

gemeente Loon op Zand

exploitatieplan woningbouwlocatie

Hooivork II – De Moer



Auteur : gemeente Loon op Zand

Datum : augustus 2011



Gemeentewinkel

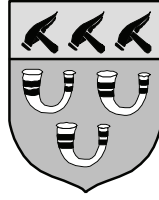
Bezoekadres Postadres

Nieuwe Markt 5, Kaatsheuvel
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111
Fax 0416 - 289289
Website: www.loonopzand.nl
E-mail: info@loonopzand.nl
Open: Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur
en woensdag van 13.30 - 19.30 uur.

Gemeentekantoor

Bezoekadres Postadres

Modelleur 13, ingang B, Kaatsheuvel
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111
Fax 0416 - 289289



Exploitatieplan woningbouwlocatie

Hooivork II De Moer

Gemeente Loon op Zand

Auteur : Afdeling RO Gemeente Loon op Zand
Opdrachtnummer : 1176
Status : Bestemmingsplan Hooivork II
Datum : 10 augustus 2011

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Deel A: verplichte onderdelen Exploitatieplan.....	6
1. Aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan	6
Gebruikte documenten	6
2. Plangebied en ruimtegebruik.....	7
Begrenzing van het plan.....	7
Omschrijving werken en werkzaamheden.....	8
3. Exploitatieopzet	9
Uitgangspunten	9
4. Investerings.....	9
Inbrengwaarde.....	10
Bodemsanering/ grondwerken.....	11
Voorzieningen binnen exploitatiegebied.....	11
Kosten bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten	13
Plankosten	13
Ramingen van planschade	13
5. Opbrengsten.....	15
Opbrengsten uitgifte gronden	15
Subsidies en bijdragen derden	16
Andere opbrengsten	
6. Fasering en koppeling.....	16
7. Resultaat.....	17
Macro aftopping: kosten minus opbrengsten	
8. Exploitatiebijdrage.....	
9. Vaststelling en actualisatie	

Deel B: Facultatieve onderdelen	
Inleiding.....	
Grondgebruikkaart	
Eisen werken en werkzaamheden, bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en openbare ruimte	
Regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden.....	
Verbodsbepaling werken en werkzaamheden	
Bijlagen.....	

Inleiding

Voor u ligt een toelichting op een exploitatieplan, conform art. 6.2.11 BRO opgesteld door afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van Gemeente Loon op Zand. Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan Hooivork II, De Moer. Met behulp van deze toelichting worden de kosten en kwaliteitseisen op een goede manier onderbouwd. Hierdoor wordt voldaan aan alle eisen van een exploitatieplan, zoals de Wro beschrijft (artikelen 6.13 t/m 6.25) en Bro (artikelen 6.2.1. t/m 6.2.12). Het exploitatieplan is gebaseerd op gegevens van de uitbreiding van de woningbouwlocatie, "Hooivork II" in De Moer. De toelichting legt uit hoe de exploitatieopzet is opgebouwd en motiveert de gemaakte keuzes, eisen en regels en verbindt deze met andere documenten als onderbouwing.

Er is voor gekozen om de toelichting onder te verdelen in verplichte onderdelen van een exploitatieplan en de facultatieve onderdelen. De verplichte onderdelen moeten in elk exploitatieplan worden opgenomen, en de facultatieve onderdelen mogen worden toegevoegd.

Deel A: verplichte onderdelen exploitatieplan

De verplichte onderdelen gelden voor elk exploitatieplan. Dit bestaat uit:

- Kaart van het exploitatiegebied (art. 6.13.1 lid a);
- Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (art. 6.13.1 lid b);
- Exploitatieopzet (art. 6.13.1 lid c).

Deel B: facultatieve onderdelen

Deel B betreft de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan. Deze zijn niet verplicht, maar zijn aanvullend op het exploitatieplan.

De onderdelen zijn:

- Grondgebruikkaart (art. 6.13.2 lid a)
- Eisen voor werken en werkzaamheden bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (art. 6.13.2 lid b);
- Regels betreffende uitvoeren werken en werkzaamheden (art. 6.13.2 lid c);
- Uitwerking regels uitvoering grond (art. 6.13.2 lid d);

Deel A: verplichte onderdelen Exploitatieplan

1. Aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk onderdeel daarvan vormt de Grondexploitatiewet. Deze geldt voor alle plannen die vallen onder een bouwplan (zie Bro art. 6.2.1) en onder het nieuwe regiem, Wro.

De uitbreiding van "Hooivork II" valt onder het regiem Wro, afdeling 6.4, grondexploitatiewet. Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de uitbreiding van "Hooivork II", gelegen in De Moer in Gemeente Loon op Zand. De uitbreiding valt onder de definitie van een bouwplan. Indien het kostenverhaal niet van alle grondeigenaren is verzekerd en geen overeenkomst kan worden gesloten op het gebied van locatie-eisen, moet de gemeente de kosten via het exploitatieplan verhalen. Het kostenverhaal is nog niet van alle grondeigenaren in "Hooivork II" verzekerd. Om deze redenen stelt de Gemeente Loon op Zand een exploitatieplan op. Dit betekent dat tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan de gemeente een ontwerp-exploitatieplan ter inzage legt.

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan, opgesteld voor de realisering van de woningbouwlocatie "Hooivork II" in De Moer. De oppervlakte van het totale exploitatiegebied is gelijk aan het gebied van het exploitatieplan en bedraagt circa 2 hectare. Bij het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan is circa 78% van de grondoppervlakte in eigendom van gemeente Loon op Zand. Circa 22% wordt gebruikt door initiatiefnemers voor zelfrealisatie.

Met een aantal initiatiefnemers voor zelfrealisatie is voor het kostenverhaal een anterieure overeenkomst afgesloten.

Met de andere initiatiefnemers voor zelfrealisatie zal het kostenverhaal worden toegepast door middel van het exploitatieplan.

Gebruikte documenten

De volgende documenten zijn gebruikt als onderbouwing van het exploitatieplan voor woningbouwlocaties Hooivork II in de Moer.

- Structuurvisie plus 2004 Gemeente Loon op Zand
- IDOP (Integraal Dorps Ontwikkelings Plan)
- Beeldkwaliteitplan
- Inrichtingseisen: HIWOR
- Bestemmingsplan "Hooivork II"

2. Plangebied en grondgebruik

Begrenzing van het plan

De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. Het kerkdorp De Moer ligt aan de westzijde van de gemeente. Het plangebied zelf is gelegen aan de noordoostzijde van De Moer, nabij de kruising Middelstraat/Zijstraat en gelegen aan "De Hooivork".

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door de "Hooivork I" en aan de west- en zuidzijde door de percelen van de woningen aan de Zijstraat en de Middelstraat.

De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het perceel van het bedrijf Hazenberg. Het zuidelijkste punt van het plangebied komt uit op de Middelstraat en het westelijkste punt op de Zijstraat. Centraal gepositioneerd in het plangebied bevindt zich tevens reeds aanwezige bebouwing. Deze blijft bij het voorliggend initiatief gehandhaafd en ligt om deze reden buiten de begrenzing van het plangebied.

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de tekening 1

Plangebied en ruimtegebruik .

In bijlage 1 is een kaart opgenomen van het plangebied waarop het ontwerp- exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II, betrekking heeft. Het exploitatiegebied komt overeen met het bestemmingsplangebied. De oppervlakte van het plangebied is ca 20.300 m² De plankaart geeft het bestemmingsgebied en het exploitatiegebied weer van "Hooivork II".

Grondgebruik

Het ruimtegebruik is af te lezen in Tabel 1

Tabel 1

Verdeling	Oppervlakte wonen	%
Uitgeefbaar	12.013 m ²	58 %
Verharding	6.120 m ²	30 %
Groen	1.471 m ²	8 %
Water	696 m ²	4 %
Totaal	20.300 m²	100,0 %

Omschrijving werken en werkzaamheden

1. Bouw- en woonrijp maken

Gelet op het stadium van planvorming worden de kosten van bouw- en woonrijp maken globaal geraamd. De besteksvorbereiding moet nog worden afgerond. Daarna zal de aanbesteding van de werken plaatsvinden.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het waar nodig ophogen van het terrein, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg c.q. de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting en groenvoorzieningen.

Bij het definitieve exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan dat ter inzage wordt gelegd voor de vaststelling, zal nader op de locatie-eisen ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van het gebied worden ingegaan. De leidraad voor de locatie- eisen voor de werkzaamheden worden weergegeven in HIWOR van de gemeente Loon op Zand en het beeldkwaliteitplan van deze locatie.

In de regels bij dit plan zijn de aanbestedingsregels van de Gemeente Loon Op Zand van toepassing verklaard. Dat wil zeggen dat ook eigenaren die tot zelfrealisatie over wensen te gaan, de werken conform deze aanbestedingsregels dienen aan te besteden.

2. Aanleg van Nutsvoorzieningen

Voor de werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de HIWOR van gemeente Loon op Zand (Handboek Inrichting van Werk in de Openbare Ruimte, versie 31 april 2010).

3. Inrichten van de openbare ruimte

De werken en werkzaamheden worden uitgevoerd onder de volgende richtlijnen :

Voor de werken en werkzaamheden wordt verwezen naar de HIWOR van gemeente Loon op Zand (Handboek Inrichting van Werk in de Openbare Ruimte) en het beeldkwaliteitplan voor dat project.. De aanbesteding van de werken voor de inrichting van het openbaar gebied geschiedt volgens de ARW 2005, (Aanbesteding Reglement Werken).

De totale bestekvorming en controle geschiedt volgens de RAW, (Rationalisatie en Automatisering in Grond- Water- en Wegenbouw).

De controle en verslaglegging van de uitvoering van deze werken geschiedt volgens UAV (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor uitvoering van werken).

Omschrijving werken en werkzaamheden

3. Exploitatieopzet

De hoogte van een eventuele exploitatiebijdrage is berekend volgens het rekenmodel exploitatieplan Vrom dat wordt gehanteerd voor de grondexploitiewet. In dit hoofdstuk zullen de belangrijkste uitgangspunten, de investeringen en de te realiseren opbrengsten worden toegelicht.

Uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten (zie blad Tabel B rekenmodel Vrom):

Tabel 2

Uitgangspunten Parameters	
Prijspeildatum bij negatief saldo op jaarbasis	5,00%
Prijspeildatum bij positief saldo op jaarbasis	5,00%
Rentepercentage contante waarde op jaarbasis	5,00%
Kostenstijging op jaarbasis	2,50 %
Opbrengstenstijging op jaarbasis	2,0%
BTW-percentage	19,00%
Plankosten-percentage	n.v.t. (plankostenplan)
VTU-percentage	17,00%

Tabel 3

Uitgangspunten in tijd	
Fasering obv jaar/halfjaar/kwartaal	1
Prijspeildatum Civ. Techn.Inr, per 1 januari	2011
Indexering prijspeildatum	2,50
Startdatum jaar/halfjaar/kwartaal	1 januari 2011
Boekwaarde datum	31 december 2010

De looptijd van het plan is gepland op 10 jaar, van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2020.
In de berekeningen is rekening gehouden met een contante waardeberekening per 1 januari 2011

Investeringen

De investeringen waaronder de inbrengwaarde is terug te lezen in Tabel G van het rekenmodel.

A Opgenomen in de exploitatie berekening

- Onderbouwing verdeling exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentieel

Artikel 6.18 van de Wro luidt:

1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergeleekbare maatstaf.
3. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.
4. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.
5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

Met betrekking tot de toepassing van dit artikel vermeldt de memorie van toelichting op de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Kamerstukken 11 2004/2005, 30 218, nr. 3, p. 27) onder meer het volgende:

Vervolgens worden de kosten omgeslagen over het gebied. Daarbij wordt een onderscheid aangebracht in uitgiftecategorieën, waarbij wordt aangesloten bij het profijtbeginsel en het draagkrachtbeginsel. De categorieën met de hoogste opbrengst moeten het meest bijdragen aan de grondexploitatie. Differentiatie is overigens onvermijdelijk. De gemeente zal moeten bepalen in welke verhouding de verschillende uitgiftecategorieën de kosten moeten dragen. Deze verhouding hangt af van de uitgifteprijs.

artikel 6.18 schrijft wel voor een gewogen basiseenheid per uitgiftecategorie te bepalen maar bepaalt hier voor geen wettelijke methoden. Bij deze ontwikkelinglocatie is er sprake van een uitgifte categorie: woningen. De uitgifte prijzen van de kavels zijn door externe taxateur bepaald.

Bij de taxatie van de uitgifteprijzen is gebruik gemaakt van de tekeningen bijhorende bij het exploitatieplan : Hooivork II

- tekening 1 Plangebied en grondgebruik
- tekening 2 uitgiftegronden
- tekening 4 Ruimtegebruik per eigenaar.

In het onderhavige exploitatieplan is ervoor gekozen de weging plaats te laten vinden aan de hand van de uitgifteprijs per, kavel/vierkante meter. Dit impliceert dat naarmate het opbrengstpotentieel van een bepaald perceel hoger is, de eigenaar ervan ook een hogere exploitatiebijdrage betaalt. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op getaxeerde uitgifteprijzen, zoals weergegeven in tab F en I van het bij gevoegde rekenmodel .

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde is beraamd conform de Grexwet en Bro. Deze interpretatie van de methodiek geeft een bandbreedte en daar door mogelijkheid tot discussie.

De hoogte van de inbrengwaarde is gebaseerd op de wijze zoals weergegeven in de grondexploitatiewet. De inbrengwaarde van de afzonderlijke percelen in het exploitatiegebied is bepaald door een externe onafhankelijke taxateur.

De inbrengwaarde is in tabel G (rekenmodel) opgenomen.

De inbrengwaarde per grondeigenaar is:

Tabel 4

Inbrengwaarde per eigenaar		
Inbrengwaarde gemeente Openbaar gebied en kavels 1-22 , 32-34	15.850 m ² *	€ 792.601
Kavel 23	623 m ²	€ 37.380,-
Kavel 24	367 m ²	€ 22.020,-
Kavel 25	542 m ²	€ 32.520,-
Kavel 26	706 m ²	€ 42.360,-
Kavel 27	512 m ²	€ 30.720,-
Kavel 28	350 m ²	€ 21.000,-
Kavel 29	350 m ²	€ 21.000,-
Kavel 30	500 m ²	€ 30.000,-
Kavel 31	500 m ²	€ 30.000,-
Totale inbrengwaarde	20.300 m ²	€1.059.601

Van de hoeveelheid grond die de gemeente inbrengt in het project is ca. 2640m² in gebruik als ondergrond van de bestaande weg. Deze ondergrond is bij de inbrengwaarde gewaardeerd voor € 1,-

Onderzoeken en grondwerken

Er is ca. € 70.812,- geraamd voor onderzoek en grondwerk.

Voorzieningen binnen exploitatiegebied

Verharding en kunstwerken

Er is € 586.150,- geraamd voor de aanleg van verharding,(inclusief riolering, kabels, leidingen) en kunstwerken.

Groenvoorzieningen en water

Er is € 125.000,- geraamd voor groen - en watervoorzieningen.

B Methode van kosten toerekening van de inbrengwaarde, onderzoeken/grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatiegebied.

Voor het totaal van de kosten van de inbrengwaarde, de onderzoeken/grondwerken en voorzieningen € 1.841.563, - opgenomen.

Tabel 5

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het opbrengstpotentieel

C Fasering van de kosten

Voor de fasering van de kosten, zie tabel G van rekenmodel
Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

Kosten bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten

A Opgenomen in de exploitatie berekening

Bij dit project is in de berekening voor deze exploitatie een post opgenomen van € 30.000,- voor bovenwijkse kosten. Gemeente Loon op Zand kan voor het berekenen van de bovenwijkse kosten gebruik maken van de nota MII (meerjarige investering infrastructurele werken). In deze nota is bepaald dat bij het aangaan van een anterieure overeenkomst voor het verhalen van de kosten, elke woning € 5000,- betaalt aan ruimtelijke ontwikkeling. Bij de initiatiefnemers die een anterieure overeenkomst hebben gesloten is hier rekening meegehouden. Bij het kostenverhaal door middel van het exploitatieplan is het verhalen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk.

B Methode van toerekening van de kosten bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten

Tabel 6

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het opbrengstpotentieel

C Fasering van de Kosten

Voor de fasering van de kosten, zie tabel G van rekenmodel
Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

Plankosten

A Opgenomen in de exploitatieberekening

De plankosten zijn onderverdeeld in; planontwikkelingskosten (het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten) en de VTU kosten (voorbereiding uitvoering en toezicht van de infrastructurele werken). De plankosten zijn begrensd in een ministeriële regeling (micro-aftopping). De plankosten zijn geraamd door middel van deze plankostenscan,

De ramingen zijn:

- planontwikkelingskosten (gemeentelijke apparaatskosten) zijn beraamd op € 591.016,- gebaseerd op de plankostenscan.
- de kosten van de VTU worden geraamd op € 125.000,- gebaseerd op 17 % van de civiele kosten.

Voor de kosten van planontwikkeling en VTU is € 716.016,- opgenomen.

B Methode van toerekening van plankosten

Tabel 7

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het op opbrengstpotentieel

C Fasering van de Kosten

Voor de fasering van de kosten, zie tabel G van rekenmodel
Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

Raming onvoorzien en eventuele planschadekosten

A Opgenomen in de exploitatieberekening

De raming van onvoorzien en de mogelijke planschadeclaims zijn opgenomen in de exploitatie voor een bedrag van € 420.000,-.
De kosten van een eventuele planschade zijn gebaseerd op de uitgevoerde planschaderisicoanalyse.

De kosten van de planschade zijn in het rekenmodel Grex opgenomen in tabel G.

B Methode van toerekening van plankosten

Tabel 8

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het op opbrengstpotentieel

C Fasering van de Kosten

Voor de fasering van de kosten, zie tabel G van rekenmodel
Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

4. Opbrengsten

A Opgenomen in de exploitatieberekening

Uitgifte gronden

Bij deze ontwikkeling kunnen er 34 woningen gebouwd worden:

De kavels in die door de gemeente uitgegeven kunnen worden in het plan zijn verdeeld op basis van type woningbouwcategorieën.

9 Rijwoningen:

in het segment sociale koopwoning aangegeven op de tekening, uitgifte grond kavels 1-9

Deze sociale koopwoningen worden uitgegeven door woningbouwvereniging Casade door middel van de Koopgarantieregeling. De maximale koopprijs van deze woningen is € 185.000,-.VON. Bij de bouw van deze woningen wordt gebruik gemaakt van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Casade heeft de verplichting op zich genomen dat deze woningen vooralsnog 15 jaar (is voorgesteld) beschikbaar blijven voor deze doelgroep.

8 Koopwoningen:

in het segment doorstroom in de prijsklasse "duur- middelduur" aangegeven op de tekening, kavels 10-11-13-14, 16-17, 19-20.

Deze woningen kunnen gebouwd worden door middel van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Deze type woningen variëren van 2 onder een kap, vrijstaand geschakeld.

8 vrijstaande koopwoningen;

in het segment duur aangegeven op de tekening, tekening 3 als kavel 12-15-18-21-22-32-33-34.

De overige 9 kavels zijn in eigendom van particuliere initiatiefnemers.

Opbrengsten uitgifte gronden

De prijsvorming van de uitgifte van de kavels.

De hoogte van de prijzen van de bouwgrond wordt weergegeven in de notitie grondprijzen gemeente Loon op Zand 2011. Deze notitie wordt jaarlijks aangepast.

De prijs van de kavels voor sociale koop- en huurwoningen is een vastgestelde prijs. De prijs van de overige kavels wordt in principe bepaald op basis van de residuele grondwaarde methode. Voor alle categorieën is een minimum prijs vastgesteld per m². Gezien de huidige prijsvorming van de woningen is in sommige gevallen de vastgestelde minimumprijs gehanteerd.

De residuele grondprijs is lager dan de minimumprijs. Bij de vrijstaande kavels met de duurdere woningen is een grondprijs van € 315- tot € 350,-/m² (excl. belastingen) gehanteerd, afhankelijk van de grootte en ligging van de kavel in het plangebied. Het uitgifte patroon van de kavels is tijdens de gehele planvorming steeds geconfronteerd met de huidige vraag vanuit de markt.

De hoogte van de uitgifteprijs is eveneens steeds geconfronteerd met de huidige woningmarkt en beoordeeld door een onafhankelijke makelaar. Bij dit exploitatieplan zijn de opbrengsten gebaseerd op basis van een extern actuele uitgevoerde taxatie .

De inhoud van de te bouwen woningen worden bepaald door middel van de bestemmingsplanvoorschriften.

(zie tabel E en F)

Totale opbrengsten uitgeefbare grond € 3.506.618,-

Subsidies en bijdragen derden

Er zijn geen subsidies of bijdragen van derden ten behoeve van dit plan.

B Methode van toerekening van opbrengsten

Op basis van het opbrengstpotentieel van de kavel, afhankelijk van het type, de oppervlakte en ligging van de kavel. De prijs / m² / kavel is door een externe taxateur bepaald.

Tabel 9

Toetsingscriterium	
Profijt	Ja
Toerekenbaarheid	Ja
Proportionaliteit	Ja, in verhouding van het opbrengstpotentieel

C Fasering van de opbrengsten

Voor de fasering van de opbrengsten, zie tabel E van rekenmodel

5. Fasering en koppeling

Tijdvak exploitatiegronden

De uitgifte van de gronden start op 1-1-2012 en zal volgens de huidige vraag naar woningen binnen de looptijd van het project volledig uitgegeven zijn op 31-12-2020.

Fasering uit te voeren werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.
Gemeente Loon op Zand is voornemens met de start van de werkzaamheden te beginnen op 01-01-2012.

Tabel 10

Uitgangspunten Tijd	
Fasering obv jaar/half jaar/ kwartaal	1
Prijspeildatum Civ. Techn.Inr. per 1 januari	2011
Startdatum jaar/half jaar/kwartaal	1 januari 2011
Boekwaarde datum	31 december 2010

Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt.

In het rekenmodel is de fasering van de uitgifte van de kavels aangehouden die naar verwachting de vraag vanuit de markt zal volgen. Rekening houdend met de omvang van het project en de vraag vanuit de markt kan van de fasering afgeweken worden.

Koppeling

In de bijbehorende regels van dit plan is bepaald dat er gebruik kan worden gemaakt van de omgevingsvergunning, nadat de geplande bouwwegen zijn aangelegd. Het is verboden anders dan via de voorgeschreven bouwwegen het werkterrein te benaderen en te verlaten.

6. Resultaat

In Tabel F van het gehanteerde rekenmodel wordt het financieel resultaat weergegeven.

Tabel 11

	Nette contante waarde
Totale kosten	€ 2.919.513,-
Totale opbrengsten	€ 3.506.618,-
Resultaat	€ 587.105,-

De contante waarde per 01-01-2011 is € 587.105,- voordelig.

Macro aftopping: kosten minus opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie) hoger zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de opbrengsten uit de gronduitgifte. Dit wordt macro-aftopping genoemd. In het Tabel H van rekenmodel Grex is de Macro-aftopping af te lezen. In onderstaande tabel is de macro-aftopping af te lezen.

Tabel 12

	Contante waarde per 1-1-2011
Verhaalbare kosten minus bijdragen	€ 2.919.513,-
Opbrengsten uitgeefbare grond	€ 3.506.618,-
Maximaal te verhalen kosten	€ 2.919.513,-

De conclusie luidt dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten.

Art. 6.16 Wro geeft aan dat in geval de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, de gemeente alle kosten kan verhalen.

7. Exploitatiebijdrage

In art. 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Per grondeigenaar/kavel wordt het opbrengstpotentieel bepaald. Op basis van de totale opbrengsten wordt het aandeel (het percentage) berekend per grondeigenaar. Dit percentage wordt vermenigvuldigd met de totale te verhalen kosten. Op basis daarvan wordt de exploitatiebijdrage per eigenaar bepaald. De exploitatiebijdrage is gecorrigeerd met de inbrengwaarde. Wanneer er grond van een particuliere initiatiefnemer gebruikt zal worden als openbaar gebied, zal bij levering van de grond ten behoeve van het openbaar gebied, verrekening plaats vinden op basis van de inbrengwaarde conform het exploitatieplan.

De voorschriften voor betalen van de exploitatiebijdrage worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Zie Tabel I rekenmodel .

Voor de woningbouwlocatie "Hooivork II" is de exploitatiebijdrage :

Tabel 13

Hoogte exploitatie bijdrage	
Bruto exploitatiebijdrage	€ 2.919.513,-
inbrengwaarde	€ 1.059.601,-
Netto exploitatiebijdrage	€ 1.859.912,-
Exploitatiebijdrage per grond eigenaar	
Gemeente	€ 975.906,-
Kavel 23	€ 136.438,- *
Kavel 24	€ 77.448,- *
Kavel 25	€ 114.378,- *
Kavel 26	€ 148.987,- *
Kavel 27	€ 108.047,- *
Kavel 28	€ 62.123,-
Kavel 29	€ 62.123,-
Kavel 30	€ 87.231,-
Kavel 31	€ 87.231,-
Totale exploitatiebijdrage	€ 1.859.912,-

* met deze grondeigenaren zijn anterieure overeenkomsten ten aanzien van de exploitatiebijdrage.

8. Vaststelling en actualisatie

In dit exploitatieplan wordt ervan uitgegaan dat de grondeigenaren beroep kunnen doen op zelfrealisatie. Er zijn ten aanzien van het kostenverhaal verschillende mogelijkheden:

- De eigenaar sluit met de gemeente voorafgaand aan vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, een zogenaamde anterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit met de gemeente na vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, oftewel een zogenaamde posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening aan de omgevingsvergunning(en) een exploitatiebijdrage.

Op de voorbereiding van het ontwerp- exploitatieplan is art.3.4 afdeling bestuursrecht van toepassing. Tijdens de ter visie legging van het ontwerp-exploitatieplan “Hooivork II” kunnen de belanghebbenden gedurende 6 weken na de ter visie legging hun zienswijze kenbaar maken aan de Raad.

In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan, geldt voor het exploitatieplan de verplichting het plan jaarlijks te actualiseren (ingaaande 1 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit). Als er sprake is van structurele wijzigingen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing en staat de mogelijkheid open daartegen in beroep te gaan bij de Rechtbank of de Raad van State. Bij niet-structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van de ramingen, is de uniforme voorbereidingsprocedure niet van toepassing, bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een raadsbesluit tot herziening van het exploitatieplan. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een bouwvergunning is verstrekt.

Deel B: Facultatieve onderdelen

Deel B: facultatieve onderdelen

Deel B betreft de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan. Deze zijn niet verplicht, maar zijn aanvullend op het exploitatieplan.

De onderdelen zijn:

- Grondgebruikkaart (art. 6.13.2 lid a)
- Eisen voor werken en werkzaamheden bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte (art. 6.13.2 lid b);
- Regels betreffende uitvoeren werken en werkzaamheden (art. 6.13.2 lid c);
- Uitwerking regels uitvoering grond (art. 6.13.2 lid d);
-

Inleiding

Dit deel betreft de facultatieve onderdelen van het exploitatieplan. Voor de uitvoering van woningbouwlocatie “Hooivork II” zijn de eisen en kwaliteit weergegeven in de HIWOR van de Gemeente Loon op Zand en het beeldkwaliteitplan waar de grondeigenaren bij de ontwikkeling van de locatie aan moeten voldoen.

Ruimtegebruik per eigenaar

Bij de bijlagen is de tekening ruimtegebruik per eigenaar opgenomen. Deze geeft aan met welke toekomstige bestemming, de grondeigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachte opbrengstpotentieel is. De resultaten van de grond gebruiksanalyse zijn in tabel C van rekenmodel vermeldt

Eisen werken en werkzaamheden, bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en openbare ruimte

- Eisen voor werken en werkzaamheden van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte;
- Regels omtrent uitvoeren werken en werkzaamheden;
- Uitwerking regels uitvoering grond;
- Verbod uitwerking werken en werkzaamheden.

Regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Aanbesteding

Op de aanbesteding van werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.

Verbodsbepaling werken en werkzaamheden

Het is verboden de werken en werkzaamheden waarop de HIWOR en het Beeldkwaliteitplan betrekking hebben uit te voeren in strijd met die eisen.

Toezicht op de uitvoering

De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen toezichthouder.

Bijlagen

Plankaart bestemmingsplan "Hooivork II"
Tekening 1 Plangebied en grondgebruik
Tekening 2 Uitgifte grond
Tekening 3 Eigendommen
Tekening 4 Ruimtegebruik per eigenaar

Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens			V 2807
omschrijving	gegevens	toelichting	
naam bestemmingsplan	Hooivork II		
naam exploitatieplan	Exploitatieplan Hooivork II		
datum berekening	1-8-2011 (2807)	in kader van het Bestemmingsplan Hooivork II	
auteur	H Steenbruggen		
gemeente	Loon op Zand		
complexnummer			
complexnaam	Hooivork II		
complexonderdeel			
projectnaam	Hooivork II		
projectnummer	1176		
projectmanager	Rick Dusee		
bestandsnaam van de berekening	Ep Hooivork II		
kaart van het exploitatiegebied	tek 1. plangebied en grondgebruik	dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRC	
kaart eigendomgegevens	tek 3. eigendommen		
kaart met voorgenomen grondgebruik	tek12 uitgifte gronden	hier kunnen ook de uitgiftebare percelen op staan	
kaart met werken, voorzieningen werkzaamheden			
belemmeringenkaart			
status		Exploitatieplan	

Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters)			V 2807
prijspeildatum: 1 januari van het jaar	2011		
rentevoet per jaar	5,0%	1,050	
kostenstijging per jaar in %	2,5%	1,025	
opbrengststijging per jaar in %	2,0%	1,020	over de grondverkoopopbrengsten
onvoorzien als % van de nog te maken kosten	0,0%	1,000	
faserings: in enig jaar	1 juli	de inbrengwaarden is gefaseerd op 1 januari 2010	

Startdatum	1-1-2011	1-1-2011	
Einddatum	1-1-2021	1-1-2021	
Looptijd	12	12	jaar
	Opbrengst	kosten	factor
	index	index	rente
jaar	1,020	1,025	1,050

rente
1,050

0,5	1,009950494	1,012422837	1,024695	1	1,05
1,5	1,030149504	1,037733407	1,07593	2	1,1025
2,5	1,050752494	1,063676743	1,129726	3	1,157625
3,5	1,071767544	1,090268661	1,186213	4	1,21550625
4,5	1,093202895	1,117525378	1,245523	5	1,276281563
5,5	1,115066952	1,145463512	1,307799	6	1,340095641
6,5	1,137368291	1,1741001	1,373189	7	1,407100423
7,5	1,160115657	1,203452603	1,441849	8	1,477455444
8,5	1,18331797	1,233538918	1,513941	9	1,551328216
9,5	1,20698433	1,264377391	1,589638	10	1,628894627
10,5	1,231124016	1,295986825	1,66912	11	1,710339358
11,5	1,255746497	1,328386496	1,752576	12	1,795856326
12	1,268241795	1,344888824	1,795856	12	1,795856326

tabel C: het ruimtegebruik op de locatie					V2807
de gemeente heeft in eigendom:	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
sociale koop	2.790	1.300		1.490	47%
doorstroom en vrijstaand	9.557	4.587		4.970	48%
vrijstaand	3.503	1.676		1.827	48%
	0	0		0	0%
xx	0	0		0	0%
Totaal	15.850	7.563		8.287	48%
kavel 23	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
vrijstaand	623	623		0	100%
Totaal	623	623		0	100%
kavel 24	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
vrijstaand	367	367		0	100%
Totaal	367	367		0	100%
kavel 25	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	542	542		0	100%
Totaal	542	542		0	100%
kavel 26	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	706	706		0	100%
Totaal	706	706		0	100%
kavel 27	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	512	512		0	100%
Totaal	512	512		0	100%
kavel 28	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	350	350		0	100%
Totaal	350	350		0	100%
kavel 29	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	350	350		0	100%
Totaal	350	350		0	100%
kavel 30	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	500	500		0	100%
Totaal	500	500		0	100%
kavel 31	openbare ruimte				
<i>Programma</i>	totaal	uitgeefbaar		% uitgeefbaar	
In eigendom	500	500		0	100%
Totaal	500	500		0	100%
Totaal	20.300	12.013		8.287	59%

Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd													V2807
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
gemeente													
sociale koop	0	0	1.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.300
doorstroom		0	1.935	673	1.189		790						4.587
vrijstaand		0	613		547		516	0					1.676
		0											
kavel 23	0	0	623	0	0	0	0	0	0	0	0	0	623
kavel 24	0	0	367	0	0	0	0	0	0	0	0	0	367
kavel 25	0	0	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	542
kavel 26	0	0	706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	706
kavel 27	0	0	512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	512
kavel 28	0	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	350
kavel 29	0	0	0	0	350	0	0	0	0	0	0	0	350
kavel 30	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	500
kavel 31	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	0	0	500
Totaal	0	0	6.598	673	2.436	0	1.306	1.000	0	0	0	0	12.013

Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten					V2807
Prijzen in Euro's					
omschrijving	uitgifteprijs ex OVB/BTW per m2		volume	totaal in €	%
gemeente					
sociale koop	€ 193,00		1.300	€ 250.900	6,41
doorstroom	€ 336,00		4.587	€ 1.541.232	39,40
vrijstaand	€ 346,00		1.676	€ 579.896	14,82
kavel 23	€ 350,00		623	€ 218.050	5,57
kavel 24	€ 350,00		367	€ 128.450	3,28
kavel 25	€ 350,00		542	€ 189.700	4,85
kavel 26	€ 350,00		706	€ 247.100	6,32
kavel 27	€ 350,00		512	€ 179.200	4,58
kavel 28	€ 325,00		350	€ 113.750	2,91
kavel 29	€ 325,00		350	€ 113.750	2,91
kavel 30	€ 350,00		500	€ 175.000	4,47
kavel 31	€ 350,00		500	€ 175.000	4,47
Totaal			12.013	€ 3.912.028	100,00

Label E: het inventariseren en in de tijd afzetten van alle opbrengsten

vervolg		Parfij	Omschrijving	Nominiaal	Contant	Inbreng waarde	Tweeliching	boekwaarde	prognose 1-7-2011	prognose 30-6-2012	prognose 1-7-2013	prognose 1-7-2014	prognose 1-7-2015	prognose 30-6-2016	prognose 1-7-2017	prognose 1-7-2018	prognose 1-7-2019	prognose 30-6-2020	prognose 1-7-2021	prognose 1-7-2022	Endwaarde 1-7-2023
Wvro	Bvo				1-1-2011	1-1-2011		1-1-2011	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	
6131.1.3	6.27.a		grondsligthe door de gemeente																		
6131.1.3	6.27.a		soedle koop	€ 250.900	€ 233.361	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 230.900	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 419.062
6131.1.3	6.27.a		geen grondsligthe	€ 1.541.232	€ 1.379.524	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 650.160	€ 226.128	€ 399.504	€ 0	€ 26.544	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.477.427
6131.1.3	6.27.a		doorstroom en vrijsland	€ 579.896	€ 511.263	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 212.088	€ 0	€ 189.262	€ 0	€ 178.536	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 618.155
6131.1.3	6.27.a		vrijsland	€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6131.1.3	6.27.a			€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6131.1.3	6.27.a			€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6131.1.3	6.27.a			€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 2.372.028	€ 2.124.148	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.113.158	€ 226.128	€ 588.266	€ 0	€ 443.976	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.814.664
6131.1.3	6.27.a		kavd 25																		
6131.1.3	6.27.a		geen grondsligthe	€ 218.050	€ 208.772	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 218.050	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 374.925
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 218.050	€ 208.772	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 218.050	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 374.925
6131.1.3	6.27.a		kavd 24																		
6131.1.3	6.27.a		grondsligthe door Particulier	€ 128.450	€ 119.471	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 128.450	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 214.552
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 128.450	€ 119.471	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 128.450	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 214.552
6131.1.3	6.27.a		kavd 25																		
6131.1.3	6.27.a		grondsligthe door Particulier	€ 189.700	€ 176.439	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 189.700	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 316.859
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 189.700	€ 176.439	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 189.700	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 316.859
6131.1.3	6.27.a		kavd 26																		
6131.1.3	6.27.a		grondsligthe door Particulier	€ 247.100	€ 229.826	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 247.100	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 412.735
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 247.100	€ 229.826	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 247.100	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 412.735
6131.1.3	6.27.a																				
6131.1.3	6.27.a		kavd 27																		
6131.1.3	6.27.a		grondsligthe door Particulier	€ 179.200	€ 168.673	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 179.200	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 299.321
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 179.200	€ 168.673	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 179.200	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 299.321
6131.1.3	6.27.a																				
6131.1.3	6.27.a		kavd 28																		
6131.1.3	6.27.a		grondsligthe door Particulier	€ 113.750	€ 99.839	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 113.750	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 179.297
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 113.750	€ 99.839	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 113.750	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 179.297
6131.1.3	6.27.a																				
6131.1.3	6.27.a		kavd 30																		
6131.1.3	6.27.a		grondsligthe door Particulier	€ 175.000	€ 140.805	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 175.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 252.866
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 175.000	€ 140.805	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 175.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 252.866
6131.1.3	6.27.a																				
6131.1.3	6.27.a		kavd 31																		
6131.1.3	6.27.a		grondsligthe door Particulier	€ 175.000	€ 140.805	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 175.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 252.866
6131.1.3	6.27.a		Substotaal	€ 175.000	€ 140.805	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 175.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 252.866
6131.1.3	6.27.a																				
6131.1.3	6.27.a		Opbrengsten alle partijim totaal	€ 3.912.028	€ 3.506.618	€ 0		€ 0	€ 0	€ 218.050	€ 1.857.698	€ 226.128	€ 816.266	€ 0	€ 443.976	€ 350.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.207.382
6131.1.3	6.27.b			€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6131.1.3	6.27.c			€ 0	€ 0	€ 0		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
6131.1.3	6.27.d			€ 3.912.028	€ 3.506.618	€ 0		€ 0	€ 0	€ 218.050	€ 1.857.698	€ 226.128	€ 816.266	€ 0	€ 443.976	€ 350.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.207.382

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:
Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

	NCW 1.1.2010	
de kosten zijn	€ 2.919.513	zie tabel G
bijdrage gemeente	€ 0	
	€ 0	zie tabel F
		zie tabel F
maximaal te verhalen	€ 2.919.513	
de grondopbrengsten zijn	€ 3.506.618	zie tabel F

conclusie: Als de grondopbrengsten hoger zijn dan het maximaal te verhalen bedrag kan verhaald worden

Tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage			V2807
ten hoogste is te verhalen	€ 2.919.513	NCW per 1.1.2010	
aandeel van de kosten berekend op basis van het opbrengstpotentieel			
	opbrengst contant	% van de opbrengsten	
Gemeente	2.124.148	60,6	1.768.507
			-
Kavel 23	208.772	6,0	173.818
Kavel 24	119.471	3,4	99.468
Kavel 25	176.439	5,0	146.898
Kavel 26	229.826	6,6	191.347
Kavel 27	166.673	4,8	138.767
Kavel 28	99.839	2,8	83.123
Kavel 29	99.839	2,8	83.123
Kavel 30	140.805	4,0	117.231
Kavel 31	140.805	4,0	117.231
totaal opbrengst contant	3.506.618	100,0	2.919.513

Tabel 1: de eindafrekening			V 2807
	berekende exploitatiebijdrage per eigenaar	inbrengwaarde	te betalen exploitatie bijdrage
Gemeente	€ 1.768.507	€ 792.601	€ 975.906
Kavel 23	€ 173.818	€ 37.380	€ 136.438 *
Kavel 24	€ 99.468	€ 22.020	€ 77.448 *
Kavel 25	€ 146.898	€ 32.520	€ 114.378 *
Kavel 26	€ 191.347	€ 42.360	€ 148.987 *
Kavel 27	€ 138.767	€ 30.720	€ 108.047 *
Kavel 28	€ 83.123	€ 21.000	€ 62.123
Kavel 29	€ 83.123	€ 21.000	€ 62.123
Kavel 30	€ 117.231	€ 30.000	€ 87.231
Kavel 31	€ 117.231	€ 30.000	€ 87.231
totalen	€ 2.919.513	€ 1.059.601	€ 1.859.912

* met deze grondeigenaren zijn anterior overeenkomsten gesloten over de verschuldigde bijdragen.

Tabel K	de berekening van het percentage van de kosten dat is gerealiseerd	
De totale kosten zijn:		zie tabel G
De al gedane uitgaven zijn:		zie tabel G
Percentage gerealiseerd		

Tabel L	de berekening van exploitatiebijdrage per eigenaar	V2808
De geraamde exploitatie bedraagt		
kavel 23	Anterieure overeenkomst. Exploitatiebijdrage verwerkt in aankoop	
Kavel 24	Anterieure overeenkomst. Exploitatiebijdrage verwerkt in aankoop	
Kavel 25	Anterieure overeenkomst. Exploitatiebijdrage verwerkt in aankoop	
Kavel 26	Anterieure overeenkomst. Exploitatiebijdrage verwerkt in aankoop	
Kavel 27	Anterieure overeenkomst. Exploitatiebijdrage verwerkt in aankoop	
Kavel 28	Initiatiefnemer betaalt exploitatiebijdrage volgens EP bij afgifte omgevingsvergunning	
Kavel 29	Initiatiefnemer betaalt exploitatiebijdrage volgens EP bij afgifte omgevingsvergunning	
Kavel 30	Initiatiefnemer betaalt exploitatiebijdrage volgens EP bij afgifte omgevingsvergunning	
Kavel 31	Initiatiefnemer betaalt exploitatiebijdrage volgens EP bij afgifte omgevingsvergunning	

Tekening 1:
Plangebied en grondgebruik



Grondgebruik	
Uitgeefbaar	12.013m²
Groen	1.471 m²
Waterberging	696 m²
Verharding	6.120 m²
Bestaande verharding	20.300 m²

Uitbreidingsplan De Moer: Hooivork II
Gemeente Loon op zand
Nieuwe Markt 5 Kaatsheuvel

Tekening 2: Uitgifte grond



Kavelnummering en oppervlakte:

1:	rijwoning	150 m ²
2:	rijwoning	137 m ²
3:	rijwoning	137 m ²
4:	rijwoning	156 m ²
5:	rijwoning	156 m ²
6:	rijwoning	137 m ²
7:	rijwoning	137 m ²
8:	rijwoning	137 m ²
9:	rijwoning	153 m ²
10:	twee onder een kap	288 m ²
11:	twee onder een kap	288 m ²
12:	vrijstaand	402 m ²
13:	twee onder een kap	297 m ²
14:	twee onder een kap	288 m ²
15:	vrijstaand	372 m ²
16:	twee onder een kap	338 m ²
17:	twee onder een kap	335 m ²
18:	vrijstaand	467 m ²
19:	vrijstaand geschakeld	368 m ²
20:	vrijstaand geschakeld	354 m ²
21:	vrijstaand	342 m ²
22:	vrijstaand	448 m ²
23:	twee onder een kap	623 m ²
24:	twee onder een kap	367 m ²
25:	vrijstaand	542 m ²
26:	vrijstaand	706 m ²
27:	vrijstaand	512 m ²
28:	twee onder een kap	350 m ²
29:	twee onder een kap	350 m ²
30:	vrijstaand	500 m ²
31:	vrijstaand	500 m ²
32:	vrijstaand	516 m ²
33:	vrijstaand	547 m ²
34:	vrijstaand	613 m ²

Uitbreidingsplan De Moer: Hooivork II
Gemeente Loon op zand
Nieuwe Markt 5 Kaatsheuvel



1:1000

Tekening 3:
Eigendommen



Eigendomsituatie Renwout	15.850 m2
Gemeente	4.450 m2
Particuliere initiatiefnemers	20.300 m2

Uitbreidingsplan De Moer: Hooftwerk II
Gemeente Loon op zand
Nieuwe Markt 5 Kaatsheuvel



Tekening 4:
Grondgebruik per eigenaar



Eigendomsituatie	
Renvoel	
	Gemeente
	uitgeefbaar
	verharding(incl. bermgroen)
	groen
	waterberging
	Particuliere Initiatienemers
	uitgeefbaar
15.850 m ²	4.450 m ²
7.563 m ²	4.450 m ²
6.120 m ²	20.300 m ²
1.471 m ²	
696 m ²	

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-7-2011
Gemeente	Loon op Zand
Projectnaam	Hooivork II
Projectnummer	1176
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	12
Aantal werkweken per jaar	42

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
historisch gebied
binnenstedelijke locatie
inbreidingslocatie
uitleglocatie
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ?

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
a waarvan percelen (onbebouwd)
b waarvan woningen
c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren
d waarvan bijzondere objecten
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
woningen
bedrijvigheid
commercieel/retail
maatschappelijk
recreatie

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?
b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?
c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?
d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijdingsbesluit ?
Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal
b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?
zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied ?
Slecht
Normaal
Goed
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
integraal
partieel
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?
- c Wat is de te verwachten zettingstijd?
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting?

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?
b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?
c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?
d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?
e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?
f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?



Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 29-7-2011
 Gemeente Loon op Zand
 Projectnaam Hooivork II
 Projectnummer 1175
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 12
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
 historisch gebied ☐ ja ☒ nee
 binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee
 inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee
 uitleglocatie ☐ ja ☒ nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
 a waarvan percelen (onbebouwd) totaal
 b waarvan woningen stuks
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren stuks
 d waarvan bijzondere objecten stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
 woningen aantal
 bedrijvigheid m2 uitgeefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijakingsbesluit ? ☐ ja ☒ nee
 Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal
 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied ?
 Slecht ☐ ja ☒ nee
 Normaal ☐ ja ☒ nee
 Goed ☐ ja ☒ nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten ?
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting ? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd ?
 integraal ☐ ja ☒ nee
 partieel ☐ ja ☒ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast ? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd ? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting ? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ? stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 29-7-2011
Gemeente Loon op Zand
Projectnaam Hooivork II
Projectnummer 1176
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 12

Produkt/activiteit

Verwerving

☐ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering

☐ ja ☐ nee

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening

☐ ja ☐ nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

☐ ja ☐ nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma

☐ ja ☐ nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

☐ ja ☐ nee

2.3 Masterplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☐ ja ☐ nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☐ ja ☐ nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma

☐ ja ☐ nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

Ruimtelijke ordening

☐ ja ☐ nee

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit

uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan

☐ ja ☐ nee

3.2 Opstellen en procedure wijziging

uur per wijziging

**Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan**

print

invullen!

Datum 29-7-2011
Gemeente Loon op Zand
Projectnaam Hooivork II
Projectnummer 1175
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 12

Produkt/activiteit

☒ ja ☐ nee

3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 29-7-2011
Gemeente Loon op Zand
Projectnaam Hooivork II
Projectnummer 1176
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 12

Produkt/activiteit

Civiele en cultuur techniek

☒ ja ☐ nee

4.1 Planontwikkeling uur per week

☒ ja ☐ nee

4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering
% over sloopkosten
uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
% over bouw en woonrijpmaken

Landmeten/vastgoedinformatie

☒ ja ☐ nee

5.1 Kaartmateriaal uur per week

Communicatie

☒ ja ☐ nee

6.1 Omgevingsmanagement
Uur per week
kosten gemid per jaar woningbouw
kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel

Gronduitgifte

☒ ja ☐ nee

7.1 Gronduitgiftecontracten
uur per contract vrije kavel
uur per contract overige woningbouw
uur per contract bedrijvigheid
uur per contract commercieel vastgoed
uur per contract maatschappelijke voorzieningen
uur per contract gemengde uitgaven

Management

☒ ja ☐ nee

8.1 Projectmanagement uur per week

☒ ja ☐ nee

8.2 Projectmanagementassistentie uur per week

Planeconomie

☒ ja ☐ nee

9.1 Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	29-7-2011	Complexiteit	96%
Gemeente	Loon op Zand		
Projectnaam	Hooivork II		
Projectnummer	1176		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	12		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	180	€ 21.600	3%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	180	€ 21.600	3%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	119	€ 14.280	2%
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	34	€ 4.080	1%
2.5 Stedenbouwkundig plan	85	€ 10.200	1%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
Ruimtelijke Ordening	427	€ 51.188	7%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit	341	€ 40.950	6%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	85	€ 10.238	1%
Civiele en cultuur techniek	969	€ 202.905	28%
4.1 Planontwikkeling	969	€ 97.905	14%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 105.000	15%
Landmeten/vastgoedinformatie	107	€ 9.703	1%
5.1 Kaartmateriaal	107	€ 9.703	1%
Communicatie	485	€ 106.653	15%
6.1 Omgevingsmanagement	485	€ 106.653	15%
Gronduitgifte	1.140	€ 139.080	19%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.140	€ 139.080	19%
Management	853	€ 118.572	17%
8.1 Projectmanagement	853	€ 118.572	17%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	427	€ 52.035	7%
9.1 Planeconomie	427	€ 52.035	7%
totaal	4.706	€ 716.016	100%



opnemen in het
exploitatieplan



Gemeentewinkel

Bezoekadres Postadres

Nieuwe Markt 5, Kaatsheuvel
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111
Fax 0416 - 289289
Website: www.loonopzand.nl
E-mail: info@loonopzand.nl
Open: Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur
en woensdag van 13.30 - 19.30 uur.

Gemeentekantoor

Bezoekadres Postadres

Modelleur 13, ingang B, Kaatsheuvel
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111
Fax 0416 - 289289