

gemeente Loon op Zand

# Exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II De Moer



**Auteur** : afdeling RO  
**Opdrachtnummer** : 1176  
**Versie** : herziening 2016  
**Datum** : 20-12-2016  
**Identificatie** : NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-EP06

# Inhoud

<b>Onderdeel A: Toelichting bij het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II De Moer .....</b>	<b>2</b>
1. Status exploitatieplan .....	3
1.1. Inleiding .....	3
1.2. Aanleiding exploitatieplan .....	3
1.3. Toelichting op het plan .....	3
1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan .....	3
2. Algemene kenmerken exploitatiegebied .....	4
2.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit (art. 6.12 lid 1 Wro) .....	4
2.2. Voorgenomen grondgebruik (art. 6.13 lid 2 sub a Wro) .....	4
2.3. Eigendomssituatie en te verwerven gronden (art. 6.13 lid 2 sub a Wro) .....	5
3. Omschrijving werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1, sub b Wro) .....	6
3.1. Bouwrijp maken .....	6
3.2. Nutsvoorzieningen .....	6
3.3. Inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken) .....	6
4. Toelichting op de regels van het exploitatieplan .....	7
5. Toelichting op de bijlagen in het exploitatieplan .....	8
6. Exploitatieopzet (artikel 6.13 lid 1 sub c Wro) .....	9
6.1. Inleiding .....	9
6.2. Rekentechnische uitgangspunten .....	9
6.3. Tijdvak .....	9
6.4. Fasering .....	10
6.5. Programma en uitgeefbaar gebied .....	10
6.6. Kosten van exploitatie .....	10
6.7. Raming van opbrengsten van de exploitatie .....	11
6.8. Exploitatiesaldo .....	12
6.9. Wijze van toerekenen .....	12
6.10. Percentage gerealiseerde kosten .....	14
7. Procedure en handhaving .....	15
7.1. Vaststelling exploitatieplan .....	15
7.2. Verdere procedure en handhaving .....	15
<b>Onderdeel B: Exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II De Moer .....</b>	<b>17</b>
8. Regels .....	18
9. Exploitatieopzet .....	19

**Bijlage 1: kaarten plangebied (exploitatiegrens, grondgebruik, uitgifte, eigendommen)**

**Bijlage 2: deskundigenadvies inbrengwaarde**

**Bijlage 3: plankostenscan**

# Onderdeel A: Toelichting bij het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II De Moer

# 1. Status exploitatieplan

## 1.1. Inleiding

Voor u ligt een toelichting op een exploitatieplan, conform art. 6.2.11 Bro opgesteld door de 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 onderbouwd. Hierdoor wordt voldaan aan de 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.

Het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II - de Moer is geactualiseerd naar de stand per 1-1-2016. Ten opzichte van de actualisatie uit 2015 is de opzet van dit document aangepast waardoor er een duidelijker onderscheid ontstaan is tussen de toelichting en de regels. Vanwege een aantal aanpassingen in het exploitatieplan wordt de actualisatie van dit exploitatieplan aangemerkt als een structurele-herziening (Wro art. 6.15). Dit document geeft een beeld van de aanpassingen die in het kader van de actualisatie van het exploitatieplan zijn doorgevoerd.

## 1.2. Aanleiding exploitatieplan

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Een belangrijk onderdeel daarvan vormt de Grondexploitatiewet. Deze geldt voor alle plannen die vallen onder het begrip bouwplan (Bro art. 6.2.1). De uitbreiding van "Hooivork II" valt onder het regiem Wro, afdeling 6.4, grondexploitatiewet. Er is in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. De uitbreiding van het woongebied wordt conform de Bro aangemerkt als een bouwplan. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was het kostenverhaal in het plangebied "Hooivork II" niet volledig verzekerd. Om deze reden heeft de Gemeente Loon op Zand een exploitatieplan opgesteld.

## 1.3. Toelichting op het plan

De oppervlakte van het totale exploitatiegebied is gelijk aan het gebied van het bestemmingsplan en bedraagt circa 2 hectare. Bij het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan was 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 gesloten. Met de andere initiatiefnemers voor zelfrealisatie zal het kostenverhaal worden toegepast door middel van dit exploitatieplan.

## 1.4. Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan is onderverdeeld in de toelichting (A) en het exploitatieplan (B). In de toelichting (A) zijn de volgende zaken toegelicht:

- In hoofdstuk 2 worden de algemene kenmerken van het gebied, waaronder de begrenzing van het exploitatiegebied, beschreven.
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.
- In hoofdstuk 4 worden de regels die zijn opgenomen in het exploitatieplan toegelicht.
- In hoofdstuk 5 worden de bijlagen toegelicht die zijn opgenomen in dit exploitatieplan.
- In hoofdstuk 6 is de exploitatieopzet opgenomen en nader toegelicht. De verschillende kostensoorten en de opbrengsten worden nader toegelicht en ten slotte schematisch samengevat. Dit hoofdstuk sluit af met de toerekening van de exploitatiebijdrage per eigendom;
- Hoofdstuk 7 gaat in op de procedure van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan (B) bevat het bindende gedeelte van het exploitatieplan, vervat in de regels (hoofdstuk 8), de exploitatieopzet (hoofdstuk 9) en de bijlagen bij het exploitatieplan.

## 2. Algemene kenmerken exploitatiegebied

### 2.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit (art. 6.12 lid 1 Wro)

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan De Hooivork II (met identificatie NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-oh01), opgesteld voor de realisering van de woningbouwlocatie "Hooivork II" in De Moer.

### Begrenzing exploitatiegebied (art. 6.13 lid 1 sub a Wro)

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.

In bijlage 1 is de bestemmingsplankaart opgenomen van het plangebied waarop het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II, betrekking heeft. Het exploitatiegebied komt overeen met het bestemmingsplangebied. De oppervlakte van het plangebied is ca 20.300 m<sup>2</sup>. De plankaart geeft het bestemmingsgebied en de begrenzing van exploitatiegebied weer.

### 2.2. Voorgenomen grondgebruik (art. 6.13 lid 2 sub a Wro)

In tabel 2.1. Is het voorgenomen grondgebruik weergegeven. In bijlage 1 is op tekening 1 tevens het grondgebruik op tekening weergegeven.

Tabel 2.1. Voorgenomen grondgebruik

verdeling	oppervlakte (ca.)	%
uitgeefbaar	12.078 m <sup>2</sup>	59,5 %
verharding	6.055 m <sup>2</sup>	29,8 %
groen	1.471 m <sup>2</sup>	7,3 %
water	696 m <sup>2</sup>	3,4 %
<b>totaal</b>	<b>20.300 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

De eigendommen van derden bevinden zich volledig op uitgeefbaar gebied. De openbare ruimte bevindt zich volledig op het eigendom van de gemeente.

### 2.3. Eigendomssituatie en te verwerven gronden (art. 6.13 lid 2 sub a Wro)

Op het moment van in procedure brengen van het bestemmingsplan was er sprake van acht eigendommen. In tabel 2.2. wordt de eigendomssituatie in het plangebied weergegeven.

Tabel 2.2. Eigendomssituatie\*

eigenaar	percelen	bouwkavel nr.	oppervlakte (ca.)
A.J.M.M. de Bie	Q, 735, 535 ged. 534	23, 24, 25	1.524
Gemeente Loon op Zand	Q, 736, 530, 720, 535 ged., 536, 537, 538 ged.	1 tm 22	13.042
A.M. Verboven	Q 538	26	706
J.A.M. Verboven	Q 544	28,29	700
J.A.M. de Bie	Q 694	27	551
A.C.H.L. Jansen	Q 542	30	500
H.J.N. Sinner	Q 541	31	500
L.J.M. van der Borg (gemeente)	Q 540	32, 33, 34	2.575
<b>Totaal</b>			<b>20.098</b>

\*Conform taxatie inbrengwaarde 2011

### **3. Omschrijving werken en werkzaamheden (art. 6.13 lid 1, sub b Wro)**

#### **3.1. Bouwrijp maken**

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

#### **3.2. Nutsvoorzieningen**

De nutsvoorzieningen betreffen de aanleg van kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

#### **3.3. Inrichten van de openbare ruimte (woonrijp maken)**

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 de aanleg van groenvoorzieningen.

## **4. Toelichting op de regels van het exploitatieplan**

In onderdeel B exploitatieplan zijn geen regels opgenomen met betrekking tot:

1. Eisen aan werken en werkzaamheden;
2. De aanbesteding van werken en werkzaamheden;
3. De uitvoering van werkzaamheden.

Er zijn geen regels opgenomen vanwege het feit dat het openbaar gebied volledig in eigendom is bij de gemeente Loon op Zand. De nog te verrichten werken en werkzaamheden worden in opdracht van de gemeente Loon op Zand uitgevoerd.

## **5. Toelichting op de bijlagen in het exploitatieplan**

### **Bijlage 1: kaarten plangebied**

In bijlage 1 is een aantal tekeningen opgenomen. Ten eerste de bestemmingplankaart omdat de grenzen van het bestemmingsplan tevens de grenzen van het exploitatieplan zijn. Vervolgens is op tekening 1 het toekomstig grondgebruik binnen het plangebied weergegeven. Deze gegevens zijn van belang voor de raming van de kosten en de bepaling van de opbrengstpotentie in het exploitatieplan. Tekeningen 2 tot en met 4 geven nader inzicht in de eigendommen, uitgifte en het grondgebruik per eigenaar.

### **Bijlage 2: deskundigenadvies inbrengwaarde**

In deze bijlage is het deskundigenadvies inbrengwaarde opgenomen voor het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II, De Moer. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

### **Bijlage 3: plankostenscan**

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruik gemaakt van het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze door de betreffende minister is vrijgegeven voor inspraak in januari 2010. Een digitale plankostenscan maakt deel uit van de ontwerpregeling. Hierin zijn een vragenlijst, productenlijst en resultaatblad is opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

## 6. Exploitatieopzet (artikel 6.13 lid 1 sub c Wro)

### 6.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens art. 6.13 Wro lid 1c bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Onderstaand zijn de uitgangspunten, kosten en te realiseren opbrengsten toegelicht, zodanig dat duidelijk wordt op welke wijze de exploitatiebijdrage per exploitant is berekend.

In de volgende paragrafen zal worden ingegaan op:

- 6.2. Rekentechnische uitgangspunten
- 6.3. Tijdvak
- 6.4. Fasering
- 6.5. Ruimtegebruik en programma
- 6.6. Kosten van exploitatie
- 6.7. Raming van opbrengsten van de exploitatie
- 6.8. Exploitatiesaldo
- 6.9. Wijze van toerekenen
- 6.10. Percentage gerealiseerde kosten

### 6.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieberekeningen is rekening gehouden met de volgende rekentechnische uitgangspunten benoemd in de tabellen 6.1. en 6.2.

*Tabel 6.1. Uitgangspunten parameters*

omschrijving	
Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	3,00%
Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	3,00%
Rentepercentage netto contante waarde op jaarbasis (disconteringsvoet)	3,00%
Kostenstijging op jaarbasis	2,00%
Opbrengstenstijging op jaarbasis	0,50%

De renteparameter en de disconteringsvoet zijn ten opzichte van de vierde herziening (NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-EP05) naar beneden bijgesteld. Door de lagere renteparameter worden voor de resterende exploitatieperiode minder rentekosten toegerekend aan dit exploitatieplan.

*Tabel 6.2. Uitgangspunten tijd*

omschrijving	
Fasering o.b.v. jaar/halfjaar/kwartaal	Jaar
Prijspeildatum civiel technische werken	1-1-2016
Startdatum	1 januari 2016
Boekwaarde datum	31 december 2015

### 6.3. Tijdvak

Het tijdvak geeft de periode weer waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden. De looptijd van het plan is gepland op 10 jaar van 1 januari 2011 tot en met 31-12-2020.

## 6.4. Fasering

In tabel 6.3. is de fasering weergegeven die rekenkundig opgenomen is in dit exploitatieplan. De fasering van de nog te realiseren kosten zijn rekenkundig opgenomen conform de fasering in tabel 6.3.

Tabel 6.3 Fasering exploitatieplan Hooivork II

fasering	start	eind
<u>Kosten</u>		
Inbrengwaarde	2011	2011
Bijkomende verwervingskosten en tijdelijk beheer	2010	2020
Onderzoeken	2010	n.v.t.
Sloopwerken en saneringen	n.v.t.	n.v.t.
Bouw- en woonrijp maken (incl. nutsvoorzieningen)	2011	2020
Plankosten	2011	2011
Rente	2009	2020
<u>Opbrengsten</u>		
Uitgifte woningbouw	2012	2020
Bijdragen van derden	2016	2016
Bijdragen provincie en rijk	2016	2016

## 6.5. Programma en uitgeefbaar gebied

Het exploitatieplan gaat uit van de realisatie van totaal 34 woningen. In de exploitatieopzet is de programmering in tabel 6.4. opgenomen.

Tabel 6.4. Programmering en oppervlakte per woningtype

Type	aantal	gem. kavelopp.	totaal opp.
sociale koop	9	144	1.295
Doorstroom	8	329	2.632
Vrijstaand	8	463	3.701
Derden	9	494	4.450
<b>Totaal</b>	<b>34</b>	<b>355</b>	<b>12.078</b>

## 6.6. Kosten van exploitatie

### Inbrengwaarde

Begin 2011 is de inbrengwaarde van de percelen bepaald op basis van een extern deskundigenadvies inbrengwaarde. Het deskundigenadvies inbrengwaarde is als bijlage 2 toegevoegd aan dit exploitatieplan. In tabel 6.5. is een overzicht opgenomen van de inbrengwaarde per kavel/eigenaar. Er is onderscheid gemaakt tussen de inbrengwaarde op prijspeil 1-1-2011 en prijspeil 1-1-2016. Het verschil tussen de twee prijspeilen is volledig te verklaren door rentetoerekening aan de inbrengwaarde per 1-1-2016.

Tabel 6.5. Ontwikkeling inbrengwaarde per bouwkaavel

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Renteparameter	5%	4%	4%	4%	4%	
Inbrengwaarde per 1 januari	1.060.022	1.113.023	1.157.544	1.203.846	1.252.000	1.302.080
Gemeente	791.162	830.720	863.949	898.507	934.447	971.825
Kavel 23	37.185	39.044	40.606	42.230	43.919	45.676
Kavel 24	21.905	23.000	23.920	24.877	25.872	26.907
Kavel 25	32.350	33.968	35.326	36.739	38.209	39.737
Kavel 26	42.360	44.478	46.257	48.107	50.032	52.033
Kavel 27	33.060	34.713	36.102	37.546	39.047	40.609
Kavel 28	21.000	22.050	22.932	23.849	24.803	25.795
Kavel 29	21.000	22.050	22.932	23.849	24.803	25.795
Kavel 30	30.000	31.500	32.760	34.070	35.433	36.851
Kavel 31	30.000	31.500	32.760	34.070	35.433	36.851

Van de hoeveelheid grond die de gemeente inbrengt in het project is ca. 2.640 m<sup>2</sup> in gebruik als ondergrond van de bestaande openbare ruimte binnen het plangebied. Deze ondergrond is bij de inbrengwaarde gewaardeerd tegen € 1,-.

#### **Bijkomende kosten verwerving en tijdelijk beheer**

De boekwaarde bedraagt € 14.095,=. In de exploitatieopzet is nog te realiseren bedrag van € 8.000,= geraamd ten behoeve van tijdelijk beheer.

#### **Onderzoeken**

Ten behoeve van onderzoeken en milieuvoorzieningen is voor € 28.173,= aan kosten gerealiseerd. Er worden geen kosten meer verwacht gedurende de resterende exploitatieperiode.

#### **Sloopwerken en saneringen**

In dit exploitatieplan zijn geen kosten opgenomen voor sloopwerken en saneringen.

#### **Bouw- en woonrijp maken (incl. nutsvoorzieningen)**

De totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden geraamd op € 624.962,=. Per 1-1-2016 is voor € 579.829,= aan kosten gerealiseerd. Voor de resterende exploitatieperiode wordt nog voor ca. € 45.133,= aan kosten verwacht.

#### **Plankosten**

De raming conform de plankostenscan (bijlage 3) bedraagt in totaal € 881.716,=.

#### **Rente**

Over de gerealiseerde kosten exclusief de inbrengwaarde is per 1-1-2016 voor € 46.391,= aan rente toegerekend. De rente over de gerealiseerde opbrengsten is de rente aan de grondopbrengsten (per kavel) toegerekend.

### **6.7. Raming van opbrengsten van de exploitatie**

In tabel 6.6. is per woningtype een raming weergegeven van de grondopbrengsten die zijn opgenomen in het exploitatieplan. Ten opzichte van het eerste vastgestelde exploitatieplan in 2011 zijn de geraamde grondopbrengsten in de afgelopen jaren met ca. 20% naar beneden bijgesteld naar € 250,= per vierkante meter exclusief BTW (1-1-2015). Ten opzichte van de actualisatie uit 2015 zijn de nog te realiseren grondopbrengsten met € 10,= per vierkante meter gestegen naar € 260,= per vierkante meter. Deze grondprijs is in lijn met de laatste transacties die zijn gerealiseerd in het plangebied.

*Tabel 6.6. grondopbrengsten per woningtype*

<b>type</b>	<b>aantal</b>	<b>totaal opp.</b>	<b>grondprijs/m<sup>2</sup></b>	<b>Grondopbrengst</b>
gerealiseerd sociale koop (1 tm 9)	9	144	221	286.711
gerealiseerd doorstroom (10,11,13,14,16,17)	6	306	385	706.896
gerealiseerd vrijstaand (22)	1	336	347	116.744
gerealiseerd derden (kavelnr. 24)	1	367	401	147.350
nog te realiseren doorstroom (19,20)	2	399	260	207.480
nog te realiseren vrijstaand (12,15,18,21,22,32,33,34)	8	421	260	874.900
nog te realiseren derden (kavelnr. 23 en 25 tm 29)	5	617	260	801.580
nog te realiseren derden (kavelnr. 30 en 31)	2	500	260	260.000
<b>totaal</b>	<b>34</b>	<b>355</b>	<b>282</b>	<b>3.401.660</b>

## 6.8. Exploitatiesaldo

In tabel 6.7. wordt de opbouw van het exploitatiesaldo weergegeven. In de kolom contante waarde is rekening gehouden met de factor tijd (kostenstijging, opbrengstenstijging, rente en disconteringsvoet). Zowel dat nominale waarden en de contante waarden worden gepresenteerd per 1-1-2016.

Tabel 6.7. Resultaat exploitatieplan Hooivork II

artikel (Bro)	omschrijving	nominale waarde	contante waarde
<u>kosten</u>			
art. 6.2.3 a,b,c	Inbrengwaarde	1.302.080	1.302.080
art. 6.2.4 k,l	Bijkomende kosten verwerving en tijdelijk beheer	22.095	21.904
art. 6.2.4. a	Onderzoeken	28.173	28.173
art. 6.2.3. d. / 6.2.4. b	Sloopwerken en saneringen	0	0
Art. 6.2.4. c,d,e	Bouw- en woonrijpmaken (incl. nutsvoorzieningen)	624.962	624.288
art. 6.2.4. g,h,i,j	Plankosten	881.716	881.716
art. 6.2.4. n	Rente	46.391	46.391
<i>Totaal</i>		<i>2.905.417</i>	<i>2.904.551</i>
<u>opbrengsten</u>			
art. 6.2.7. a	opbrengsten grondverkopen	3.401.660	3.301.832
art. 6.2.7. b,c	bijdragen van derden	2.000	1.981
art. 6.2.7. b,c	bijdragen van gemeentelijke fondsen	0	0
art. 6.2.7. b,c	bijdragen provincie en rijk	69.225	68.552
<i>Totaal</i>		<i>3.472.885</i>	<i>3.372.365</i>
<b>saldo</b>		<b>567.468</b>	<b>467.814</b>

## 6.9. Wijze van toerekenen

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie of Rijk) en subsidies hoger zijn dan de geraamde opbrengstpotentie van alle uitgeefbare m<sup>2</sup> grond, kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van die opbrengstpotentie. Dit wordt macro aftopping genoemd. Daarbij zijn de kosten en opbrengsten berekend naar de waarde op 1 januari 2016 (netto contante waarde).

Tabel 6.8. Macro aftopping (verhaalbare kosten minus bijdragen)

Omschrijving	contante waarde
Totaal inbrengwaarden	1.302.080
Totaal andere kosten	1.602.472
<i>Bruto te verhalen kosten</i>	<i>2.904.551</i>
- minus subsidies en bijdragen	70.532
<i>Netto te verhalen kosten</i>	<i>2.834.019</i>
<i>Totaal opbrengsten (excl. subsidies en bijdragen)</i>	<i>3.301.832</i>
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>2.834.019</b>

Uit tabel 6.8 is af te lezen dat de geraamde (netto te verhalen) kosten lager zijn dan de opbrengsten in het plan. Dit betekent dat alle te verwachten kosten door het exploitatieplan gedekt kunnen worden.

Artikel 6.18 Wro geeft aan op welke wijze de toedeling van te verhalen kosten is berekend. De toedeling dient plaats te vinden per uitgiftecategorie basiseenheden, vermenigvuldigd met de aan die categorieën verbonden gewogen eenheden. In tabel 6.9 is het programma en de opbrengstpotentie (op nominale waarde) weergegeven.

Tabel 6.9. Grondopbrengsten, gewichtsfactoren en gewogen eenheden per woningbouwkavel

type bouwkavel	uitgifteprijs	oppervlakte	gewichtsfactor	Grondopbrengst	totaal gewogen eenheden
gemeente - sociale koop (gerealiseerd)	221	1.295	0,85	286.711	1.103
gemeente - doorstroom (gerealiseerd)	385	1.834	1,48	706.896	2.719
gemeente - vrijstaand (gerealiseerd)	347	336	1,34	116.744	449
gemeente - doorstroom	260	798	1,00	207.480	798
gemeente - vrijstaand	260	3.365	1,00	874.900	3.365
derden - kavel 23	260	623	1,00	161.980	623
derden - kavel 24 (gerealiseerd)	401	367	1,54	147.350	567
derden - kavel 25	260	542	1,00	140.920	542
derden - kavel 26	260	706	1,00	183.560	706
derden - kavel 27	260	512	1,00	133.120	512
derden - kavel 28	260	350	1,00	91.000	350
derden - kavel 29	260	350	1,00	91.000	350
derden - kavel 30	260	500	1,00	130.000	500
derden - kavel 31	260	500	1,00	130.000	500
<b>totaal</b>		<b>12.078</b>		<b>3.401.660</b>	<b>13.083</b>

De basiseenheid is in tabel 6.9. vastgesteld op de uitgifteprijs van € 260,= per m<sup>2</sup>. Op basis van de uitgifteprijzen per type bouwkavel zijn de gewichtsfactoren per kavel bepaald. Vervolgens zijn de gewogen eenheden per kavel bepaald. In tabel 6.10 is op basis van de uitgifteprognose het gewicht op netto contante waarde per type bouwkavel weergegeven.

De gerealiseerde opbrengsten zijn opgenomen in het exploitatieplan tegen de uitgifteprijzen die in dat specifiek jaar van uitgifte op waren genomen in het exploitatieplan. Omdat de uitgifteprijzen destijds hoger zijn ingeschat (en gerealiseerd) kennen deze kavels een hogere grondprijs en wegingsfactor. De bedragen van de gerealiseerde opbrengsten betreffen de uitgifteprijs met daarbij opgeteld de rente die vanaf het moment van uitgifte fictief ten gunste kwam van de exploitant van de kavels.

Tabel 6.10 Aantal gewogen eenheden per eigendom Netto Contante Waarde

type bouwkavel	gewichtsfactor	gew. eenheden nominaal	gew. eenheden NCW	Gerealiseerd	Gerechtigd				
					2016	2017	2018	2019	2020
sociale koop - gerealiseerd	0,85	1.103	1.103	1.103	0	0	0	0	0
doorstroom - gerealiseerd	1,48	2.719	2.719	2.719	0	0	0	0	0
vrijstaand - gerealiseerd	1,34	449	449	449	0	0	0	0	0
derden - gerealiseerd (kavel 24)	1,54	567	567	567	0	0	0	0	0
doorstroom - te realiseren	1,00	798	788	0	798	0	0	0	0
vrijstaand - te realiseren	1,00	3.365	3.243	0	0	3.365	0	0	0
derden - te realiseren (kavelnr. 23, 25 tm 29)	1,00	3.083	2.901	0	617	617	617	617	617
derden - te realiseren (kavelnr. 30 en 31)	1,00	1.000	929	0	0	0	500	500	0
<b>Totaal</b>		<b>13.083</b>	<b>12.699</b>	<b>4.837</b>	<b>1.415</b>	<b>3.982</b>	<b>1.117</b>	<b>1.117</b>	<b>617</b>

Door het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1-1-2016 te delen door de te verhalen kosten ontstaat een tarief per gewogen eenheid (NCW). Dit tarief bedraagt € 223,= per gewogen eenheid (NCW), zijnde € 2.834.019,= gedeeld door 12.699 gewogen eenheden.

Door de gewogen eenheden per eigendom (NCW) vervolgens te vermenigvuldigen met het tarief per eenheid ontstaat de bruto exploitatiebijdrage per eigendom (NCW). Met deze methodiek is voldaan aan de in artikel 6.18 Wro vastgelegde methode voor berekenen van het aandeel kostenverhaal per eigenaar. De berekening van de bruto exploitatiebijdrage is weergegeven in tabel 6.11. De bruto exploitatiebijdrage is niet het bedrag dat als financiële voorwaarde, gekoppeld aan een omgevingsvergunning, in rekening wordt gebracht. Dit bedrag moet worden verminderd met de inbrengwaarde van de gronden voor het uitgeefbare deel zoals dit is geprojecteerd op de ruimtegebruikskaat die opgenomen is in bijlage 1, en indien van toepassing de door betreffende grondeigenaar zelf verrichte werkzaamheden. Het resultaat (netto contante waarde per 1-1-2016) is de netto-exploitatiebijdrage per kavel (NCW). Met de netto-exploitatiebijdrage wordt het bedrag bedoeld dat geldt als financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning. Dit bedrag wordt bij de betreffende eigenaar van de kavel in rekening gebracht. Het overzicht hiervan is eveneens weergegeven in tabel 6.11. Gezien het feit dat de openbare ruimte volledig in eigendom is bij de gemeente Loon op Zand is het (vrijwel) uitgesloten dat grondeigenaren zelf werkzaamheden gaan verrichten.

*Tabel 6.11 Resultaat exploitatiebijdrage per eigendom (bruto en netto)*

grond-eigendom	oppervlakte uitgeefbaar	aantal gewogen eenheden NCW	tarief/ gewogen eenheid	bruto exploitatie bijdrage NCW	inbrengwaarde	netto exploitatie bijdrage NCW
gemeente	7.628	8.302	223	1.852.759	971.825	880.934
kavel 23	623	586	223	130.834	39.596	91.238
kavel 24	367	567	223	126.473	38.276	88.197
kavel 25	542	510	223	113.823	34.448	79.375
kavel 26	706	664	223	148.264	52.033	96.231
kavel 27	512	482	223	107.523	40.609	66.914
kavel 28	350	329	223	73.502	25.795	47.707
kavel 29	350	329	223	73.502	25.795	47.707
kavel 30	500	465	223	103.668	36.851	66.818
kavel 31	500	465	223	103.668	36.851	66.818
<b>totaal</b>	<b>12.078</b>	<b>12.699</b>		<b>2.834.019</b>	<b>1.302.080</b>	<b>1.531.939</b>

## 6.10. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 98% per 1-1-2016 en is weergegeven in tabel 6.14. Dit is de verhouding van de gerealiseerde kosten, gedeeld door het totaal aan kosten in het exploitatieplan. De inbrengwaarde is in de berekening van het percentage gerealiseerd kosten meegenomen.

*Tabel 6.13 percentage gerealiseerde kosten*

kosten totaal (NCW 1-1-2016)	2.904.551
kosten gerealiseerd (p.p. 1-1-2016)	2.852.284
<b>percentage gerealiseerde kosten</b>	<b>98%</b>

## 7. Procedure en handhaving

### 7.1. Vaststelling exploitatieplan

De vaststelling van het exploitatieplan is de wettelijke basis om langs publiekrechtelijke weg het kostenverhaal toe te passen, namelijk door financiële voorwaarden (tot kostenverhaal) te verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen, conform het bepaalde in artikel 6.17 lid 1 Wro. Het wettelijk afdwingbare aandeel kostenverhaal kan, na de vaststelling van een exploitatieplan, overigens ook verankerd worden in een zogenaamde posterieure overeenkomst, zoals bepaald in artikel 6.24 lid 2 Wro.

### 7.2. Verdere procedure en handhaving

#### Proces omgevingsvergunning

Bij de verlening van de omgevingsvergunning bouwen wordt een financiële voorwaarde opgelegd waarin de exploitatiebijdrage is vervat. Aan deze omgevingsvergunning verbindt de gemeente Loon op Zand dan ook een voorwaarde die strekt tot betaling van de exploitatiebijdrage door de vergunninghouder. Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde kosten meerdere mogelijkheden.

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan een anterieure overeenkomst.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan een posterieure overeenkomst.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage (zie hiervoor).

#### Procedure exploitatieplan

De verdere procedure van vaststelling, herziening en eindafrekening van het exploitatieplan is als volgt:

##### Vaststelling

Op de vaststelling van het exploitatieplan is afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Na vaststelling van het exploitatieplan is er voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en voor overige belanghebbenden, waar het gaat om wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp zijn doorgevoerd, gedurende 6 weken na de ter visie legging van het vaststellingsbesluit een beroepsmogelijkheid bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

##### Herziening

Voor het exploitatieplan geldt de verplichting tot jaarlijkse actualisatie (ingående 1 jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan). Bij wijzigingen van niet-structurele onderdelen, zoals een aanpassing van de ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering, een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of andere niet-structurele onderdelen (conform artikel 6.14 Wro) bestaat er geen bezwaar- en beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een besluit van de raad tot herziening van het exploitatieplan. Als er sprake is van wijzigingen van structurele onderdelen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (dus start met ter visie leggen en zienswijzen inwinnen) en staat tegen de vaststelling van de wijziging wederom beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Herziening kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage of aanpassing van de regels.

### Eindafrekening

De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en doet de eindafrekening plaatsvinden zoals is bedoeld in art 6.20 Wro. Bijbetaling is niet mogelijk wanneer achteraf de kosten hoger uitvallen dan via omgevingsvergunningen op de eigenaren zijn verhaald. Een terugbetaling is echter wel verplicht indien blijkt dat de exploitatiebijdrage na herberekening meer dan 5 % lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning. De handhaving van de eisen en regels in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning.

- De toetsing aan de eisen en regels in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning.
- Burgemeester en wethouders kunnen binnen 4 weken na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan (art. 6.21 lid 1 Wro).
- Burgemeester en wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van de betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is inclusief de op de invordering vallende kosten (art. 6.21 lid 2 Wro).
- Indien niet binnen drie maanden na het verstrijken van het besluit dat de bouw niet kan aanvangen of moet worden gestaakt, de exploitatiebijdrage door de gemeente is ontvangen, kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 lid 3 Wro).

## **Onderdeel B: Exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II De Moer**

## **8. Regels**

In dit exploitatieplan zijn geen regels opgenomen.

## 9. Exploitatieopzet

Hieronder volgt de exploitatieopzet zoals deze is toegelicht in hoofdstuk 6.

VOORGENOMEN GRONGEBRUIK		
verdeling	oppervlakte	%
uitgeefbaar	12.078 m <sup>2</sup>	59,5 %
verharding	6.055 m <sup>2</sup>	29,8 %
groen	1.471 m <sup>2</sup>	7,3 %
water	696 m <sup>2</sup>	3,4 %
<b>totaal</b>	<b>20.300 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

UITGANGSPUNTEN PARAMETERS	
omschrijving	
rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	3,00%
rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	3,00%
rentepercentage netto contante waarde op jaarbasis	3,00%
kostenstijging op jaarbasis	2,00%
opbrengstenstijging op jaarbasis	0,50%

UITGANGSPUNTEN TIJD	
omschrijving	
fasering o.b.v. jaar/halfjaar/kwartaal	jaar
prijspeildatum civiel technische werken	1-1-2016
startdatum	1 januari 2016
boekwaarde datum	31 december 2015

FASERING KOSTEN EN OPBRENGSTEN		
omschrijving	Start	Eind
<u>Kosten</u>		
Inbrengwaarde		
verwervingskosten en tijdelijk beheer	2011	2011
Onderzoeken	2010	2020
Sloopwerken en saneringen	2010	n.v.t.
Bouw- en woonrijp maken (incl. nutsvoorzieningen)	n.v.t.	n.v.t.
Plankosten	2011	2020
Rente	2011	2011
<u>Opbrengsten</u>		
Uitgifte woningbouw	2009	2020
Bijdragen van derden	2012	2020
Bijdragen provincie en rijk	2016	2016

PROGRAMMA			
type	aantal	gem. kavelopp.	totaal opp.
sociale koop	9	144	1.295
doorstroom	8	329	2.632
vrijstaand	8	463	3.701
derden	9	494	4.450
<b>totaal</b>	<b>34</b>	<b>355</b>	<b>12.078</b>

<b>INBRENGWAARDE</b>		
<b>kavel/eigenaar</b>	<b>Inbrengwaarde p.p. 1-1-2011</b>	<b>Inbrengwaarde p.p. 1-1-2016</b>
Inbrengwaarde gemeente Openbaar gebied en kavels 1-22 , 32-34	791.162	971.825
Kavel 23	36.417	45.676
Kavel 24	23.340	26.907
Kavel 25	31.682	39.737
Kavel 26	42.360	52.033
Kavel 27	33.060	40.609
Kavel 28	21.000	25.795
Kavel 29	21.000	25.795
Kavel 30	30.000	36.851
Kavel 31	30.000	36.851
<b>Totale inbrengwaarde</b>	<b>1.060.022</b>	<b>1.302.080</b>

<b>KOSTEN, OPBRENGSTEN EN RESULTAAT</b>			
<b>artikel (Bro)</b>	<b>omschrijving</b>	<b>nominale waarde</b>	<b>contante waarde</b>
<u>kosten</u>			
art. 6.2.3 a,b,c	inbrengwaarde	1.302.080	1.302.080
art. 6.2.4 k,l	bijkomende kosten verwerving en tijdelijk beheer	22.095	21.904
art. 6.2.4. a	onderzoeken	28.173	28.173
art. 6.2.3. d. / 6.2.4. b	sloopwerken en saneringen	0	0
Art. 6.2.4. c,d,e	bouw- en woonrijpmaken (incl. nutsvoorzieningen)	624.962	624.288
art. 6.2.4. g,h,i,j	plankosten	881.716	881.716
art. 6.2.4. n	rente	46.391	46.391
<i>Totaal</i>		<i>2.905.417</i>	<i>2.904.551</i>
<u>opbrengsten</u>			
art. 6.2.7. a	opbrengsten grondverkoop	3.401.660	3.301.832
art. 6.2.7. b,c	bijdragen van derden	2.000	1.981
art. 6.2.7. b,c	bijdragen van gemeentelijke fondsen	0	0
art. 6.2.7. b,c	bijdragen provincie en rijk	69.225	68.552
<i>Totaal</i>		<i>3.472.885</i>	<i>3.372.365</i>
<b>saldo</b>		<b>567.468</b>	<b>467.814</b>

<b>MACRO AFTOPPING</b>	
<b>Omschrijving</b>	<b>contante waarde</b>
Totaal inbrengwaarden	1.302.080
Totaal andere kosten	1.602.472
<i>Bruto te verhalen kosten</i>	<i>2.904.551</i>
- minus subsidies en bijdragen	70.532
<i>Netto te verhalen kosten</i>	<i>2.834.019</i>
<i>Totaal opbrengsten (excl. subsidies en bijdragen)</i>	<i>3.301.832</i>
<b>Maximaal te verhalen kosten</b>	<b>2.834.019</b>

**GRONDOPBRENGSTEN, GEWICHTSFACTOREN EN GEWOGEN EENHEDEN PER WONINGBOUWKAVEL**

type bouwkavel	uitgifteprijs	oppervlakte	gewichtsfact of	Grondopbrengst	totaal gewogen eenheden
sociale koop - gerealiseerd	221	1.295	0,85	286.711	1.103
doorstroom - gerealiseerd	385	1.834	1,48	706.896	2.719
vrijstaand - gerealiseerd	347	336	1,34	116.744	449
derden - gerealiseerd (kavel 24)	260	798	1,00	207.480	798
doorstroom - te realiseren	260	3.365	1,00	874.900	3.365
vrijstaand - te realiseren					
derden - te realiseren (kavelnr. 23, 25 tm 29)	260	623	1,00	161.980	623
derden - te realiseren (kavelnr. 30 en 31)	401	367	1,54	147.350	567
sociale koop - gerealiseerd	260	542	1,00	140.920	542
doorstroom - gerealiseerd	260	706	1,00	183.560	706
vrijstaand - gerealiseerd	260	512	1,00	133.120	512
derden - gerealiseerd (kavel 24)	260	350	1,00	91.000	350
doorstroom - te realiseren	260	350	1,00	91.000	350
vrijstaand - te realiseren	260	500	1,00	130.000	500
derden - te realiseren (kavelnr. 23, 25 tm 29)	260	500	1,00	130.000	500
<b>totaal</b>		<b>12.078</b>		<b>3.401.660</b>	<b>13.083</b>

**AANTAL GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM NETTO CONTANTE WAARDE**

type bouwkavel	gewichtsfactor	gew. eenheden nominaal	gew. eenheden NCW	Gerealiseerd	2016-2020				
					2016	2017	2018	2019	2020
sociale koop - gerealiseerd	0,85	1.103	1.103	1.103	0	0	0	0	0
doorstroom - gerealiseerd	1,48	2.719	2.719	2.719	0	0	0	0	0
vrijstaand - gerealiseerd	1,34	449	449	449	0	0	0	0	0
derden - gerealiseerd (kavel 24)	1,54	567	567	567	0	0	0	0	0
doorstroom - te realiseren	1,00	798	788	0	798	0	0	0	0
vrijstaand - te realiseren	1,00	3.365	3.243	0	0	3.365	0	0	0
derden - te realiseren (kavelnr. 23, 25 tm 29)	1,00	3.083	2.901	0	617	617	617	617	617
derden - te realiseren (kavelnr. 30 en 31)	1,00	1.000	929	0	0	0	500	500	0
<b>totaal</b>		<b>13.083</b>	<b>12.699</b>	<b>4.837</b>	<b>1.415</b>	<b>3.982</b>	<b>1.117</b>	<b>1.117</b>	<b>617</b>

**RESULTAAT EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM (BRUTO EN NETTO)**

grond-eigendom	oppervlakte uitgeefbaar	aantal gewogen eenheden NCW	tarief/ gewogen eenheid	bruto exploitatie- Bijdrage NCW	inbreng- waarde	netto exploitatie- bijdrage NCW
Gemeente	7.628	8.302	223	1.852.759	971.825	880.934
Kavel 23	623	586	223	130.834	39.596	91.238
Kavel 24	367	567	223	126.473	38.276	88.197
Kavel 25	542	510	223	113.823	34.448	79.375
Kavel 26	706	664	223	148.264	52.033	96.231
Kavel 27	512	482	223	107.523	40.609	66.914
Kavel 28	350	329	223	73.502	25.795	47.707
Kavel 29	350	329	223	73.502	25.795	47.707
Kavel 30	500	465	223	103.668	36.851	66.818
Kavel 31	500	465	223	103.668	36.851	66.818
<b>totaal</b>	<b>12.078</b>	<b>12.699</b>		<b>2.834.019</b>	<b>1.302.080</b>	<b>1.531.939</b>

## **Bijlage 1:**

**kaarten plangebied** (exploitatiegrens, grondgebruik, uitgifte, eigendommen)



# Tekening 1: Plangebied en grondgebruik



Grondgebruik	Oppervlakte
Uitgeefbaar	12.078m <sup>2</sup>
Groen	1.471 m <sup>2</sup>
Waterberging	696 m <sup>2</sup>
Nieuwe verharding	6.055 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	20.300 m <sup>2</sup>



# Tekening 2: Uitgifte grond



Kavelnummering en oppervlakte:

- |     |                    |                    |
|-----|--------------------|--------------------|
| 1:  | rijwoning          | 150 m <sup>2</sup> |
| 2:  | rijwoning          | 137 m <sup>2</sup> |
| 3:  | rijwoning          | 137 m <sup>2</sup> |
| 4:  | rijwoning          | 155 m <sup>2</sup> |
| 5:  | rijwoning          | 134 m <sup>2</sup> |
| 6:  | rijwoning          | 138 m <sup>2</sup> |
| 7:  | rijwoning          | 137 m <sup>2</sup> |
| 8:  | rijwoning          | 137 m <sup>2</sup> |
| 9:  | rijwoning          | 150 m <sup>2</sup> |
| 10: | twee onder een kap | 288 m <sup>2</sup> |
| 11: | twee onder een kap | 287 m <sup>2</sup> |
| 12: | vrijstaand         | 405 m <sup>2</sup> |
| 13: | twee onder een kap | 298 m <sup>2</sup> |
| 14: | twee onder een kap | 287 m <sup>2</sup> |
| 15: | vrijstaand         | 375 m <sup>2</sup> |
| 16: | twee onder een kap | 338 m <sup>2</sup> |
| 17: | twee onder een kap | 336 m <sup>2</sup> |
| 18: | vrijstaand         | 488 m <sup>2</sup> |
| 19: | vrijstaand         | 388 m <sup>2</sup> |
| 20: | vrijstaand         | 353 m <sup>2</sup> |
| 21: | vrijstaand         | 342 m <sup>2</sup> |
| 22: | vrijstaand         | 477 m <sup>2</sup> |
| 23: | twee onder een kap | 623 m <sup>2</sup> |
| 24: | twee onder een kap | 367 m <sup>2</sup> |
| 25: | vrijstaand         | 542 m <sup>2</sup> |
| 26: | vrijstaand         | 706 m <sup>2</sup> |
| 27: | vrijstaand         | 512 m <sup>2</sup> |
| 28: | twee onder een kap | 350 m <sup>2</sup> |
| 29: | twee onder een kap | 350 m <sup>2</sup> |
| 30: | vrijstaand         | 500 m <sup>2</sup> |
| 31: | vrijstaand         | 500 m <sup>2</sup> |
| 32: | vrijstaand         | 529 m <sup>2</sup> |
| 33: | vrijstaand         | 556 m <sup>2</sup> |
| 34: | vrijstaand         | 626 m <sup>2</sup> |



# Tekening 3: Eigendommen



Eigendomsituatie  
Renvooi 15.850 m<sup>2</sup>

Gemeente 4.450 m<sup>2</sup>

Particuliere initiatiefnemers 20.300 m<sup>2</sup>



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

1:1000

**Tekening 4:  
Grondebruik per eigenaar**



Eigendomsituatie	
Remvooi	
Gemeente	15.850 m <sup>2</sup>
uitgeefbaar	7.628 m <sup>2</sup>
verharding(mcl. bermgroen)	6.055 m <sup>2</sup>
groen	1.471 m <sup>2</sup>
waterberging	696 m <sup>2</sup>
Particuliere initiatiefnemers	4.450 m <sup>2</sup>
uitgeefbaar	4.450 m <sup>2</sup>
	20.300 m <sup>2</sup>



1:1000

**Bijlage 2:**

**deskundigenadvies inbrengwaarde**

## DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

### **Opdrachtgever:**

Gemeente Loon op Zand  
Postbus 7  
5170 AA KAATSHEUVEL

### **Deskundigen:**

ir. F.C.L.G. Schavemaker, taxateur, en  
ir. T.A. te Winkel RT, beëdigd makelaar-taxateur,  
beiden verbonden aan Gloudemans,  
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,  
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

hierna te noemen: "**de deskundigen**"

### **Exploitatiegebied:**

Het exploitatiegebied omvat de gronden  
gelegen in het bestemmingsplan "Hooivork II"

hierna te noemen: "**het exploitatiegebied**"

### **Peildatum:**

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke  
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.

De peildatum is maart 2011

## **1. Opdracht**

De gemeente Loon op Zand heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het (ontwerp)bestemmingsplan "Hooivork II".

## **2. Algemeen**

Het plangebied, met een grootte van circa 2 ha, ligt tussen de Hooivork, de Zijstraat en de Middelstraat in De Moer en is hoofdzakelijk in gebruik als agrarische grond. De percelen zijn vanaf de weg opgenomen. Er heeft derhalve geen contact plaatsgevonden met de eigenaren.

## **3. Korte omschrijving van de percelen in het plangebied**

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar en grondplannummer kort omschreven. Indien meerdere grondplannummers bij elkaar één onroerende zaak vormen, zijn deze groepsgewijs aangegeven. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

## **4. Overige gegevens**

### **4.1. Bodem- en grondwaterverontreinigingen**

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

### **4.2. Bestemming van de onroerende zaak**

#### **4.2.1. Vigerende bestemmingsplannen**

De bestemming van de onroerende zaak staat (met uitzondering van de bestaande weg "de Hooivork" beschreven in het bestemmingsplan "De Moer" dat is vastgesteld op 31 oktober 1991 door de raad van de gemeente Loon op Zand en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 februari 1992. Tenzij anders aangegeven in de omschrijving per eigenaar, heeft de onroerende zaak een agrarische bestemming.

#### **4.2.2. Bestemmingsplan "De Hooivork II"**

De toebedachte bestemming voorziet in woningbouw met bijbehorende voorzieningen.

### **4.3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten**

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

## 5. WAARDEBEPALING

Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

### 5.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen of die op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

### 5.2. Vergelijkingstransacties binnen plangebied

De deskundigen hebben kennis genomen van de volgende vergelijkingstransacties:

Kadastrale aanduiding (Loon op Zand)	Oppervlakte	Prijs per m <sup>2</sup>	Datum	Opmerking
Q 535	902 m <sup>2</sup>	€ 50,00	2010	Tevens recht koop kavel van 500 m <sup>2</sup> voor € 300,00 per m <sup>2</sup>
Q 537	902 m <sup>2</sup>	€ 60,00	2009	Tevens recht van koop bouwkavel 300 m <sup>2</sup> voor € 300,00 per m <sup>2</sup>
Q 536	901 m <sup>2</sup>	€ 66,59	2009	Geen verdere afspraken
Q 538	3.305 m <sup>2</sup>	€ 50,00	2010	Tevens inspanningsverplichting voor gemeente om bestemming overblijvende te veranderen in "wonen"
Q 736	589 m <sup>2</sup>	€ 50,00	2011	Tevens inspanningsverplichting voor gemeente om bestemming overblijvende te veranderen in "wonen". Uit de akte van levering blijkt dat er een exploitatiebijdrage van € 110,00 per meter verschuldigd is, over 500 m <sup>2</sup> een bedrag van € 55.000,00 (Q 345 en Q535) Voor het veranderen van de vergunning van de parkeerplaats bij de horecagelegenheid 't Maoske in een bestemming die wonen toelaat kost € 10.000,00. (aparte procedure). Voor perceel Q 568 (600 m <sup>2</sup> ) is geen exploitatiebijdrage verschuldigd)
Q 535	262 m <sup>2</sup>	€ 100,00	2010	

### **5.3. Gehanteerde prijzen**

Bij het tot stand komen van de bovenstaande transacties was geen rekening gehouden met de kosten in verband met het aanleggen van een geluidsscherm ( $\pm$  € 250.000,00). Per heden zijn deze kosten echter wel bekend. Een redelijk handelend koper zal er dan ook rekening mee houden dat er meer kosten verhaald kunnen worden, waardoor hij bereid zal zijn om minder voor de grond te betalen dan werd betaald voordat deze informatie bekend was. In het kader van de taxatie is voornamelijk aangenomen dat de komst van het geluidsscherm is geregeld met een privaatrechtelijke overeenkomst. Op het moment dat dit niet is geregeld ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan dient de inbrengwaarde gecorrigeerd te worden. Dit omdat op basis van het huidige bestemmingsplan de komst van het geluidsscherm niet afdwingbaar is en zonder geluidsscherm een deel van het plangebied niet bebouwd kan worden.

Met betrekking tot de verdeling van de kosten van het geluidsscherm is aangenomen dat de planontwikkeling alleen doorgaat op het moment dat er een geluidsscherm komt en dat een gedeelde / gefaseerde ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk / wenselijk is. De kosten van het geluidsscherm drukken dan ook op het gehele plangebied en niet alleen op de percelen die daar baat bij hebben.

Een redelijk handelende koper zal naast bovengenoemde referentietransacties en de verhaalbare kosten op basis van het exploitatieplan eveneens een berekening maken op basis van zelfrealisatie, waarbij hij rekening houdt met zijn eigen inschattingen. Deze eigen inschattingen kunnen afwijken van de gegevens zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan. Deze inschattingen kunnen onder andere betrekking hebben op de verwachte verkoopopbrengst van de grond (die mag afwijken van het gemeentelijke beleid), de verwachte afzetsnelheid, alsmede de opbrengsten van de opstalexplotatie.

De waarde van de gronden met de woonbestemming op basis van voornoemde vergelijkingen en opmerkingen wordt dan ook bepaald op € 60,00 per m<sup>2</sup>.

#### **5.3.1. Openbare gronden**

De (gemeentelijke) openbare gronden die in de nieuwe bestemming openbaar blijven, zijn niet te onteigenen en vallen dus niet in het complex. Derhalve zijn deze op € 1,00 gewaardeerd. Voor de wegen/openbaar groen die in de toekomst komen te vervallen en dus onderdeel gaan vormen van het complex, zou een hogere inbrengwaarde gehanteerd kunnen worden. Op basis van de thans beschikbare kaarten lijkt het dat de bestaande wegen gehandhaafd blijven.

#### **5.3.2. Voorstroken**

Bij het waarden van de gronden hebben deskundigen rekening gehouden met de voorstroketheorie. In de huidige situatie worden diverse getaxeerde percelen ontsloten aan de bestaande openbare weg, waarin alle voorzieningen liggen. Bij het waardeoordeel zal een koper dan ook rekening houden met de bijzondere geschiktheid van deze strook grond voor toekomstige woningbouw. In het plan Hooivork II zijn de gronden die zijn gelegen aan een verharde weg, tevens gelegen binnen de geluidscontouren van het naastgelegen bedrijf. Deze gronden zijn derhalve alleen te ontwikkelen indien er maatregelen worden genomen tegen de geluidsbelasting. Omdat de gronden zonder deze voorzieningen niet zijn te ontwikkelen, zal een redelijk handelend koper de kosten van deze voorzieningen afwegen ten opzichte van de voordelen doordat het perceel aan de weg ligt. De deskundigen zijn van oordeel dat deze tegen elkaar wegvallen. Derhalve is geen hogere waarde toegekend aan de gronden die zijn gelegen aan de wegen waarin reeds voorzieningen zijn opgenomen.

## 6. Conclusie

Op basis van de bovengenoemde waarderingen per m<sup>2</sup> is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:


Eigenaar	Percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Inbrengwaarde
A.J.M.M. de Bie	Q, 735, 535 ged. 534	1.524	€ 91.440,00
Gemeente Loon op Zand	Q, 736, 530, 720, 535 ged., 536, 537, 538 ged.	13.042	€ 636.662,00
A.M. Verboven	Q 538	706	€ 42.360,00
J.A.M. Verboven	Q 544	700	€ 42.000,00
J.A.M. de Bie	Q 694	551	€ 33.060,00
A.C.H.L. Jansen	Q 542	500	€ 30.000,00
H.J.N. Sinner	Q 541	500	€ 30.000,00
L.J.M. van der Borg	Q 540	2.575	€ 154.500,00
Totaal		20.098	€ 1.060.022,00

Aldus gedaan ter plaatse in de maand augustus 2011,

De deskundigen,



T.A. te Winkel



F.C.L.G. Schavemaker

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

- Bijlagen:
1. omschrijving per object
  2. berekening inbrengwaarde

## **BIJLAGE 1**

## Toelichting per perceel

**1.1. Eigenaar:** De heer A.J.M.M. de Bie  
Gehuwd met mevrouw A.P.M. Verhoeven  
Hooivork 10  
5176 ND DE MOER

**1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Loon op Zand	Q	735	0.09.82 ha	0.09.82 ha
Loon op Zand	Q	535 ged.	0.02.62 ha	0.02.62 ha
Loon op Zand	Q	534	0.18.80 ha	0.02.80 ha
Totaal				0.15.24 ha

**1.3. Omschrijving**

De onroerende zaken betreffen onbebouwde percelen. Een perceel is ontsloten aan de Hooivork. De andere twee percelen zijn gelegen achter de woning aan de Zijstraat 43.

**1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De bestemming van de percelen staat omschreven in het bestemmingsplan "De Moer". De percelen hebben een agrarische bestemming.

**1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie Q nummer 735, zijn twee woningen gepland (kavel 23 en 24) van het type twee-onder-een-kap. Op de percelen kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie Q 534 en 535 ged., is een vrijstaande woning gepland (kavel 25).

**1.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardebeoordeling is er rekening mee gehouden dat de eigenaar reeds een overeenkomst met de gemeente heeft afgesloten met betrekking tot het betalen van een exploitatiebijdrage. Derhalve is de onroerende zaak ingebracht op basis van de verkoopwaarde (art 40 b t/m F Ow) en niet op basis van volledige schadeloosstelling.

Met betrekking tot het perceel gelegen aan de Hooivork is er rekening mee gehouden dat dit perceel enerzijds bijzonder geschikt is door de ligging ten opzichte van de weg, waarin alle voorzieningen zijn gelegen. Anderzijds is dit perceel ongeschikt omdat het binnen de geluidscontouren ligt van het naastgelegen bedrijf. Zonder geluidswerende voorzieningen is het dan ook niet mogelijk om dit perceel positief te bestemmen voor woningbouw. De deskundigen zijn van oordeel dat deze aspecten tegen elkaar wegvallen en dat er derhalve geen sprake meer is van bijzondere geschiktheid. Het perceel is derhalve gewaardeerd op basis van de complexprijs.

**2.1. Eigenaresse:** Gemeente Loon op Zand  
Postbus 7  
5170 AA KAATSHEUVEL

**2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Loon op Zand	Q	736	0.05.89 ha	0.05.89 ha
Loon op Zand	Q	530	0.09.91 ha	0.09.91 ha
Loon op zand	Q	720	0.57.14 ha	0.57.14 ha
Loon op Zand	Q	535 ged.	0.06.40 ha	0.06.40 ha
Loon op Zand	Q	Q 536	0.09.01 ha	0.09.01 ha
Loon op Zand	Q	537	0.09.02 ha	0.09.02 ha
Loon op Zand	Q	538 ged.	0.33.05 ha	0.33.05 ha
Totaal				1.30.42 ha

**2.3. Omschrijving**

Het perceel kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie Q, nummer 736, betreft een onbebouwd perceel gelegen aan de Hooivork ongenummerd. Het perceel is gedeeltelijk ontsloten aan de verharde weg.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie Q nummer 530, is ingericht als openbare weg "De Hooivork".

Het perceel kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie Q nummer 720, is deels (circa 1.440 m<sup>2</sup>) ingericht als openbare weg "De Hooivork". Het overige deel betreft een veldperceel.

De overige percelen betreffen veldkavels gelegen in het plangebied.

**2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De percelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan "De Moer" en hebben een agrarische bestemming. Uitzondering hierop is het perceel gemeente Loon op Zand, sectie Q nummer 530, dat is bestemd voor verkeersdoeleinden en het perceel gemeente Loon op Zand, sectie Q nummer 720 gedeeltelijk, dat is opgenomen in het bestemmingsplan "De Hooivork" en is bestemd voor verblijfsdoeleinden.

**2.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Het perceel kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie Q nummer 736, heeft een toebedachte bestemming waterbergingsgebied. De overige percelen zijn bestemd voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen.

**2.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de complexprijs, met uitzondering van het perceel/het perceelsgedeelte dat reeds is bestemd en ingericht als openbaar gebied. Bij de toekomstige bouwkavels die reeds zijn ontsloten aan de Hooivork is rekening gehouden dat de bijzondere geschiktheid door de ligging aan een weg met daarin alle voorzieningen wordt opgeheven door het nadeel van de ligging binnen de geluidszone van het naastgelegen bedrijf.

**3.1. Eigenaar:** De heer H.A.M. Verboven  
Zijstraat 45  
5176 NC DE MOER

**3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Loon op Zand	Q	538 ged.	0.27.60 ha	+/- 0.07.06 ha

**3.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een deel van het huisperceel behorende bij de woning gelegen aan de Zijstraat 45 te De Moer.

**3.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De bestemming van het perceel staat omschreven in het bestemmingsplan "De Moer". Het perceel heeft een agrarische bestemming.

**3.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Op de te taxeren onroerende zaak is een vrijstaande woning (kavel 26) geprojecteerd.

**3.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is rekening gehouden met het feit dat de eigenaar reeds een anterieure overeenkomst met de gemeente heeft afgesloten. De onroerende zaak is dan ook ingebracht op basis van art. 40b t/m f Ow, waarbij geen rekening is gehouden met een volledige schadeloosstelling. (Dit omdat de eigenaar zelf gaat realiseren).

**4.1. Eigenaar:** De heer J.A.M. Verboven  
Middelstraat 18  
5176 NJ DE MOER

**4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Loon op Zand	Q	544	0.17.60 ha	± 0.07.00 ha

**4.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een deel van het huisperceel behorende bij de woning gelegen aan de Middelstraat 18 te De Moer.

**4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De bestemming van het perceel staat omschreven in het bestemmingsplan "De Moer". Het perceel heeft een agrarische bestemming.

**4.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Op de te taxeren onroerende zaak zijn twee geschakelde woningen geprojecteerd (kavel 28, 29)

**4.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. De onroerende zaak is ingebracht op basis van art. 40b t/m f Ow, waarbij geen rekening is gehouden met een volledige schadeloosstelling.

**5.1. Eigenaar:** De heer J.A.M. de Bie  
Middelstraat 18a  
5176 NJ DE MOER

**5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Loon op Zand	Q	694	0.13.65 ha	+/- 0.05.51 ha

**5.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een deel van het huisperceel van de woning aan de Middelstraat 18a te De Moer.

**5.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De bestemming van het perceel staat omschreven in het bestemmingsplan "De Moer". Het perceel heeft de bestemming woondoeleinden met de aanduiding achtertuin.

**5.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Op de te taxeren onroerende zaak is een vrijstaande woning (kavel 27) geprojecteerd. Een klein deel ( $\pm 40 \text{ m}^2$ ) wordt ingericht als openbaar gebied.

**5.6. Toelichting waardebeoordeling**

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Bij het bepalen van de inbrengwaarde is rekening gehouden met het feit dat de eigenaar reeds een anterieure overeenkomst met de gemeente heeft afgesloten. De onroerende zaak is dan ook ingebracht op basis van art. 40b t/m f Ow, waarbij geen rekening is gehouden met een volledige schadeloosstelling. (Dit omdat de eigenaar zelf gaat realiseren).

**6.1. Eigenaar:** De heer A.C.H.L. Jansen  
Gehuwd met mevrouw A.E.J.M. van Tongeren  
Middelstraat 16  
5176 NJ DE MOER

**6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Loon op Zand	Q	542	0.25.63 ha	+/- 0.05.00 ha

**6.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een deel van het huisperceel van de woning aan de Middelstraat 16 te De Moer.

**6.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De bestemming van het perceel staat omschreven in het bestemmingsplan "De Moer". Het perceel heeft de bestemming woondoeleinden met de aanduiding achterruin.

**6.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Op de te taxeren onroerende zaak is een vrijstaande woning (kavel 30) geprojecteerd.

**6.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is rekening gehouden met het feit dat de eigenaar de onroerende zaak zelf kan realiseren. Aangezien de gemeente niet voornemens is de onroerende zaak te onteigenen, is deze ingebracht op basis van de verkoopwaarde (art 40b/f Ow). De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

**7.1. Eigenaar:** De heer H.J.N. Sinner  
Middelstraat 14  
5176 NJ DE MOER

**7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Loon op Zand	Q	541	0.25.85 ha	+/- 0.05.00 ha

**7.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een deel van het huisperceel van de woning aan de Middelstraat 14 te De Moer.

**7.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De bestemming van het perceel staat omschreven in het bestemmingsplan "De Moer". Het perceel heeft de bestemming woondoeleinden met de aanduiding achterruin.

**7.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Op de te taxeren onroerende zaak is een vrijstaande woning (kavel 31) geprojecteerd.

**7.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is rekening gehouden met het feit dat de eigenaar de onroerende zaak zelf kan realiseren. Aangezien de gemeente niet voornemens is de onroerende zaak te onteigenen, is deze ingebracht op basis van de verkoopwaarde (art 40b/f Ow). De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

**8.1. Eigenaresse:** Mevrouw L.J.M. van der Borg  
Van Beuningenlaan 26  
2334 CC LEIDEN

**8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

Gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Loon op Zand	Q	540	0.25.75 ha	0.25.75 ha

**8.3. Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een stuk grasland gelegen aan de Middelstraat te De Moer. De locatie staat plaatselijk bekend als Middelstraat 12.

**8.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

De bestemming van het perceel staat omschreven in het bestemmingsplan "De Moer". Het perceel heeft een agrarische bestemming.

**8.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

Op de te taxeren onroerende zaak zijn drie vrijstaande woningen (kavel 32, 33 en 34) en een ontsluitingsweg geprojecteerd.

**8.6. Toelichting waardebeoordeling**

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is rekening gehouden met het feit dat de eigenaar de onroerende zaak zelf kan realiseren. Aangezien de gemeente niet voornemens is de onroerende zaak te onteigenen, is deze ingebracht op basis van de verkoopwaarde (art 40b/f Ow).

Bij het bepalen van de waarde is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak enerzijds bijzonder geschikt is door de ligging ten opzichte van de verharde weg, waarin alle voorzieningen zijn gelegen. Anderzijds is bebouwing niet mogelijk zonder dat er geluidswerende maatregelen worden getroffen. Hierdoor komt de bijzondere geschiktheid te vervallen. De onroerende zaak heeft dan ook de hoogste waarde op basis van de complexprijs.

## **BIJLAGE 2**

Eigenaar	Percelen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Inbrengwaarde (€)
A.J.M.M. de Bie	Q, 735, 535 ged. 534	1.524	€ 91.440,00
Gemeente Loon op Zand	Q, 736, 530, 720, 535 ged., 536, 537, 538 ged.	13.042	€ 636.662,00
A.M. Verboven	Q 538	706	€ 42.360,00
J.A.M. Verboven	Q 544	700	€ 42.000,00
J.A.M. de Bie	Q 694	551	€ 33.060,00
A.C.H.L. Jansen	Q 542	500	€ 30.000,00
H.J.N. Sinner	Q 541	500	€ 30.000,00
L.J.M. van der Borg	Q 540	2.575	€ 154.500,00
<b>Totaal</b>		<b>20.098</b>	<b>€ 1.060.022,00</b>

prijs per m<sup>2</sup>

€ 52,74

**Bijlage 3:**

**plankostenscan**

# Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 5-10-2016  
 Gemeente **Loon op Zand**  
 Projectnaam **Hooivork II**  
 Projectnummer **1176**  
 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        | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| binnenstedelijke locatie | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| inbreidingslocatie       | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| uitleglocatie            | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ?  ja  nee

## B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
- |   |                                |        |
|---|--------------------------------|--------|
| a waarvan percelen (onbebouwd)                    | <input type="text" value="6"/> | totaal |
| b waarvan woningen                                | <input type="text" value="6"/> | stuks  |
| c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren | <input type="text" value="0"/> | stuks  |
| d waarvan bijzondere objecten                     | <input type="text" value="0"/> | 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           | <input type="text" value="34"/> | aantal         |
| bedrijvigheid      | <input type="text" value="0"/>  | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="0"/>  | m2 bvo         |
| maatschappelijk    | <input type="text" value="0"/>  | m2 bvo         |
| recreatie          | <input type="text" value="0"/>  | 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 projectafwijkingbesluit ?  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  | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| Normaal | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
| Goed    | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee |
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €   ja  nee
- 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 | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nee | fout |
| partieel  | <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 uitgiften verwacht u ?  stuks

**Producten/activiteitenlijst  
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan**

print

invullen!

Datum 5-10-2016  
 Gemeente [Loon op Zand](#)  
 Projectnaam [Hoolvork II](#)  
 Projectnummer 1176  
 Datum prijspeil 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 12

**Produkt/activiteit**

**Vererving**

- |  |     |                                       |   |
|--|-----|---------------------------------------|---|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.1 | Taxatie en aankoop onroerende zaak    | uur per onbebouwde perceel<br>uur per woning (ook huur/pachtontbinding)<br>uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor<br>uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering<br>uur per bijzonder object<br>uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.2 | Onteigenen van onroerende zaken       | uur per administratieve procedure<br>uur per gerechtelijke procedure<br>vast bedrag advocaatkosten per onteigening  |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 1.3 | Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht   |

**Stedenbouw**

- |  |     |                                 |  |
|--|-----|---------------------------------|--|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.1 | Programma van Eisen             | uur voor opstellen pve<br>uur bij maatschappelijk programma                                      |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.2 | Prijsvraag                      | uur voor organiseren   |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.3 | Masterplan                      | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw                                      |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.4 | Beeldkwaliteitsplan             | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw                                      |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.5 | Stedenbouwkundig plan           | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw<br>uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 2.6 | Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning<br>uur per 100 m2 uitgifbaar niet woningbouw                                      |

**Ruimtelijke ordening**

- |  |     |  |   |
|--|-----|--|---|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.1 | Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit | uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit<br>uur per uitwerkingsplan<br>uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.2 | Opstellen en procedure wijziging                                       | uur per wijziging   |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 3.3 | Opstellen en procedure exploitatieplan                                 | uur per plan  |

**Civiele en cultuur techniek**

- |  |     |  |  |
|--|-----|--|--|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 4.1 | Planontwikkeling                           | uur per week   |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 4.2 | Voorbereiding, toezicht en directievoering | % over sloopkosten<br>uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten<br>% over bouw en woonrijpmaken |

**Landmeten/vastgoed informatie**

- |  |     |                |              |
|--|-----|----------------|--------------|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 5.1 | Kaartmateriaal | uur per week |
|--|-----|----------------|--------------|

**Communicatie**

- |  |     |                     |   |
|--|-----|---------------------|---|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 6.1 | Omgevingsmanagement | Uur per week<br>kosten gemid per jaar woningbouw<br>kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel |
|--|-----|---------------------|---|

**Gronduitgifte**

- |  |     |                         |  |
|--|-----|-------------------------|--|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 7.1 | Gronduitgiftecontracten | uur per contract vrije kavel<br>uur per contract overige woningbouw<br>uur per contract bedrijvigheid<br>uur per contract commercieel vastgoed<br>uur per contract maatschappelijke voorzieningen<br>uur per contract gemengde uitgiften |
|--|-----|-------------------------|--|

**Management**

- |  |     |                              |              |
|--|-----|------------------------------|--------------|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 8.1 | Projectmanagement            | uur per week |
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 8.2 | Projectmanagementassistentie | uur per week |

**Planeconomie**

- |  |     |              |              |
|--|-----|--------------|--------------|
| <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 9.1 | Planeconomie | uur per week |
|--|-----|--------------|--------------|

## Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	5-10-2016	Complexiteit	96%
Gemeente	Loon op Zand		
Projectnaam	Hooivork II		
Projectnummer	1176		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
			<a href="#">print</a>
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
<b>Verwerving</b>	<b>180</b>	<b>€ 21.600</b>	<b>3%</b>
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%
<b>Stedenbouw</b>	<b>119</b>	<b>€ 14.280</b>	<b>2%</b>
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%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>427</b>	<b>€ 51.188</b>	<b>7%</b>
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	341	€ 40.950	6%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	85	€ 10.238	1%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>969</b>	<b>€ 191.655</b>	<b>27%</b>
4.1 Planontwikkeling	969	€ 97.905	14%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 93.750	13%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>107</b>	<b>€ 9.703</b>	<b>1%</b>
5.1 Kaartmateriaal	107	€ 9.703	1%
<b>Communicatie</b>	<b>485</b>	<b>€ 106.653</b>	<b>15%</b>
6.1 Omgevingsmanagement	485	€ 106.653	15%
<b>Gronduitgifte</b>	<b>1.140</b>	<b>€ 139.080</b>	<b>20%</b>
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.140	€ 139.080	20%
<b>Management</b>	<b>853</b>	<b>€ 118.572</b>	<b>17%</b>
8.1 Projectmanagement	853	€ 118.572	17%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
<b>Planeconomie</b>	<b>427</b>	<b>€ 52.035</b>	<b>7%</b>
9.1 Planeconomie	427	€ 52.035	7%
<b>totaal</b>	<b>4.706</b>	<b>€ 704.766</b>	<b>100%</b>

### Toevoeging indexering en rente aan het resultaat van de ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Indexering	1,85%	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Renteparameter	n.v.t.	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	n.v.t.
<b>Plankosten per 1 januari</b>	<b>704.766</b>	<b>717.804</b>	<b>753.695</b>	<b>783.842</b>	<b>815.196</b>	<b>847.804</b>	<b>881.716</b>

\* renteparameter conform vigerend exploitatieplan

\* indexering conform CPI Totaal bestedingen



### Het Klavier

**Bezoekadres**  
**Postadres**

Anton Pieckplein 1, 5171 CV Kaatsheuvel  
Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel  
Telefoon 0416 - 289111  
Fax 0416 - 289289  
Website: [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl)  
E-mail: [info@loonopzand.nl](mailto:info@loonopzand.nl)  
Open: Maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag  
van 8.30 - 12.30 uur  
en woensdag van 13.30 - 19.30 uur.