsidie voor dit onderdeel op nul gesteld (zie tabel F en H van de exploitatieopzet).

bestaand gebied (ten oosten van spoor)	50,0%		€ 2.320.804,00
westrand 5,0%			€ 232.080,50
Borchwerf 5,0%			€ 232.080,50
SpoorHaven (west)	(87% van 40%) 34,8%		€ 1.615.280,00
SpoorHaven (toekomstige ontwikkeling na de planperiode)	(13% van 40%) 5,2%		€ 241.364,00
100,0	%		€ 4.641.609,00

Verdeling kosten Boulevard

Ook de aan te leggen Boulevard is een voorziening conform artikel 6.2.4e Bro en heeft ook een relatie met fase 1b (toekomstige ontwikkeling na de planperiode). Op basis van de verkeersintensiteiten, bepaald op basis van de verkeersstudie van Gouda ppeel (april 2008) is, uitgaande van de autonome situatie in het jaar 2020 en extra verkeersstromen van de ontwikkeling in het plangebied met fase 1a en later eventueel met 1b, een verdeling gemaakt van de kosten.

totale kosten	€ 1.338.988	
autonome situatie	37%	€ 495.426
SpoorHaven (west)	49%	€ 656.104
SpoorHaven (toekomstige ontwikkeling na de planperiode)	14%	€ 187.458
totaal 100	%	€ 1.338.988

De kosten van de bijdrage aan deze voorzieningen, voor zover ze zijn toe te rekenen aan het exploitatiegebied west, zijn in de exploitatieopzet opgenomen onder de post woonrijp maken.

Planontwikkelingskosten (Bro 6.2.4g t/m j)

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan is nog geen ministeriële regeling ex artikel 6.2.6 Bro in werking getreden, zodat ten aanzien van deze kosten geen maximering geldt. Niettemin heeft de gemeente gebruikgemaakt van de in voorbereiding zijnde gegevens ten aanzien van de wijze van maximering en daarmee ook zelve (hoewel niet verplicht) een maximering aangebracht. Op basis van het – voorlopige – model plankostenscan grondexploitatie, is een berekening gemaakt van de hoogte van de toe te rekenen planontwikkelingskosten voor deze locatie.

Via het model plankostenscan VNG/VVG/NEPROM/NVB (conceptversie) d.d. 28 maart 2008) worden de plankosten gemaximaliseerd op € 6.658.590,-.

Kosten van tijdelijk beheer van door de gemeente verworven gronden en opstallen (Bro 6.2.4k)

De aangekochte eigendommen worden, indien dat vanuit bedrijfseconomisch oogpunt aantrekkelijk is, verhuurd tot het moment van herontwikkeling om zodoende te trachten de jaarlijkse bij het eigendom behorende kosten (rentekosten) zo laag mogelijk te houden.

In de exploitatieopzet is het saldo van de kosten en opbrengsten opgenomen.

Kosten van planschade uitkeringen (Bro 6.2.4l)

Het bureau Plan en Schade heeft in opdracht van de gemeente een plan schadescan uitgevoerd. De conclusie zijn opgenomen in het rapport: Risicoanalyse oktober 2008 (kenmerk 5508004).

Rentekosten en baten over geïnvesteerde kapitalen en lasten (Bro 6.2.4n)

De kosten en opbrengsten van het project zijn conform de planning in de tijd uitgezet. Aangezien de kosten voor de baat gaan, zullen per saldo de rentekosten hoger zijn dan de rentebaten.

Bij de bepaling van het rentepercentage wordt uitgegaan van het rentepercentage wat van toepassing is voor 10 -jarige staatsleningen. In de exploitatieopzet wordt een rentepercentage gehanteerd van 5%. Op basis van de richtlijnen bij de begroting van de gemeente Roosendaal wordt het rentepercentage van in ontwikkeling te nemen grondexploitaties bij aanvang bepaald. Deze is verder niet aan verandering onderhevig en blijft gehandhaafd totdat de exploitatie wordt afgesloten. Deze richtlijn is eveneens van toepassing op exploitatieplannen.

2.2.3. Raming van de opbrengsten

Opbrengsten van uitgifte van gronden (Bro 6.2.7a)

Op basis van het VO-stedenbouw is een proefverkaveling gemaakt en is op basis van een verondersteld programma voor het deel van het exploitatiegebied dat niet onder de uitwerkingsplicht valt de grondopbrengstpotentie van het gebied in beeld gebracht. Deze verkaveling is voor het deel van het exploitatiegebied waarop geen uitwerkingsplicht geldt, vastgelegd op de kaart 7 Grondgebruikkaart C - Gronduitgifte. Voor het uit te werken gedeelte zijn in globale zin indicatieve aannamen gedaan ten aanzien van aantallen, uitgeefbaar oppervlak en programma. Bij herziening in het kader van uitwerkingsplannen worden deze aannamen verfijnd.

Het uitgifteprijsbeleid van de gemeente is gestoeld op de zogenoemde residuele methode. Voor het woningbouwprogramma in het deel van het exploitatiegebied dat niet onder de uitwerkingsplicht valt is op basis van een aantal referentiewoningen residueel getoetst wat de kavelgrondopbrengst zou moeten zijn. Op basis van deze toets zijn per woningcategorie grondquotes bepaald passend binnen het gemeentelijk grondbeleid. Voor de categorie sociale huur wordt een vaste kavelprijs gehanteerd.

Ook voor de commerciële voorzieningen is via een residuele toets de grondprijs per m² bepaald. Daarnaast wordt voor maatschappelijke voorzieningen een vaste grondprijs gehanteerd. In juni 2008 heeft er ter toetsing van de prijzen nog een marktonderzoek plaatsgevonden.

Bron: Marktonderzoek SpoorHaven fase 1A Juni 2008 waarin opgenomen:

1. Marktanalyse Rabo Bouwfonds/Proper-Stok van de huidige Roosendaalse woningmarkt;
2. adviezen lokalen en regionale makelaars;
3. Marktonderzoek Ecorys;
4. conclusies.

De peildatum van de gehanteerde grondprijzen is 1-1-2008 en de grondprijzen worden naar huidige inzichten jaarlijks geïndexeerd met 2,25%.

Toelichting

De in het exploitatieplan opgenomen grondprijzen zijn vermeld in de exploitatieopzet (tabel B). Deze grondprijzen passen binnen het beleid van de gemeente Roosendaal. De grondprijs op basis van de voorcalculatorische quote wordt gedeeld door de kavelgrootte om zodoende de grondprijs per m² te krijgen.

Bijdragen en subsidies van derden (Bro 6.2.7b)

Voor het project SpoorHaven is op 8 september 2006 door VROM een beschikking voor subsidieverlening ontvangen in het kader van de belidsregeling Budget Investeren Ruimtelijke Kwaliteit (BIRK) Het toegekende subsidiebedrag bedraagt ten hoogste € 9 miljoen.

In het verlengde hiervan is op 16 juli 2008 een subsidiebeschikking ontvangen van de provincie Noord-Brabant in het streven om in ontwikkelingsplanologische zin werk te maken van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van (West-)Brabant.

Aan de subsidievoorwaarde van VROM is gekoppeld dat de gemeente ook "onrendabel" investeert in het project. Voor deze fase heeft de gemeente een bijdrage voorzien van € 5 miljoen.

Mocht het plan zich dusdanig ontwikkelen dat er hogere grondopbrengsten zijn dan het dempelbedrag opgenomen in subsidiebeschikking voor fase 1a en 1b, dan willen subsidieverstrek- kers hierin meeprofiten via een benefitsharingsregeling.

2.2.4. Conclusie omvang verhaalbare kosten van het plan

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de kosten als de opbrengsten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de verwachte opbrengsten lager is dan de contante waarde van de te verwachten kosten (zie model H De aftopping van de kosten: bijlage 1: Samenvatting exploitatieopzet van het exploitatieplan). Hiermee is sprake van een tekortlocatie.

In de gesloten samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de gezamenlijke partijen het geëerde tekort voor hun rekening nemen.

2.2.5. Tijdvak waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden

De exploitatieopzet behorende bij een voorloper van het exploitatieplan (het Ontwikkelingsperspectief, zijnde een globaal stedenbouwkundig ontwerp en voorloper van het VO-stedebouw, is reeds in september 2007 door de raad van de gemeente Roosendaal vastgesteld. In het kader van een verder uitwerking van het VO-stedebouw, is de de steds opgestelde exploitatieopzet geactualiseerd en vertaald naar het Exploitatieplan SpoorHaven west.

Op grond van de opnamecapaciteit van de woningmarkt en de verwachte afzet van andere functies wordt de verwachte doorlooptijd van het plan inclusief de voorbereidingstijd vanaf 2007 ingeschat op 10 jaar en is dus de verwachting dat de exploitatie eind 2017 kan worden afgerond.

Natuurlijk is de voortgang van het plan ook afhankelijk van het goed doordlopen van de planologische procedure. De verwachting is dat het bestemmingsplan in maart 2009 door de raad wordt vastgesteld en gestart kan worden met de uitvoering van het plan.

Daarnaast is het natuurlijk van belang dat de nog te verwerven percelen volgens planning kunnen worden verworven.

2.3. Exploitatiebijdrage per eigendom

2.3.1. Wijze van toerekenen van de te verhalen kosten aan de uitgever grond

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over alle uitgeefbare gronden waarop de in het Bro omschreven bouwplannen zijn voorzien. Bij de verdeling van de kosten wordt rekening gehouden met de opbrengstpotentie van de betreffende grond en vindt er dus een verdeling plaats naar draagkracht.

Een eigen domwaaop sociale woningbouw die niet te worden gerealiseerd, krijgt een minder aandeel van de kosten voor zijn rekening dan een eigendom waarop dure woningbouw dient te worden gerealiseerd omdat de opbrengstpotentie voor sociale woningbouw lager is en sociale woningbouw dus een kleiner aandeel van de kosten voor zijn rekening kan nemen om tot een economisch uitvoerbaar deelplan te komen.

Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte.

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgesteld gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.

De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.

De totaal verhaalbare kosten (artikel 6.16 Wro) worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden om het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te kunnen bepalen.

Voor dit exploitatieplan geldt per 1-1-2008:

totaal gewogen eenheden :	€	141.946
verhaalbare kosten :	€	54.017.044
(maximaal de opbrengsten :	€	53.723.890)

kosten per eenheid :	€	378,48
----------------------	---	--------

Om de exploitatiebijdrage te kunnen bepalen is afhankelijk van de feitelijke situatie sprake van twee aftrekposten:

1. de toegerekende verhaalbare kosten worden gecorrigeerd met de inbrengwaarde van de grond onder de bouwkael. Deze wordt in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een bouwvergunning of een posterieure overeenkomst;
2. de inbrengwaarde onder de openbare ruimte. Deze wordt niet in mindering gebracht bij een exploitatiebijdrage ten behoeve van een bouwvergunning. De verwerving van de ze gronden (door de gemeente) dient afzonderlijk te geschieden.

De correctie voor zelf uit te voeren werkzaamheden is ingevolge artikel 6.19 b Wro beperkt tot door de vergunningaanvrager op dat moment reeds gemaakte kosten. Er kan dus geen aftrek plaatsvinden voor later door de vergunninghouder nog zelf te maken kosten. Voor dat laatste zal artikel 6.22 Wro moeten worden toegepast, of een posterieure overeenkomst moeten worden gesloten.

De exploitatiebijdrage is in bijlage 1 als volgt weergegeven:

- a. totaal van de verhaalbare kosten; aantal eenheden per eigendom;
- b. af: inbrengwaarde van het te bebouwen deel van het perceel;
- c. te betalen bij verlening van de bouwvergunning.

Hierbij zijn de volgende wegingsfactoren van toepassing:

soort	omschrijving	wegingsfactor
UW uitge	efbaar	1,391737428
3	appartementen bereikbaar sociaal *	1,555833682
5	appartementen middelduur hoog	3,343231982
6	appartementen duur laag	3,823313957
8	grondbebonden woningen middelduur	0,653177554
9	grondbebonden woningen duur laag	0,881739374
10	grondbebonden woningen duur midden	1,207635858
11	grondbebonden woningen duur hoog	1,036453223
12 vrije	kavels	0,783560396
13	vrije kavels particulier	0,764401239
14	commercieel in combinatie wonen	0,77991319
15 kantore	n	0,643492725
16 sportha	l	0,295006749
16 schoo	l (VMBO)	0,560153619
18 ROC		0,379480406
17 stadskanto	or	1,059575675

2.3.2. Exploitatiebijdrage per eigendom:

In het exploitatieplan worden per eigendom de te betalen c.q. te ontvangen exploitatiebijdrage in een totaal bedrag opgenomen. Het totaal bedrag is volgens de onderstaande systematiek tot stand gekomen.

Fictief voorbeeld berekening exploitatiebijdrage

Px	eigendom perceel sectie XX nr. YYYY		kostenverhaal per eenheid €	500,00
opbr	engstpotentie:	aantal m ²	wegingsfactor	exploitatiebijdrage
uitgift	categorie			
	1	300,0	0,5	€ 75.000
	2	500,0	0,8	€ 200.000
	3	50,0	1	€ 25.000
	4	200,0	2,2	€ 220.000
totaal		1.050,0		
A	"bruto" exploitatiebijdrage			€ 445.000
	correctie	%		
B	correctie inbrengwaarde uitgeefbaar	59,4%		€ 178.200
C	exploitatiebijdrage per 1-1-2008			€ 266.800
D	gemeente koopt openbare ruimte	40,6%		PM
E	exploitatiebijdrage per 1-1-2008 na aftrek koop openbare ruimte			PM

In de tabel i van de exploitatieopzet (zie bijlage 1) en in bijlage 2 is de exploitatiebijdrage overeenkomstig C (zie bovenstaande indeling) bepaald.

2.3.3. Gerealiseerde kosten

De gerealiseerde kosten zijn opgenomen in tabel K behorende bij de grondexploitatie. Peildatum is 1-1-2008.

2.3.4. Kostenverhaal

Koppeling kostenverhaal aan bouwvergunning

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten als omschreven in hoofdstuk 4 op de aanvrager van een bouwvergunning, tenzij de bijdrage anderszins is verzekerd of voortvloeiende uit de indiening van de bouwwaanvraag en exploitatiebijdrage met betrekking tot de betreffende gronden overeengekomen en verzekerd is.

Voordat een bouwvergunning wordt verleend wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 2.3.1. Voor de berekening wordt uitgegaan van de in het – ten tijde van de bouwwaanvraag – meest recente vastgestelde exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet. Voor de berekening van de exploitatiebijdrage wordt aan de bouwvergunning een oppervlakte uitteefbare grond toegerekend die overeenkomt met de oppervlakte van de kavel of kavels zoals opgenomen in het verkavelingsplan, waarop de bouwvergunning betrekking heeft.

De per bouwvergunning verschuldigde exploitatiebijdrage wordt berekend overeenkomstig de bepalingen die zijn beschreven in artikel 6.19 Wro.

Wijze van betaling

Burgemeester en wethouders stellen bij de bouwvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald.

2.4. Omschrijving en fasering werken en werkzaamheden

2.4.1. Omschrijving werken en werkzaamheden

Een verplicht onderdeel van een exploitatieplan is een omschrijving van de benodigde werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze omschrijving, die mede dient ter onderbouwing van het kostenverhaal, is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.4.2. Fasering van de werken, werkzaamheden, maatregelen, bouwplannen en de koppeling daartussen

In de fasering (zie kaart 3 Fasering) is uitgegaan van het eerste moment waarop de bouwvergunning in een fase kan worden verleend. De gekozen fasering is gebaseerd op de door de gemeente gekozen volgorde van ontwikkeling waarbij milieutechnische beperkingen, financiële overwegingen, markttechnische afzetmogelijkheden en civieltechnische overwegingen een rol hebben gespeeld.

De fasering in de exploitatieopzet gaat ervan uit dat na de bouwvergunningverlening de civieltechnische werkzaamheden worden uitgevoerd die leiden tot het beschikbaar komen van (in civieltechnische zin) bouwrijpe terreinen. Na het beschikbaar komen van deze bouwrijpe terreinen vindt de bouw van de bouwwerken plaats, gevolgd door de inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken).

3. Toelichting op de voorschriften

25

Hoofdstuk 6 bevat de voorschriften van het exploitatieplan. Deze worden in het navolgende artikelsgewijs toegelicht.

3.1. Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de relevante begrippen omschreven.

3.2. Fasering (artikel 2)

De ontwikkeling van SpoorHaven vormt een complexe opgave. Voor een goed verloop van de ontwikkeling zijn afspraken over de fasering onvermijdelijk. Ten behoeve van de planvorming is door de gemeente een planning voor het bouwrijp maken, het bouwen en de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt, die in de exploitatieopzet is ingebracht.

Artikel 2 bevat de bepaling dat de ontwikkelingen in het exploitatiegebied plaats dienen te vinden volgens de op kaart 3 Fasering opgenomen volgorde (starten bij fase 1, eindig en bij fase 11). Per fase is daarnaast een datum gesteld voor het verlenen van bouwvergunningen. Bouwvergunning voor bebouwing in de betreffende fase mag niet eerder worden verleend dan de genoemde datum.

Voor het gebied dat in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming heeft, is in dit exploitatieplan geen faseringsregeling vastgelegd. Wel geldt voor dit gebied een verbod voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voordat het uitwerkingsplan in werking is getreden (opgenomen in artikel 6).

3.3. Eisen voor de werken en werkzaamheden (artikel 3)

Dit artikel bevat kwalitatieve eisen voor een deel van de in hoofdstuk 5 omschreven werken en werkzaamheden. Hierbij wordt voor de aanleg van kabels en leidingen en voor de inrichting van de openbare ruimte verwezen naar het Technisch Masterplan SpoorHaven, dat een bijlage vormt bij het onderhavige exploitatieplan. Dit Technisch Masterplan bevat ontwerp- en materiaaleisen, die tot stand zijn gekomen in samenwerking met de toekomstige beheerder van de openbare ruimte. De eisen voor de inrichting van de openbare ruimte hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- drainage;
- grondwerken;
- riolering en duikers;
- verhardingen;
- gemalen;
- openbare verlichting;
- straatmeubilair en bebording;
- groenvoorzieningen;
- spelvoorzieningen;
- oevers;
- civieltechnische kunstwerken;
- huisvuilinzameling.

Voor het bouwrijp maken is aansluiting gezocht bij de eisen die gemeente bij andere projecten hanteert.

3.4. Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (artikel 4)

In dit artikel zijn regels gesteld ten aanzien van de uitvoering van de werken en werkzaamheden. Voor de uitvoering van het proces wordt verwezen naar de procesbeschrijving en het kwaliteitshandboek uit het eerdergenoemde Technisch Masterplan. Daarnaast bevat dit artikel de aanbestedingsregels. Hierbij is aangesloten bij het in januari 2008 door de gemeenteraad vastgestelde Inkoop- en Aanbestedingsreglement, met dien verstande dat voor dit project het drempelbedrag enkelvoudig onderhands/meervoudig onderhands voor de leveringen en diensten is verhoogd naar € 50.000,- exclusief omzetbelasting.

3.5. Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid (artikel 5)

In het onderhavige exploitatieplan zijn regels gesteld over het aantal en de situering van sociale huur- en koopwoningen. Voor het gebied dat in het bestemmingsplan een directe (niet uit te werken) bestemming heeft, is het minimale aantal en de situering van sociale koopwoningen aangegeven op kaart 4 Woningbouwcategorieën. Voor het gebied dat in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming heeft, zijn alleen regels gesteld over het minimale aantal sociale huurwoningen (ten hoogste 33%) en sociale koopwoningen (ten hoogste 4%). Op basis van het gemeentelijke woningbouwbeleid (Beleidsvisie Wonen in Roosendaal) is in het bestemmingsplan een bepaling opgenomen dat in het gebied minimaal 15% en maximaal 25% sociale woningbouw plaatsvindt. In het voorlopig stedenbouwkundig plan zijn locaties aangewezen voor deze woningen.

3.6. Verbodsbepalingen (artikel 6)

Artikel 6 bevat enkele verbodsbepalingen. Het betreft een verbod om werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 opgenomen fasering, de in artikel 3 opgenomen eisen en de in artikel 4 en 5 opgenomen regels. Ook is een verbod opgenomen om in het gebied dat in het bestemmingsplan SpoorHaven 2009 fase 1 een uit te werken bestemming heeft¹⁾ werken en werkzaamheden uit te voeren, voordat een uitwerkingsplan in werking is getreden. Van dit laatste verbod kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden ontheffing verlenen. Dat geldt ook voor het verbod om werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 3 opgenomen eisen.

3.7. Slotbepaling (artikel 7)

Dit artikel beschrijft de naam waaronder de voorschriften kunnen worden aangehaald.

1) Dit gebied is op kaart 3 Fasering aangegeven als UW-gebied.

4. De exploitatieopzet

29

4.1. Exploitatieopzet

Bij dit exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De exploitatieopzet is opgenomen in bijlage 1.

De exploitatieopzet bestaat uit de volgende tabellen.

Tabel A:	Inventarisatie van algemene gegevens.
Tabel B:	Rekentechnische uitgangspunten.
Tabel C:	Ruimtegebruik op de locatie.
Tabel D:	Productieprogramma uitgezet in de tijd.
Tabel E:	Inventariseren van de grondopbrengsten.
Tabel F:	Inventariseren van alle opbrengsten.
Tabel G:	Inventariseren van de kosten.
Tabel H:	Macro-aftopping van de te verhalen kosten.
Tabel I:	De berekening van de exploitatie bijdrage.
Tabel K:	Percentage gerealiseerde kosten.
Tabel	Plankostenscan.

4.2. Exploitatiebijdrage per eigendom

In bijlage 2 is de exploitatiebijdrage per eigendom (alle percelen in het exploitatiegebied die tot één eigenaar behoren) weergegeven per 01-01-2008. De exploitatiebijdrage per eigendom is berekend door de te verhalen kosten per gewogen basiseenheid te vermenigvuldigen met het aantal gewogen basiseenheden per eigendom voor de verschillende uitgiftecategorieën. De inbrengwaarde van het uitgeefbaar terrein per eigendom is daarbij in mindering gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage. Een overzicht van het grondgebruik per eigendom is weergegeven op de kaarten van bijlage 4.

5. Omschrijving van werken en werkzaamheden

31

5.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)

Op de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ophogen en egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten, watergangen en kanalen;
- het saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater voor zover nodig.

5.2. Aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- aanpassen nutsvoorzieningen;
- verleggen tracé hogedrukgastransportleiding.

5.3. Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte, een en ander voor zover van toepassing zoals aangegeven op kaart 6 Grondgebruikkaart B - Bouwrijp maken kavels en inrichting openbare ruimte:

- het aanleggen van wegen en pleinen zowel met een open verharding als asfalt;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden;
- het aanleggen van openbare verlichting;
- het graven van waterlopen;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen;
- het aanleggen van waterhuishoudkundige werken, kades, steigers en bruggen.

6. Voorschriften

33

Artikel 1. Begrippen

1.1. exploitatiegebied

het op kaart 1 Exploitatiegebied west aangegeven exploitatiegebied west, waarop dit exploitatieplan van toepassing is.

1.2. sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.

1.3. sociale koopwoning

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26 lid 2 onder g van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste drie en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

1.4. Technisch Masterplan

het Technisch Masterplan Spoorhaven van de gemeente Roosendaal (versie 1 november 2008) dat van deze voorschriften onderdeel uitmaakt.

1.5. uitgeefbare gronden

de op kaart 7 Grondgebruikskaat C - Gronduitgifte als zodanig aangewezen gronden.

Artikel 2. Fasering

1. De fasering van de ontwikkelingen in het exploitatiegebied vindt plaats in op eenvolgende fasen zoals aangegeven op kaart 3 Fasering.
2. Bouwvergunning voor bebouwing in een fase mag niet eerder worden verleend dan de in tabel 1 achter de betreffende fase opgenomen datum.

Tabel 1 Data

	verlenen bouwvergunning niet eerder dan
fase 1	1 januari 2010
fase 2	1 april 2010
fase 3	1 juli 2010
fase 4	1 oktober 2010
fase 5	1 januari 2011
fase 6	1 juli 2011
fase 7	1 oktober 2011
fase 8	1 juli 2012
fase 9	1 juli 2014
fase 10	1 januari 2015

Artikel 3. Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de hierna genoemde eisen:

- alle terreinen worden geëgaliseerd opgeleverd op een niveau variërend van 0,30 m boven de hoogte van de opsluitband van de aangrenzende ontsluitingsweg tot 0,40 m beneden de hoogte van de genoemde opsluitband;

- terreinophogingen worden uitgevoerd met elders in het exploitatiegebied vrijkomende grond;
- de bouwresten en andere obstakels worden verwijderd tot op een diepte van 3 m onder het toekomstige maaiveld.

Artikel 3.2. Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van de kabels en leidingen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in hoofdstuk 9 van het onderdeel Ontwerp- en materiaaleisen van het Technisch Masterplan.

Artikel 3.3. Inrichten openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in de hoofdstukken 2 t/m 8 en 10 t/m 14 van het onderdeel Ontwerp- en materiaaleisen van het Technisch Masterplan.

Artikel 4. Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1. Proces

Het proces voor de uitvoering van de in hoofdstuk 5 genoemde werken en werkzaamheden vindt plaats volgens de hoofdstukken 2 t/m 5 van het onderdeel Procesbeschrijving van het Technisch Masterplan en volgens het onderdeel Kwaliteitshandboek van het Technisch Masterplan.

Artikel 4.2. Aanbesteding

De drempelbedragen (exclusief omzetbelasting) voor de inkoop/aanbesteding van de in hoofdstuk 5 genoemde werken en werkzaamheden zijn als volgt:

	enkelvoudig onderhands (minimaal 1 offerte)	meervoudig onderhands (minimaal 3 offertes)	openbare (nationale) aanbestedingsprocedure	Europese aanbestedingsprocedure (drempelbedragen 2008)
werken	< € 50.000	€ 50.000 tot € 350.000	€ 350.000 tot € 5.150.000	> € 5.150.000
leveringen en diensten	< € 50.000	€ 50.000 tot € 150.000	€ 150.000 tot € 206.000	> € 206.000

Artikel 5. Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid

Artikel 5.1 Woningbouwcategorieën

Binnen het gebied dat in het bestemmingsplan SpoorHaven 2009 fase 1 een uitte werken bestemming heeft, zijn de gronden bestemd voor 120 sociale huurwoningen en ten hoogste 36 sociale koopwoningen.

Artikel 6. Verbodsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 2 lid 1 opgenomen fasering en de in artikel 3 opgenomen eisen.
2. Het is verboden om in het gebied dat in het bestemmingsplan SpoorHaven 2009 fase 1 een uit te werken bestemming heeft werken en werkzaamheden uit te voeren, voordat een uitwerkingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden.
3. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in de artikelen 4 en 5 opgenomen regels. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten.
4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 3 genoemde eisen, indien een gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen.
5. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod zoals opgenomen in lid 2, indien dit plaats in een in voorbereiding zijnde of nog niet in werking getreden vastgesteld uitwerkingsplan, zodra het ontwerpuitwerkingsplan ter inzage is gelegd.

Artikel 7. Slotregel

Deze voorschriften worden aangehaald onder de naam Voorschriften exploitatieplan SpoorHaven 1^e fase 2009 (exploitatiegebied west).



Bijlage 1. Exploitatieopzet

1

Inventarisatie van algemene gegevens

Tabel A

<i>Omschrijving</i>	<i>Gegevens</i>	<i>toelichting</i>
Naam Bestemmingsplan	Roosendaal Spoorhaven	
Naam Exploitatieplan	Spoorhaven fase 1 (exploitatiegebied West)	
datum berekening	mrt-09	
auteur	Kees Swinkels	
gemeente	Roosendaal	
complexnummer	338	
complexnaam	Spoorhaven fase 1 in exploitatie	
projectnummer		
projectmanager	Robert van Wijk	
Kaart van het exploitatiegebied	Bijlage 3, Kaart 1 van exploitatieplan west	
Kaart met kadastrale gegevens	Bijlage 3, Kaart 2 van exploitatieplan west	
Kaart fasering	Bijlage 3, Kaart 3 van exploitatieplan west	
Kaart woningbouwcategorieën	Bijlage 3, Kaart 4 van exploitatieplan west	
Grondgebruikskaart A te verwerven gronden	Bijlage 3, Kaart 5 van exploitatieplan west	
Grondgebruikskaart B bouwrijp maken kavels en inrichting openbare ruimte	Bijlage 3, Kaart 6 van exploitatieplan west	
Grondgebruikskaart C Gronduitgifte	Bijlage 3, Kaart 7 van exploitatieplan west	
status	vaststelling	

Rekentechnische uitgangspunten (parameters)

label B

Start exploitatie

1-1-2008

Looptijd

10

Einddatum exploitatie

1-1-2018

Prijspeil

1-1-2008

Rentekosten

5,0%

Opbrengsstijging

2,25%

Kostenstijging

2,25%

Bijkomende kosten verwerving

1,5%

Categorieën

categorie	VON-prijs		Gemiddeld bij huidig prg	grondprijs
	van	tot		
1 appartementen sociale koop	€	175.000		€ 19.250
2 appartementen sociale huur	€	175.000		€ 19.250
3 appartementen bereikbaar sociaal *	€	200.000 € 230.000	€ 210.000	20%
4 appartementen middelduur midden	€	230.001 € 250.000	€ 240.000	21%
5 appartementen middelduur hoog	€	250.001 € 275.000	€ 266.000	22%
6 appartementen duur laag	€	275.001 € 325.000	€ 297.500	23%
7 appartementen duur midden	€	325.001 € 375.000	€ 365.000	24%
8 Grondgebonden woningen middelduur	€	200.000 € 275.000	€ 246.000	27%
9 Grondgebonden woningen duur laag	€	275.001 € 300.000	€ 297.500	30%
10 Grondgebonden woningen duur midden	€	300.001 € 375.000	€ 340.000	32%
11 Grondgebonden woningen duur hoog	€	375.001 € 475.000	€ 416.000	34%
12 Vrije kavels				€ 362,50
13 Vrije kavels particulier opdrachtgeverschap				€ 70.000
14 Commercieel in combinatie met wonen				€ 306,75
15 Kantoren				€ 160,00
16 maatschappelijke voorzieningen (school + sporthal)				€ 88,96
17 Stadskantoor				€ 163,60
18 ROC				€ 163,60
UW Gemiddelde grondprijs voor gebied nog uit te werken				€ 600,00

Het ruimtegebruik op de locatie

tabel c

Ruimtegebruik

	Fase 1	
		%
Bruto exploitatiegebied	217.687 m2	
te handhaven	15.870 m2	
netto exploitatie gebied	201.817 m2	100%
Uitgeefbaar	112.362 m2	56%
openbaar gebied	89.455 m2	44%
verharding	62.029 m2	31%
groen	12.882 m2	6%
water	14.544 m2	7%

Hierin is het UW-gebied opgenomen

58.503 m2

percentage:

Uitgeefbaar (indicatief)

32.571 m2

29% van het uitgeefbaar gebied

het productie programma uitgezet in de tijd

tabel D

Aantal eenheid

Grondopbrengst WONEN

Uitwerkingsgebied

Uitgeefbaar gebied	32.571	m2
--------------------	--------	----

totaal 32571 m2

entree

brede woonw erk w oningen	8	
appartementen middelduur hoog	42	

totaal 50

totaal

Wipweide

grondgebonden herenhuis	22	stuks
Stadswoningen	15	stuks

totaal 37

Kreek Noord

grondgebonden tussenwoning	10	stuks
grondgebonden hoekwoning	10	stuks
grondgebonden rijwoning noordtuin	9	stuks
grondgebonden herenhuis	16	stuks
grondgebonden watervilla's	8	stuks

totaal 53

Kreek Zuid

grondgebonden rijwoning zuidtuin	9	stuks
grondgebonden tussenwoning	10	stuks
grondgebonden hoekwoning	10	stuks
grondgebonden herenhuis	18	stuks
grondgebonden verbijzondering	3	stuks

totaal 50

Stadskantoor

appartementen bereikbare huur	88	stuks
-------------------------------	----	-------

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
0	0	0	0	9.120	4.234	12.377	6.840	0	0
0	0	0	0	9.120	4.234	12.377	6.840	0	0
0	0	0	0	8	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	42	0	0	0	0
0	0	0	0	8	42	0	0	0	0
0	0	0	22	0	0	0	0	0	0
0	0	0	15	0	0	0	0	0	0
0	0	0	37	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	10	0	0	0	0	0
0	0	0	0	10	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	9	0	0	0	0
0	0	0	0	0	16	0	0	0	0
0	0	0	0	0	8	0	0	0	0
0	0	0	0	20	33	0	0	0	0
0	0	0	0	0	9	0	0	0	0
0	0	0	0	0	10	0	0	0	0
0	0	0	0	0	10	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	18	0	0	0
0	0	0	0	0	0	3	0	0	0
0	0	0	0	0	29	21	0	0	0
0	0	0	88	0	0	0	0	0	0

Dieze

grondgebonden specials	4	stuks
appartementen aan essentgebouw	80	stuks

totaal 84

0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	80	0	0	0	0	0	0	0	0

0	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0
---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---

Torenpark

appartementen	52	stuks
appartementen	52	stuks

totaal 104

0	0	0	52	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	52	0	0	0	0

0	0	0	52	0	0	52	0	0	0	0
---	---	---	----	---	---	----	---	---	---	---

Kadeplein

appartementen	36	stuks
---------------	----	-------

0	0	0	0	0	0	0	36	0	0	0
---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---

Kreek Noord en Zuid

Vrije kavels	29	kavel
Vrije kavels PO	4	kavel

totaal 33

0	0	0	0	22	7	0	0	0	0	0
0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0

0	0	0	0	24	9	0	0	0	0	0
---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---

Grondopbrengst VOORZIENINGEN**OOST**

Commercieel in combinatie wonen	3.267	m2BVO
Kantoren	3.600	m2BVO
Sporthal	2.000	m2BVO
School (VMBO)	13.600	m2BVO
ROC	14.450	m2BVO
Stadskantoor	16.000	m2BVO

0	0	359	1.176	0	0	0	1.732	0	0	0
0	0	0	3.600	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	13.600	0	0	0	0	0	0	0
0	0	14.450	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	16.000	0	0	0	0	0	0	0

0	0	14.809	36.376	0	0	0	1.732	0	0	0
---	---	--------	--------	---	---	---	-------	---	---	---

0	0	84	177	52	113	73	36	0	0	0
---	---	----	-----	----	-----	----	----	---	---	---

0	0	0	0	9.120	4.234	12.377	6.840	0	0	0
---	---	---	---	-------	-------	--------	-------	---	---	---

totaal voorzieningen	52.917
----------------------	--------

aantal woningen	535
-----------------	-----

IJW gebied uitteefbare m2	32.571
---------------------------	--------

model e

Uitwerkingsgebied		eenheid	VON-prijs	route/prijs	Grondopbrengst	aantal	totale grondopbrengst
UW	uitgeefbaar	m2		€ 600	€ 600	32.571	€ 19.542.894
Entree							
11	Grondbebonden woningen duur hoog	1	€ 416.000	34%	€ 118.857	8	€ 950.857
5	appartementen middelduur hoog	1	€ 266.000	22%	€ 49.176	42	€ 2.065.412
Wipweide							
9	Grondbebonden woningen duur laag	1	€ 297.500	30%	€ 75.000	22	€ 1.650.000
8	Grondbebonden woningen middelduur	1	€ 246.000	27%	€ 55.815	15	€ 837.227
Kreek Noord							
8	Grondbebonden woningen middelduur	1	€ 246.000	27%	€ 55.815	19	€ 1.060.487
9	Grondbebonden woningen duur laag	1	€ 297.500	30%	€ 75.000	10	€ 750.000
10	Grondbebonden woningen duur midden	1	€ 340.000	32%	€ 91.429	16	€ 1.462.857
11	Grondbebonden woningen duur hoog	1	€ 416.000	34%	€ 118.857	8	€ 950.857
Kreek Zuid							
8	Grondbebonden woningen middelduur	1	€ 246.000	27%	€ 55.815	19	€ 1.060.487
9	Grondbebonden woningen duur laag	1	€ 297.500	30%	€ 75.000	10	€ 750.000
10	Grondbebonden woningen duur midden	1	€ 340.000	32%	€ 91.429	18	€ 1.645.714
11	Grondbebonden woningen duur hoog	1	€ 416.000	34%	€ 118.857	3	€ 356.571
Stadskantoor							
3	appartementen bereikbaar sociaal *	1	€ 210.000	20%	€ 35.294	88	€ 3.105.882
Dieze							
10	Grondbebonden woningen duur midden	1	€ 340.000	32%	€ 91.429	4	€ 365.714
6	appartementen duur laag	1	€ 297.500	23%	€ 57.500	80	€ 4.600.000
Torenpark							
6	appartementen duur laag	1	€ 297.500	23%	€ 57.500	104	€ 5.980.000
Kadeplein							
5	appartementen middelduur hoog	1	€ 266.000	22%	€ 49.176	36	€ 1.770.353
Kreek Noord en Zuid							
			kavel m2				
12	Vrije kavels	1	400	€ 362,50	€ 145.000	29	€ 4.205.000
13	Vrije kavels particulier	1	€ 70.000		€ 72.500	4	€ 290.000
OOST							
		m2BVO					
14	commercieel in combinatie wonen	100		€ 306,75	€ 30.675	32,67	€ 1.002.152
15	Kantoren	100		€ 117,59	€ 11.759	36	€ 423.315
16	Sportthal	100		€ 88,96	€ 8.896	20	€ 177.915
16	School (VMBO)	100		€ 88,96	€ 8.896	136	€ 1.209.822
18	ROC	100		€ 163,60	€ 16.360	145	€ 2.364.020
17	Stadskantoor	100		€ 163,60	€ 16.360	160	€ 2.617.600
							€ 61.195.138

Inventariseren en in tijd uitzetten van alle opbrengsten				rente opbrengststijging		5,0% 2,25%		Tabel F																							
				Partij	omschrijving	aantal	nominaal	contant 1-1-2008	inbrengwaarde 1-1-2008	boekwaarde 1-1-2008	0,5 prognose 1-7-2008	1,5 prognose 1-7-2009	2,5 prognose 1-7-2010	3,5 prognose 1-7-2011	4,5 prognose 1-7-2012	5,5 prognose 1-7-2013	6,5 prognose 1-7-2014	7,7 prognose 1-7-2015	8,5 prognose 1-7-2016	9,5 prognose 1-7-2017	10 eindwaarde 1-1-2018										
Grondopbrengst WONEN																															
UW	uitgeefbaar	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	13.890,01	€	8.334.008	€	7.097.157	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.539.497	€	1.220.739	€	3.703.904	€	2.078.461	€	-	€	-	€	11.560.521	
11	Entree brede woonwervenwoningen entree	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.790,00	€	950.857	€	843.817	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.050.994	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.374.489	
5	Entree appartementen bocht molenbeek	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.386,40	€	1.998.246	€	1.726.856	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.258.381	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.812.866	
9	Wipweide grondgebonden herenhuis	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	2.591,00	€	1.650.000	€	1.503.637	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.449.266
4	Wipweide Stadswoningen	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.942,00	€	837.227	€	762.961	€	-	€	-	€	-	€	-	€	905.034	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.242.783	
8	Kreek Noord, grondgebonden tussenwoning	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.895,26	€	558.151	€	495.319	€	-	€	-	€	-	€	-	€	616.931	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	806.822	
9	Kreek Noord, grondgebonden hoekwoning	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.827,00	€	750.000	€	665.571	€	-	€	-	€	-	€	-	€	828.984	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.084.145	
8	Kreek Noord, grondgebonden rijwoning noordoortuin	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.705,74	€	502.336	€	434.112	€	-	€	-	€	-	€	-	€	567.731	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	707.122	
10	Kreek Noord, grondgebonden herenhuis	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	3.010,00	€	1.462.857	€	1.264.180	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.653.294	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.059.216	
11	Kreek Noord, grondgebonden watervilla's	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	2.366,00	€	950.857	€	821.717	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.074.641	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.338.491	
8	Kreek Zuid, grondgebonden rijwoning zuidtuin	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.783,89	€	502.336	€	454.003	€	-	€	-	€	-	€	-	€	593.745	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	739.523	
8	Kreek Zuid, grondgebonden tussenwoning	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.153,27	€	324.754	€	280.648	€	-	€	-	€	-	€	-	€	367.031	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	457.146	
9	Kreek Zuid, grondgebonden hoekwoning	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.762,91	€	670.138	€	579.124	€	-	€	-	€	-	€	-	€	757.378	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	943.332	
10	Kreek Zuid, grondgebonden herenhuis	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.994,06	€	1.038.169	€	873.674	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.199.720	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.423.122	
11	Kreek Zuid, grondgebonden verbijzondering	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	452,67	€	202.267	€	170.218	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	233.742	€	-	€	-	€	-	€	-	€	277.268	
3	Stadskantoor, appartementen bereikbare huur	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	0,00	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
10	Dieze, grondgebonden specials	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	421,00	€	365.714	€	342.237	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	557.468	
6	Dieze, appartementen aan essentgebouw	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	3.342,00	€	4.600.000	€	4.304.700	€	-	€	-	€	4.863.133	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	7.011.902	
6	Torenpark, appartementen	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	266,10	€	438.610	€	369.113	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	506.863	€	-	€	-	€	-	€	-	€	601.247	
6	Torenpark, appartementen	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	2.053,00	€	2.990.000	€	2.724.773	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	4.438.367	
5	Kadeplein, appartementen	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	1.469,29	€	1.770.353	€	1.443.144	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.350.730	
12	Kreek Noord en Zuid, Vrije kavels	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	12.448,00	€	4.205.000	€	3.707.201	€	-	€	-	€	-	€	-	€	3.485.878	€	1.188.103	€	-	€	-	€	-	€	-	€	6.038.640	
13	Kreek Noord en Zuid, Vrije kavels PO	gronduitgifte gem	gem. uitgifte	880,00	€	290.000	€	253.984	€	-	€	-	€	-	€	-	€	160.270	€	163.876	€	-	€	-	€	-	€	-	€	413.713	
								€ 35.391.882	€ 31.118.146	€	-	€	-	€	-	€	-	€ 5.249.767	€ 5.920.827	€ 8.682.555	€ 9.844.921	€ 5.644.229	€ 4.179.661	€	-	€	-	€	50.688.181		
UW	UW gebied	P1	part. Uitgifte	1.886,39	€	1.131.832	€	963.857	€	-	€	-	€	-	€	-	€	344.886	€	165.787	€	503.023	€	282.273	€	-	€	-	€	1.570.021	
								€ 1.131.832	€ 963.857	€	-	€	-	€	-	€	-	€ 344.886	€ 165.787	€ 503.023	€ 282.273	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.570.021
UW	UW gebied	P2	part. Uitgifte	2.178,90	€	1.307.343	€	1.113.320	€	-	€	-	€	-	€	-	€	398.367	€	191.495	€	581.026	€	326.045	€	-	€	-	€	1.813.480	
5	Entree appartementen bocht molenbeek	P2	part. Uitgifte	46,60	€	67.166	€	58.043	€	-	€	-	€	-	€	-	€	75.909	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	94.547	
								€ 1.374.508	€ 1.171.363	€	-	€	-	€	-	€	-	€ 398.367	€ 267.405	€ 581.026	€ 326.045	€	-	€	-	€	-	€	-	€	1.908.027
3	Stadskantoor, appartementen bereikbare huur	P3	part. Uitgifte	320,20	€	220.844	€	201.254	€	-	€	-	€	-	€	-	€	238.730	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	327.821	
								€ 220.844	€ 201.254	€	-	€	-	€	-	€	-	€ 238.730	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	327.821	
UW	UW gebied	P4	part. Uitgifte	560,98	€	336.590	€	286.637	€	-	€	-	€	-	€	-	€	102.564	€	49.303	€	149.592	€	83.944	€	-	€	-	€	466.901	
								€ 336.590	€ 286.637	€	-	€	-	€	-	€	-	€ 102.564	€ 49.303	€ 149.592	€ 83.944	€	-	€	-	€	-	€	-	€	466.901
9	Kreek Zuid, grondgebonden hoekwoning	P5	part. Uitgifte	121,70	€	46.262	€	39.979	€	-	€	-	€	-	€	-	€	52.285	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	65.122	
6	Torenpark, appartementen	P5	part. Uitgifte	1.547,90	€	2.551.390	€	2.147.128	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.948.413	€	-	€	-	€	-	€	-	€	3.497.445	
								€ 2.597.652	€ 2.187.107	€	-	€	-	€	-	€	-	€ 52.285	€ 2.948.413	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	3.562.567
UW	UW gebied	P6	part. Uitgifte	833,12	€	499.874	€	425.688	€	-	€	-	€	-	€	-	€	152.319	€	73.220	€	222.160	€	124.666	€	-	€	-	€	693.400	
8	Kreek Zuid, grondgebonden tussenwoning	P6	part. Uitgifte	828,84	€	233.397	€	201.699	€	-	€	-	€	-	€	-	€	263.781	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	328.546	
9	Kreek Zuid, grondgebonden hoekwoning	P6	part. Uitgifte	88,39	€	33.600	€	29.037	€	-	€	-	€	-	€	-	€	37.974	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	47.297	
10	Kreek Zuid, grondgebonden herenhuis	P6	part. Uitgifte	1.166,94	€	607.545	€	511.281	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	702.086	€	-	€	-	€	-	€	-	€	832.823	
11	Kreek Zuid, grondgebonden verbijzondering	P6	part. Uitgifte	345,33	€	154.304	€	129.855	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	178.316	€	-	€	-	€	-	€	-	€	211.520	
								€ 1.528.721	€ 1.297.559	€	-	€	-	€	-	€	-	€ 152.319	€ 374.975	€ 1.102.562	€ 124.666	€	-	€	-	€	-	€	2.113.587		
UW	UW gebied	P7	part. Uitgifte	3.383,21	€	2.029.929	€	1.728.667	€	-	€	-	€	-	€	-	€	618.550	€	297.338	€	902.166	€	506.254	€	-	€	-	€	2.815.816	
								€ 2.029.929	€ 1.728.667	€	-	€	-	€	-	€	-	€ 618.550	€ 297.338	€ 902.166	€ 506.254	€	-	€	-	€	-	€	-	€	2.815.816
UW	UW gebied	P8	part. Uitgifte	4.983,37	€	2.990.025	€	2.546.275	€	-	€	-	€	-	€	-	€	911.105	€												

label G

rente	5,0%
kostenstijging	2,25%

omschrijving	m2	nominaal	content 1-1-2008	geïnvesteerd vermogen	boekwaarde	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10
						prognose 1-7-2008	prognose 1-7-2009	prognose 1-7-2010	prognose 1-7-2011	prognose 1-7-2012	prognose 1-7-2013	prognose 1-7-2014	prognose 1-7-2015	prognose 1-7-2016	prognose 1-7-2017	eindwaarde 1-1-2018

Raming van inbrengwaarde gronden

G1	gemeente	90.115	€	22.528.476	€	21.459.588			€	11.879.026	€	5.950.450				€	4.700.000						€	34.955.407
----	----------	--------	---	------------	---	------------	--	--	---	------------	---	-----------	--	--	--	---	-----------	--	--	--	--	--	---	------------

Eigenaren

Totaal Eigenaren	74.136	€ 18.947.433	€ 17.905.941	€ -	€ -	€ -	€ 14.637.921	€ 687.182	€ 4.475.298	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.297.202
------------------	--------	--------------	--------------	-----	-----	-----	--------------	-----------	-------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------------

Raming van andere kosten

eloopkosten	€ 2.080.770	€ 1.864.562	€ 3.320	€ 187.544	€ 17.874	€ 130.719	€ 935.622	€ 585.446	€ 236.195	€ 142.867	€ -	€ -	€ -	€ 3.037.170
Seniorrijskosten	€ 7.467.125	€ 6.991.961	€ -	€ -	€ 3.474.245	€ 947.312	€ 3.390.192	€ 82.530	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.386.005
Bewrijpmaken	€ 7.763.758	€ 6.909.353	€ -	€ -	€ 180.515	€ 329.515	€ 1.258.882	€ 4.719.757	€ 1.052.935	€ 538.313	€ 560.425	€ -	€ -	€ 11.800.452
Woonrijpmaken (m.c. bijsdr. Passeerelle/boulevard)	€ 15.215.118	€ 13.052.793	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 493.422	€ 6.390.632	€ 4.814.837	€ 1.582.448	€ 1.258.486	€ 1.470.630	€ 1.315.754	€ 21.261.524
planontwikkelingskosten	€ 8.658.530	€ 6.260.274	€ 910.083	€ 873.305	€ 757.302	€ 947.312	€ 935.723	€ 1.123.973	€ 526.779	€ 461.684	€ 393.393	€ 402.245	€ 329.055	€ 10.211.986
Plafschade kosten	€ 80.030	€ 73.910,00	€ -	€ -	€ 20.879	€ 21.144	€ 21.620	€ 22.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 120.389

Totaal alle kosten	€ 80.722.272	€ 74.567.280	€ 12.792.432	€ 6.811.302	€ 19.068.574	€ 3.061.883	€ 11.510.758	€ 17.588.452	€ 6.650.746	€ 2.725.332	€ 2.202.304	€ 1.872.875	€ 1.644.791	€ 121.452.242
--------------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--------------	-------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------------

Waarvan:[illegible]

De macro aftopping van de te verhalen kosten

NCW 1-1-2008

De Kosten	€ 74.628.337
-----------	--------------

Bijdrage van de gemeente	€ 5.000.000
Bijdrage van Provincie	€ 5.855.400
Bijdrage van het Rijk	€ 8.285.192
Inkomsten uit Tijdelijk Beheer	€ 799.248
Inkomsten uit opbrengst Jachthaven	€ 610.395

Maximaal te verhalen kosten	€ 54.078.101
------------------------------------	---------------------

De grondopbrengsten zijn	€ 53.723.890
---------------------------------	---------------------

Saldo kostenverhaal

€ 354.211-

Conclusie:

Grondopbrengsten zijn lager dan de grondkosten, dus kostenverhaal is beperkt tot het maximum van de grondopbrengsten.

tabel i

De berekening van de exploitatiebijdrage op basis van de ramingen in het exploitatieplan

kostenverhaal per eenheid

€ 378,48

P1 Eigendom perceel sectie A nr 3295

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
UW	1886,4	1,391737428	€ 993.648
Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
Te Betalen			€ 867.211

P2 Eigendom perceel sectie A nr 3031/3249

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
UW	2178,9	1,391737428	€ 1.147.731
5	46,6	3,343231982	€ 58.965
Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
Te Betalen			€ 936.396

P3 Eigendom perceel sectie A nr 4286/4287

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
3	388,9	1,555833682	€ 229.005
15	1525,9	0,643492725	€ 371.633
16 vmbo	1337,4	0,560153619	€ 283.539
Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
Te Betalen			€ 38.971-

P4 Eigendom perceel sectie A nr 3168/4215

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
UW	561,0	1,391737428	€ 295.496
Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
Te Betalen			€ 43.312-

P5 Eigendom perceel sectie A nr 4020/4021

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
6	1547,9	3,378222854	€ 1.979.136
9	121,7	0,881739374	€ 40.614
Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
Te Betalen			€ 1.667.063

P6 Eigendom perceel sectie A nr 4624/3832/4081

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
8	828,8	0,653177554	€ 204.902
9	88,4	0,881739374	€ 29.498
10	1166,9	1,207635858	€ 533.371
11	345,3	1,036453223	€ 135.465
UW	833,1	1,391737428	€ 438.845

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen	€ 590.809
-------------------	-----------

P7 Eigendom perceel sectie A nr 3028

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
UW	3383,2	1,391737428	€ 1.782.097

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen	€ 1.503.046
-------------------	-------------

P8 Eigendom perceel sectie A nr 3730/4019

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
UW	4983,4	1,391737428	€ 2.624.976

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen	€ 2.066.874
-------------------	-------------

P9 Eigendom perceel sectie A nr 2973

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
UW	2257,3	1,391737428	€ 1.189.023

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen	€ 927.729
-------------------	-----------

P10 Eigendom perceel sectie A nr 4319

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
UW	1757,5	1,391737428	€ 925.757

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen	€ 760.863
-------------------	-----------

P11 Eigendom perceel sectie A nr 3015/4135/3016

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
3	4241,6	1,555833682	€ 2.497.683
16 s	1398,9	0,295006749	€ 156.194
17	5730,3	1,059575675	€ 2.298.020
16 vmbo	3672,4	0,560153619	€ 778.577
14	222,1	0,77991319	€ 65.560

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen € **3.763.722-**

P12 Eigendom perceel Provincie

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
UW	840,7	1,391737428	€ 442.833
18	898,5	0,379480406	€ 129.048

%

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen

P13 Eigendom perceel Waterschap

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
18	583,9	0,379480406	€ 83.863

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen € **83.301**

totaal € 5.997.709

tabel K van bijlage 1

Tabel K	
De totale kosten zijn:	€ 74.628.337 zie tabel G NCW per 1-1-2008
De al gedane uitgaven zijn:	€ 12.792.432 zie tabel G boekwaarde per 1-1-2008
Percentage gerealiseerd per 1-1-2008	17,14%

Bijlage 2. Exploitatiebijdrage per eigendom

1

De exploitatiebijdragen voor de verschillende eigendommen binnen het exploitatiegebied zijn als volgt berekend.

Tabel I van bijlage 2

De berekening van de exploitatiebijdrage op basis van de ramingen in het exploitatieplan (2011)				tabel i
P1	Eigendom perceel sectie A nr 3295	kostenverhaal per eenheid		€ 378,48
	Opbrengstpotentie:			
	Opbrengstcategorie	aantal m2	wegings-factor	exploitatie bijdrage
	UW	1886,4	1,391737428	€ 993.648
				€ 993.648
	Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
	Te Betalen			€ 867.211
P2	Eigendom perceel sectie A nr 3031/3249			
	Opbrengstpotentie:			
	Opbrengstcategorie	aantal m2	wegings-factor	exploitatie bijdrage
	UW	2178,9	1,391737428	€ 1.147.731
	5	46,6	3,343231982	€ 58.965
	Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
	Te Betalen			€ 936.396
P3	Eigendom perceel sectie A nr 4286/4287			
	Opbrengstpotentie:			
	Opbrengstcategorie	aantal m2	wegings-factor	exploitatie bijdrage
	3	320,2	1,555833682	€ 188.550
	15	1220,0	0,643492725	€ 297.130
	16 s	406,0	0,295006749	€ 45.332
	17	1306,0	1,059575675	€ 523.743
	Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
	Te Betalen			€ 131.606
P4	Eigendom perceel sectie A nr 3168/4215			
	Opbrengstpotentie:			
	Opbrengstcategorie	aantal m2	wegings-factor	exploitatie bijdrage
	UW	561,0	1,391737428	€ 295.496
	Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
	Te Betalen			€ 43.312-
P5	Eigendom perceel sectie A nr 4020/4021			
	Opbrengstpotentie:			
	Opbrengstcategorie	aantal m2	wegings-factor	exploitatie bijdrage
	6	1547,9	3,378222854	€ 1.979.136
	9	121,7	0,881739374	€ 40.614
	Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
	Te Betalen			€ 1.667.063

P6 Eigendom perceel sectie A nr 4624/3832/4081

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
8	828,8	0,653177554	€ 204.902
9	88,4	0,881739374	€ 29.498
10	1166,9	1,207635858	€ 533.371
11	345,3	1,036453223	€ 135.465
UW	833,1	1,391737428	€ 438.845

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen € 590.809

P7 Eigendom perceel sectie A nr 3028

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
UW	3383,2	1,391737428	€ 1.782.097

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen € 1.469.052

P8 Eigendom perceel sectie A nr 3730/4019

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
UW	4983,4	1,391737428	€ 2.624.976

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen € 2.066.874

P9 Eigendom perceel sectie A nr 2973

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
UW	2257,3	1,391737428	€ 1.189.023

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen € 927.729

P10 Eigendom perceel sectie A nr 4319

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
UW	1757,5	1,391737428	€ 925.757

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen € 760.863

P11 Eigendom perceel sectie A nr 3015/4135/3016

Opbrengstcategorie	Opbrengstpotentie: aantal m2	wegings- factor	exploitatie bijdrage
3	4183,0	1,555833682	€ 2.463.168
16 s	1083,0	0,295006749	€ 120.921
17	4773,8	1,059575675	€ 1.914.428
16 vmbo	4995,9	0,560153619	€ 1.059.165
14	229,6	0,77991319	€ 67.774

Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar

Te Betalen € 3.934.299-

P12 Eigendom perceel Provincie

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
UW	840,7	1,391737428	€ 442.833
18	898,5	0,379480406	€ 129.048
Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			
Te Betalen			€ 440.421

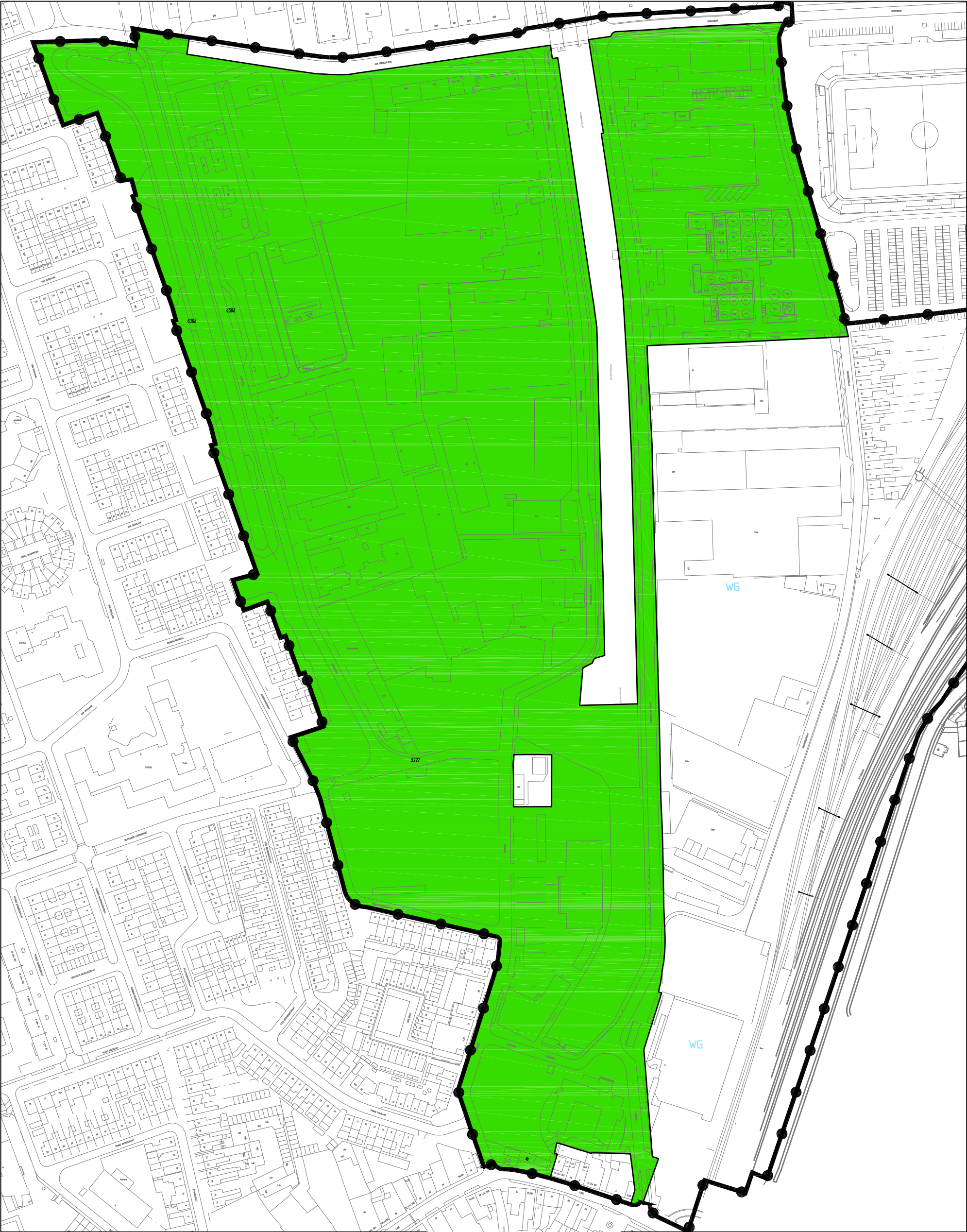
P13 Eigendom perceel Waterschap

Opbrengstpotentie:		wegings- factor	exploitatie bijdrage
Opbrengstcategorie	aantal m2		
18	583,9	0,379480406	€ 83.863
Correctie inbrengwaarde uitgeefbaar			€ 562
Te Betalen			€ 83.301

totaal € 5.963.715

Bijlage 3. Kaarten totaal exploitatiegebied

1



Exploitatiegebied west



grens bestemmingsplan

gemeente

ROOSENDAAL

exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 1 Exploitatiegebied west

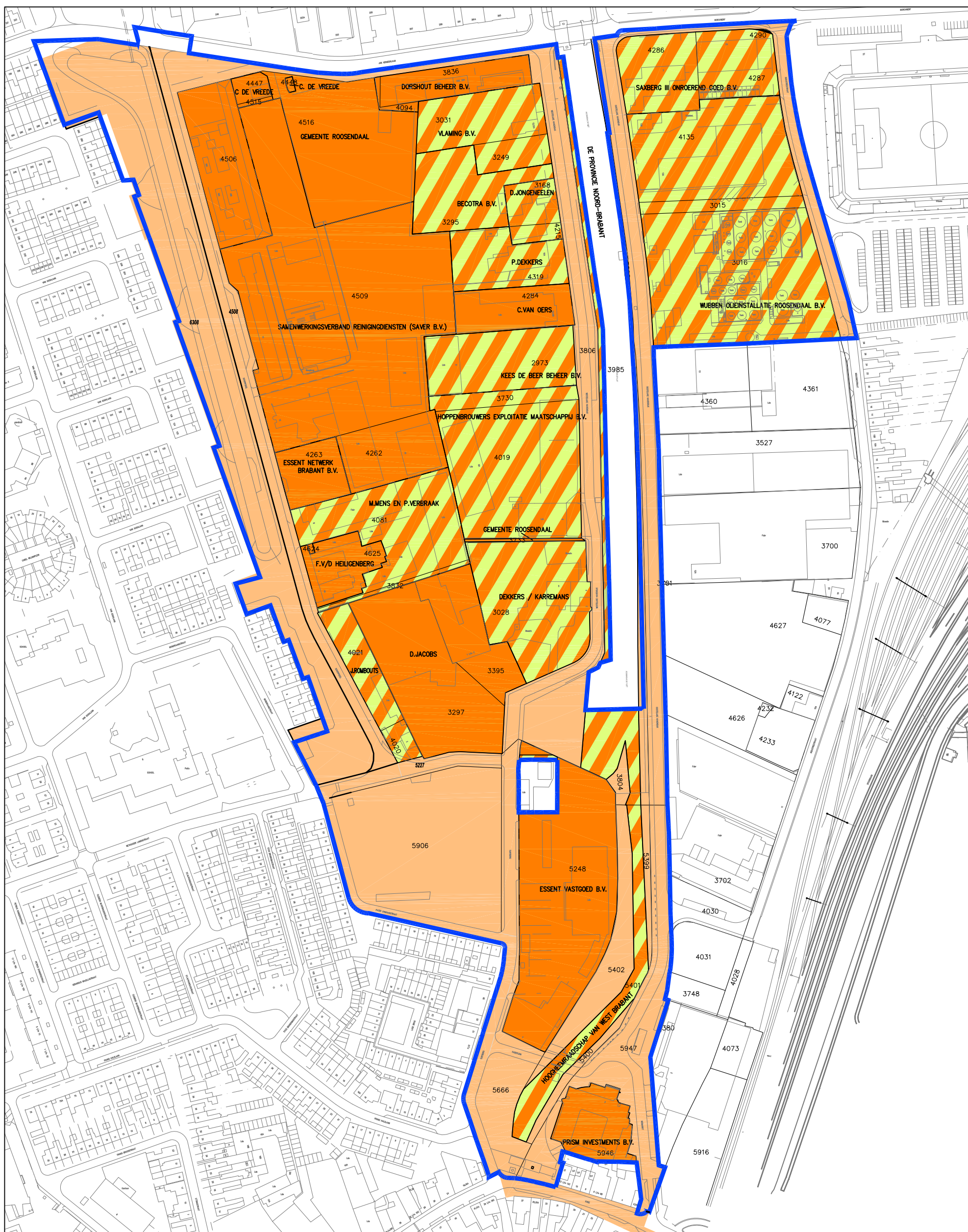
identificatie	planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:2,500
207.13441.02			afmeting	: A3
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 1
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -

rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

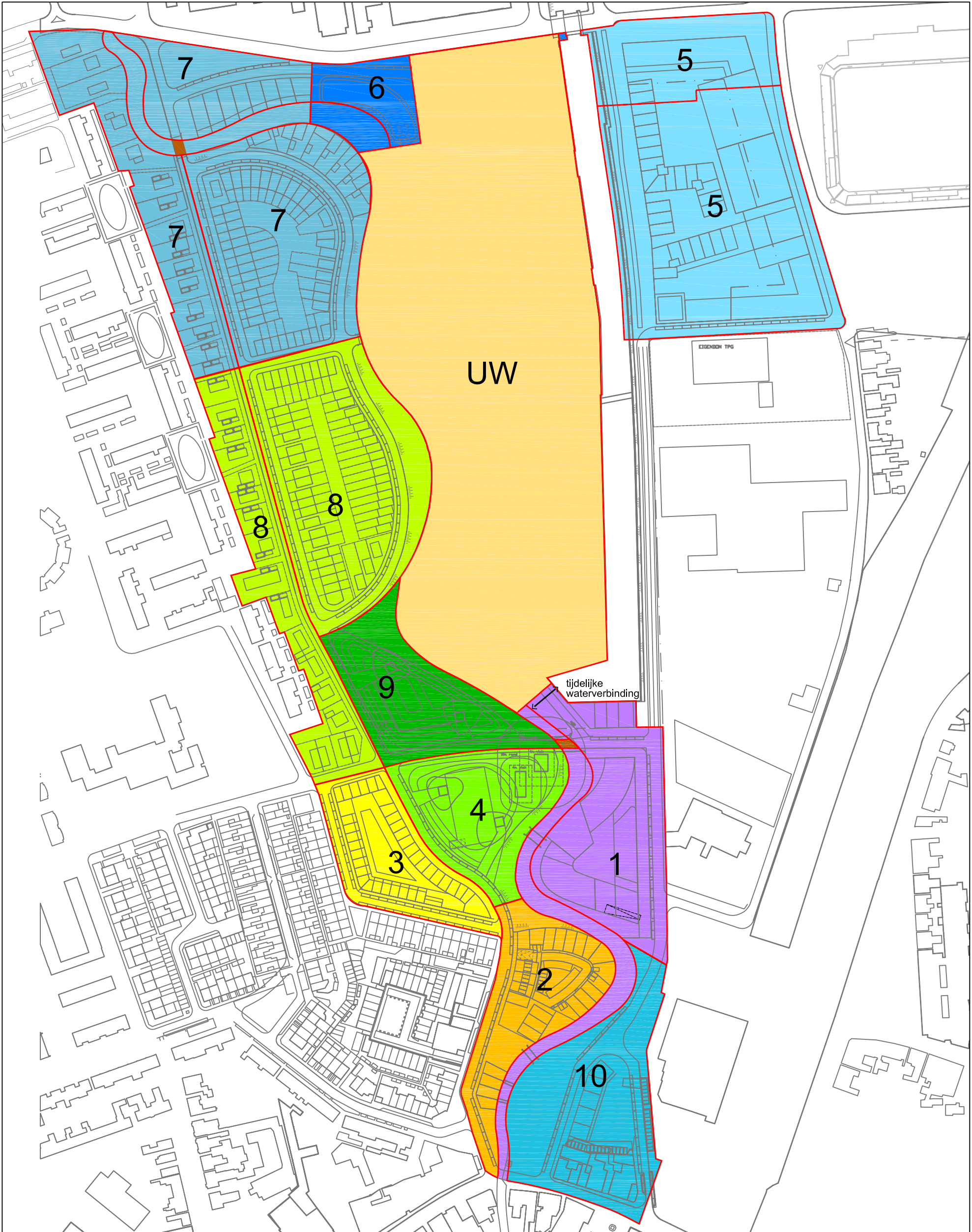
info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : d.d.L. ing. C.M. Brunner
D.H. Swijnenburg
getekend : RN



-  Grens exploitatiegebied west
-  Eigendom gemeente
-  Overige eigendommen
-  Gemeentelijk openbaar gebied

gemeente	ROOSENDAAL				
exploitatieplan	SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west) Kaart 2 Eigendomssituatie per 20-10-2008				
identificatie		planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:2,500	
207.13441.02			afmeting	: A3	
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 2	
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -	
 rotterdam b.v.		postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-4130629	Info@rbl.nl www.rbl.nl	refere getekend	: ditz. Ing. C.M. Brunner D.H. Swijnenburg : RN



- | | | | |
|--|--------------|--|-----------|
| | Deelgebieden | | Fase 7 |
| | Fase 1 | | Fase 8 |
| | Fase 2 | | Fase 9 |
| | Fase 3 | | Fase 10 |
| | Fase 4 | | UW-gebied |
| | Fase 5 | | |
| | Fase 6 | | |

ROOSENDAAL
SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 3 Fasering

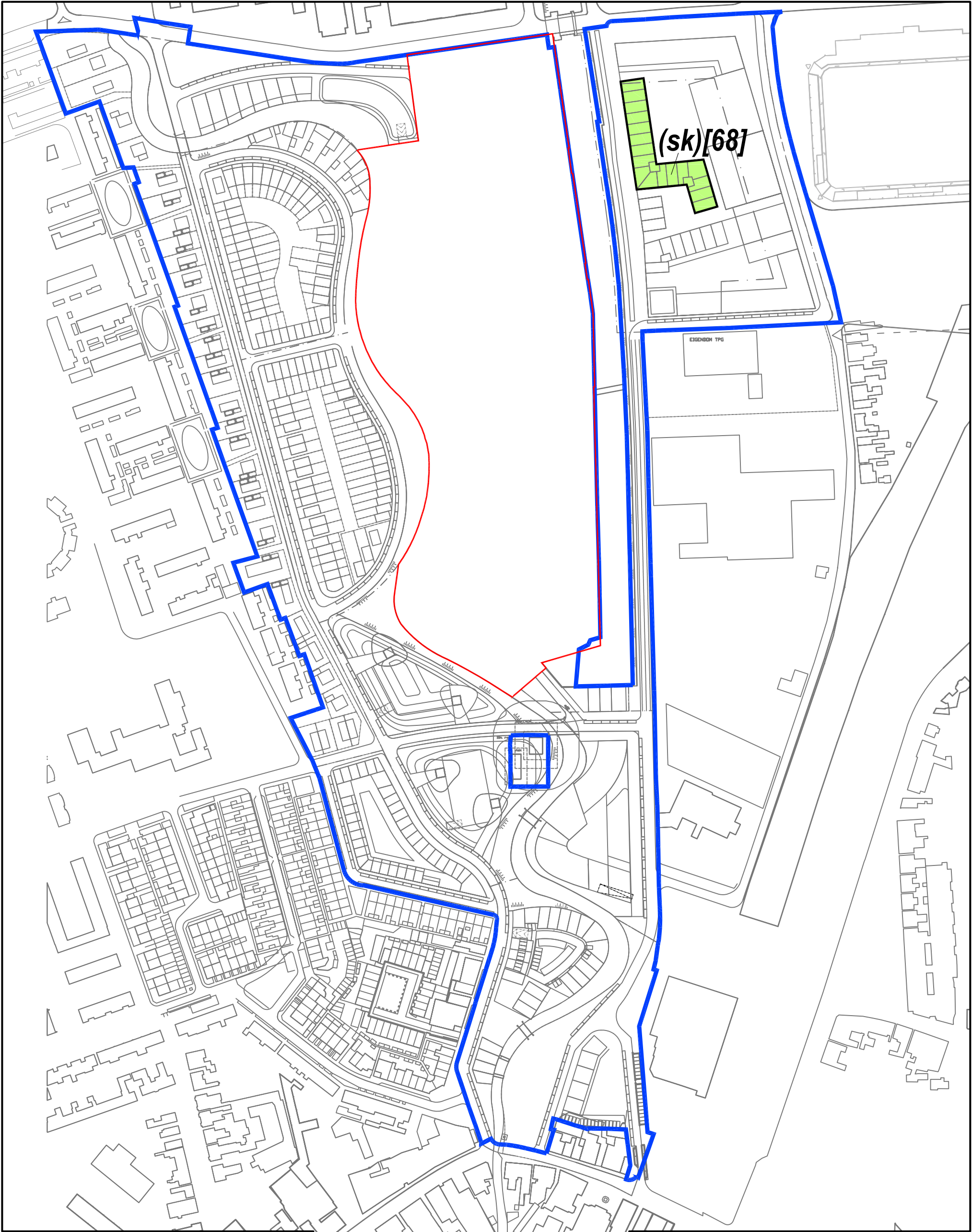
identificatie		planstatus		tekening	
projectnummer	207.13441.02	datum	02-02-2009	status	ontwerp
			12-03-2009		vastgesteld

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte
getekend

: dij.L. Ing. C.M. Brunner
D.J.L. Swijnenburg
: RN



Grens exploitatiegebied west

(sk)

sociale koopwoningen ("te woonconcept")
[aantal woningen]

gemeente

ROOSENDAAL

exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 4 Woningbouwcategorieën

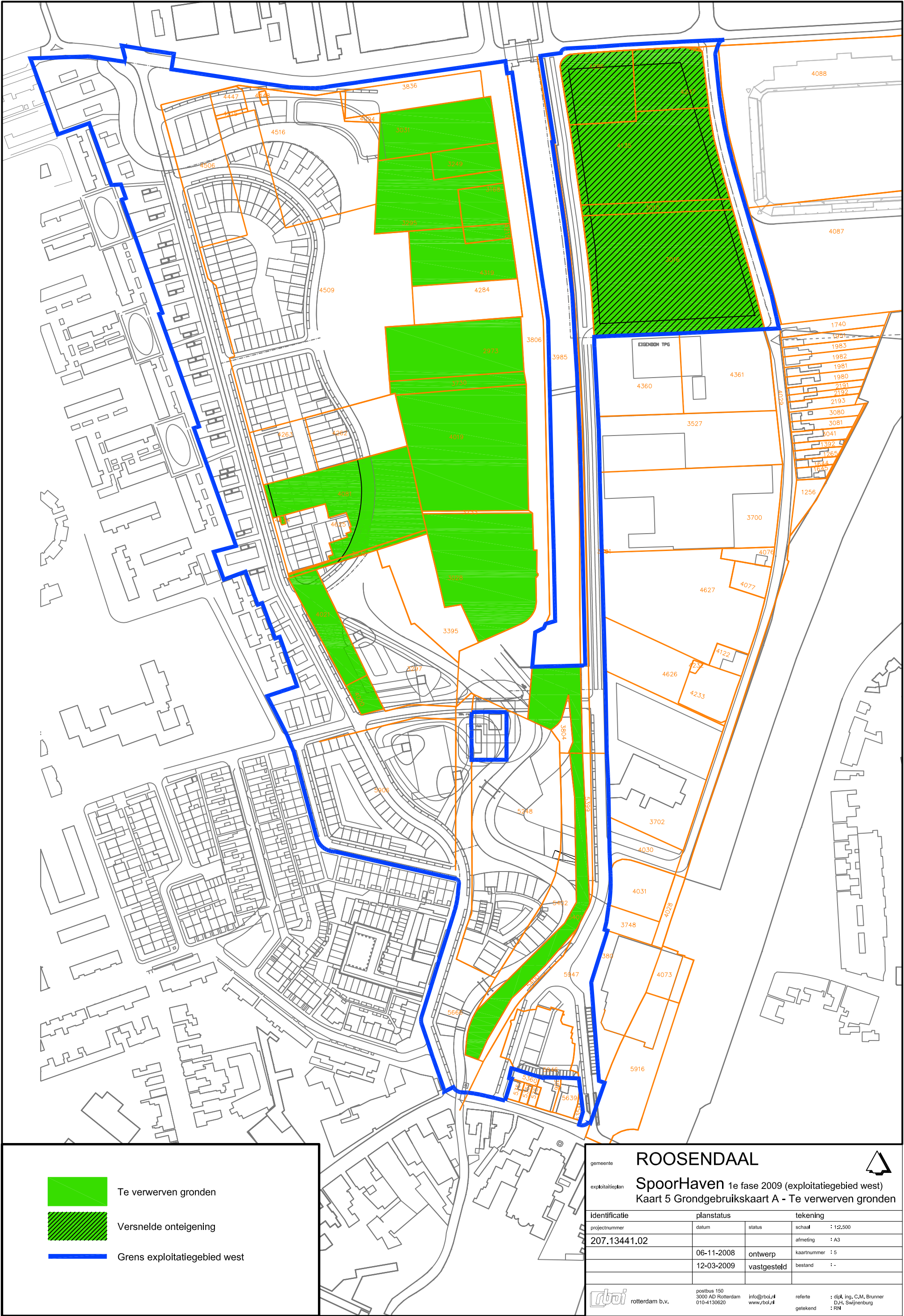
identificatie	planstatus	tekening	
projectnummer	datum	status	schaal : 1:2,500
207.13441.02			afmeting : A3
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer : 4
	12-03-2009	vastgesteld	bestand : -

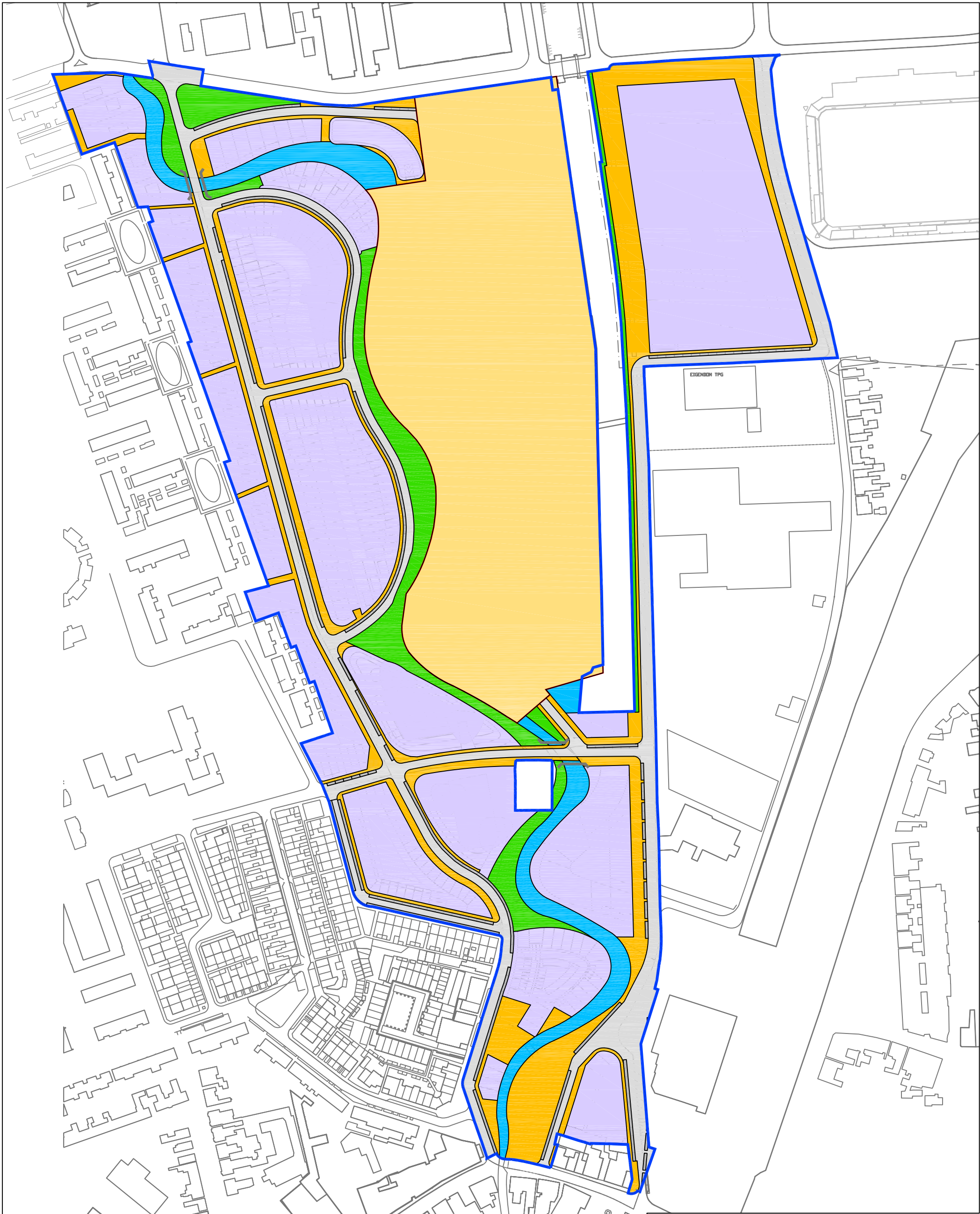
rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

info@rbol.nl
www.rbol.nl

referte : dijpl, ing. C.M. Brunner
D.H. Swijnenburg
getekend : RN





- Grens exploitatiegebied west
- bouwrijp maken kavels
- wegen
- parkeren
- groen
- water
- trottoir
- UW-gebied
- bruggen
- grens UW-gebied
- kadastrale grens
- grens eigendom

gemeente

exploitatieplan

ROOSENDAAL

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)

Kaart 6 Grondgebruikskaat B - Bouwrijp maken kavels en inrichting openbare ruimte

identificatie

projectnummer

207.13441.02

planstatus

datum

06-11-2008

12-03-2009

tekening

status

ontwerp

vastgesteld

schaal

: 1:2,500

afmeting

: A3

kaartnummer

: 6

bestand

: -

rotterdam b.v.

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-4130620

info@rbo.nl

www.rbo.nl

referte

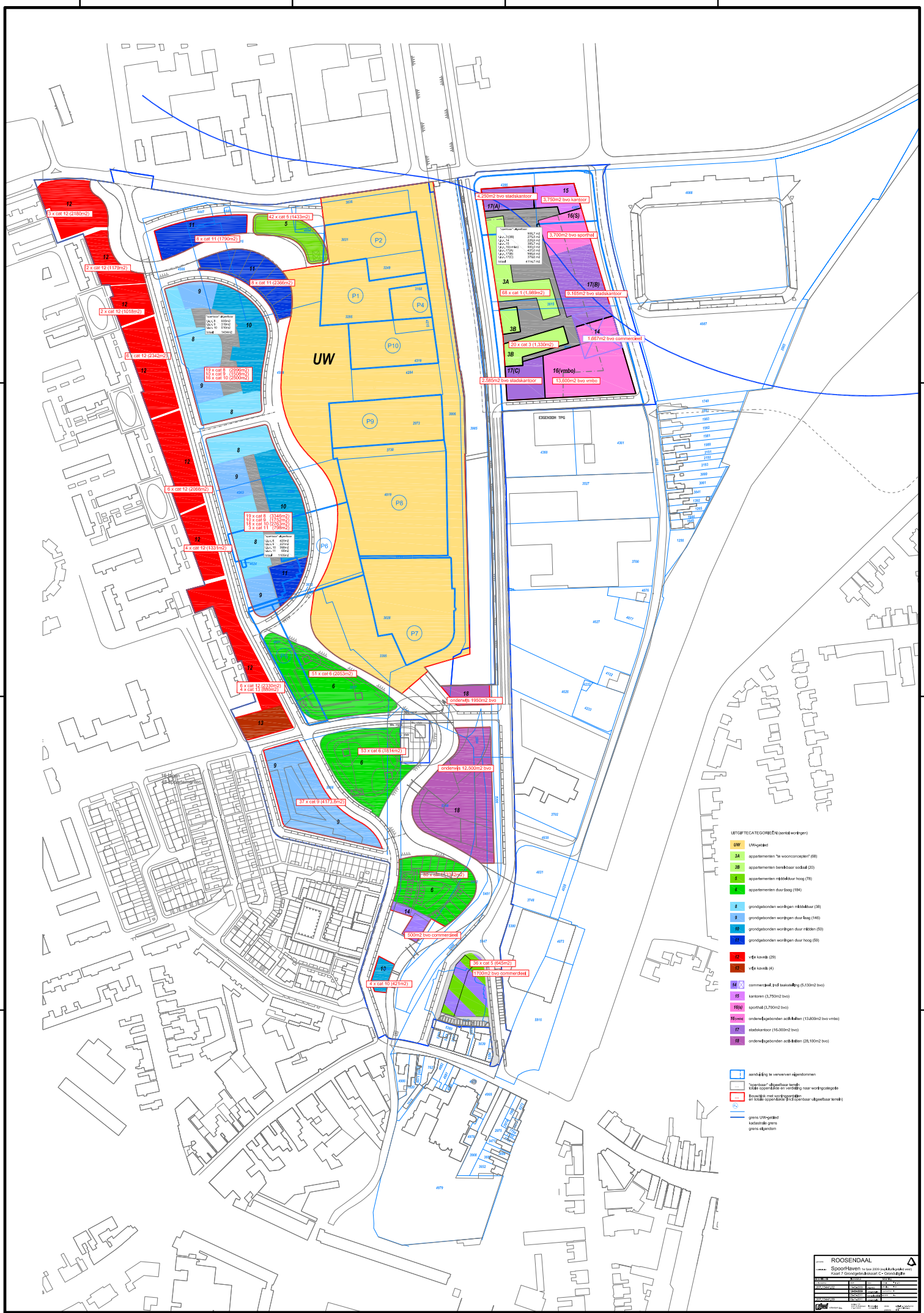
: dipl. ing. C.M. Brunner

getekend

: D.H. Swijnenburg

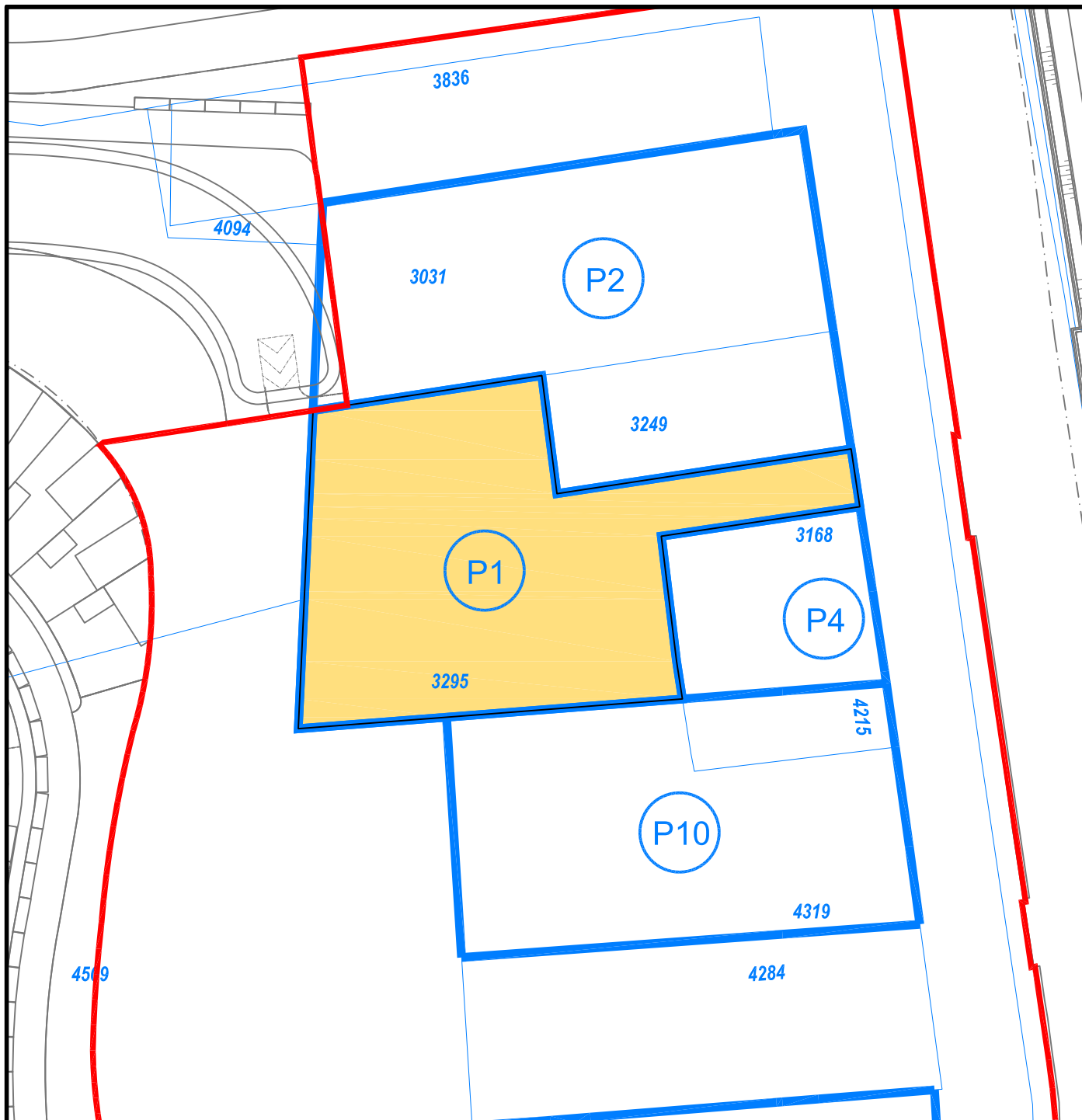
getekend

: RM



Bijlage 4. Kaarten per eigendom

1



Eigenaar P1

UW-gebied 3388.2m2

totaal 3388.2m2

grens UW-gebied

kadastrale grens

grens eigendom

gemeente

ROOSENDAAL



exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 8.1 Grondgebruikskaat - eigendom P1

identificatie		planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000	
207.13441.02			afmeting	: A4	
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.1	
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -	

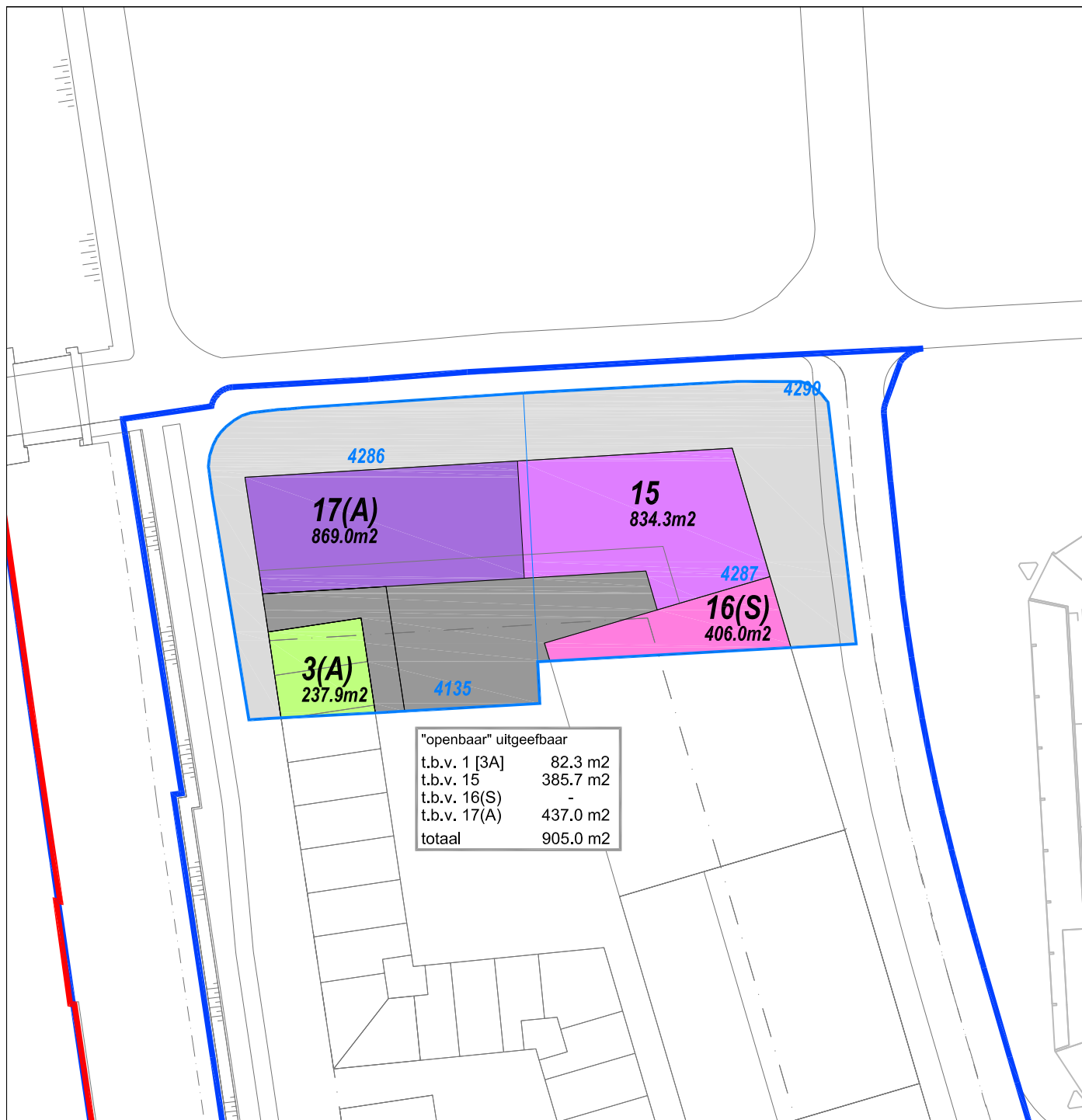


rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : dlpl, Ing, C.M, Brunner
D.H, Swijnenburg
getekend : RN



"openbaar" uitgeefbaar	
t.b.v. 1 [3A]	82.3 m2
t.b.v. 15	385.7 m2
t.b.v. 16(S)	-
t.b.v. 17(A)	437.0 m2
totaal	905.0 m2

uitsnede van grondgebruikskaart C voor eigenaar P3

cat 3(A)	237.9m2	
cat 15	834.3m2	
cat 16(S)	406.0m2	
cat 17(A)	869.0m2	
openbaar	1892.4m2	(36.8%)
"openbaar" uitgeefbaar	905.0m2	
totaal	5144.6m2	

gemeente

ROOSENDAAL

exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)

kaart 8.3 grondgebruikskaart - eigendom P3

identificatie		planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000	
207.13441.02	17-02-2009	ontwerp	afmeting	: A4	
	12-03-2009	vastgesteld	kaartnummer	: 8.3	
	25-07-2011	herstelbesluit	bestand	: -	
207.13441.09	01-11-2011	vastgesteld			

rotterdam b.v.

postbus 150
 3000 AD Rotterdam
 010-4130620

info@rboi.nl
 www.rboi.nl

refere
 getekend

: dpl, Ing, C.M, Brunner
 D.H, Swijnenburg
 : RN



Eigenaar P4

UW-gebied	1007.6m ²
totaal	1007.6m ²

- grens UW-gebied
- kadastrale grens
- grens eigendom

gemeente

ROOSENDAAL



exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 8.4 Grondgebruikskaat - eigendom P4

identificatie	planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000
207.13441.02			afmeting	: A4
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.4
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -

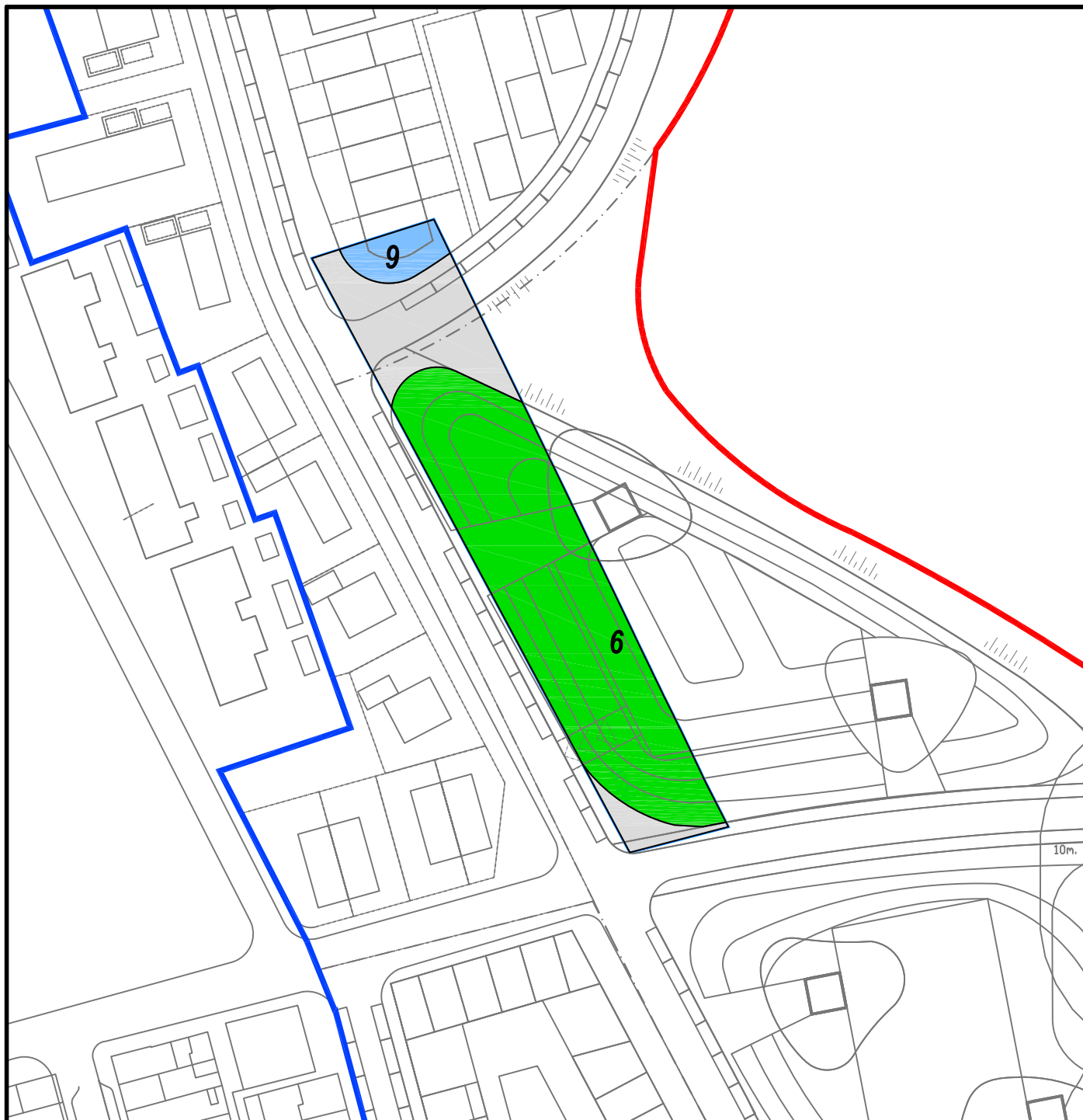


rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : dpl, Ing., C.M., Brunner
D.H., Swijnenburg
getekend : RN



Eigenaar P5

cat 6	1547.9m ²	
cat 9	121.7m ²	
openbaar	525.5m ²	(23.9%)
totaal	2195.1m²	

- grens UW-gebied
- kadastrale grens
- grens eigendom

gemeente **ROOSENDAAL**

exploitatieplan **SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)**
Kaart 8.5 Grondgebruikskaat - eigendom P5

identificatie	planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000
207.13441.02			afmeting	: A4
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.5
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -

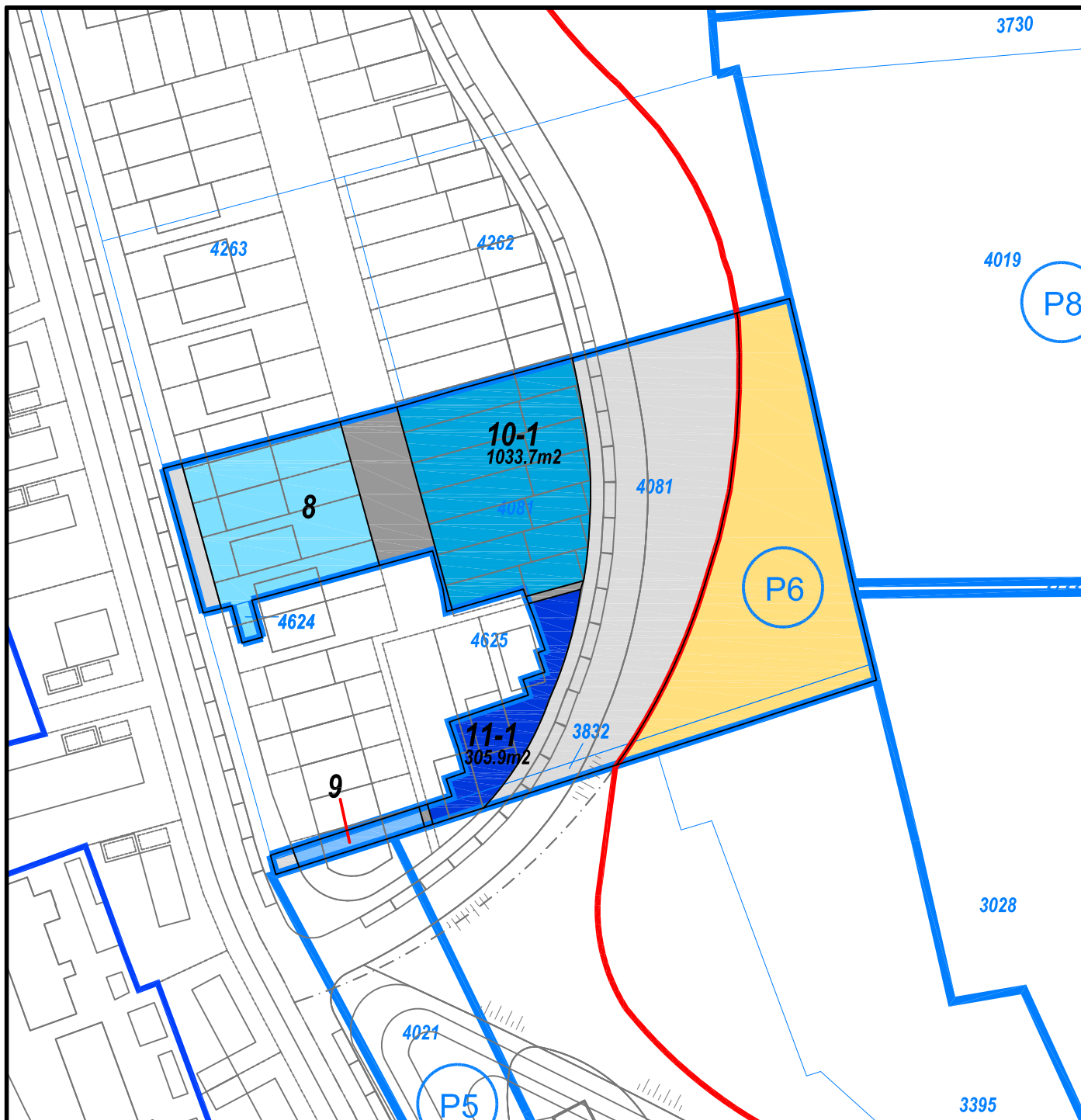


rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : dpl, Ing, C.M, Brunner
D.H, Swijnenburg
getekend : RN



Eigenaar P6

UW-gebied	1496.3m ²	
cat 8	734.2m ²	
cat 9	78.3m ²	
cat 10-1 Kreek Zuid	1033.7m ²	
cat 11-1 Kreek Zuid	305.9m ²	
"openbaar" uitgeefbaar	277.4m ²	
openbaar	1784.6m ²	(31.3%)
totaal	5710.4m²	

- grens UW-gebied
- kadastrale grens
- grens eigendom

gemeente

ROOSENDAAL



exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 8.6 Grondgebruikskaat - eigendom P6

identificatie		planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000	
207.13441.02			afmeting	: A4	
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.6	
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -	

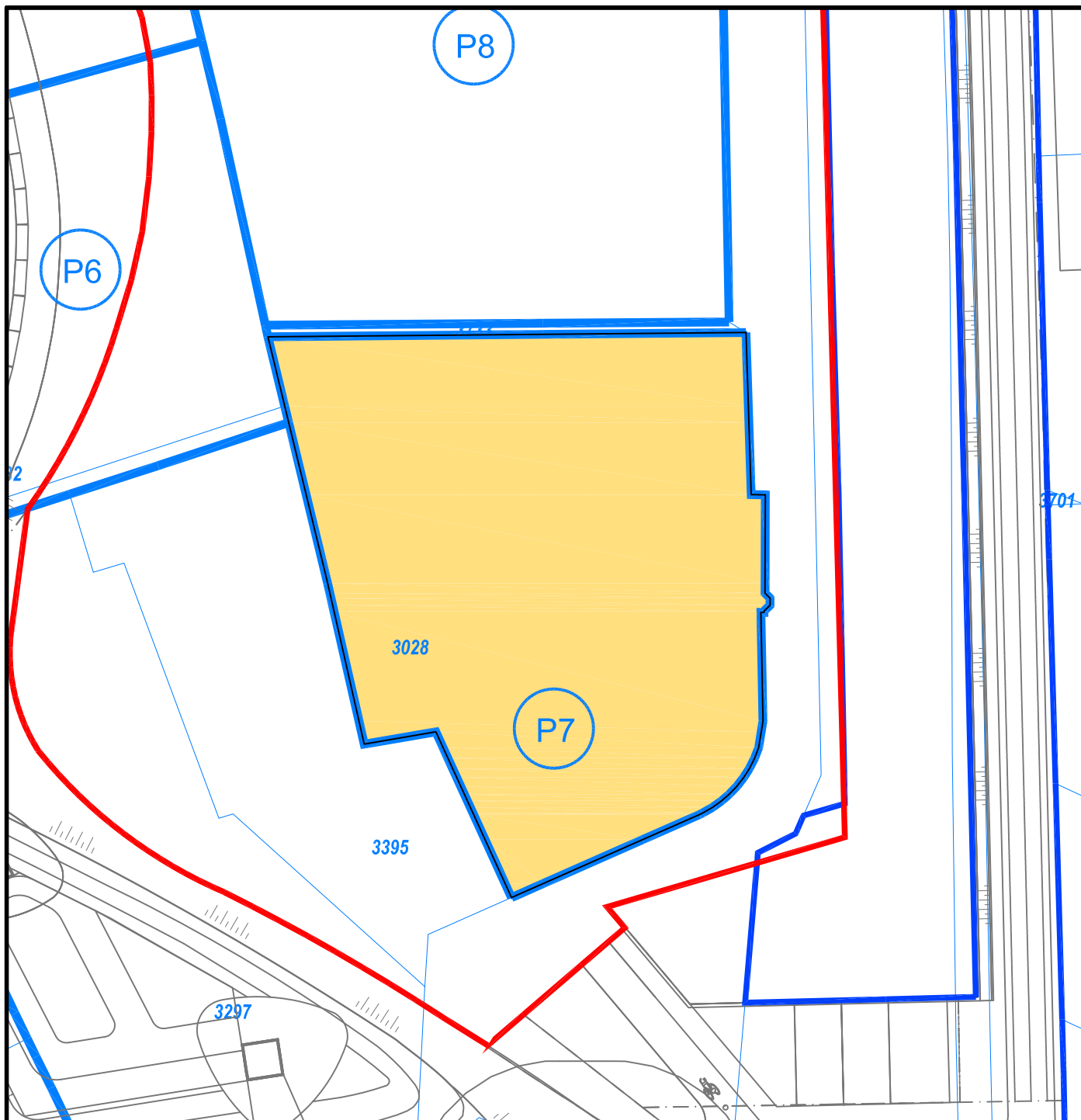


rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : dpl, Ing., C.M., Brunner
D.H., Swijnenburg
getekend : RN



Eigenaar P7

UW-gebied 6076.7m²

totaal 6076.7m²

grens UW-gebied

kadastrale grens

grens eigendom

gemeente

ROOSENDAAL

exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 8.7 Grondgebruikskaat - eigendom P7



identificatie		planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000	
207.13441.02			afmeting	: A4	
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.7	
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -	

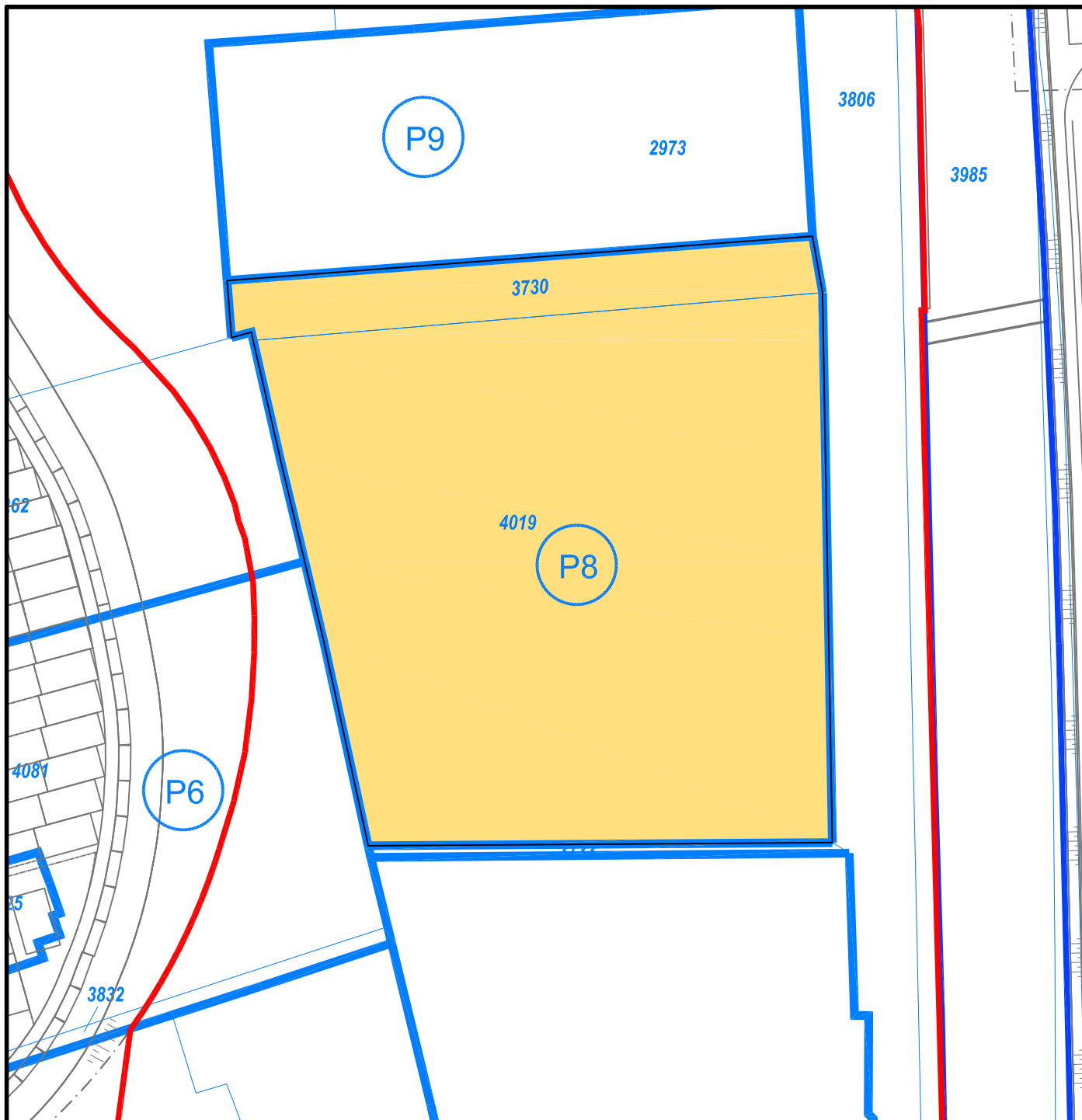


rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : dpl, Ing, C.M, Brunner
D.H, Swijnenburg
getekend : RN



Eigenaar P8

UW-gebied	8950.8m ²
totaal	8950.8m ²

- grens UW-gebied
- kadastrale grens
- grens eigendom

gemeente **ROOSENDAAL**

exploitantieplan **SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)**
Kaart 8.8 Grondgebruikskaat - eigendom P8



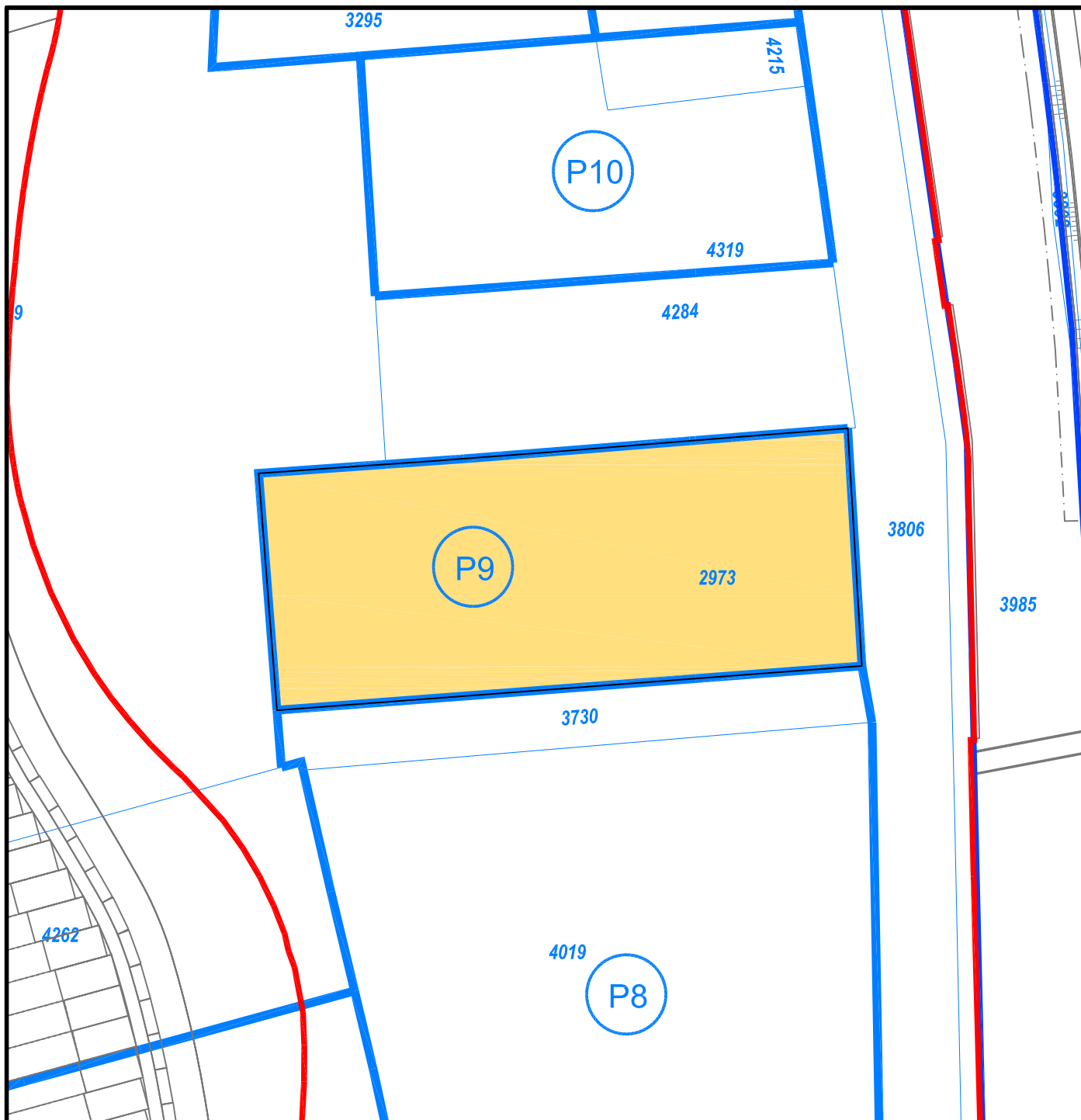
identificatie	planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000
207.13441.02			afmeting	: A4
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.8
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -


 rotterdam b.v.

 postbus 150
 3000 AD Rotterdam
 010-4130620

 info@rboi.nl
 www.rboi.nl

 referentie : dpl, Ing., C.M., Brunner
 D.H., Swijnenburg
 getekend : RN



Eigenaar P9

UW-gebied	4054.4m ²
totaal	4054.4m ²

- grens UW-gebied
- kadastrale grens
- grens eigendom

gemeente **ROOSENDAAL**

exploitantieplan **SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)**
Kaart 8.9 Grondgebruikskaat - eigendom P9

identificatie		planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000	
207.13441.02			afmeting	: A4	
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.9	
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -	

 rotterdam b.v.

 postbus 150
 3000 AD Rotterdam
 010-4130620

 info@rtb.nl
 www.rbol.nl

 referentie : dpl, Ing., C.M., Brunner
 D.H., Swijnenburg
 getekend : RN



Eigenaar P10

UW-gebied 3156.7m²

totaal 3156.7m²

grens UW-gebied

kadastrale grens

grens eigendom

gemeente

ROOSENDAAL



exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 8.10 Grondgebruikskaat - eigendom P10

identificatie		planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000	
207.13441.02			afmeting	: A4	
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.10	
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -	

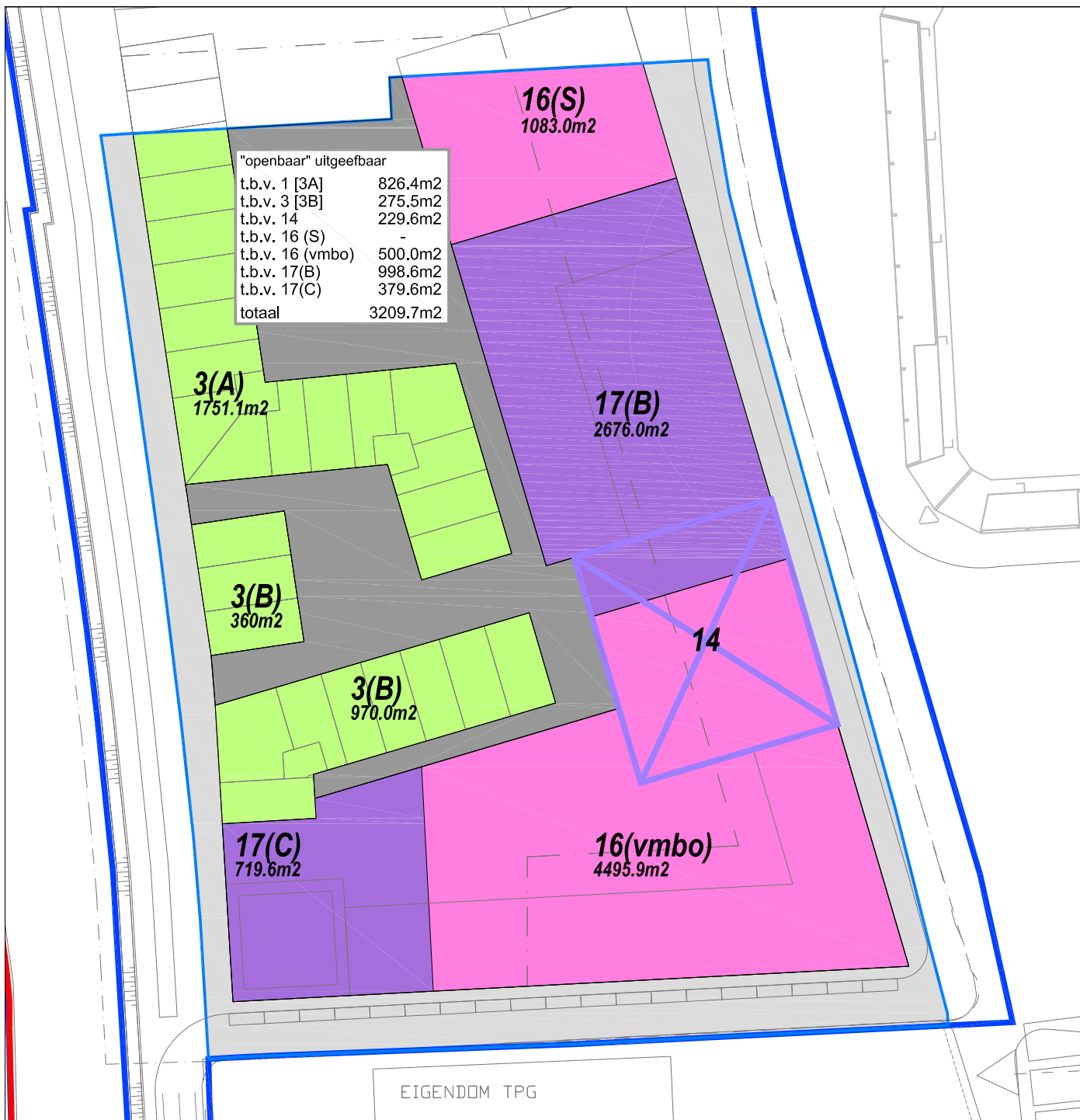


rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : dlpl, Ing., C.M., Brunner
D.H., Swlphenburg
getekend : RN



Eigenaar P11

cat 3(A)	1751.1m2	
cat 3(B)	1330.0m2	
cat 14	-	
cat 16(S)	1083.0m2	
cat 16(vmbo)	4495.9m2	
cat 17(B)	2676.0m2	
cat 17(C)	719.6m2	
openbaar	3149.5m2	(17.1%)
"openbaar" uitgeefbaar	3209.7m2	
totaal	18414.8m2	

gemeente

ROOSENDAAL

exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
kaart 8.11 grondgebruikskaat - eigendom P11



identificatie	planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000
207.13441.02	06-11-2008	ontwerp	afmeting	: A4
	12-03-2009	vastgesteld	kaartnummer	: 8.11
	25-07-2011	herstelbesluit	bestand	: -
207.13441.09	01-11-2011	vastgesteld		



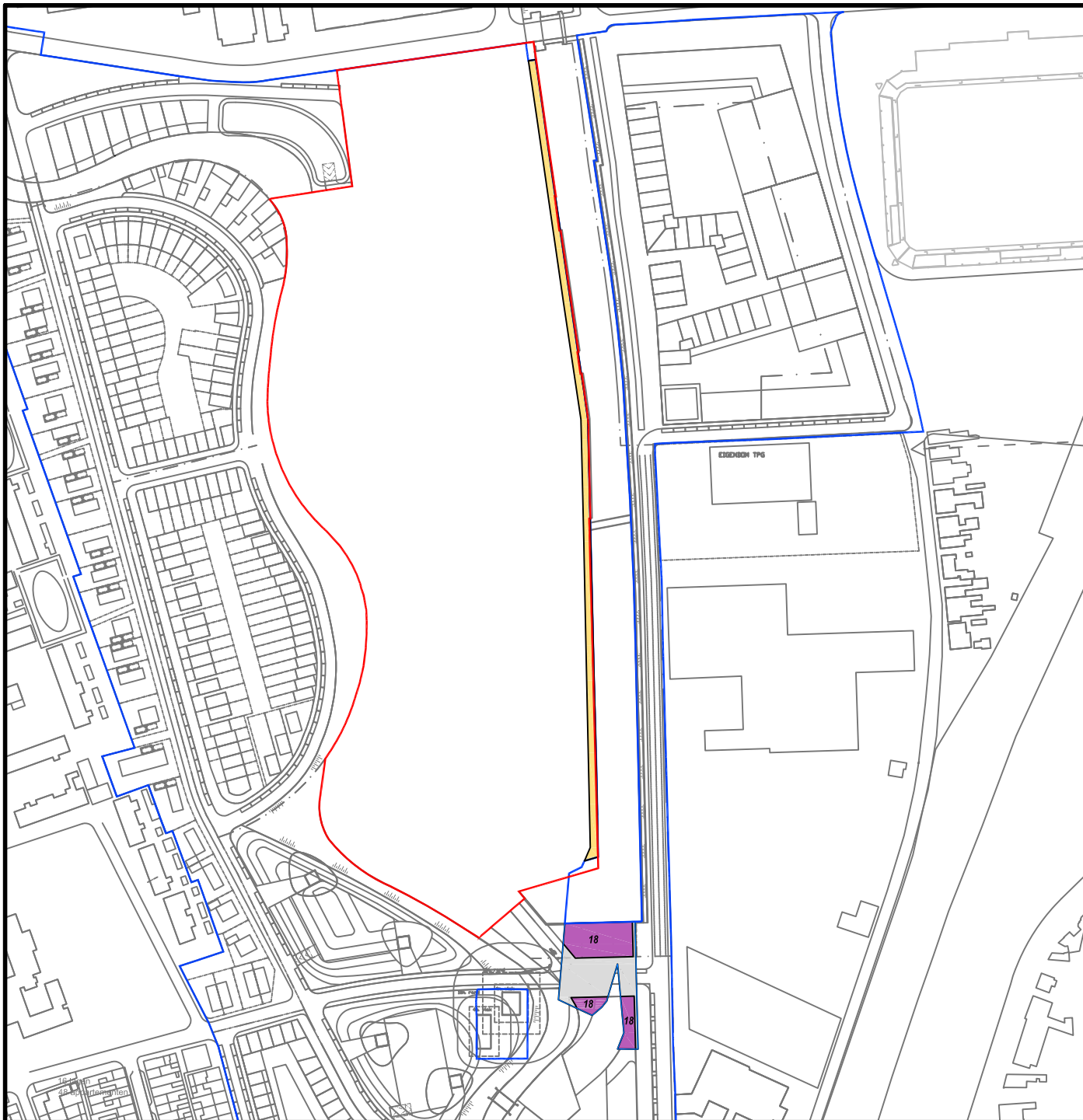
rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : dlpl, Ing., C.M., Brunner
D.H., Swijnenburg
getekend : RN

EIGENDOM TPG



Eigenaar P12

UW-gebied
openbaar
cat 18

1510.0m²
834.5m² (25.7%)
898.5m²

totaal

3243.0m²

grens UW-gebied
kadastrale grens
grens eigendom

gemeente

ROOSENDAAL



exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 8.12 Grondgebruikskaat - eigendom P12

identificatie	planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:3,000
207.13441.02			afmeting	: A4
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.12
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -

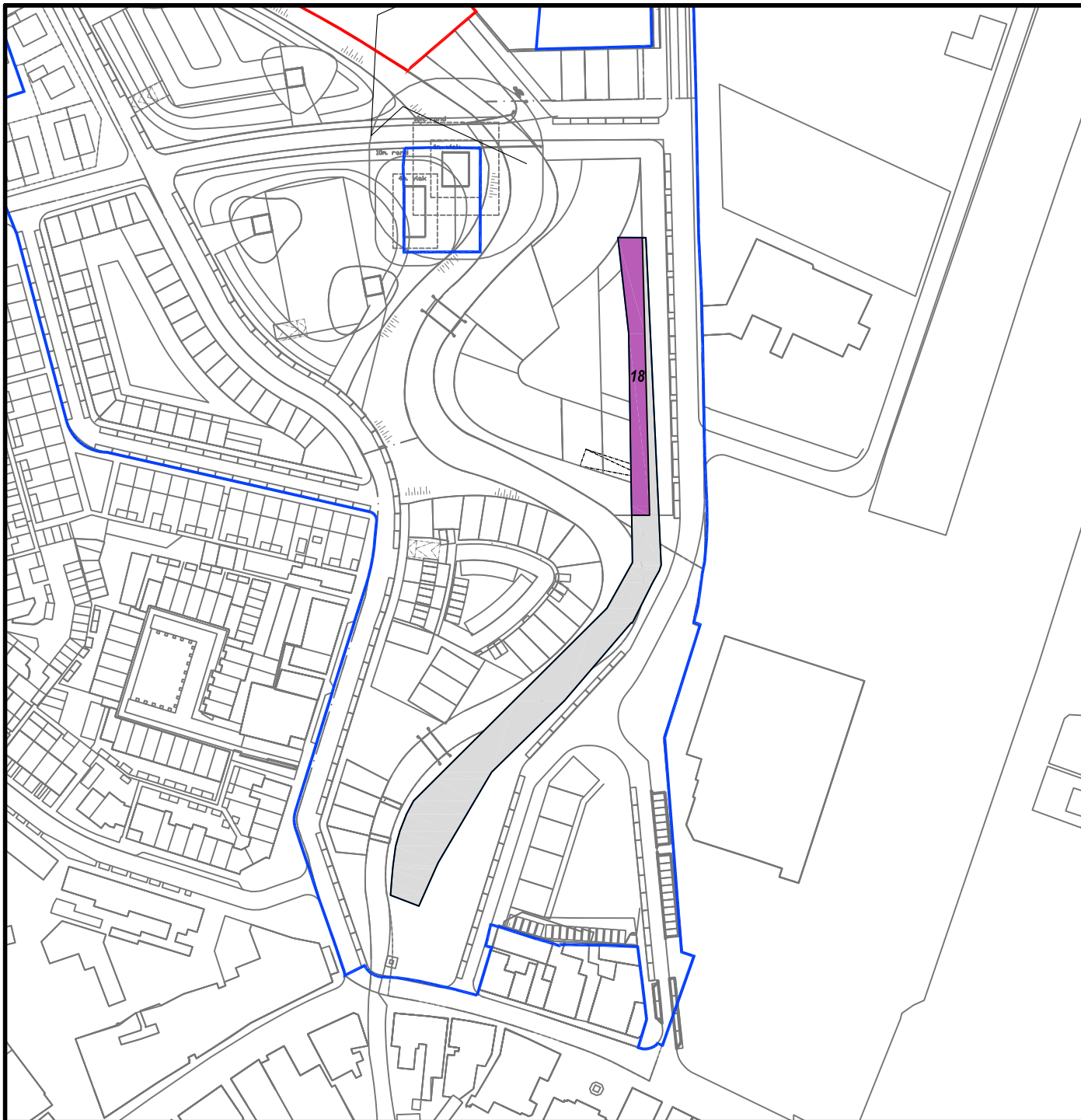


rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : dpl, Ing, C.M, Brunner
D.H, Swijnenburg
getekend : RN



Eigenaar P13

openbaar
cat 18

2150.3m² (78.6%)
583.9m²

totaal

2734.2m²

gemeente

ROOSENDAAL

exploitatieplan

SpoorHaven 1e fase 2009 (exploitatiegebied west)
Kaart 8.13 Grondgebruikskaat - eigendom P13



identificatie	planstatus		tekening	
projectnummer	datum	status	schaal	: 1:1,000
207.13441.02			afmeting	: A4
	06-11-2008	ontwerp	kaartnummer	: 8.13
	12-03-2009	vastgesteld	bestand	: -

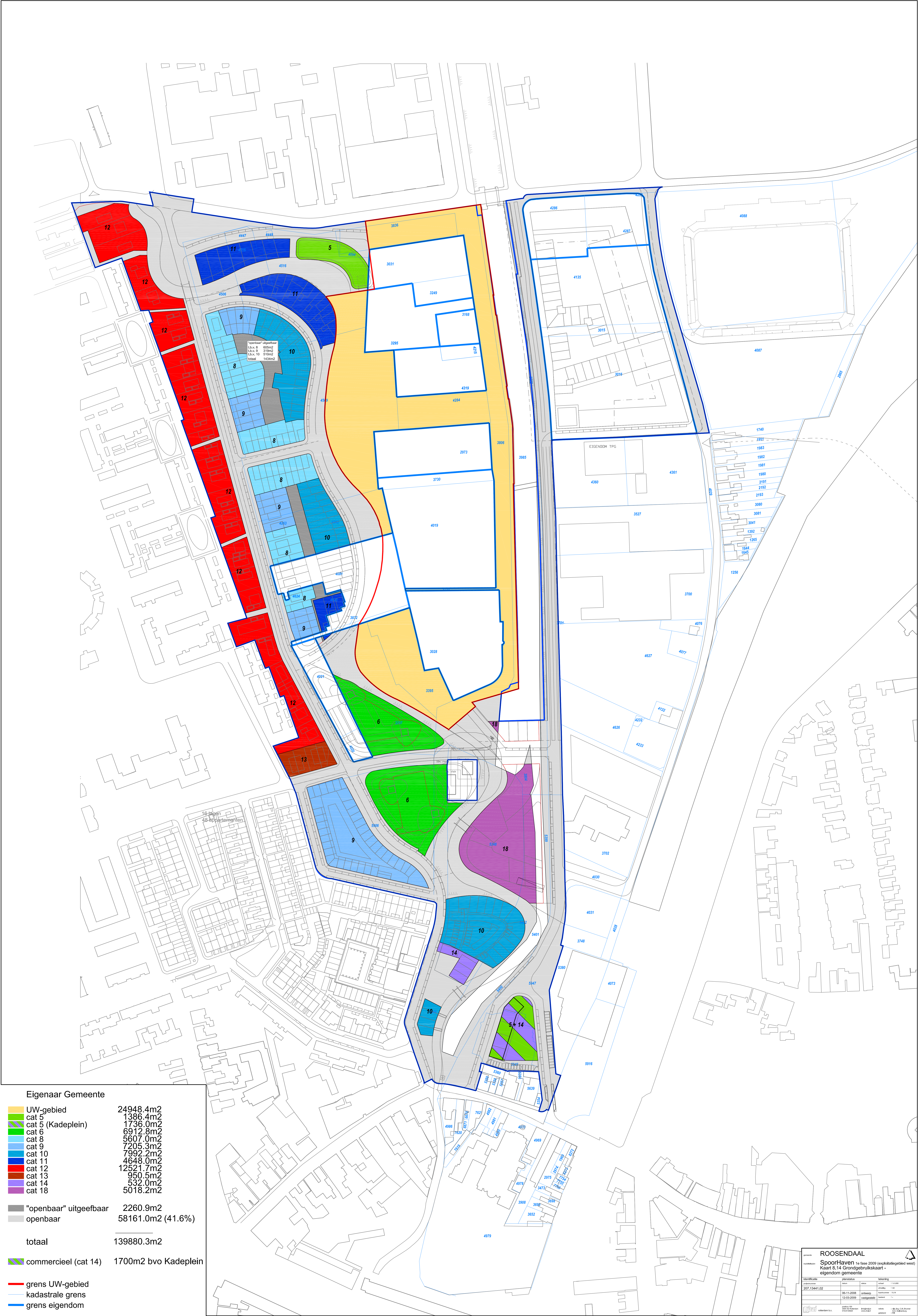


rotterdam b.v.

postbus 150
3000 AD Rotterdam
010-4130620

Info@rtb.nl
www.rtb.nl

referte : dpl, Ing, C.M, Brunner
D.H, Swijnenburg
getekend : RN



Eigenaar Gemeente

UW-gebied	24948.4m2
cat 5	1386.4m2
cat 5 (Kadeplein)	1736.0m2
cat 6	6912.8m2
cat 8	5607.0m2
cat 9	7205.3m2
cat 10	7992.2m2
cat 11	4648.0m2
cat 12	12521.7m2
cat 13	950.5m2
cat 14	532.0m2
cat 18	5018.2m2
"openbaar" uitteefbaar	2260.9m2
openbaar	58161.0m2 (41.6%)
totaal	139880.3m2
commercieel (cat 14)	1700m2 bvo Kadeplein

- grens UW-gebied
- kadastrale grens
- grens eigendom

ROOSENDAAL			
SporHaven			
Kaart 6.14 Grondgebruikskaart - eigendom gemeente			
identificatie	planstatus	toelichting	
207.13441.02	plan	plan	1:1000
05-11-2008	ontwerp	ontwerp	1:100
12-03-2009	voorgesteld	bestemd	1:100
05-11-2008	ontwerp	bestemd	1:100
12-03-2009	voorgesteld	bestemd	1:100