

25-3-2013

EXPLOITATIEPLAN

“De Rooye Asch”

Behorende bij:

Bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013”

INHOUDSOPGAVE

DEEL A: TOELICHTING.....	4
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding exploitatieplan.....	4
1.2. Koppeling met bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013”	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Exploitatiegebied	6
2.1. Omschrijving van het exploitatiegebied.....	6
2.2. Grondgebruik.....	7
3. Eigendomssituatie.....	9
3.1. Te verwerven gronden	9
4. Omschrijving werken en werkzaamheden	10
4.1. Bouwrijp maken voor de bestemming recreatie	10
4.2. Nutsvoorzieningen.....	10
4.3. Woonrijp maken	10
DEEL B: EXPLOITATIEOPZET	11
1. Exploitatieopzet	11
1.1. Aanduiding van het tijdvak	11
1.2. Aanduiding van de fasering.....	11
1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden	12
1.4. Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	13
1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie	14
2. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	16
3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten	19
4. Herziening en afrekening exploitatieplan	20
4.1. Herziening van het exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)	20
4.2. Afrekening van het exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)	20
DEEL C: REGELS	21
1. Begrippen	21
2. Werken en werkzaamheden.....	23
3. Slotregel	25

Bijlage bij de toelichting (deel A)

1. Exploitatieplangebied Rooye Asch, 14 september 2012, kenmerk: GEM062S1)

Bijlagen bij de exploitatieopzet (deel B)

1. Exploitatieopzet
2. Plankostenscan

Bijlagen bij de regels (deel C)

1. Programma van Eisen inrichting openbare ruimte exploitatieplan “De Rooye Asch”
2. Beeldkwaliteitplan ‘de Rooye Asch’

DEEL A: TOELICHTING

1. Inleiding

1.1. Aanleiding exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Wro”) dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013”. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 450 recreatiewoningen mogelijk. Daarnaast blijven de bestaande recreatiekavels gehandhaafd. De nieuw te ontwikkelen recreatiekavels en de bestaande recreatiekavels hebben een totaal van 512 recreatiekavels. Artikel 6.12 lid 2 Wro en artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: “Bro”) bepalen dat de verplichting om een exploitatieplan op te stellen, vervalt, indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar of gemeentelijk grondeigendom), de noodzaak tot het vastleggen van nadere locatie-eisen ontbreekt (fasering, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap of eisen en regels voor het inrichten van de openbare ruimte), of sprake is van financiële kruimelgevallen.

De gronden in het plangebied zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van particuliere eigenaren. De gemeente heeft (nog) niet met alle particuliere eigenaren anterieure overeenkomsten gesloten. Daarnaast herbergt het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013” wijzigingsbevoegdheden voor particuliere eigenaren. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn niet in het exploitatieplan “De Rooye Asch” opgenomen. Indien deze wijzigingsbevoegdheden door initiatiefnemers aan de orde worden gebracht, dienen de (gerealiseerde) kosten voor voorzieningen en planvorming, welke op basis van de wettelijke criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit aan de wijzigingsbevoegdheden toe te rekenen zijn, te worden verhaald op de betreffende initiatiefnemers.

Omdat derhalve het gemeentelijk kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, heeft dit tot gevolg dat de gemeente gehouden is om gelijktijdig met het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013” een exploitatieplan van het plangebied “De Rooye Asch” vast te stellen.

1.2. Koppeling met bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013”

Het onderhavige exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013” en biedt mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk het plangebied “De Rooye Asch” te ontwikkelen tot recreatiegebied, inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

De vaststelling van het exploitatieplan dient ertoe om:

- de noodzakelijke juridische basis te leggen voor het kostenverhaal;
- het tijdvak en fasering te bepalen;
- eisen, regels en een uitwerking van de regels te stellen.

Met inachtneming van het bestemmingsplan en het onderhavige exploitatieplan kunnen particuliere eigenaren de aan hun eigendom toegekende bestemming zelf realiseren. De gemeente zal, indien geen anterieure overeenkomst met de betreffende particuliere eigenaar is gesloten, alsdan de te verhalen kosten in rekening brengen aan de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

1.3. Leeswijzer

Het **exploitatieplan** “De Rooye Asch” bestaat uit een **toelichting** met bijlagen (deel A), de **exploitatieopzet** met bijlagen (deel B) en de **regels** met bijlagen (deel C). Conform artikel 6.13 lid 1 Wro (verplichte onderdelen) en artikel 6.13 lid 2 Wro (niet verplichte onderdelen) zijn de verschillende verplichte en niet verplichte onderdelen in het exploitatieplan “De Rooye Asch” verwerkt.

In deel A Toelichting worden in de hoofdstukken 2 en 3 achtereenvolgens de omschrijving van het exploitatiegebied, het grondgebruik en de te verwerven gronden gegeven.

In deel B Exploitatieopzet is de exploitatieopzet opgenomen die een raming van de inbrengwaarden, van de andere kosten in verband met de exploitatie en van de opbrengsten bevat. Daarnaast is opgenomen binnen welk tijdvak en met welke fasering de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden. Voorts is de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden opgenomen. Tot slot wordt een overzicht gegeven van de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten.

In deel C Regels worden in hoofdstuk 1 de in de regels gebruikte begrippen uitgelegd. Hoofdstuk 2 bevat de eisen en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In hoofdstuk 3 is aangegeven hoe het exploitatieplan wordt geciteerd.

2. Exploitatiegebied

Een exploitatiegebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het bestemmingsplan. Het exploitatiegebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Voor onderhavig exploitatieplan geldt dat het exploitatiegebied niet gelijk is aan het bestemmingsplangebied. Dit hoofdstuk beschrijft het exploitatiegebied “De Rooye Asch” en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het exploitatiegebied eruit ziet. Dit grondgebruik komt voort uit het ontwerpbestemmingsplan “De Rooye Asch”. Dit grondgebruik is verwerkt in bijlage 1 van de toelichting van dit exploitatieplan “Exploitatieplangebied Rooye Asch”. Het grondgebruik vormt het uitgangspunt voor de exploitatieopzet, dat aan de orde komt in deel B.

2.1. Omschrijving van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied “De Rooye Asch” kenmerkt zich door de landelijke situering en de nabijheid van de woonkern Handel. De afstand tot het centrum van Handel is op fietsafstand. Ook de natuurgebieden de Stippelberg en Beestenveld zijn op fietsafstand. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar door de aansluiting op de provinciale weg N272.

Het exploitatiegebied is niet gelijk aan het bestemmingsplangebied, omdat bestaande eigendomsituaties worden gerespecteerd en een aantal wijzigingsbevoegdheden aangrenzend aan deze particuliere eigendommen in het bestemmingsplangebied is opgenomen. Op de als bijlage 1 bij deel A van dit exploitatieplan gevoegde kaart “Exploitatieplangebied Rooye Asch” is zowel de bestemmingsplangrens als de grens van het exploitatiegebied “De Rooye Asch” weergegeven. Doordat op een aantal plaatsen de exploitatieplangrens en de bestemmingsplangrens gelijk zijn aan elkaar, is op die plaatsen slechts één lijn op de kaart aangegeven.

Ter indicatie is in onderstaande afbeelding de globale begrenzing van zowel het bestemmingsplangebied als het exploitatiegebied met een rode begrenzing weergegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing bestemmingsplangebied en exploitatieplangebied (rood)

Bron: Google Maps, 2012

2.2. Grondgebruik

Het grondgebruik komt voort uit de kaart “Exploitatieplangebied Rooye Asch” welke als bijlage 1 aan deel A van dit exploitatieplan is gevoegd.

In het grondgebruik wordt uitgegaan van een reëel mogelijke en maximale invulling van het plangebied. Op die manier ontstaat een beeld van hoe het park er uiteindelijk uit kan gaan zien en hoe de (ontwerp-)uitgangspunten kunnen worden vertaald. Daarnaast is het beschrijven van een mogelijke uitwerkingsvariant noodzakelijk om voldoende duidelijk de motivatie en uitvoerbaarheid van het plan te kunnen beschrijven.

Het is evenwel gewenst om (in de regels en het kaartmateriaal) voldoende ontwikkelingsruimte te bieden voor andere uitwerkingsvarianten. Dat betekent dat de juridische regeling tot op zekere hoogte globaal en flexibel dient te zijn. Gedurende de planperiode kunnen (en zullen) marktomstandigheden fluctueren én kunnen zich planologische omstandigheden voordoen, waarmee bij de inrichting dan rekening gehouden zal moeten worden.

De in deze toelichting beschreven en verbeelde inrichting van het exploitatieplangebied moet daarom niet worden gezien als een definitieve uitwerkingsvariant, maar moet worden beschouwd als een reëel mogelijke en maximale invulling. Dit betekent dat ook andere uitwerkingsvarianten denkbaar zijn.

Uiteraard moet daarbij wél voldaan worden aan enkele harde uitgangspunten en randvoorwaarden op het gebied van gebruik, bebouwing en inrichting.

Het toekomstig grondgebruik van dit exploitatieplangebied is onderverdeeld in de volgende categorieën:

- uitgeefbaar/recreatiegebied (grondgebonden recreatiewoningen en centrale voorzieningen);
- openbaar gebied (verharding, water en bijbehorende groenvoorzieningen);

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de exploitatieopzet, als beschreven in deel B.

Hierbij dient te worden opgemerkt, dat de kaart “Exploitatieplangebied Rooye Asch” aan de hand van het bestemmingsplan is opgesteld. De oppervlakten van het ruimtegebruik kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het Kadaster opgenomen perceelsoppervlakten. Voor de ramingen, die in het exploitatieplan worden opgenomen, zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

3. Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied “De Rooye Asch” is nog een aantal gronden in eigendom van particuliere eigenaren. Met één van deze particuliere eigenaren, te weten Wind Mee Recreatie B.V. heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten.

3.1. Te verwerven gronden

In het exploitatiegebied “De Rooye Asch” zijn in totaal drie (grond)eigenaren aanwezig.

- Wind Mee Recreatie B.V. circa 80% van het exploitatiegebied;
- de gemeente circa 18% van het exploitatiegebied;
- één particulier eigendom circa 2% van het exploitatiegebied.

De overige (grond)eigendommen, welke niet in het bezit van de gemeente of Wind Mee Recreatie B.V. zijn, worden opgenomen als te handhaven eigendommen met al dan niet wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013”.

De gemeente heeft met Wind Mee Recreatie B.V. een anterieure overeenkomst afgesloten, d.d. 28 oktober 2009. Wind Mee Recreatie B.V. en de gemeente zijn voornemens om het eigendom van de particuliere eigenaar minnelijk te verwerven.

4. Omschrijving werken en werkzaamheden

Als onderdeel van het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013” moeten voor de realisatie van het plangebied “De Rooye Asch” werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen omschreven die betrekking hebben op het bouw- en woonrijp maken van het uitgeefbaar/recreatie gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

4.1. Bouwrijp maken voor de bestemming recreatie

In het exploitatiegebied “De Rooye Asch” zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
- het ontgraven, eventueel ophogen en egaliseren van het terrein;
- het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- het dempen van sloten en watergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- het afvoeren van grondwater;
- het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
- het aanleggen van bouwwegen;
- en overige voorkomende werkzaamheden.

4.2. Nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centrale-antenne-inrichting, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

4.3. Woonrijp maken

In en ten behoeve van het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeersregulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van trottoirs, voet- en rijwielpaden en parkeerplaatsen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen;

DEEL B: EXPLOITATIEOPZET

1. Exploitatieopzet

De Wro (artikel 6.13, 6.24) en het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.6) geven limitatief aan welke kosten in het exploitatieplan mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Bro (artikel 6.2.7) aan wat tot opbrengsten van de exploitatie wordt gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de exploitatieopzet en haar (verplichte) onderdelen ter zake van het exploitatiegebied “De Rooye Asch”.

1.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het exploitatiegebied “De Rooye Asch” - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013” onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting medio 2013.

Het tijdvak, waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode), bedraagt 10 jaar en loopt van 1 januari 2012 tot en met 1 januari 2022. Dit betekent dat de gemeentelijke exploitatie per 1 januari 2022 zal worden beëindigd en afgesloten.

1.2. Aanduiding van de fasering

In de exploitatieopzet is de uitgifte van bouwrijpe gronden voor woningbouw voorzien in 8 jaar, te weten: 2014 tot en met 2021.

In onderstaande tabel 1 is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de exploitatieopzet procentueel opgenomen.

Fasering van de kosten en opbrengsten	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Kosten</i>										
Waarde van de gronden		100%								
Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		100%								
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	2%	15%	15%		15%	15%		15%	15%	8%
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	2%	13%	15%		15%	15%		15%	15%	10%
Kosten opstellen ruimtelijke plannen	70%	30%								
Gemeentelijke apparaatskosten	58%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Rentekosten / -opbrengsten	100%									
<i>Opbrengsten</i>										
Uitgifte gronden			10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment (zijnde peildatum exploitatieplan en bestemmingsplan) “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten “contant worden gemaakt”.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen. De gehanteerde opbrengstenstijging is pas vanaf 1 januari 2017 in de berekening opgenomen.

Parameters dynamische eindwaardeberekening		
Startdatum exploitatie		1-1-2012
Einddatum exploitatie		1-1-2022
Prijspeildatum		1-1-2012
Kostenstijging	2,5% per jaar	vanaf 2012
Opbrengstenstijging	1,0% per jaar	vanaf 2017
Rentekosten	5,3% per jaar	
Rente baten	5,3% per jaar	
Rente contante waarde	5,3% per jaar	

Tabel 2: parameters exploitatieopzet

1.3. Raming van de inbrengwaarde van de gronden

Om de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied te ramen, worden, conform artikel 6.2.3 Bro, tot de kosten gerekend, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

Ad 1 en 2

Alle eigendommen, gronden en opstallen in het exploitatiegebied zijn per peildatum augustus 2012 getaxeerd conform artikel 40b tot en met 40f Onteigeningswet door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. De totale waarde is daarbij getaxeerd op circa € 6.100.000,00.

Ad 3

In de exploitatieopzet worden geen kosten voor het vrijmaken van gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten voorzien. Deze kosten worden in totaal geraamd op circa € 120.000,00.

Ad 4

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied worden niet voorzien, dan wel dat ze zijn opgenomen in de raming van de kosten voor de aanleg van de voorzieningen.

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen bedraagt derhalve circa € 6.220.000,00.

In tabel 3 zijn de bovenstaande kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen die in dit exploitatieplan zijn voorzien (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 6.062.000	€ -	€ 6.062.000
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 120.000	€ -	€ 120.000
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ -	€ -	€ -
Totaal inbrengwaarde gronden		€ 6.182.000	€ -	€ 6.182.000

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde van de gronden

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

Naast een raming van de inbrengwaarde van de gronden zijn de andere kosten in verband met de exploitatie geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.2.4 Bro tot en met artikel 6.2.6 Bro. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelend partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2012.

Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan, naar evenredigheid worden opgenomen in de exploitatieopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere percelen profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

In onderstaande tabel 4 zijn de kostensoorten inclusief kostenstijging opgenomen die in dit exploitatieplan voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Andere kosten in verband met de exploitatie		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	€ -
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 10.420.000	€ 1.472.535	€ 11.892.536
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.524.293	€ 222.445	€ 1.746.738
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 282.403	€ 4.082	€ 286.484
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 951.985	€ 59.598	€ 1.011.583
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	€ -
6.2.4.l	Planschadecosten	€ -	€ -	€ -
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 84.950	€ -	€ 84.950
Totaal andere kosten in verband met de exploitatie		€ 13.263.631	€ 1.758.660	€ 15.022.291

Tabel 4: raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De raming van de kosten voor de aanleg van voorzieningen in en buiten het exploitatiegebied “De Rooye Asch”, als opgenomen in tabel 4, is door Wind Mee Recreatie B.V. geraamd en als zodanig in de exploitatieopzet opgenomen. Enkel voor het toe te rekenen proportionele deel van dit exploitatieplan zijn deze kosten in dit exploitatieplan opgenomen. Voor het toe te rekenen proportionele deel van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan zullen de kosten verhaald worden, indien de wijzigingsbevoegdheden worden ingeroepen. Dit proportionele deel is gebaseerd op de oppervlakten uitgeefbaar/recreatie gebied van de wijzigingsbevoegdheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, in relatie tot de totale oppervlakte uitgeefbaar/recreatie gebied.

Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen van werken, werkzaamheden en maatregelen wordt verwezen naar bijlage 1 (Programma van Eisen) en bijlage 2 (Beeldkwaliteitplan) behorende bij deel C van dit exploitatieplan.

De raming van de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten zijn conform het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan (Plankostenplan) opgenomen, zoals opgenomen in bijlage 2, behorende bij deel B van dit Exploitatieplan.

De in tabel 3 en 4 opgenomen kosten bedragen € 21.204.291,00; in deze kosten is het rentesaldo (en niet enkel de rentelasten) opgenomen als gevolg van de fasering van kosten en opbrengsten. De totale kosten op eindwaarde bedragen € 29.374.088,00. Hierin zijn opgenomen de nominale kosten, kostenstijging en de rentelasten.

Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters en de voornoemde kosten op eindwaarde komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 17.525.914,00.

1.5. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Op grond van artikel 6.2.7 Bro worden tot de opbrengsten van de exploitatie, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten derde Wro, gerekend de ramingen van de volgende opbrengsten:

- van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied;
- van bijdragen en subsidies van derden,

welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Voor de opbrengsten uit uitgifte van de gronden wordt uitgegaan van een reëel mogelijke en maximale invulling van het plangebied. Gedurende de planperiode kunnen (en zullen) marktomstandigheden fluctueren én kunnen zich planologische omstandigheden voordoen, waarmee bij de inrichting dan rekening gehouden zal moeten worden.

De in deze toelichting beschreven en verbeelde inrichting van het exploitatieplangebied moet daarom niet worden gezien als een definitieve uitwerkingsvariant, maar moet worden beschouwd als een reëel mogelijke en maximale invulling. Dit betekent dat ook andere uitwerkingsvarianten denkbaar zijn. Uiteraard moet daarbij wél voldaan worden aan enkele harde uitgangspunten en randvoorwaarden op het gebied van gebruik, bebouwing en inrichting.

In het exploitatieplangebied “De Rooye Asch” omvat het bouwprogramma in totaal 450 recreatiekavels en 1 centrale voorziening, als volgt verdeeld:

1. 100 vierpersoons wellnesschalets (25.690 m²);
2. 95 zespersoons comfortchalets (36.609 m²);

3. 95 zespersoons wellnesschalets (36.609 m²);
4. 40 achtpersoons comfortchalets (20.552 m²);
5. 40 achtpersoons wellnesschalets (20.552 m²);
6. 25 tienpersoons comfortchalets (16.056 m²);
7. 25 tienpersoons wellnesschalets (16.056 m²);
8. 15 twaalfpersoons comfortchalets (11.561 m²);
9. 10 veertienpersoons wellnesschalets (8.992 m²);
10. 5 zestienpersoons comfortchalets (5.138 m²) en
11. 3.100 m² centrale voorziening.

In de exploitatieopzet worden geen te ontvangen bijdragen en subsidies van derden of andere exploitaties voorzien.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, inclusief opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied.

Daarbij is het vastgestelde grondprijnsbeleid van de gemeente als uitgangspunt gehanteerd. Deze is terug te vinden op de website van de gemeente, www.gemert-bakel.nl.

Opbrengsten van de exploitatie		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.2.7.a	Uitgifte gronden				€ 34.278.478	€ 510.931	€ 34.789.409
	4 pers. Wellness	€ 227,43	25.690,39	m2	€ 5.842.741	€ 87.088	€ 5.929.829
	6 pers. Comfort	€ 160,59	36.608,81	m2	€ 5.879.019	€ 87.629	€ 5.966.648
	6 pers. Wellness	€ 199,52	36.608,81	m2	€ 7.304.019	€ 108.869	€ 7.412.888
	8 pers. Comfort	€ 132,22	20.552,31	m2	€ 2.717.366	€ 40.503	€ 2.757.869
	8 pers. Wellness	€ 161,41	20.552,31	m2	€ 3.317.366	€ 49.446	€ 3.366.812
	10 pers. Comfort	€ 146,63	16.056,49	m2	€ 2.354.334	€ 35.092	€ 2.389.426
	10 pers. Wellness	€ 177,77	16.056,49	m2	€ 2.854.334	€ 42.545	€ 2.896.879
	12 pers. Comfort	€ 153,45	11.560,68	m2	€ 1.774.028	€ 26.442	€ 1.800.470
	14 pers. Wellness	€ 160,50	8.991,64	m2	€ 1.443.197	€ 21.511	€ 1.464.708
	16 pers. Comfort	€ 154,16	5.138,08	m2	€ 792.074	€ 11.806	€ 803.880
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden				€ -	€ -	€ -
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties				€ -	€ -	€ -
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				€ 34.278.478	€ 510.931	€ 34.789.409

Tabel 5: raming van de opbrengsten van de exploitatie

Voor een gedetailleerde onderbouwing van de uitgifteprijsen per categorie wordt verwezen naar bijlage 1, behorende bij deel B van dit exploitatieplan.

De in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 34.789.409,00; in deze opbrengsten zijn de rentebaten niet opgenomen. De totale opbrengsten op eindwaarde bedragen € 42.959.205,00. Hierin zijn opgenomen de nominale opbrengsten, opbrengstenstijging (vanaf 2017) en de rentebaten.

Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters en de voornoemde opbrengsten op eindwaarde komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 25.631.412,00.

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

De kosten en opbrengsten van de exploitatieopzet, zoals genoemd in paragraaf 1.4 en 1.5 van deel B, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de exploitatie, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten / -baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment “teruggerekend”. Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten “contant gemaakt”.

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen de contante kosten, verminderd met de door de gemeente in verband met het exploitatieplan ontvangen of te ontvangen subsidies en bijdragen van derden, verhaald worden tot de som van de contante opbrengsten in de exploitatieopzet, de zogenaamde macro-aftopping.

De totale verhaalbare contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan mogelijk is. Onder een bouwplan wordt op grond van artikel 6.2.1 Bro verstaan:

- de bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² brutovloeroppervlakte of één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel / dienstverlening / kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² bruto vloeroppervlakte.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 1.3 en paragraaf 1.4 van deel B, bedragen voor het exploitatieplan € 17.525.914,00. Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdragen van derden in mindering te worden gebracht, zijnde € 0,00. Dit resulteert in een totaal aan verhaalbare contante kosten van € 17.525.914,00.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 1.5 deel B, bedraagt € 25.631.412,00.

De totaalsom van de verhaalbare contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle contante kosten worden verhaald.

De bruto exploitatiebijdrage, die bij het verlenen van de omgevingsvergunning moet worden betaald, wordt op grond van artikel 6.18 Wro als volgt berekend:

1. Ten eerste worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 1.5 deel B). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het exploitatiegebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het exploitatieplan.
5. Tenslotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16 Wro, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid	Programma	Eenheidsprijs (per m ²)	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	
				nominaal	contant
4 pers. Wellness	25.690,39	€ 227,43	1,00	25.690	18.957
6 pers. Comfort	36.608,81	€ 160,59	0,71	25.850	19.075
6 pers. Wellness	36.608,81	€ 199,52	0,88	32.116	23.698
8 pers. Comfort	20.552,31	€ 132,22	0,58	11.948	8.817
8 pers. Wellness	20.552,31	€ 161,41	0,71	14.586	10.763
10 pers. Comfort	16.056,49	€ 146,63	0,64	10.352	7.639
10 pers. Wellness	16.056,49	€ 177,77	0,78	12.550	9.261
12 pers. Comfort	11.560,68	€ 153,45	0,67	7.800	5.756
14 pers. Wellness	8.991,64	€ 160,50	0,71	6.346	4.683
16 pers. Comfort	5.138,08	€ 154,16	0,68	3.483	2.570
Totaal gewogen eenheden				150.722	111.219
Maximaal contant verhaalbare kosten					17.525.914
Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid					€ 158

Tabel 6: Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid

Op basis van het in de omgevingsvergunningaanvraag opgenomen bouwprogramma kan de bruto exploitatiebijdrage worden bepaald. De bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën, die in de aanvraag voor de omgevingsvergunning zijn opgenomen.

De bepaalde bruto exploitatiebijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd (artikel 6.19 Wro):

1. De inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden, voor zover deze niet volgens het exploitatieplan buiten het kostenverhaal blijven;
2. De eventuele kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt, welke kosten voor de berekening van het te verhalen bedrag niet hoger kunnen zijn dan de raming van die kosten in het exploitatieplan.

Na aftrek van bovenstaande kosten resteert de netto exploitatiebijdrage die de exploitant binnen de daartoe in de omgevingsvergunning gestelde termijn dient te voldoen. Tenslotte kan de netto exploitatiebijdrage worden verminderd met de aankoopwaarde openbaar gebied van de desbetreffende zelfrealisatie, indien het openbaar gebied wordt overgedragen aan de gemeente.

De bovengenoemde netto exploitatiebijdrage is berekend op contante waardedatum 1 januari 2012. De netto exploitatiebijdrage wordt vanaf deze contante waardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Tot slot dient te worden opgemerkt, dat uit de berekeningssystematiek van de netto exploitatiebijdrage volgt, dat bij particuliere grondexploitatie van percelen, waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten zijn voorzien, een netto exploitatiebijdrage kan worden ontvangen van de gemeente, terwijl bij de percelen waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een netto exploitatiebijdrage wordt betaald aan de gemeente.

Het kan voorkomen, dat de in een exploitatieopzet van het exploitatieplan geraamde kosten voor het treffen van voorzieningen op een bepaald perceel de opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft degene, die de kosten voor zijn rekening neemt en de voorzieningen zelf realiseert, recht op een vergoeding op basis van dit exploitatieplan: de zogenaamde “negatieve exploitatiebijdrage”.

De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als, de met het perceel verband houdende in het exploitatieplan opgenomen prestaties, zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder weigert dergelijke gronden over te dragen, terwijl dit wel in het exploitatieplan voorzien was, kan de gemeente op haar beurt weigeren de bijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 7 is de voorbeeldberekening van de netto exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze exploitant een succesvol beroep op zelfrealisatie doet¹.

Voorbeeldberekening exploitatiebijdrage te betalen per omgevingsvergunning	
Stap 1: gegevens ingediende omgevingsvergunning	
A Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel	60%
C Openbaar gebied perceel	40%
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
E Zelfverrichte werkzaamheden	€ -
Stap 2: berekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning	
F Totaal contante kosten	€ 17.525.914
G Totaal contante opbrengsten	€ 25.631.412
H Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)	€ 17.525.914
I Totaal aantal gewogen eenheden exploitatieplan	111.219
J Maximaal verhaalbare kosten per gewogen eenheid	€ 157,58
D Totaal aantal gewogen eenheden omgevingsvergunning	20.000
K Maximaal te verhalen kosten op omgevingsvergunning (= J x D / bruto exploitatiebijdrage)	€ 3.151.597
A Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
B Uitgeefbaar gebied perceel	60%
L Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)	€ 600.000
E Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsvergunning	€ -
M Netto exploitatiebijdrage omgevingsvergunning (= K - L - E) te verbinden aan verlening van de omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel niet aankoopt	€ 2.551.597
Stap 3: mogelijke afrekening exploitatiebijdrage per omgevingsvergunning	
A Inbrengwaarde perceel	€ 1.000.000
C Openbaar gebied perceel	40%
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€ 400.000
C Openbaar gebied perceel	
N Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)	€ -
O Saldo afrekening omgevingsvergunning bij aankoop openbaar deel (= M - N) te verbinden aan verlening omgevingsvergunning indien gemeente openbaar deel aankoopt tegen inbrengwaarde	€ 2.151.597

¹ In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve gewogen eenheden. De contante kosten en opbrengsten zijn op het exploitatieplan “De Rooye Asch” gebaseerd. Tabel 7: Voorbeeldberekening netto exploitatiebijdrage individuele eigenaar

3. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

De in de exploitatieopzet opgenomen begroting van kosten en opbrengsten is voor een groot deel gebaseerd op ramingen.

In de huidige situatie zijn reeds (een gedeelte van) onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. Op dit moment zijn nog geen opbrengsten uit gronduitgifte of anderszins in het kader van dit exploitatieplan gerealiseerd. Een overzicht van de door de gemeente gerealiseerde kosten en opbrengsten, bij vaststelling van het exploitatieplan, is op grond van artikel 6.2.8 Bro in onderstaande tabel 8 weergegeven. De door derden gerealiseerde kosten en opbrengsten kunnen, voor zover deze in de ramingen van het exploitatieplan zijn opgenomen, bij verlening van de omgevingsvergunning in mindering worden gebracht op de bruto exploitatiebijdrage. Derhalve zijn deze gerealiseerde kosten en opbrengsten niet in onderstaande tabel 8 opgenomen.

Percentage gerealiseerde kosten		Begroot	Gerealiseerd	%
			per 31/12/2011	
Kostensoort				
6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 6.062.000	€ -	
6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	
6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 120.000	€ -	
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen	€ -	€ -	
6.2.4.a	Kosten onderzoeken	€ -	€ -	
6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken	€ -	€ -	
6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 11.892.536	€ 210.000	2%
6.2.4.d	Kosten van maatregelen	€ -	€ -	
6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)	€ -	€ -	
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.746.738	€ 28.813	2%
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 286.484	€ 126.448	44%
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 1.011.583	€ 508.069	50%
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	
6.2.4.l	Planschadeposten	€ -	€ -	
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten	€ 84.950	€ 90.602	107%
Totaal kosten		€ 21.204.291	€ 963.932	5%
Opbrengstensoort				
6.2.7.a	Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 34.789.409	€ -	
6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	
6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	
Totaal opbrengsten		€ 34.789.409	€ -	

Tabel 8: percentage gerealiseerde kosten en opbrengsten

4. Herziening en afrekening exploitatieplan

4.1. Herziening van het exploitatieplan (artikel 6.15 Wro)

Een exploitatieplan wordt na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien, totdat de in dat exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn gerealiseerd. Indien tegen het exploitatieplan beroep is ingesteld, vangt deze termijn aan op de dag nadat een beslissing omtrent het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Bij een herziening van een exploitatieplan is artikel 6.15, eerste lid Wro, niet van toepassing en kan de mededeling, bedoeld in artikel 6.15, tweede lid Wro, achterwege blijven voor zover de herziening uitsluitend betrekking heeft op:

- een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten;
- een aanpassing van deze 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.

Deze herziening kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage moeten betalen dan in het geval de eigenaren voor de herziening hun omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

De daadwerkelijk te betalen exploitatiebijdrage bij de verlening van de omgevingsvergunning is af te leiden uit de laatst vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

4.2. Afrekening van het exploitatieplan (artikel 6.20 Wro)

Binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast.

Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het exploitatiegebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde exploitatiebijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente aan degene die ten tijde van de betaling van de bijdrage, of een gedeelte daarvan, houder was van de desbetreffende omgevingsvergunning, of diens rechtsopvolger.

Indien ten minste negentig procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, wordt op verzoek met betrekking tot de desbetreffende exploitatiebijdrage een afrekening opgesteld.

Tegen een besluit omtrent de afrekening en de herberekende exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

DEEL C: REGELS

1. Begrippen

- Bestemmingsplan** : Het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013”.
- Bouwkavels** : De gronden waarop één of meer bouwplannen mogelijk zijn.
- Exploitatiebijdrage** : De door een particuliere exploitant via de omgevingsvergunning aan de gemeente verschuldigde betaling in de kosten van de grondexploitatie op grond van artikel 6.18 Wro en artikel 6.19 Wro. De exploitatiebijdrage wordt berekend op de contante waardedatum, zijnde 1 januari 2012. De exploitatiebijdrage wordt vanaf de contante waardedatum tot aan het moment verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in paragraaf 1.2 van deel B opgenomen parameter.
- Exploitatieplan** : Het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro en artikel 6.13 Wro.
- Exploitatiegebied** : Het gebied waarop dit Exploitatieplan van toepassing is, zoals weergegeven in bijlage 1 van deel A van dit Exploitatieplan.
- Exploitatieopzet** : De exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c Wro en als bedoeld in hoofdstuk 1 van deel B van dit Exploitatieplan.
- Openbare ruimte** : De gronden waarop de openbare voorzieningen worden gereconstrueerd of gerealiseerd, waaronder openbare wegen, waterwegen en groenvoorzieningen.
- Bouwrijp maken** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:
- het ontdoen van bebouwing, bouwresten en andere boven- en ondergrondse obstakels;
 - het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein;
 - het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
 - het dempen van sloten en watergangen;
 - het treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
 - het afvoeren van grondwater;
 - het aanleggen van duikers, rioleringen en gemalen, persleidingen;
 - het aanleggen van bouwwegen;
 - overige voorkomende werkzaamheden.
- Nutsvoorzieningen** : In het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen, inclusief bijbehorende bovengrondse voorzieningen, voorzien conform het Programma van Eisen inrichting openbaar gebied, bijlage 1 van deel C:
- aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centrale-antenne-inrichting, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten en installaties/gebouwen voor duurzame energievoorzieningen.

Woonrijp maken

: In en ten behoeve van het Exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het (her)inrichten van de Openbare ruimte voorzien:

- het aanleggen en aanpassen van wegen en pleinen, zowel met een open verharding als asfalt, met bijbehorende (verkeers- en verkeers-regulerende) voorzieningen;
- het aanleggen van openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- het plaatsen van straatmeubilair, speelvoorzieningen, hondentoiletten, sierende elementen en afrastering in de openbare ruimte;
- het aanleggen van groenvoorzieningen;
- het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen.

2. Werken en werkzaamheden

- 2.1. De bestekken en tekeningen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte, dienen te voldoen aan (I) de technische eisen, zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 1 bij de regels van dit Exploitatieplan is gevoegd, alsmede (II) de door de gemeente gestelde nadere beeldkwaliteitseisen, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 2 bij deel C van dit Exploitatieplan is toegevoegd.
- 2.2. Als onderdeel van het Bouwrijp maken, dient het terrein te worden geëgaliseerd c.q. aangevuld met schoon zand c.q. grond (van maximaal milieucategorie 1) tot maaiveldhoogte, een en ander zoals opgenomen in het Programma van Eisen, dat als bijlage 1 bij deel C van dit Exploitatieplan is gevoegd.
- 2.3. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied, de aanleg van Nutsvoorzieningen en de inrichting van de Openbare ruimte, voordat het bestek ter goedkeuring is voorgelegd aan en is goedgekeurd door burgemeester en wethouders.
- 2.4. De bestekken en tekeningen zullen worden getoetst aan de gestelde eisen in de in lid 2.1 genoemde stukken. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na ontvangst van de bestekken en tekeningen omtrent de goedkeuring van deze stukken.
- 2.5. De werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de gemeente goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 genoemde stukken. De partij die uitvoert, is aansprakelijk voor schade die zijn bouwactiviteiten veroorzaken.
- 2.6. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Openbare ruimte vinden plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aangewezen toezichthouder. De toezichthouder geeft aanwijzingen over de route van het bouwverkeer. Na de start van de uitvoering van de werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot de gronden van het Exploitatiegebied, waarop de uitvoering plaatsvindt. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.
- 2.7. Partijen, die de werken en werkzaamheden uitvoeren, zijn verplicht tot het onderhouden van de bouwwegen, totdat deze wegen als onderdeel van de Openbare ruimte Woonrijp zijn gemaakt.
- 2.8. Zodra de werken en werkzaamheden zijn voltooid, wordt hiervan door partijen schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders. Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat een aanduiding van de werken en werkzaamheden inhoudt, waarop de melding betrekking heeft.
- 2.9. Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

- 2.10. Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een voltooiingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt, dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met de goedgekeurde bestekken en tekeningen voor het Bouw- en Woonrijp maken, de aanleg van Nutsvoorzieningen en het inrichten van de Oruimte en overeenkomstig de eisen, zoals opgenomen in de in lid 2.1 en lid 2.2 genoemde stukken.
- 2.11. Voor exploitant geldt na overdracht van de Openbare ruimte aan de gemeente een garantieperiode van 12 maanden, waarin hij eventuele gebreken voor zijn rekening herstelt.
- 2.12. Het is verplicht de diensten, werken en werkzaamheden namens de gemeente openbaar aan te besteden volgens de richtlijnen 2004/18/EG van het Europees Parlement en de raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114 d.d. 30 april 2004, alsmede volgens de interpretatieve mededeling van de Europese Commissie over de Gemeenschapswetgeving die van toepassing is op het plaatsen van opdrachten die niet of slechts gedeeltelijk onder de richtlijnen inzake overheidsopdrachten vallen, zoals gepubliceerd in PbEG 2006, C 179/02. Wat betreft opdrachten met een opdrachtsom onder het betreffende drempelbedrag uit de voornoemde richtlijnen, dient voorts het gemeentelijk aanbestedingsbeleid te worden gevolgd. De relevante delen kunnen desgewenst worden opgevraagd bij de gemeente Gemert-Bakel.
- 2.13. Om te garanderen dat aan het in lid 2.12 bepaalde wordt voldaan, dient exploitant de raming van de door deze exploitant aan te leggen openbare voorzieningen 13 weken voorafgaand aan de geplande aanleg ter controle aan de gemeente voor te leggen. Daarbij dient de exploitant tevens een aanbestedingsprotocol op te stellen in overleg met de cluster centrale inkoop van de gemeente Gemert-Bakel, waarin is aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt gegund. Dit aanbestedingsprotocol dient aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Burgemeester en wethouders beslissen uiterlijk 8 weken na ontvangst van de raming en het protocol omtrent de instemming met het protocol.
- 2.14. De gunning van opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden vindt plaats in overeenstemming met het aanbestedingsprotocol waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd.
- 2.15. Het is verboden werken, werkzaamheden en bouwwerken, zoals omschreven in hoofdstuk 4 van deel A van dit Exploitatieplan, uit te voeren in strijd met de eisen zoals opgenomen in de regels 2.1 tot en met 2.14 van hoofdstuk 2 behorende bij deel C van dit Exploitatieplan.








3. Slotregel

Dit Exploitatieplan wordt geciteerd als “Exploitatieplan “De Rooye Asch””.

BIJLAGE(N) BIJ DE TOELICHTING (DEEL A)

BIJLAGE 1

Verklaring

-  Bestemmingsplangrens
-  Exploitatiegrens
-  Green
-  R1 (recreatiebestemming)
-  Verkeer
-  Water
-  Percelen met wijzigingsbevoegdheid R2 conform bestemmingsplan Rooye Asch



2	RJO	21-03-2013	Bestemming water verwijderd
1	RJO	14-09-2012	Plangrenzen aangepast

Wind Mee Recreatie B.V. / Gem. Gemert-Bakel
 Exploitatieplan Rooye Asch

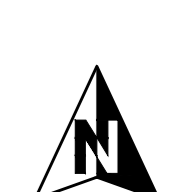
Exploitatieplangebied Rooye Asch		GEM062
Ontwerp	Meting	Formaat A0
Projectleider IK	Getekend PSM 03-08-2012 Bestand GEM062S1	Schaal 1:1000

Herbarieweg 5-J v Hertenbosch
 PB 2300 1202 CH v Hertenbosch
 T 088-3360333
 F 088-3360099

krachten
 ADVISEURS
 ONROEREND
 INGENIEUR

Schoorsteel 8 Herten
 PB 14 8202 ZA Roermond
 T 088-3360333
 F 088-3360099

12-1172



Status: CONCEPT

BIJLAGE(N) BIJ DE EXPLOITATIEOPZET (DEEL B)

BIJLAGE 1

Exploitatieopzet ontwerpexploitatieplan

1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Printdatum:	12 november 2012

Samenvatting exploitatieopzet

Algemeen	
Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Datum start exploitatie	01-jan-12
Datum contante waarde	01-jan-12
Datum einde exploitatie	01-jan-22
Prijspeil	01-jan-12
Looptijd exploitatie	10
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	1,0%
Renteverlies	5,3%
Rentewinst	5,3%
Rente contant	5,3%
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

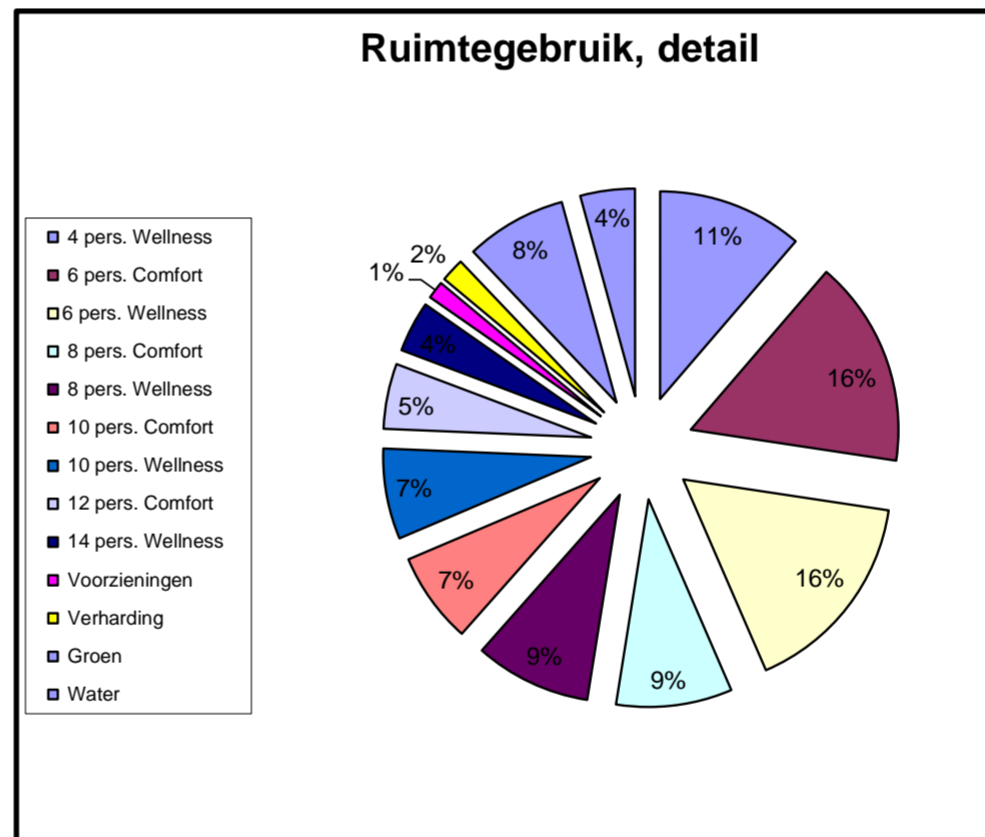
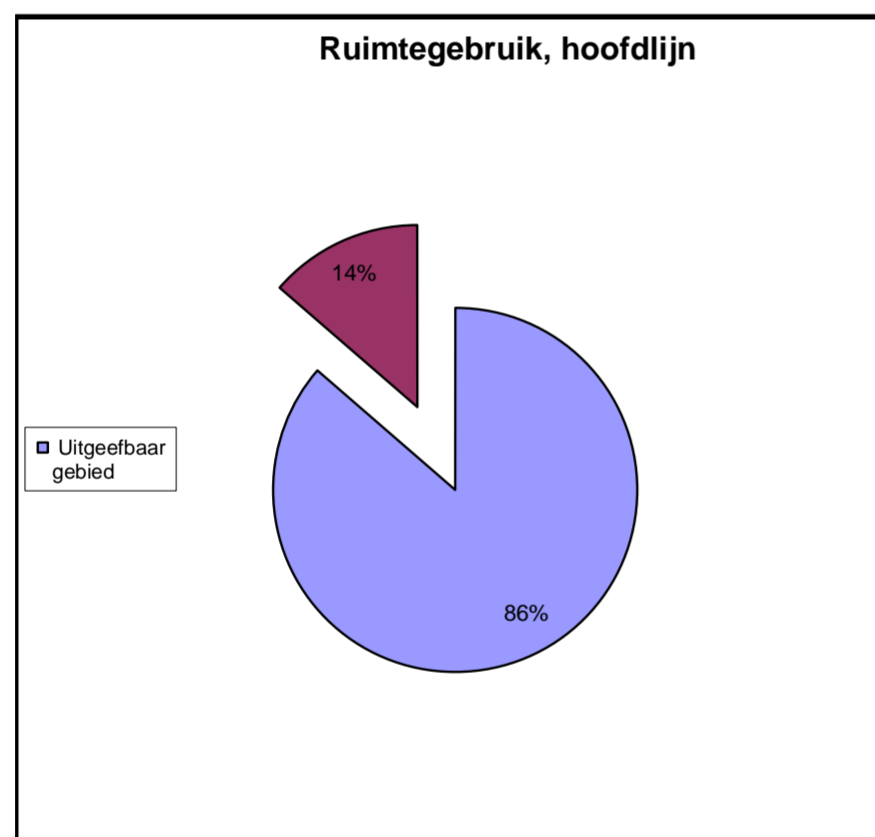
Vanaf 1-1-2017: 1% per jaar

Berekening					
Wro	Bro		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
6.13.1.c.1		Inbrengwaarde gronden	€ 6.182.000	€ -	€ 6.182.000
	6.2.3.a	Waarde van de gronden	€ 6.062.000	€ -	€ 6.062.000
	6.2.3.b	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
	6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 120.000	€ -	€ 120.000
	6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ -	€ -	€ -
6.13.1.c.2		Andere kosten ivm de exploitatie	€ 13.269.283	€ 1.758.660	€ 15.022.291
	6.2.4.a	Kosten onderzoeken (bodem, milieu, akoestisch, archeologisch, cultuurhistorisch)	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken (egaliseren, ophogen, afgraven)	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 10.420.000	€ 1.472.535	€ 11.892.536
	6.2.4.d	Kosten van maatregelen (bijv. beperking milieuhygiënische contouren)	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.g	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 1.524.293	€ 222.445	€ 1.746.738
	6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 282.403	€ 4.082	€ 286.484
	6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten	€ 951.985	€ 59.598	€ 1.011.583
	6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.l	Planschadeposten	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen	€ -	€ -	€ -
	6.2.4.n	Gerealiseerde rentekosten / -opbrengsten	€ 90.602	€ -	€ 90.602
		Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 5.652-
		TOTAAL KOSTEN	€ 19.451.283	€ 1.758.660	€ 21.204.291
Wro	Bro		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
6.13.1.c.3		Opbrengsten van de exploitatie	€ 34.278.478	€ 510.931	€ 34.789.409
	6.2.7.a	Uitgifte van gronden	€ 34.278.478	€ 510.931	€ 34.789.409
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden	€ -	€ -	€ -
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties	€ -	€ -	€ -
		TOTAAL OPBRENGSTEN	€ 34.278.478	€ 510.931	€ 34.789.409
Resultaat op einddatum					€ 13.585.118
Resultaat op startdatum					€ 8.105.498
Resultaat op contante waarde					€ 8.105.498

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
A	Bruto plangebied	232.638	m2	
80,1%	Wind Mee Recreatie BV	186.438	m2	
2,1%	mevrouw P.C.J. van der Ven	4.790	m2	
17,8%	Gemeente Gemert-Bakel	41.410	m2	
B	Te handhaven elementen	-	m2	
C	Bovenwijkse voorzieningen	-	m2	
D = A - B - C	Netto exploitatiegebied	232.638	m2	
86%	Uitgeefbaar gebied	200.916	m2	
11%	4 pers. Wellness	25.690	m2	
16%	6 pers. Comfort	36.609	m2	
16%	6 pers. Wellness	36.609	m2	
9%	8 pers. Comfort	20.552	m2	
9%	8 pers. Wellness	20.552	m2	
7%	10 pers. Comfort	16.056	m2	
7%	10 pers. Wellness	16.056	m2	
5%	12 pers. Comfort	11.561	m2	
4%	14 pers. Wellness	8.992	m2	
2%	16 pers. Comfort	5.138	m2	
1%	Voorzieningen	3.100	m2	
14%	Openbaar gebied	31.722	m2	
2%	Verharding	4.200	m2	
	parkeren	4.200	m2	
8%	Groen	17.868	m2	
4%	Water	9.654	m2	



Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Berekening							Exploitatieplan			
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	Gewichts- factoren	Programma	Gewogen eenheden
6.13.1.c.3	6.2.7.a	Opbrengsten van de exploitatie					€ 34.278.478			
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied					€ 34.278.478			
		4 pers. Wellness	100 won	€ 227	25.690 m2	€ 5.842.741		1,00	25.690,39	25.690
		6 pers. Comfort	95 won	€ 161	36.609 m2	€ 5.879.019		0,71	36.608,81	25.850
		6 pers. Wellness	95 won	€ 200	36.609 m2	€ 7.304.019		0,88	36.608,81	32.116
		8 pers. Comfort	40 won	€ 132	20.552 m2	€ 2.717.366		0,58	20.552,31	11.948
		8 pers. Wellness	40 won	€ 161	20.552 m2	€ 3.317.366		0,71	20.552,31	14.586
		10 pers. Comfort	25 won	€ 147	16.056 m2	€ 2.354.334		0,64	16.056,49	10.352
		10 pers. Wellness	25 won	€ 178	16.056 m2	€ 2.854.334		0,78	16.056,49	12.550
		12 pers. Comfort	15 won	€ 153	11.561 m2	€ 1.774.028		0,67	11.560,68	7.800
		14 pers. Wellness	10 won	€ 161	8.992 m2	€ 1.443.197		0,71	8.991,64	6.346
		16 pers. Comfort	5 won	€ 154	5.138 m2	€ 792.074		0,68	5.138,08	3.483
		Voorzieningen		€ -	3.100 m2	€ -		-	3.100,00	-
		Afronding								
	6.2.7.b	Bijdragen en subsidies van derden					€ -			
	6.2.7.c	Bijdrage andere exploitaties					€ -			
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 34.278.478			150.722

Kostenraming

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Berekening								
Wro	Bro		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal	
6.13.1.c.1	6.2.3.a	Inbrengwaarde gronden					€ 6.182.000	
		Waarde van de gronden					€ 6.062.000	
		* Boekwaarde / inbrengwaarde grond						
		* Verwerving gronden						
		Wind Mee Recreatie BV	€ 30,04	186.438	m2	€ 5.600.000		
		mevrouw P.C.J. van der Ven	€ 10,00	4.790	m2	€ 47.900		
		Gemeente Gemert-Bakel	€ 10,00	41.410	m2	€ 414.100		
		* Afronding	€ -	1	post	€ -		
		6.2.3.b	Waarde van de opstallen					€ -
		* Boekwaarde / inbrengwaarde opstallen die niet gehandhaafd kunnen worden	€ -	1	post	€ -		
		* Afronding	€ -	1	post	€ -		
		6.2.3.c	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.					€ 120.000
		* Bijkomende kosten / advisering verwerving	2%	van subtotaal 6.2.3.a en b		€ 121.240		
* Afronding	€ 1.240,00-	1	post	€ 1.240-				
6.2.3.d	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen					€ -		
6.13.1.c.2	6.2.4.a	Andere kosten i.v.m. de exploitatie					€ 13.269.283	
		Kosten onderzoeken					€ -	
		6.2.4.b	Kosten bodemsanering en grondwerken					€ -
		6.2.4.c	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 10.420.000
		Wijzigingsbevoegdheden (volledige oppervlakte van particulier eigendom)	34.267	m2	13%			
		Exploitatieplangebied	232.638	m2	87%			
		Totaal incl. wijzigingsbevoegdheden	266.905	m2	100%			
		* Realisatiekosten horizontaal	€ 11.951.723					
		Ten laste van wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Rooye Asch	€ 1.534.440		13%	€ -		
		Ten laste van exploitatieplangebied Rooye Asch	€ 10.417.283		87%	€ 10.417.283		
		* Afronding	€ 2.717,00	1	post	€ 2.717		
		6.2.4.d	Kosten van maatregelen					€ -
		6.2.4.e	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)					€ -
6.2.4.f	Kosten voor toekomstige exploitaties (die in naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen)					€ -		
6.2.4.g	Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht					€ 1.524.293		
* Civiele en cultuurtechniek	€ 1.693.802,86	87%	post	€ 1.476.341				
* Landmeten / vastgoedinformatie	€ 55.015,10	87%	post	€ 47.952				
6.2.4.h	Kosten opstellen ruimtelijke plannen					€ 282.403		
* Stedenbouw	€ 198.600,00	87%	post	€ 173.102				
* Ruimtelijke ordening	€ 125.400,00	87%	post	€ 109.300				
6.2.4.i	Kosten ontwerpcompetities					€ -		
6.2.4.j	Gemeentelijke apparaatskosten					€ 951.985		
* Verwerving	€ 3.600,00	87%	post	€ 3.138				
* Communicatie	€ 113.991,51	87%	post	€ 99.357				
* Uitgifte	€ 7.320,00	87%	post	€ 6.380				
* Projectmanagement	€ 672.272,45	87%	post	€ 585.962				
* Planeconomie	€ 295.026,04	87%	post	€ 257.149				
Subtotaal plankostenscan (totaal)	€ 3.165.028							
Ten laste van wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan Rooye Asch	€ 406.347		13%					
Ten laste van exploitatieplangebied Rooye Asch	€ 2.758.681		87%					
6.2.4.k	Kosten tijdelijk beheer (netto)					€ -		
6.2.4.l	Planschadeposten					€ -		
6.2.4.m	Niet terugvorderbare belastingen					€ -		
6.2.4.n	Rentekosten / -opbrengsten					€ 90.602		
* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 10.672,25	1	post	€ 10.672				
* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 79.929,58	1	post	€ 79.930				
* Afronding	€ -	1	post	€ -				
		TOTAAL KOSTENRAMING				€ 19.451.283		

Fasering in %

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Fasering																
Kosten	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-1-2022
6.2.3.a Waarde van de gronden	100%		100%			100%										
6.2.3.b Waarde van de opstallen																
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	100%		100%			100%										
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen																
6.2.4.a Kosten onderzoeken																
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken																
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	100%		100%				15%	15%		15%	15%		15%	15%	10%	
6.2.4.d Kosten van maatregelen																
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied																
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties																
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100%		100%				15%	15%		15%	15%		15%	15%	10%	
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	100%		100%		70%		30%									
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities																
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	100%		100%		10%		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)																
6.2.4.l Planschadekosten																
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen																
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	100%		100%	100%												

Opbrengsten																
	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-1-2022
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																
- 4 pers. Wellness	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 6 pers. Comfort	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 6 pers. Wellness	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 8 pers. Comfort	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 8 pers. Wellness	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 10 pers. Comfort	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 10 pers. Wellness	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 12 pers. Comfort	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 14 pers. Wellness	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- 16 pers. Comfort	100%		100%					10%	10%	15%	15%	15%	15%	10%	10%	
- Voorzieningen	100%		100%							100%						
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties																

Fasering

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Fasering																
Kosten	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-1-2022
6.2.3.a Waarde van de gronden	€ 6.062.000		€ 6.062.000			€ 6.062.000										
6.2.3.b Waarde van de opstallen																
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ 120.000		€ 120.000			€ 120.000										
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen																
6.2.4.a Kosten onderzoeken																
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken																
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 10.420.000		€ 10.420.000	€ 210.000			€ 1.563.000	€ 1.563.000		€ 1.563.000	€ 1.563.000		€ 1.563.000	€ 1.563.000	€ 832.000	
6.2.4.d Kosten van maatregelen																
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied																
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties																
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 1.524.293		€ 1.524.293	€ 28.813			€ 199.832	€ 228.644		€ 228.644	€ 228.644		€ 228.644	€ 228.644	€ 152.429	
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 282.403		€ 282.403	€ 126.448	€ 71.233		€ 84.721									
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities																
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 951.985		€ 951.985	€ 508.069	€ 44.392		€ 44.392	€ 44.392	€ 44.392	€ 44.392	€ 44.392	€ 44.392	€ 44.392	€ 44.392	€ 44.392	€ 44.392
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)																
6.2.4.l Planschadekosten																
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen																
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten	€ 90.602		€ 90.602	€ 90.602												
Kosten per jaar	€ 19.451.283	€ -	€ 19.451.283	€ 963.932	€ 115.625	€ 6.182.000	€ 1.891.944	€ 1.836.036	€ 44.392	€ 1.836.036	€ 1.836.036	€ 44.392	€ 1.836.036	€ 1.836.036	€ 1.028.821	€
Opbrengsten	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-1-2022
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 34.278.478		€ 34.278.478					€ 3.427.848	€ 3.427.848	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 3.427.848	€ 3.427.848	
- 4 pers. Wellness	€ 5.842.741		€ 5.842.741					€ 584.274	€ 584.274	€ 876.411	€ 876.411	€ 876.411	€ 876.411	€ 584.274	€ 584.274	
- 6 pers. Comfort	€ 5.879.019		€ 5.879.019					€ 587.902	€ 587.902	€ 881.853	€ 881.853	€ 881.853	€ 881.853	€ 587.902	€ 587.902	
- 6 pers. Wellness	€ 7.304.019		€ 7.304.019					€ 730.402	€ 730.402	€ 1.095.603	€ 1.095.603	€ 1.095.603	€ 1.095.603	€ 730.402	€ 730.402	
- 8 pers. Comfort	€ 2.717.366		€ 2.717.366					€ 271.737	€ 271.737	€ 407.605	€ 407.605	€ 407.605	€ 407.605	€ 271.737	€ 271.737	
- 8 pers. Wellness	€ 3.317.366		€ 3.317.366					€ 331.737	€ 331.737	€ 497.605	€ 497.605	€ 497.605	€ 497.605	€ 331.737	€ 331.737	
- 10 pers. Comfort	€ 2.354.334		€ 2.354.334					€ 235.433	€ 235.433	€ 353.150	€ 353.150	€ 353.150	€ 353.150	€ 235.433	€ 235.433	
- 10 pers. Wellness	€ 2.854.334		€ 2.854.334					€ 285.433	€ 285.433	€ 428.150	€ 428.150	€ 428.150	€ 428.150	€ 285.433	€ 285.433	
- 12 pers. Comfort	€ 1.774.028		€ 1.774.028					€ 177.403	€ 177.403	€ 266.104	€ 266.104	€ 266.104	€ 266.104	€ 177.403	€ 177.403	
- 14 pers. Wellness	€ 1.443.197		€ 1.443.197					€ 144.320	€ 144.320	€ 216.480	€ 216.480	€ 216.480	€ 216.480	€ 144.320	€ 144.320	
- 16 pers. Comfort	€ 792.074		€ 792.074					€ 79.207	€ 79.207	€ 118.811	€ 118.811	€ 118.811	€ 118.811	€ 79.207	€ 79.207	
- Voorzieningen																
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden																
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties																
Opbrengsten per jaar	€ 34.278.478	€ -	€ 34.278.478	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.427.848	€ 3.427.848	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 3.427.848	€ 3.427.848	€ -
Programma	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-1-2022
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																
- 4 pers. Wellness	100		100					10	10	15	15	15	15	10	10	
- 6 pers. Comfort	95		95					10	10	14	14	14	14	10	10	
- 6 pers. Wellness	95		95					10	10	14	14	14	14	10	10	
- 8 pers. Comfort	40		40					4	4	6	6	6	6	4	4	
- 8 pers. Wellness	40		40					4	4	6	6	6	6	4	4	
- 10 pers. Comfort	25		25					3	3	4	4	4	4	3	3	
- 10 pers. Wellness	25		25					3	3	4	4	4	4	3	3	
- 12 pers. Comfort	15		15					2	2	2	2	2	2	2	2	
- 14 pers. Wellness	10		10					1	1	2	2	2	2	1	1	
- 16 pers. Comfort	5		5					1	1	1	1	1	1	1	1	
Programma per jaar	450	0	450	0	0	0	0	45	45	68	68	68	68	45	45	0

Inflatie

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Indexering / inflatie																
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-1-2022
6.2.3.a Waarde van de gronden		1-1-2013	0,0%													
6.2.3.b Waarde van de opstallen		1-1-2013	0,0%													
6.2.3.c Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.		1-1-2012	0,0%													
6.2.3.d Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		1-1-2012	0,0%													
6.2.4.a Kosten onderzoeken		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.b Kosten bodemsanering en grondwerken		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.c Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 1.472.535	1-1-2012	2,5%				€ 58.977	€ 99.527		€ 183.692	€ 227.359		€ 317.996	€ 365.021	€ 219.962	
6.2.4.d Kosten van maatregelen		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.e Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.f Kosten voor toekomstige exploitaties		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.g Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€ 222.445	1-1-2012	2,5%				€ 7.540	€ 14.559		€ 26.871	€ 33.259		€ 46.518	€ 53.397	€ 40.299	
6.2.4.h Kosten opstellen ruimtelijke plannen	€ 4.082	1-1-2012	2,5%		€ 885		€ 3.197									
6.2.4.i Kosten ontwerpcompetities		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.j Gemeentelijke apparaatskosten	€ 59.598	1-1-2012	2,5%		€ 551		€ 1.675	€ 2.827	€ 4.007	€ 5.217	€ 6.457	€ 7.729	€ 9.032	€ 10.367	€ 11.736	
6.2.4.k Kosten tijdelijk beheer (netto)		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.l Planschadeposten		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.m Niet terugvorderbare belastingen		1-1-2012	2,5%													
6.2.4.n Rentekosten / -opbrengsten		1-1-2012	0,0%													
Totaal kostenstijging per jaar	€ 1.758.660				€ 1.436		€ 71.389	€ 116.913	€ 4.007	€ 215.781	€ 267.076	€ 7.729	€ 373.546	€ 428.786	€ 271.997	
Opbrengstenstijging																
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-1-2022
6.2.7.a Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€ 510.931															
- 4 pers. Wellness	€ 87.088	1-1-2012	1,0%								€ 4.371	€ 13.179	€ 22.075	€ 20.706	€ 26.756	
- 6 pers. Comfort	€ 87.629	1-1-2012	1,0%								€ 4.398	€ 13.261	€ 22.212	€ 20.835	€ 26.922	
- 6 pers. Wellness	€ 108.869	1-1-2012	1,0%								€ 5.464	€ 16.475	€ 27.596	€ 25.885	€ 33.448	
- 8 pers. Comfort	€ 40.503	1-1-2012	1,0%								€ 2.033	€ 6.129	€ 10.267	€ 9.630	€ 12.444	
- 8 pers. Wellness	€ 49.446	1-1-2012	1,0%								€ 2.482	€ 7.483	€ 12.534	€ 11.757	€ 15.192	
- 10 pers. Comfort	€ 35.092	1-1-2012	1,0%								€ 1.761	€ 5.310	€ 8.895	€ 8.344	€ 10.781	
- 10 pers. Wellness	€ 42.545	1-1-2012	1,0%								€ 2.135	€ 6.438	€ 10.784	€ 10.116	€ 13.071	
- 12 pers. Comfort	€ 26.442	1-1-2012	1,0%								€ 1.327	€ 4.002	€ 6.703	€ 6.287	€ 8.124	
- 14 pers. Wellness	€ 21.511	1-1-2012	1,0%								€ 1.080	€ 3.255	€ 5.453	€ 5.115	€ 6.609	
- 16 pers. Comfort	€ 11.806	1-1-2012	1,0%								€ 593	€ 1.787	€ 2.993	€ 2.807	€ 3.627	
- Voorzieningen		1-1-2012	1,0%													
6.2.7.b Bijdragen en subsidies van derden		1-1-2012	0,0%													
6.2.7.c Bijdrage andere exploitaties		1-1-2012	0,0%													
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€ 510.931										€ 25.645	€ 77.319	€ 129.510	€ 121.482	€ 156.975	

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	01-jan-12
Datum einde exploitatie	01-jan-22
Looptijd (jaren)	10,00
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	1,0% vanaf 1-1-2017
Rente contant	5,3%

Kasstroomoverzicht																							
	Totaal	Vershil	Controle	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-1-2014	1-7-2014	1-1-2015	1-7-2015	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021
Kosten nominaal	€ 19.451.283	€ -	€ 19.451.283	€ 963.932	€ 115.625	€ 6.182.000	€ 1.891.944	€ -	€ 1.836.036	€ -	€ 44.392	€ -	€ 1.836.036	€ -	€ 1.836.036	€ -	€ 44.392	€ -	€ 1.836.036	€ -	€ 1.836.036	€ -	€ 1.028.821
Kostenstijging	€ 1.758.660	€ -	€ 1.758.660	€ -	€ 1.436	€ -	€ 71.389	€ -	€ 116.913	€ -	€ 4.007	€ -	€ 215.781	€ -	€ 267.076	€ -	€ 7.729	€ -	€ 373.546	€ -	€ 428.786	€ -	€ 271.997
Kosten incl. inflatie	€ 21.209.943	€ -	€ 21.209.943	€ 963.932	€ 117.061	€ 6.182.000	€ 1.963.333	€ -	€ 1.952.948	€ -	€ 48.399	€ -	€ 2.051.816	€ -	€ 2.103.112	€ -	€ 52.120	€ -	€ 2.209.582	€ -	€ 2.264.821	€ -	€ 1.300.818
Opbrengsten	€ 34.278.478	€ -	€ 34.278.478	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.427.848	€ -	€ 3.427.848	€ -	€ 5.141.772	€ -	€ 5.141.772	€ -	€ 5.141.772	€ -	€ 5.141.772	€ -	€ 3.427.848	€ -	€ 3.427.848
Opbrengstenstijging	€ 510.931	€ -	€ 510.931	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25.645	€ -	€ 77.319	€ -	€ 129.510	€ -	€ 121.482	€ -	€ 156.975
Opbrengsten incl. inflatie	€ 34.789.409	€ -	€ 34.789.409	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.427.848	€ -	€ 3.427.848	€ -	€ 5.141.772	€ -	€ 5.167.417	€ -	€ 5.219.091	€ -	€ 5.271.282	€ -	€ 3.549.330	€ -	€ 3.584.823
Saldo lopende jaar	€ 13.579.466	€ -	€ 13.579.466	€ 963.932	€ 117.061	€ 6.182.000	€ 1.963.333	€ -	€ 1.474.899	€ -	€ 3.379.449	€ -	€ 3.089.955	€ -	€ 3.064.305	€ -	€ 5.166.971	€ -	€ 3.061.700	€ -	€ 1.284.508	€ -	€ 2.284.005
Saldo vorige jaar					€ 989.146	€ 1.135.144	€ 7.508.545	€ 9.719.643	€ 9.973.888	€ 8.721.304	€ 8.949.435	€ 5.715.685	€ 5.865.195	€ 2.847.834	€ 2.922.327	€ 145.691	€ 149.502	€ 5.455.541	€ 5.598.246	€ 8.886.472	€ 9.118.923	€ 10.675.563	€ 10.954.813
Saldo op datum					€ 1.106.208	€ 7.317.144	€ 9.471.878	€ 9.719.643	€ 8.498.988	€ 8.721.304	€ 5.569.986	€ 5.715.685	€ 2.775.240	€ 2.847.834	€ 141.977	€ 145.691	€ 5.316.473	€ 5.455.541	€ 8.659.946	€ 8.886.472	€ 10.403.431	€ 10.675.563	€ 13.238.818
Rente per...				1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-1-2014	1-7-2014	1-1-2015	1-7-2015	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019	1-7-2019	1-1-2020	1-7-2020	1-1-2021	1-7-2021	1-1-2022
Renteparameter (lasten)				5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%
Renteparameter (baten)				5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%	5,30%
Rentesaldo	€ 5.652	€ -	€ 5.652	€ 25.214	€ 28.936	€ 191.401	€ 247.764	€ 254.245	€ 222.316	€ 228.131	€ 145.699	€ 149.510	€ 72.594	€ 74.493	€ 3.714	€ 3.811	€ 139.068	€ 142.705	€ 226.526	€ 232.451	€ 272.132	€ 279.250	€ 346.299
Saldo lopende jaar				€ 989.146	€ 1.135.144	€ 7.508.545	€ 9.719.643	€ 9.973.888	€ 8.721.304	€ 8.949.435	€ 5.715.685	€ 5.865.195	€ 2.847.834	€ 2.922.327	€ 145.691	€ 149.502	€ 5.455.541	€ 5.598.246	€ 8.886.472	€ 9.118.923	€ 10.675.563	€ 10.954.813	€ 13.585.118

Exploitatieplan, kostenverhaal

GEEN MACRO-AFTOPPING: ALLE CONTANTE KOSTEN VERHAALBAAR

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	01-jan-12
Datum einde exploitatie	01-jan-22
Looptijd (jaren)	10,00
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	1,0%
Renteparameter kosten	5,3%
Renteparameter opbrengsten	5,3%
Renteparameter contant	5,3%

BEOORDELING MACRO-AFTOPPING / VERHAALBARE CONTANTE KOSTEN														
	Totaal	1-1-2012	1-7-2012	1-1-2013	1-7-2013	1-7-2014	1-7-2015	1-7-2016	1-7-2017	1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-1-2022
Kosten nominaal	€ 19.451.283	€ 963.932	€ 115.625	€ 6.182.000	€ 1.891.944	€ 1.836.036	€ 44.392	€ 1.836.036	€ 1.836.036	€ 44.392	€ 1.836.036	€ 1.836.036	€ 1.028.821	€ -
Kostenstijging	€ 1.758.660	€ -	€ 1.436	€ -	€ 71.389	€ 116.913	€ 4.007	€ 215.781	€ 267.076	€ 7.729	€ 373.546	€ 428.786	€ 271.997	€ -
Rentelasten	€ 8.164.144	€ 651.654	€ 74.137	€ 3.657.756	€ 1.082.003	€ 923.811	€ 19.306	€ 673.987	€ 550.211	€ 10.326	€ 304.509	€ 182.418	€ 34.027	€ -
Kosten op eindwaarde	€ 29.374.088	€ 1.615.586	€ 191.198	€ 9.839.756	€ 3.045.336	€ 2.876.759	€ 67.705	€ 2.725.803	€ 2.653.322	€ 62.446	€ 2.514.091	€ 2.447.240	€ 1.334.845	€ -
Kosten contant	€ 17.525.914													
Opbrengsten	€ 34.278.478	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.427.848	€ 3.427.848	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 5.141.772	€ 3.427.848	€ 3.427.848	€ -
Opbrengstenstijging	€ 510.931	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25.645	€ 77.319	€ 129.510	€ 121.482	€ 156.975	€ -
Rentebaten	€ 8.169.796	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.621.489	€ 1.367.344	€ 1.688.985	€ 1.351.886	€ 1.033.992	€ 726.452	€ 285.878	€ 93.771	€ -
Opbrengsten op eindwaarde	€ 42.959.205	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.049.337	€ 4.795.191	€ 6.830.757	€ 6.519.303	€ 6.253.082	€ 5.997.733	€ 3.835.208	€ 3.678.594	€ -
Opbrengsten contant	€ 25.631.412													

Maximaal te verhalen kosten exploitatieplan	
Totaal contante kosten	€ 17.525.914
Totaal contante bijdragen	€ -
Totaal contant te verhalen kosten	€ 17.525.914
Totaal contante opbrengsten (netto)	€ 25.631.412
Maximaal te verhalen kosten	€ 17.525.914

Exploitatieplan, bijdragen

Opdrachtgever:	Wind Mee Recreatie BV / Gemeente Gemert-Bakel
Project:	Exploitatieplan De Rooye Asch
Dossier:	1199.1
Datum:	12-nov-12
Versie:	1199.1-G2 Exploitatieplan De Rooye Asch
Status:	Concept

Totaal plangebied				
Ruimtegebruik			Gewogen eenheden	
			nominaal	contant
Bruto oppervlakte te handhaven		232.638 m2		
		- m2		
Netto oppervlakte Uitgeefbaar	100% 86%	232.638 m2 200.916 m2	150.722	111.219
4 pers. Wellness		25.690 m2	25.690	18.957
6 pers. Comfort		36.609 m2	25.850	19.075
6 pers. Wellness		36.609 m2	32.116	23.698
8 pers. Comfort		20.552 m2	11.948	8.817
8 pers. Wellness		20.552 m2	14.586	10.763
10 pers. Comfort		16.056 m2	10.352	7.639
10 pers. Wellness		16.056 m2	12.550	9.261
12 pers. Comfort		11.561 m2	7.800	5.756
14 pers. Wellness		8.992 m2	6.346	4.683
16 pers. Comfort		5.138 m2	3.483	2.570
Voorzieningen		3.100 m2	-	-
Openbaar	14%	31.722 m2		
Controle		- m2		
Exploitatiebijdragen / te verhalen kosten			Per gewogen eenheid	
Totaal contant te verhalen kosten		€ 17.525.914		
Totaal contante opbrengsten		€ 25.631.412		
Maximaal te verhalen kosten		€ 17.525.914		€ 157,58

BIJLAGE 2

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 5-11-2012
 Gemeente **Gemert-Bakel**
 Projectnaam **De Rooye Asch**
 Projectnummer **1199.1**
 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="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
| binnenstedelijke locatie | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
| inbreidingslocatie | <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee |
| uitleglocatie | <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee |
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ? totaal
- | | |
|---|--------------------------------------|
| a waarvan percelen (onbebouwd) | <input type="text" value="1"/> stuks |
| b waarvan woningen | <input type="text" value="0"/> 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 ? | <input type="text" value="0"/> stuks |
| b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? | <input type="text" value="0"/> 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="450"/> | 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 ? 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 | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
| Normaal | <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee |
| Goed | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? €
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ja nee

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

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- | | | |
|-----------|---|------|
| integraal | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee | fout |
| partieel | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> 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

Datum 5-11-2012
Gemeente [Gemert-Bakel](#)
Projectnaam [De Rooye Asch](#)
Projectnummer [1199.1](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 12

invullen!

Produkt/activiteit

Verwerving

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

Stedenbouw

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

Ruimtelijke ordening

- ja nee 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit
uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan
- ja nee 3.2 Opstellen en procedure wijziging
uur per wijziging
- ja nee 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan
uur per plan

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 5-11-2012
Gemeente [Gemert-Bakel](#)
Projectnaam [De Rooye Asch](#)
Projectnummer [1199.1](#)
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 12


Produkt/activiteit

<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	Civiele en cultuur techniek	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	4.1 Planontwikkeling	uur per week
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uur per week
		% over sloopkosten
		uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
		% over bouw en woonrijpmaken
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	Landmeten/vastgoedinformatie	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	Communicatie	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	6.1 Omgevingsmanagement	Uur per week
		kosten gemid per jaar woningbouw
		kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	Gronduitgifte	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	7.1 Gronduitgiftecontracten	uur per contract vrije kavel
		uur per contract overige woningbouw
		uur per contract bedrijvigheid
		uur per contract commercieel vastgoed
		uur per contract maatschappelijke voorzieningen
		uur per contract gemengde uitgiften
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	Management	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	8.1 Projectmanagement	uur per week
<input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee	8.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	Planeconomie	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	9.1 Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	5-11-2012	Complexiteit	103%
Gemeente	Gemert-Bakel		
Projectnaam	De Rooye Asch		
Projectnummer	1199.1		
Datum prijspeil	1-1-2010	print	
Looptijd project in jaren	12		

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	30	€ 3.600	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	30	€ 3.600	0%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	1.655	€ 198.600	6%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.600	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	450	€ 54.000	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.125	€ 135.000	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
Ruimtelijke Ordening	1.045	€ 125.400	4%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	795	€ 95.400	3%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	250	€ 30.000	1%
Civiele en cultuur techniek	1.295	€ 1.693.803	54%
4.1 Planontwikkeling	1.295	€ 130.803	4%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	€ 1.563.000	49%
Landmeten/vastgoedinformatie	605	€ 55.015	2%
5.1 Kaartmateriaal	605	€ 55.015	2%
Communicatie	518	€ 113.992	4%
6.1 Omgevingsmanagement	518	€ 113.992	4%
Gronduitgifte	60	€ 7.320	0%
7.1 Gronduitgiftecontracten	60	€ 7.320	0%
Management	4.836	€ 672.272	21%
8.1 Projectmanagement	4.836	€ 672.272	21%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	2.418	€ 295.026	9%
9.1 Planeconomie	2.418	€ 295.026	9%
totaal	12.462	€ 3.165.028	100%


 opnemen in het exploitatieplan

BIJLAGE(N) BIJ DE REGELS (DEEL C)

BIJLAGE 1

Programma van Eisen inrichting openbare ruimte exploitatieplan “De Rooye Asch”.

In het exploitatieplan zijn kosten opgenomen voor de aanleg van voorzieningen binnen of ten behoeve van het exploitatiegebied. Dit Programma van Eisen is een nadere onderbouwing welke werken en werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van deze voorzieningen dienen te worden verricht. Voor een nadere definiëring van deze kosten wordt verwezen naar hoofdstuk 1 en 2 van deel C van dit exploitatieplan.

De werken en werkzaamheden zijn:

- Civiele werkzaamheden
- Directie en toezicht civiel
- Kabels en leidingen
- Directieleveringen kabels en leidingen
- Directie en toezicht kabels en leidingen
- Cultuur/groenvoorzieningen
- Directie en toezicht cultuur/groenvoorzieningen
- Bosbescherming
- Tijdelijke terreinafscherming
- Terreininrichting (thematisering terrein)
- Hekwerken
- Sanering
- Rooiwerkzaamheden
- Opschonen terreinen

De ramingen van de werken en werkzaamheden zijn gebaseerd op het bouwprogramma welke is opgenomen in het Exploitatieplan “Rooye Asch”.

Voor de kwaliteitseisen van deze werken en werkzaamheden wordt verwezen naar bijlage 2 “Beeldkwaliteitplan”, behorende bij deel C van het Exploitatieplan.

BIJLAGE 2

Beeldkwaliteitplan 'de Rooye Asch'

gemeente Gemert-Bakel

oktober 2009

Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

Besluitnr. 93

van 29 OKT 2009

Mij bekend
De griffier.



Ontwerprichtlijnen recreatiepark de Rooye Asch te Handel

Ambitie

De ambitie van de gemeente is gericht op een duurzame ontwikkeling van het gebied 'de Rooye Asch'. Landschap, recreatie en bedrijvigheid gaan hand-in-hand. Voor het streefbeeld van het recreatiepark geldt dat de gemeente kiest voor versterking van de streekeigen architectonische kwaliteiten en karakteristieken. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling een monocultuur te realiseren door een zich herhalend gebouwtype. De belangrijkste principes zijn:

- Een informele setting van hoofd- en bijgebouwen geclusterd rond een erf;
- Het omringende landschap en de natuurlijke corridors in het terrein zijn tot op de voordeur zichtbaar en voelbaar.

Uitgangspunt bij de ruimtelijke inrichting van het recreatiepark is de ervenstructuur en de droge natuurverbinding. Dit betekent dat de bebouwing landschappelijk, ruimtelijk en architectonisch een onderlinge samenhang hebben en dat er aandacht is voor landschappelijke corridors. De erven ordenen en clusteren op een consequent informele wijze de daaraan gelegen hoofd- en bijgebouwen. De hoofd- en bijgebouwen onderscheiden zich in typologie, maat, schaal en materialisering. Gedacht kan worden aan een boerderij met daarbij behorende, maar ondergeschikte erfwoningen. Er zijn ook eigentijdse varianten denkbaar, mits de schaal, maat, verhouding en vormgeving consequent uitgewerkt en landschappelijk ingepast worden.

Volgens de Structuurvisie / iDOP Handel ligt het terrein van de Rooye Asch grotendeels introvert in het landschap en wordt de rand van het terrein groen ingevuld. De afschermdende functie of transparantie van de groene rand verschilt, transparanter kan naarmate de activiteiten in de rand extensiever zijn. De grens van de groene bestemming van het bestemmingsplan moet gehandhaafd blijven, maar kan verschillend worden ingevuld. Intensieve en relatief hoge rode functies dienen in het midden van het terrein te worden geplaatst. Aan de Peeldijk mogen de recreatieve activiteiten echter wel gezien worden en kunnen ze beperkt zelfs een visitekaartje vormen.

In hoofdlijnen wordt gemotoriseerd verkeer via de Haveltweg en Oude Domptweg afgewikkeld op de Peeldijk. Op het park is een langzaam verkeerstructuur met toegangen/uitgangen naar alle windstreken waarmee aangesloten wordt op bestaande fietsen wandelpaden. Zo wordt een heel natuurlijke ontsluiting gecreëerd.

Welstandszone 2

Ontwerprichtlijnen recreatiepark de Rooye Asch

Alle hieronder genoemde richtlijnen zijn van toepassing binnen het geldende bestemmingsplan 'de Rooye Asch'.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig

- Uitgangspunt bij de ruimtelijke inrichting van het gebied is de ervenstructuur en de droge natuurverbinding;
- Er is in de inrichting van het erf aandacht voor zichtlijnen en openheid, in ieder geval is het omringende landschap fysiek en visueel dichtbij;
- De randen van het recreatiepark worden uitgevoerd met singels, bomen en struiken. Formele erfafscheidingen zijn beperkt toegestaan. De groenzone op de bestemmingsplankaart is de basis. Deze rand is vrij van bebouwing;
- Ruimtelijk en architectonisch moet er sprake zijn van een wisselend en overwegend open tot half open bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden. Een gesloten gevelbeeld is niet toegestaan;
- De interne routing van het park is verhard;
- Parkeren wordt opgelost op het erf: semi-verharding heeft de voorkeur;
- Stedenbouwkundige hoogteaccenten alleen in de kern van het park;
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld.

Massa en vorm van de gebouwen

- Uitgangspunt bij het ontwerp van het centrale gebouw is een landschappelijke inpassing.
 - Centrale gebouw
 - Het centrale hoofdgebouw moet zijn afgestemd op de belendende bebouwing en landschappelijk ingepast zijn. Beargumenteerde hoogteaccenten zijn toegestaan. De maximale nokhoogte van deze accenten ligt op 12 meter;
 - Uitgangspunt bij het ontwerp is het langhuis en de daarbij behorende bijgebouwen.
 - Overige bebouwing
 - Hoofdgebouw
 - Uitgangspunt is een afwisseling in woningtypologieën. Gedacht kan worden aan de (eigentijdse) langhuistypologie, weverwoningen, herenhuizen en arbeiderswoningen en boswoningen (verandawoningen);
 - De woning heeft meer kap dan gevel en telt één laag met kap tot maximaal anderhalve laag met kap;
 - De goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 4 meter en een maximale nokhoogte van 9 meter;
 - De vormgeving van het dak moet afgestemd zijn op het karakter en de stijl van het betreffende pand.

- Bijgebouwen zijn typologisch afgeleid van het hoofdgebouw
 - Het bijgebouw is in maat, schaal en vormgeving ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
 - De woning heeft meer kap dan gevel en telt één laag met kap;
 - Het dak of de kap is afgestemd op die van het hoofdgebouw;
 - De goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 3 meter en een maximale nokhoogte van 6,5 meter.

Gevelindeling

- De maat en schaal van de gevelindeling wordt gerespecteerd in relatie tot die van de naastliggende panden;
- De verticale geleding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt;
- In de horizontale gevelopbouw zijn de begrenzing van de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst) als belangrijkste elementen behandeld.

Materiaal en kleur

- Voorkeur geniet het gebruik van streekeigen bouwmaterialen;
- Het kleurgebruik in de buitengevels en daken is gedekt en/of donker;
- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren in grotere vlakken is niet toegestaan;
- Hoofdmaterialen zijn baksteen, hout, dakpan, riet en eigentijdse bouwmaterialen, mits er geen sprake is van spiegelende oppervlakken en kunststoffen beplatingmateriaal.

Afwerking erven

- De perceelgrenzen zijn informeel: gedacht kan worden aan ondiepe greppels tussen de woningen (t.b.v. wateropvang). Formele erfafscheidingen zijn beperkt (denk aan kindpluswoningen) toegestaan, zoals schuttingen, muren en hekken;
- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte: als voorerf behandelen.