

gemeente Loon op Zand

Exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II De Moer



Afdeling	: Ruimtelijke ontwikkeling
Projectnummer	: 1176
Versie	: Herziening 2017
Datum	: 14-12-2017
Identificatie	: NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-EP08

Kaatsheuvel | Loon op Zand | De Moer

Inhoud

Onderdeel A: Toelichting bij het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II De Moer	2
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
Onderdeel B: Exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II De Moer	17
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 1-1-2017. Vanwege een beperkte aanpassingen in het exploitatieplan wordt de actualisatie van dit exploitatieplan aangemerkt als een niet-structurele herziening (Wro art. 6.15 lid 3). 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 m². 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 ²	59,5 %
verharding	6.055 m ²	29,8 %
groen	1.471 m ²	7,3 %
water	696 m ²	3,4 %
totaal	20.300 m²	100,0 %

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
Totaal			20.098

*Conform gegevens kadaster en deskundigenadvies inbrengwaarde 2011 (bijlage 2)

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 het ontwerp van de ministeriele 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 (per 1-1-2017)

Omschrijving	
Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	2,73%
Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	2,73%
Rentepercentage netto contante waarde op jaarbasis (disconteringsvoet)	2,73%
Kostenstijging op jaarbasis	2,00%
Opbrengstenstijging op jaarbasis	0,50%

De renteparameter is ten opzichte van de vijfde herziening (NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-EP06) naar beneden bijgesteld. Door de lagere renteparameter worden voor de resterende exploitatieperiode minder rentekosten toegerekend aan dit exploitatieplan. De overige parameters zijn gelijk gebleven ten opzichte van de vijfde herziening.

Tabel 6.2. Uitgangspunten tijd (per 1-1-2017)

Omschrijving	
Fasering o.b.v. jaar/halfjaar/kwartaal	Jaar
Prijspeildatum civiel technische werken	1-1-2017
Startdatum	1 januari 2017
Boekwaarde datum	31 december 2016

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 (per 1-1-2017)

fasering	start	eind
Kosten		
Inbrengwaarde	2011	2011
Bijkomende verwervingskosten en tijdelijk beheer	2009	2020
Onderzoeken	2009	2015
Sloopwerken en saneringen	n.v.t.	n.v.t.
Bouw- en woonrijp maken (incl. nutsvoorzieningen)	2011	2020
Plankosten	2011	2011
Rente	2009	2020
Opbrengsten		
Uitgifte woningbouw	2012	2020
Bijdragen van derden	n.v.t.	n.v.t.
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
Totaal	34	355	12.078

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 1-1-2017. Het verschil tussen de twee prijspeilen is volledig te verklaren door rentetoerekening aan de inbrengwaarde tot en met 1-1-2017. Er wordt jaarlijks rente toegerekend aan de inbrengwaarde van de percelen om tot een correcte verdeling van de kosten te komen.

Tabel 6.5. Ontwikkeling inbrengwaarde per bouwkaavel

Jaar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Renteparameter	5,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	2,73%	
Inbrengwaarde per 1 januari	1.060.022	1.113.023	1.157.544	1.203.846	1.252.000	1.302.080	1.337.626
Gemeente	791.162	830.720	863.949	898.507	934.447	971.825	998.356
Kavel 23	37.185	39.044	40.606	42.230	43.919	45.676	46.923
Kavel 24	21.905	23.000	23.920	24.877	25.872	26.907	27.642
Kavel 25	32.350	33.968	35.326	36.739	38.209	39.737	40.822
Kavel 26	42.360	44.478	46.257	48.107	50.032	52.033	53.453
Kavel 27	33.060	34.713	36.102	37.546	39.047	40.609	41.718
Kavel 28	21.000	22.050	22.932	23.849	24.803	25.795	26.500
Kavel 29	21.000	22.050	22.932	23.849	24.803	25.795	26.500
Kavel 30	30.000	31.500	32.760	34.070	35.433	36.851	37.857
Kavel 31	30.000	31.500	32.760	34.070	35.433	36.851	37.857

Van de hoeveelheid grond die de gemeente inbrengt in het project is ca. 2.640 m² 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 € 9.641,-. In de exploitatieopzet is per 1-1-2017 nog te realiseren bedrag van € 4.000,- geraamd ten behoeve van tijdelijk beheer.

Onderzoeken

Ten behoeve van onderzoeken en milieuvoorzieningen is tot en met 31-12-2016 voor € 31.358,- 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 € 624.775,-. Per 31-12-2016 is voor € 600.775,- aan kosten gerealiseerd. Voor de resterende exploitatieperiode wordt nog voor ca. € 24.000,- aan kosten verwacht.

Plankosten

De raming is conform het ontwerp van de ministeriele regeling plankosten exploitatieplan (januari 2010) opgenomen in de kostenopzet en bedraagt in totaal € 905.787,- p.p. 31-12-2016 (bijlage 3).

Rente

Over de gerealiseerde kosten exclusief de inbrengwaarde en de plankosten is per 31-12-2016 voor € 64.549,- aan rente toegerekend.

De rente over de inbrengwaarden (tabel 6.5.) en de plankosten (bijlage 3) zijn apart inzichtelijk gemaakt en verantwoord op de betreffende kostenposten.

De rente gerekend over de verkoopopbrengsten van de betreffende kavels is direct toegerekend aan de specifieke kavels. Daarnaast is rente toegerekend aan de bijdragen die zijn ontvangen van provincie en rijk.

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. De grondprijs voor de nog te realiseren kavels in het exploitatieplan bedraagt € 260,- excl. BTW. Deze grondprijs is in lijn met de transacties die in 2016 zijn gerealiseerd in het plangebied.

Tabel 6.6. grondopbrengsten per woningtype (p.p. 1-1-2017)

type	aantal	totaal opp.	grondprijs/m ²	grondopbrengst
gerealiseerd sociale koop (1 tm 9)	9	144	227	294.538
gerealiseerd doorstroom (10,11,13,14,16,17)	6	306	396	726.194
gerealiseerd vrijstaand (22)	1	336	357	119.931
gerealiseerd derden (24)	1	367	412	151.373
gerealiseerd derden (25)	1	542	264	142.831
gerealiseerd doorstroom (19,20)	2	399	264	210.293
nog te realiseren vrijstaand (12,15,18,21,32,33,34)	7	481	260	874.900
nog te realiseren derden (23 en 26 tm 29)	5	508	260	660.660
nog te realiseren derden (30 en 31)	2	500	260	260.000
totaal	34	355	285	3.440.720

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 1-1-2017.

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	1.337.626	1.337.626
art. 6.2.4 k,l	Bijkomende kosten verwerving en tijdelijk beheer	13.641	13.585
art. 6.2.4. a	Onderzoeken	31.358	31.358
art. 6.2.3. d. / 6.2.4. b	Sloopwerken en saneringen	0	0
art. 6.2.4. c,d,e	Bouw- en woonrijp maken (incl. nutsvoorzieningen)	624.775	624.584
art. 6.2.4. g,h,i,j	Plankosten	905.787	905.787
art. 6.2.4. n	Rente	64.549	64.549
<i>Totaal</i>		<i>2.977.736</i>	<i>2.977.489</i>
 <u>opbrengsten</u>			
art. 6.2.7. a	opbrengsten grondverkoop	3.440.720	3.392.078
art. 6.2.7. b,c	bijdragen van derden	2.027	2.027
art. 6.2.7. b,c	bijdragen van gemeentelijke fondsen	0	0
art. 6.2.7. b,c	bijdragen provincie en rijk	68.738	68.738
<i>Totaal</i>		<i>3.511.486</i>	<i>3.462.844</i>
saldo		533.749	485.354

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 m² 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 2017 (netto contante waarde).

Tabel 6.8. Macro aftopping (verhaalbare kosten minus bijdragen)

Omschrijving	contante waarde
Totaal inbrengwaarden	1.337.626
Totaal andere kosten	1.639.863
<i>Bruto te verhalen kosten</i>	<i>2.977.489</i>
- minus subsidies en bijdragen	70.766
<i>Netto te verhalen kosten</i>	<i>2.906.724</i>
 <i>Totaal opbrengsten (excl. subsidies en bijdragen)</i>	 <i>3.392.078</i>
Maximaal te verhalen kosten	2.906.724

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

	uitgifteprijs	oppervlakte	gewichtsfactor	Grondopbrengst	totaal gewogen eenheden
type bouwkavel					
gerealiseerd sociale koop (1 tm 9)	227	1.295	0,87	294.538	1.133
gerealiseerd doorstroom (10,11,13,14,16,17)	396	1.834	1,52	726.194	2.793
gerealiseerd vrijstaand (22)	357	336	1,37	119.931	461
gerealiseerd doorstroom (19,20)	264	798	1,01	210.293	809
nog te realiseren vrijstaand (12,15,18,21,32,33,34)	260	3.365	1,00	874.900	3.365
derden - kavel 23	260	623	1,00	161.980	623
derden - kavel 24 (gerealiseerd)	412	367	1,59	151.373	582
derden - kavel 25 (gerealiseerd)	264	542	1,01	142.831	549
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
Totaal		12.078		3.440.720	13.234

De basiseenheid is in tabel 6.9. vastgesteld op de uitgifteprijs van € 260,= per m². 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 in het exploitatieplan zijn opgenomen tegen de uitgifteprijzen die in dat specifiek jaar van uitgifte op waren genomen in het exploitatieplan. 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	2017	2018	2019	2020
gerealiseerd sociale koop (1 tm 9)	0,87	1.133	1.133	1.133	0	0	0	0
gerealiseerd doorstroom (10,11,13,14,16,17)	1,52	2.793	2.793	2.793	0	0	0	0
gerealiseerd vrijstaand (22)	1,37	461	461	461	0	0	0	0
gerealiseerd derden (kavelnr. 24)	1,59	582	582	582	0	0	0	0
gerealiseerd derden (kavelnr. 25)	1,01	549	549	549	0	0	0	0
gerealiseerd doorstroom (19,20)	1,01	809	809	809	0	0	0	0
nog te realiseren vrijstaand (12,15,18,21,32,33,34)	1,00	3.365	3.329	0	3.365	0	0	0
nog te realiseren derden (kavelnr. 23 en 26 tm 29)	1,00	2.541	2.433	0	635	635	635	635
nog te realiseren derden (kavelnr. 30 en 31)	1,00	1.000	957	0	250	250	250	250
Totaal		13.234	13.046	6.328	4.250	885	885	885

Door het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1-1-2017 te delen door de te verhalen kosten ontstaat een tarief per gewogen eenheid (NCW). Dit tarief bedraagt € 223,= per gewogen eenheid (NCW), zijnde € 2.906.724,= gedeeld door 13.046 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 verrichtte werkzaamheden. Het resultaat (netto contante waarde per 1-1-2017) 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	inbreng-waarde	netto exploitatie bijdrage NCW
gemeente	7.628	8.525	223	1.899.261	998.356	900.905
kavel 23	623	596	223	132.896	46.923	85.973
kavel 24	367	582	223	129.714	27.642	102.072
kavel 25	542	549	223	122.394	40.822	81.572
kavel 26	706	676	223	150.602	53.453	97.148
kavel 27	512	490	223	109.218	41.718	67.500
kavel 28	350	335	223	74.661	26.500	48.161
kavel 29	350	335	223	74.661	26.500	48.161
kavel 30	500	479	223	106.658	37.857	68.802
kavel 31	500	479	223	106.658	37.857	68.802
totaal	12.078	13.046		2.906.724	1.337.626	1.569.097

6.10. Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt 99% per 1-1-2017 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 1-1-2017)	2.977.489
kosten gerealiseerd (p.p. 1-1-2017)	2.949.736
percentage gerealiseerde kosten	99%

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 (ingaaude 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 ²	59,5 %
verharding	6.055 m ²	29,8 %
groen	1.471 m ²	7,3 %
water	696 m ²	3,4 %
totaal	20.300 m²	100,0 %

UITGANGSPUNTEN PARAMETERS	
omschrijving	
rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	2,73%
rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	2,73%
rentepercentage netto contante waarde op jaarbasis	2,73%
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	1-1-2017
startdatum	1 januari 2017
boekwaarde datum	31 december 2016

FASERING KOSTEN EN OPBRENGSTEN		
omschrijving	Start	Eind
<u>Kosten</u>		
Inbrengwaarde	2011	2011
verwervingskosten en tijdelijk beheer	2009	2020
Onderzoeken	2009	2015
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	n.v.t.	n.v.t.
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
totaal	34	355	12.078

INBRENGWAARDE		
kavel/eigenaar	Inbrengwaarde p.p. 1-1-2011	Inbrengwaarde p.p. 1-1-2017
Inbrengwaarde gemeente	791.162	
Openbaar gebied en kavels 1-22 , 32-34		998.356
Kavel 23	36.417	46.923
Kavel 24	23.340	27.642
Kavel 25	31.682	40.822
Kavel 26	42.360	53.453
Kavel 27	33.060	41.718
Kavel 28	21.000	26.500
Kavel 29	21.000	26.500
Kavel 30	30.000	37.857
Kavel 31	30.000	37.857
Totale inbrengwaarde	1.060.022	1.337.626

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN RESULTAAT			
artikel (Bro)	omschrijving	nominale waarde	contante waarde
<u>kosten</u>			
art. 6.2.3 a,b,c	inbrengwaarde	1.337.626	1.337.626
art. 6.2.4 k,l	bijkomende kosten verwerving en tijdelijk beheer	13.641	13.585
art. 6.2.4. a	onderzoeken	31.358	31.358
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)	624.775	624.584
art. 6.2.4. g,h,i,j	plankosten	905.787	905.787
art. 6.2.4. n	rente	64.549	64.549
<i>Totaal</i>		<i>2.977.736</i>	<i>2.977.489</i>
<u>opbrengsten</u>			
art. 6.2.7. a	opbrengsten grondverkoop	3.440.720	3.392.078
art. 6.2.7. b,c	bijdragen van derden	2.027	2.027
art. 6.2.7. b,c	bijdragen van gemeentelijke fondsen	0	0
art. 6.2.7. b,c	bijdragen provincie en rijk	68.738	68.738
<i>Totaal</i>		<i>3.511.486</i>	<i>3.462.844</i>
saldo		533.749	485.354

MACRO AFTOPPING	
Omschrijving	contante waarde
Totaal inbrengwaarden	1.337.626
Totaal andere kosten	1.639.863
<i>Bruto te verhalen kosten</i>	<i>2.977.489</i>
- minus subsidies en bijdragen	70.766
<i>Netto te verhalen kosten</i>	<i>2.906.724</i>
<i>Totaal opbrengsten (excl. subsidies en bijdragen)</i>	<i>3.392.078</i>
Maximaal te verhalen kosten	2.906.724

GRONDOPBRENGSTEN, GEWICHTSFACTOREN EN GEWOGEN EENHEDEN PER WONINGBOUWKAVEL					
type bouwkavel	uitgifteprijs	oppervlakte	Gewichts- factor	Grondop- brengst	totaal gewogen eenheden
gerealiseerd sociale koop (1 tm 9)	227	1.295	0,87	294.538	1.133
gerealiseerd doorstroom (10,11,13,14,16,17)	396	1.834	1,52	726.194	2.793
gerealiseerd vrijstaand (22)	357	336	1,37	119.931	461
gerealiseerd doorstroom (19,20)	264	798	1,01	210.293	809
nog te realiseren vrijstaand (12,15,18,21,32,33,34)	260	3.365	1,00	874.900	3.365
derden - kavel 23	260	623	1,00	161.980	623
derden - kavel 24 (gerealiseerd)	412	367	1,59	151.373	582
derden - kavel 25 (gerealiseerd)	264	542	1,01	142.831	549
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
Totaal		12.078		3.440.720	13.234

AANTAL GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM NETTO CONTANTE WAARDE								
type bouwkavel	gewichtsfactor	gew. eenheden nominaal	gew. eenheden NCW	Gerealiseerd	2017	2018	2019	2020
gerealiseerd sociale koop (1 tm 9)	0,87	1.133	1.133	1.133	0	0	0	0
gerealiseerd doorstroom (10,11,13,14,16,17)	1,52	2.793	2.793	2.793	0	0	0	0
gerealiseerd vrijstaand (22)	1,37	461	461	461	0	0	0	0
gerealiseerd derden (kavelnr. 24)	1,59	582	582	582	0	0	0	0
gerealiseerd derden (kavelnr. 25)	1,01	549	549	549	0	0	0	0
gerealiseerd doorstroom (19,20)	1,01	809	809	809	0	0	0	0
nog te realiseren vrijstaand (12,15,18,21,32,33,34)	1,00	3.365	3.329	0	3.365	0	0	0
nog te realiseren derden (kavelnr. 23 en 26 tm 29)	1,00	2.541	2.433	0	635	635	635	635
nog te realiseren derden (kavelnr. 30 en 31)	1,00	1.000	957	0	250	250	250	250
Totaal		13.234	13.046	6.328	4.250	885	885	885

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	8.525	223	1.899.261	998.356	900.905
Kavel 23	623	596	223	132.896	46.923	85.973
Kavel 24	367	582	223	129.714	27.642	102.072
Kavel 25	542	549	223	122.394	40.822	81.572
Kavel 26	706	676	223	150.602	53.453	97.148
Kavel 27	512	490	223	109.218	41.718	67.500
Kavel 28	350	335	223	74.661	26.500	48.161
Kavel 29	350	335	223	74.661	26.500	48.161
Kavel 30	500	479	223	106.658	37.857	68.802
Kavel 31	500	479	223	106.658	37.857	68.802
Totaal	12.078	13.046		2.906.724	1.337.626	1.569.097

Bijlage 1:

kaarten plangebied (exploitatiegrens, grondgebruik, uitgifte, eigendommen)

Tekening 1:
Plangebied en grondgebruik



Grondgebruik	
Uitgeefbaar	12.078m ²
Groen	1.471 m ²
Waterberging	696 m ²
Nieuwe verharding	6.055 m ²
	20.300 m ²



Tekening 2: Uitgifte grond



Kavelnummering en oppervlakte:

- | | |
|------------------------|--------|
| 1: rijwoning | 150 m2 |
| 2: rijwoning | 137 m2 |
| 3: rijwoning | 137 m2 |
| 4: rijwoning | 155 m2 |
| 5: rijwoning | 154 m2 |
| 6: rijwoning | 138 m2 |
| 7: rijwoning | 137 m2 |
| 8: rijwoning | 137 m2 |
| 9: rijwoning | 150 m2 |
| 10: twee onder een kap | 288 m2 |
| 11: twee onder een kap | 287 m2 |
| 12: vrijstaand | 405 m2 |
| 13: twee onder een kap | 298 m2 |
| 14: twee onder een kap | 287 m2 |
| 15: vrijstaand | 375 m2 |
| 16: twee onder een kap | 338 m2 |
| 17: twee onder een kap | 336 m2 |
| 18: vrijstaand | 488 m2 |
| 19: vrijstaand | 388 m2 |
| 20: vrijstaand | 353 m2 |
| 21: vrijstaand | 342 m2 |
| 22: vrijstaand | 477 m2 |
| 23: twee onder een kap | 623 m2 |
| 24: twee onder een kap | 367 m2 |
| 25: vrijstaand | 542 m2 |
| 26: vrijstaand | 706 m2 |
| 27: vrijstaand | 512 m2 |
| 28: twee onder een kap | 350 m2 |
| 29: twee onder een kap | 350 m2 |
| 30: vrijstaand | 500 m2 |
| 31: vrijstaand | 500 m2 |
| 32: vrijstaand | 529 m2 |
| 33: vrijstaand | 556 m2 |
| 34: vrijstaand | 626 m2 |

Tekening 3: Eigendommen



Eigendomsituatie
Renvooi

15.850 m²

Gemeente

4.450 m²

Particuliere initiatiefnemers

20.300 m²



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

1:1000

Tekening 4: Grondgebruik per eigenaar



Eigendomsituatie
Renvoer

Gemeente	15.850 m ²
uitgeefbaar	7.628 m ²
verharding (incl. bermgroen)	6.055 m ²
groen	1.471 m ²
waterberging	696 m ²
Particuliere initiatiefnemers	4.450 m ²
uitgeefbaar	4.450 m ²
	20.300 m ²



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

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 Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet.

5.2. Vergelijkingstransacties binnen plangebied

De deskundigen hebben kennis genomen van de volgende vergelijkingstransacties:

Kadastrale aanduiding (Loon op Zand)	Oppervlakte	Prijs per m ²	Datum	Opmerking
Q 535	902 m ²	€ 50,00	2010	Tevens recht koop kavel van 500 m ² voor € 300,00 per m ²
Q 537	902 m ²	€ 60,00	2009	Tevens recht van koop bouwkaavel 300 m ² voor € 300,00 per m ²
Q 536	901 m ²	€ 66,59	2009	Geen verdere afspraken
Q 538	3.305 m ²	€ 50,00	2010	Tevens inspanningsverplichting voor gemeente om bestemming overblijvende te veranderen in "wonen"
Q 736	589 m ²	€ 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 ² 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 ²) is geen exploitatiebijdrage verschuldigd)
Q 535	262 m ²	€ 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 geluidsschermband (± € 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 voortsnog aangenomen dat de komst van het geluidsschermband 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 geluidsschermband niet afdwingbaar is en zonder geluidsschermband een deel van het plangebied niet bebouwd kan worden.

Met betrekking tot de verdeling van de kosten van het geluidsschermband is aangenomen dat de planontwikkeling alleen doorgaat op het moment dat er een geluidsschermband komt en dat een gedeelde / gefaseerde ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet mogelijk / wenselijk is. De kosten van het geluidsschermband 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 opstalexploitatie.

De waarde van de gronden met de woonbestemming op basis van voornoemde vergelijkingen en opmerkingen wordt dan ook bepaald op € 60,00 per m².

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 waarderen van de gronden hebben deskundigen rekening gehouden met de voorstrokontheorie. 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.

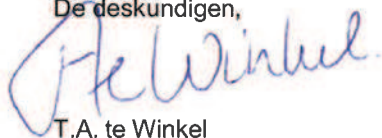
6. Conclusie

Op basis van de bovengenoemde waarderingen per m² is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt:

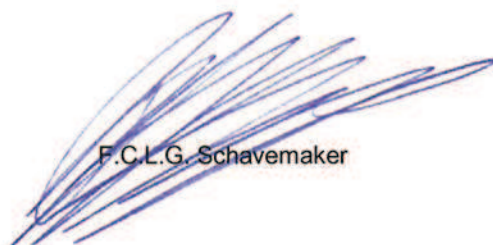
Eigenaar	Percelen	Oppervlakte (m ²)	Inbrengwaarde
A.J.M.M. de Bie	Q, 735, 535 ged. 534	1.524	€ 91.440,00
Gemeente Loon op Zand	Q, 736, 530, 720, 535 ged., 536, 537, 538 ged.	13.042	€ 636.662,00
A.M. Verboven	Q 538	706	€ 42.360,00
J.A.M. Verboven	Q 544	700	€ 42.000,00
J.A.M. de Bie	Q 694	551	€ 33.060,00
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 m²) 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 waardebepaling

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 bouw kavels 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 waardebepaling

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 waardebepaling

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 achtertuin.

6.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

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

6.6. Toelichting waardebepaling

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 achtertuin.

7.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

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

7.6. Toelichting waardebepaling

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 ²)	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

prijs per m²

€ 52,74

Bijlage 3:

plankostenscan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 3-1-2018
 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 ☐ 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 ? totaal
- a waarvan percelen (onbebouwd) stuks
- 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 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 ? ☐ ja ☒ nee
- 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 ? ☐ 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 ☐ ja ☒ nee fout
 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 uitgiften verwacht u ? stuks

```
print
```

invullen!

Datum	3-1-2018
Gemeente	Loon op Zand
Projectnaam	Hooivork II
Projectnummer	1176
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	12

Project in jaren	Produkt/activiteit
2000-2001	Productie van...
2002-2003	Productie van...
2004-2005	Productie van...
2006-2007	Productie van...
2008-2009	Productie van...
2010-2011	Productie van...
2012-2013	Productie van...
2014-2015	Productie van...
2016-2017	Productie van...
2018-2019	Productie van...
2020-2021	Productie van...
2022-2023	Productie van...
2024-2025	Productie van...
2026-2027	Productie van...
2028-2029	Productie van...
2030-2031	Productie van...
2032-2033	Productie van...
2034-2035	Productie van...
2036-2037	Productie van...
2038-2039	Productie van...
2040-2041	Productie van...
2042-2043	Productie van...
2044-2045	Productie van...
2046-2047	Productie van...
2048-2049	Productie van...
2050-2051	Productie van...
2052-2053	Productie van...
2054-2055	Productie van...
2056-2057	Productie van...
2058-2059	Productie van...
2060-2061	Productie van...
2062-2063	Productie van...
2064-2065	Productie van...
2066-2067	Productie van...
2068-2069	Productie van...
2070-2071	Productie van...
2072-2073	Productie van...
2074-2075	Productie van...
2076-2077	Productie van...
2078-2079	Productie van...
2080-2081	Productie van...
2082-2083	Productie van...
2084-2085	Productie van...
2086-2087	Productie van...
2088-2089	Productie van...
2090-2091	Productie van...
2092-2093	Productie van...
2094-2095	Productie van...
2096-2097	Productie van...
2098-2099	Productie van...
2100-2101	Productie van...
2102-2103	Productie van...
2104-2105	Productie van...
2106-2107	Productie van...
2108-2109	Productie van...
2110-2111	Productie van...
2112-2113	Productie van...
2114-2115	Productie van...
2116-2117	Productie van...
2118-2119	Productie van...
2120-2121	Productie van...
2122-2123	Productie van...
2124-2125	Productie van...
2126-2127	Productie van...
2128-2129	Productie van...
2130-2131	Productie van...
2132-2133	Productie van...
2134-2135	Productie van...
2136-2137	Productie van...
2138-2139	Productie van...
2140-2141	Productie van...
2142-2143	Productie van...
2144-2145	Productie van...
2146-2147	Productie van...
2148-2149	Productie van...
2150-2151	Productie van...
2152-2153	Productie van...
2154-2155	Productie van...
2156-2157	Productie van...
2158-2159	Productie van...
2160-2161	Productie van...
2162-2163	Productie van...
2164-2165	Productie van...
2166-2167	Productie van...
2168-2169	Productie van...
2170-2171	Productie van...
2172-2173	Productie van...
2174-2175	Productie van...
2176-2177	Productie van...
2178-2179	Productie van...
2180-2181	Productie van...
2182-2183	Productie van...
2184-2185	Productie van...
2186-2187	Productie van...
2188-2189	Productie van...
2190-2191	Productie van...
2192-2193	Productie van...
2194-2195	Productie van...
2196-2197	Productie van...
2198-2199	Productie van...
2200-2201	Productie van...
2202-2203	Productie van...
2204-2205	Productie van...
2206-2207	Productie van...
2208-2209	Productie van...
2210-2211	Productie van...
2212-2213	Productie van...
2214-2215	Productie van...
2216-2217	Productie van...
2218-2219	Productie van...
2220-2221	Productie van...
2222-2223	Productie van...
2224-2225	Productie van...
2226-2227	Productie van...
2228-2229	Productie van...
2230-2231	Productie van...
2232-2233	Productie van...
2234-2235	Productie van...
2236-2237	Productie van...
2238-2239	Productie van...
2240-2241	Productie van...
2242-2243	Productie van...
2244-2245	Productie van...
2246-2247	Productie van...
2248-2249	Productie van...
2250-2251	Productie van...
2252-2253	Productie van...
2254-2255	Productie van...
2256-2257	Productie van...
2258-2259	Productie van...
2260-2261	Productie van

Verwerving

1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtondbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per bijzonder object uur per bijzonder object in herstructurering
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

2.1	Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
2.2	Prijsvraag	uur voor organiseren
2.3	Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
2.4	Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw
2.5	Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitteefbaar niet woningbouw

Ruimteliijke ordening

Ruimteplanorderings	
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking)s besluit uur per globaal uit te werken plan of project (afwijking)s/besluit uur per uitwerkingsplan uur per gedetailleerd bestemmingsplan
3.2	Opstellen en procedure wijziging uur per wijziging
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan uur per plan

Civiele en cultuur techniek

Offerte en contract technieken		uur per week
4.1	Planontwikkeling	
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	% over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken

Landmeten/vastgoed informatie

5.1 Kaartmateriaal uur per week

Communicatie

6.1 Omgevingsmanagement

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

Gronduitgifte

7.1 Grondultijfcontracten	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

8.1 Projectmanagement	uur per week
8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week

Planeconomie

9.1	Planeconomie	uur per week
-----	--------------	--------------

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	3-1-2018	Complexiteit	96%
Gemeente	Loon op Zand		
Projectnaam	Hooivork II		
Projectnummer	1176		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	12		
			print
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 (afwijkingen) 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	€ 191.655	27%
4.1 Planontwikkeling	969	€ 97.905	14%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 93.750	13%
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	20%
7.1 Gronduitgiftecontracten	1.140	€ 139.080	20%
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	€ 704.766	100%

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

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Indexering	1,85%	n.v.t.	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%	2,73%	n.v.t.
Plankosten per 1 januari	704.766	717.804	753.695	783.842	815.196	847.804	881.716	905.787

* renteparameter conform vigerend exploitatieplan

* indexering conform CPI Totaal bestedingen



Bezoekadres Het Klavier
Anton Pieckplein 1, Kaatsheuvel

Postadres Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Telefoon 0416 - 289111

Website: www.loonopzand.nl
E-mail: info@loonopzand.nl