



gemeente Loon op Zand

## Exploitatieplan woningbouwlocatie

### Hooivork II De Moer

Gemeente Loon op Zand

|                         |                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Auteur :</b>         | Afdeling RO Gemeente Loon op Zand       |
| <b>Opdrachtnummer :</b> | 1176                                    |
| <b>Versie :</b>         | Jaarlijkse actualisatie exploitatieplan |
| <b>Datum :</b>          | Vastgesteld op 18 september 2014        |
| <b>Identificatie:</b>   | NL.IMRO.0809.DeHooivorkII.EP04          |



# Inhoudsopgave

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding .....</b>                                                | <b>5</b>  |
| <b>Deel A: verplichte onderdelen Exploitatieplan.....</b>             | <b>6</b>  |
| <b>1. Aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan .....</b> | <b>6</b>  |
| Gebruikte documenten .....                                            | 6         |
| <b>2. Plangebied en ruimtegebruik.....</b>                            | <b>7</b>  |
| Begrenzing van het plan.....                                          | 7         |
| Omschrijving werken en werkzaamheden.....                             | 8         |
| <b>3. Exploitatieopzet .....</b>                                      | <b>9</b>  |
| Uitgangspunten .....                                                  | 9         |
| <b>4. Investerings.....</b>                                           | <b>9</b>  |
| Inbrengwaarde.....                                                    | 10        |
| Kosten bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten .....          | 11        |
| Plankosten .....                                                      | 12        |
| Ramingen van planschade .....                                         | 13        |
| <b>5. Opbrengsten.....</b>                                            | <b>14</b> |
| <b>6. Fasering en koppeling .....</b>                                 | <b>15</b> |
| <b>7. Resultaat.....</b>                                              | <b>16</b> |
| Macro aftopping: kosten minus opbrengsten .....                       | 16        |
| <b>8. Exploitatiebijdrage.....</b>                                    | <b>17</b> |
| <b>9. Vaststelling en actualisatie .....</b>                          | <b>18</b> |

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Deel B: Facultatieve onderdelen .....</b>                                             | <b>18</b> |
| Inleiding .....                                                                          | 18        |
| Grondgebruikkaart.....                                                                   | 18        |
| Eisen werken en werkzaamheden, bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en openbare ruimte..... | 19        |
| Regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden .....                              | 19        |
| Verbodsbepaling werken en werkzaamheden .....                                            | 19        |
| <b>Bijlagen.....</b>                                                                     | <b>19</b> |

## Inleiding

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

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

Het exploitatieplan woningbouwlocatie Hooivork II - de Moer is geactualiseerd naar de stand van zaken eind mei 2014. Bij deze actualisatie is geen sprake van structurele wijzigingen. Dit boekje geeft een beeld van de aanpassingen die in het kader van de actualisatie van het exploitatieplan zijn doorgevoerd.

### Deel A: verplichte onderdelen exploitatieplan

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

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

### Deel B: facultatieve onderdelen

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

De onderdelen zijn:

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

## **Deel A: verplichte onderdelen Exploitatieplan**

### **1. Aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan**

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

De uitbreiding van "Hooivork II" valt onder het regiem Wro, afdeling 6.4, grondexploitatiewet.

Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de uitbreiding van "Hooivork II", gelegen in De Moer in Gemeente Loon op Zand. De uitbreiding valt onder de definitie van een bouwplan.

Indien het kostenverhaal niet van alle grondeigenaren is verzekerd en geen overeenkomst is gesloten op het gebied van locatie-eisen, moet de gemeente de kosten via het exploitatieplan verhalen. Het kostenverhaal is nog niet van alle grondeigenaren in "Hooivork II" verzekerd. Om deze redenen heeft de Gemeente Loon op Zand een exploitatieplan opgesteld.

Dit exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan De Hooivork II (met identificatie NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-oh01), opgesteld voor de realisering van de woningbouwlocatie "Hooivork II" in De Moer. De oppervlakte van het totale exploitatiegebied is gelijk aan het gebied van het exploitatieplan en bedraagt circa 2 hectare. Bij het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan was circa 78% van de grondoppervlakte in eigendom van gemeente Loon op Zand. Circa 22% wordt gebruikt door initiatiefnemers voor zelfrealisatie.

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

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

#### **Gebruikte documenten**

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

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

## 2. Plangebied en grondgebruik

### ***Begrenzing van het plan***

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

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

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

De begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op de tekening 1.

### **Plangebied en ruimtegebruik .**

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

### **Grondgebruik**

Het ruimtegebruik is af te lezen in Tabel 1.

**Tabel 1**

| Verdeling     | Oppervlakte wonen           | %              |
|---------------|-----------------------------|----------------|
| Uitgeefbaar   | 12.078 m <sup>2</sup>       | 59,5 %         |
| Verharding    | 6.055 m <sup>2</sup>        | 29,8 %         |
| Groen         | 1.471 m <sup>2</sup>        | 7,3 %          |
| Water         | 696 m <sup>2</sup>          | 3,4 %          |
| <b>Totaal</b> | <b>20.300 m<sup>2</sup></b> | <b>100,0 %</b> |

## **Omschrijving werken en werkzaamheden**

### **1. Bouw- en woonrijp maken**

De raming van het bouw- en woonrijp maken is bijgesteld op basis van de aanbesteding van een aanzienlijk deel van de benodigde werkzaamheden. Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het waar nodig ophogen van het terrein, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden.

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

In dit exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de locatie-eisen ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken en de inrichting van het gebied. De leidraad voor de locatie-eisen voor de werkzaamheden worden weergegeven in HIWOR van de gemeente Loon op Zand en het beeldkwaliteitplan van deze locatie.

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

### **2. Aanleg van Nutsvoorzieningen**

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

### **3. Inrichten van de openbare ruimte**

**De werken en werkzaamheden worden uitgevoerd onder de volgende richtlijnen :**

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

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

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

## Omschrijving werken en werkzaamheden

### 3. Exploitatieopzet

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

#### *Uitgangspunten*

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

**Tabel 2**

| Uitgangspunten Parameters                      |                          |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| Prijspeildatum bij negatief saldo op jaarbasis | 4,00%                    |
| Prijspeildatum bij positief saldo op jaarbasis | 4,00%                    |
| Rentepercentage contante waarde op jaarbasis   | 4,00%                    |
| Kostenstijging op jaarbasis                    | 2,25 %                   |
| Opbrengstenstijging op jaarbasis               | 0,5%                     |
| BTW-percentage                                 | 21,00%                   |
| Plankosten-percentage                          | n.v.t. ( plankostenscan) |
| VTU-percentage                                 | 17,00%                   |

**Tabel 3**

| Uitgangspunten in tijd                       |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Fasering obv jaar/halfjaar/kwartaal          | 1                |
| Prijspeildatum Civ. Techn.Inr. per 1 januari | 2014             |
| Indexering prijspeildatum                    | 2,50             |
| Startdatum jaar/halfjaar/kwartaal            | 1 januari 2014   |
| Boekwaarde datum                             | 31 december 2014 |

De looptijd van het plan is gepland op 10 jaar, van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2020. In de berekeningen is rekening gehouden met een contante waardeberekening per 1 januari 2013.

### 4. Investerings

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

#### **A Opgenomen in de exploitatie berekening**

##### **- Onderbouwing verdeling exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentieel**

Artikel 6.18 van de Wro luidt:

1. Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage, bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld. Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld.

4. De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld.
5. Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 6.16, gedeeld door het overeenkomstig het vierde lid berekende aantal.

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

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

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

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

- tekening 1: Plangebied en grondgebruik
- tekening 2: Uitgifte grond
- tekening 4: Ruimtegebruik per eigenaar.

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

### **Inbrengwaarde**

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

De inbrengwaarde is in tabel G (rekenmodel ) opgenomen.

De inbrengwaarde per grondeigenaar is:

**Tabel 4**

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

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

### **Onderzoeken**

Er is ca. € 39.000,- geraamd voor onderzoek en grondwerk.

### **Grondwerken**

Raming aandeel grondwerk voor circa € 96.000

### **Verharding en kunstwerken**

Er is € 541.000,- geraamd voor de aanleg van verharding, (inclusief riolering, kabels, leidingen) en kunstwerken.

### **Groenvoorzieningen en water**

Er is € 20.000,- geraamd voor groen - en watervoorzieningen.

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

Voor het totaal van de kosten van de inbrengwaarde, de onderzoeken/grondwerken en voorzieningen € 1.756.000, - opgenomen.

**Tabel 5**

| <b>Toetsingscriterium</b> |                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| Profijt                   | Ja                                           |
| Toerekenbaarheid          | Ja                                           |
| Proportionaliteit         | Ja, in verhouding van het opbrengspotentieel |

## **C Fasering van de kosten**

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

### ***Kosten bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten***

## **A Opgenomen in de exploitatie berekening**

Bij dit project is in de berekening voor deze exploitatie een post opgenomen van € 2.000,- voor bovenwijkse kosten.

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

Tabel 6

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

## C Fasering van de Kosten

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

### *Plankosten*

### A Opgenomen in de exploitatieberekening

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

De ramingen zijn:

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

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

## B Methode van toerekening van plankosten

Tabel 7

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

## C Fasering van de Kosten

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

### Raming onvoorzien en eventuele planschadekosten

#### A Opgenomen in de exploitatieberekening

De raming van onvoorzien en de mogelijke planschadeclaims zijn opgenomen in de exploitatie voor een bedrag van € 385.000,-.  
De kosten van een eventuele planschade zijn gebaseerd op de uitgevoerde planschaderisicoanalyse.

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

#### B Methode van toerekening van plankosten

Tabel 8

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

## C Fasering van de Kosten

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

## 5. Opbrengsten

### A Opgenomen in de exploitatieberekening

#### ***Uitgifte gronden***

Bij deze ontwikkeling kunnen er 34 woningen gebouwd worden:

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

- 9 Rijwoningen: in het segment sociale koopwoning aangegeven op de tekening, uitgifte grond kavels 1-9  
Deze sociale koopwoningen worden uitgegeven door woningbouwvereniging Casade door middel van de Koopgarantieregeling. De maximale koopprijs van deze woningen is € 185.000,-.VON. Bij de bouw van deze woningen wordt gebruik gemaakt van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).  
Casade heeft de verplichting op zich genomen dat deze woningen vooralsnog 15 jaar (is voorgesteld) beschikbaar blijven voor deze doelgroep.
- 8 Koopwoningen:  
in het segment doorstroom in de prijsklasse “duur- middelduur” aangegeven op de tekening, kavels 10-11-13-14, 16-17, 19-20.  
Deze woningen kunnen gebouwd worden door middel van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Deze type woningen variëren van 2 onder een kap, vrijstaand geschakeld.
- 8 vrijstaande koopwoningen;  
in het segment duur aangegeven op de tekening, tekening 3  
als kavel 12-15-18-21-22-32-33-34.

De overige 9 kavels zijn in eigendom van particuliere initiatiefnemers.

#### ***Opbrengsten uitgifte gronden***

De prijsvorming van de uitgifte van de kavels.

De hoogte van de prijzen van de uitgifte van de bouwgrond wordt weergegeven in de notitie grondprijzen gemeente Loon op Zand 2011. Deze notitie wordt in principe jaarlijks aangepast. De prijs van de kavels voor sociale koop- en huurwoningen is een vastgestelde prijs. De prijs van de overige kavels wordt in principe bepaald op basis van de residuele grondwaarde methode. Voor alle categorieën is een minimum prijs vastgesteld per m<sup>2</sup>. Gezien de huidige prijsvorming van de woningen is in sommige gevallen de vastgestelde minimumprijs gehanteerd.

De residuele grondprijs is lager dan de minimumprijs. In afwijking tot de minimumprijzen in de Notitie Grondprijzen 2011, is voor de Hooivork II een lagere minimumgrondprijs vastgesteld. De minimumgrondprijzen zijn met 10% verlaagd ten opzichte van de prijzen in de vorige versie van het exploitatieplan. Bij de vrijstaande kavels met de duurdere woningen is een grondprijs van € 315- per m<sup>2</sup> ( excl. belastingen) gehanteerd. Voor de twee-onder-één kapwoningen is een grondprijs van € 284 per m<sup>2</sup> gehanteerd, Het uitgifte patroon van de kavels is tijdens de gehele planvorming steeds geconfronteerd met de huidige vraag vanuit de markt.

De hoogte van de uitgifteprijs is eveneens geconfronteerd met de huidige woningmarkt en eerder beoordeeld door een onafhankelijke makelaar. Bij dit exploitatieplan zijn de opbrengsten gebaseerd op een extern actuele uitgevoerde taxatie. In 2012 zijn de eerder vastgestelde prijzen vanwege de blijvend dalende tendens met 10% verlaagd.

Met ingang van de actualisatie van 2014 is voor nog niet gerealiseerde woningbouw een prijs van € 250 per m<sup>2</sup> ingerekend in het exploitatieplan. De prijsverlaging volgt de marktontwikkelingen. De inhoud van de te bouwen woningen wordt bepaald door middel van de bestemmingsplanvoorschriften.

(zie tabel E en F)

Totale opbrengsten uitgeefbare grond € 3.053.830,-

## Subsidies en bijdragen derden

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

## B Methode van toerekening van opbrengsten

Op basis van het opbrengstpotentieel van de kavel, afhankelijk van het type, de oppervlakte en ligging van de kavel. De prijs / m<sup>2</sup> / kavel is door een externe taxateur bepaald en vanwege de daling van de verkoopprijzen bij de actualisatie van het exploitatieplan in 2012 met 10% verlaagd. Bij de actualisatie in 2014 is de uitgifteprijs voor de nog niet gerealiseerde kavels verlaagd naar € 250 per m<sup>2</sup>. De gehanteerde prijzen volgen daarmee de marktontwikkelingen.

Voor al gerealiseerde kavels is de prijs op het moment van realisatie ingerekend.

Tabel 9

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

## C Fasering van de opbrengsten

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

## 6. Fasering en koppeling

### Tijdvak exploitatiegronden

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

Fasering uit te voeren werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen.

Gemeente Loon op Zand is in 2012 gestart met de werkzaamheden.

Tabel 10

| Uitgangspunten Tijd                          |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Fasering obv jaar/half jaar/ kwartaal        | 1                |
| Prijspeildatum Civ. Techn.Inr. per 1 januari | 2014             |
| Startdatum jaar/half jaar/kwartaal           | 1 januari 2014   |
| Boekwaarde datum                             | 31 december 2013 |
|                                              |                  |

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

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

### Koppeling

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

## 7. Resultaat

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

**Tabel 11**

|                    | <b>Nette contante waarde</b> |
|--------------------|------------------------------|
| Totale kosten      | € 2.986.588,-                |
| Totale opbrengsten | € 2.910.538,-                |
| Resultaat          | € 76.050,- negatief          |

De contante waarde per 01-01-2014 is € 76.050,- negatief.

### **Macro aftopping: kosten minus opbrengsten**

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

**Tabel 12**

|                                    | <b>Contante waarde per 1-1-2014</b> |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Verhaalbare kosten minus bijdragen | € 2.986.588,-                       |
| Opbrengsten uitgeefbare grond      | € 2.910.538,-                       |
|                                    |                                     |
| <b>Maximaal te verhalen kosten</b> | <b>€ 2.910.538,-</b>                |

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

Art. 6.16 Wro geeft aan dat in geval de opbrengsten lager zijn dan de kosten, de gemeente niet alle kosten kan verhalen. Op basis van de actualisatie 2014 is dus sprake van een macro aftopping van € 76.050.

## 8. Exploitatiebijdrage

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

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

Zie Tabel J rekenmodel .

Voor de woningbouwlocatie "Hooivork II" is de exploitatiebijdrage :

**Tabel 13**

| Hoogte exploitatie bijdrage            |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Bruto exploitatiebijdrage              | € 2.910.538,- |
| inbrengwaarde                          | € 1.059.601,- |
| Netto exploitatiebijdrage              | € 1.850.937,- |
| Exploitatiebijdrage per grond eigenaar |               |
| Gemeente                               | € 1.040.936,- |
| Kavel 23                               | € 115.727,- * |
| Kavel 24                               | € 93.585,- *  |
| Kavel 25                               | € 100.680,- * |
| Kavel 26                               | € 131.145,- * |
| Kavel 27                               | € 95.108,- *  |
| Kavel 28                               | € 59.725,-    |
| Kavel 29                               | € 59.725,-    |
| Kavel 30                               | € 77.154,-    |
| Kavel 31                               | € 77.154,-    |
| Totale exploitatiebijdrage             | € 1.850.937,- |

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

## 9. Vaststelling en actualisatie

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

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

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

## Deel B: Facultatieve onderdelen

### Deel B: facultatieve onderdelen

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

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

## Inleiding

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

## Ruimtegebruik per eigenaar

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

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

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

## **Regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

### **Aanbesteding**

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

## **Verbodsbepaling werken en werkzaamheden**

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

### **Toezicht op de uitvoering**

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

## **Bijlagen**

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

## Inhoudsopgave bij bijlage rekenmodel exploitatieplan Hooivork II

Achtereenvolgens komen aan bod:

| stap | tabel |                                                   |
|------|-------|---------------------------------------------------|
| 1    | A     | het inventariseren van algemene gegevens          |
| 2    | B     | de rekentechnische uitgangspunten (de parameters) |
| 3    | C     | het ruimtegebruik op de locatie                   |
| 4    | D     | het productieprogramma uitgezet in de tijd        |
| 5    | E     | het inventariseren van de grondopbrengsten        |
| 6    | F     | het inventariseren van alle opbrengsten           |
| 7    | G     | het inventariseren van de kosten                  |
| 8    | H     | de macro aftopping van de te verhalen kosten      |
| 9    | I     | de berekening van de exploitatiebijdrage          |
| 10   | J     | de eindafrekening                                 |

| Tabel A: het inventariseren van de algemene gegevens |                                   | V 2807                                                           |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| omschrijving                                         | gegevens                          | toelichting                                                      |
| naam bestemmingsplan                                 | Hooivork II                       |                                                                  |
| naam exploitatieplan                                 | Exploitatieplan Hooivork II       |                                                                  |
| datum berekening                                     | 01-jul-14                         | in kader van de actualisatie van het Exploitatieplan Hooivork II |
| auteur                                               | I. van den Heuvel                 |                                                                  |
| gemeente                                             | Loon op Zand                      |                                                                  |
| complexnummer                                        |                                   |                                                                  |
| complexnaam                                          | Hooivork II                       |                                                                  |
| complexonderdeel                                     |                                   |                                                                  |
| projectnaam                                          | Hooivork II                       |                                                                  |
| projectnummer                                        | 1176                              |                                                                  |
| projectmanager                                       | Rick Dusee                        |                                                                  |
| bestandsnaam van de berekening                       | Ep Hooivork II                    |                                                                  |
| kaart van het exploitatiegebied                      | tek 1. plangebied en grondgebruik | dit is de kaart die is bedoeld in artikel 6.13.1. van de WRG     |
| kaart eigendomgegevens                               | tek 3. eigendommen                |                                                                  |
| kaart met voorgenomen grondgebruik                   | tek 2. uitgifte gronden           | hier staan ook de uitgifbare percelen op                         |
| kaart met werken, voorzieningen werkzaamheden        |                                   |                                                                  |
| belemmeringenkaart                                   |                                   |                                                                  |
| status                                               |                                   | Exploitatieplan                                                  |

Tabel A

| Tabel B: de rekentechnische uitgangspunten (de parameters) |        |                                                  | V 2807                                     |
|------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| prijspeildatum: 1 januari van het jaar                     | 2014   |                                                  |                                            |
| rentevoet per jaar                                         | 4,0%   | 1,040                                            |                                            |
| kostenstijging per jaar in %                               | 2,25%  | 1,023                                            |                                            |
| opbrengststijging per jaar in %                            | 0,5%   | 1,005                                            | over de grondverkoopopbrengsten            |
| onvoorzien als % van de nog te maken kosten                | 0,0%   | 1,000                                            | niet als %, maar opgenomen onder de kosten |
| faserings: in enig jaar                                    | 1 juli | de inbrengwaarden is gefaseerd op 1 januari 2011 |                                            |
|                                                            |        |                                                  |                                            |

|            |           |          |        |                |
|------------|-----------|----------|--------|----------------|
| Startdatum | 1-1-2014  | 1-1-2014 |        |                |
| Einddatum  | 1-1-2021  | 1-1-2021 |        |                |
| Looptijd   | 10        | 10       | jaar   |                |
|            | Opbrengst | kosten   | factor |                |
|            | index     | index    | rente  |                |
| jaar       | 1,005     | 1,0225   | 1,040  | rente<br>1,040 |

|      |             |             |          |    |             |
|------|-------------|-------------|----------|----|-------------|
| 0.5  | 1.002496883 | 1.011187421 | 1.019804 | 1  | 1.04        |
| 1.5  | 1.007509367 | 1.033939138 | 1.060596 |    |             |
| 2.5  | 1.017609649 | 1.057202768 | 1.10302  | 3  | 1.124864    |
| 3.5  | 1.017609649 | 1.080989831 | 1.147141 | 4  | 1.16985856  |
| 4.5  | 1.022697697 | 1.105312102 | 1.193026 | 5  | 1.216652902 |
| 5.5  | 1.027811185 | 1.130181624 | 1.240747 | 6  | 1.265319018 |
| 6.5  | 1.032950241 | 1.155610711 | 1.290377 | 7  | 1.315931779 |
| 7.5  | 1.038114992 | 1.181611952 | 1.341992 | 8  | 1.36856905  |
| 8.5  | 1.043305567 | 1.208198221 | 1.395672 | 9  | 1.423311812 |
| 9.5  | 1.048522095 | 1.235382681 | 1.451499 | 10 | 1.480244285 |
| 10.5 | 1.053764706 | 1.263178791 | 1.509559 | 11 | 1.539454056 |
| 11.5 | 1.059033529 | 1.291600314 | 1.569941 | 12 | 1.601032219 |
| 12   | 1.061677812 | 1.30604999  | 1.601032 | 12 | 1.601032219 |

| tabel C: het ruimtegebruik op de locatie V2807 |                 |             |       |               |
|------------------------------------------------|-----------------|-------------|-------|---------------|
| de gemeente heeft in eigendom:                 | openbare ruimte |             |       |               |
| Programma                                      | totaal          | uitgeefbaar |       | % uitgeefbaar |
| sociale koop                                   | 1.295           | 1.295       | 0     | 100%          |
| doorstroom en vrijstaand                       | 2.555           | 2.555       | 0     | 100%          |
| vrijstaand                                     | 3.778           | 3.778       | 0     | 100%          |
| openbare ruimte                                | 8.222           |             | 8.222 | 0%            |
| xx                                             | 0               | 0           | 0     | 0%            |
| Totaal                                         | 15.850          | 7.628       | 8.222 | 48%           |
| kavel 23                                       |                 |             |       |               |
| Programma                                      | totaal          | uitgeefbaar |       | % uitgeefbaar |
| vrijstaand                                     | 623             | 623         | 0     | 100%          |
| Totaal                                         | 623             | 623         | 0     | 100%          |
| kavel 24                                       |                 |             |       |               |
| Programma                                      | totaal          | uitgeefbaar |       | % uitgeefbaar |
| vrijstaand                                     | 367             | 367         | 0     | 100%          |
| Totaal                                         | 367             | 367         | 0     | 100%          |
| kavel 25                                       |                 |             |       |               |
| Programma                                      | totaal          | uitgeefbaar |       | % uitgeefbaar |
| In eigendom                                    | 542             | 542         | 0     | 100%          |
| Totaal                                         | 542             | 542         | 0     | 100%          |
| kavel 26                                       |                 |             |       |               |
| Programma                                      | totaal          | uitgeefbaar |       | % uitgeefbaar |
| In eigendom                                    | 706             | 706         | 0     | 100%          |
| Totaal                                         | 706             | 706         | 0     | 100%          |
| kavel 27                                       |                 |             |       |               |
| Programma                                      | totaal          | uitgeefbaar |       | % uitgeefbaar |
| In eigendom                                    | 512             | 512         | 0     | 100%          |
| Totaal                                         | 512             | 512         | 0     | 100%          |
| kavel 28                                       |                 |             |       |               |
| Programma                                      | totaal          | uitgeefbaar |       | % uitgeefbaar |
| In eigendom                                    | 350             | 350         | 0     | 100%          |
| Totaal                                         | 350             | 350         | 0     | 100%          |
| kavel 29                                       |                 |             |       |               |
| Programma                                      | totaal          | uitgeefbaar |       | % uitgeefbaar |
| In eigendom                                    | 350             | 350         | 0     | 100%          |

tabel C

|             |        |             |  |       |               |
|-------------|--------|-------------|--|-------|---------------|
| Totaal      | 350    | 350         |  | 0     | 100%          |
| kavel 30    |        |             |  |       |               |
| Programma   |        |             |  |       |               |
|             | totaal | uitgeefbaar |  |       | % uitgeefbaar |
| In eigendom | 500    | 500         |  | 0     | 100%          |
| Totaal      | 500    | 500         |  | 0     | 100%          |
| kavel 31    |        |             |  |       |               |
| Programma   |        |             |  |       |               |
|             | totaal | uitgeefbaar |  |       | % uitgeefbaar |
| In eigendom | 500    | 500         |  | 0     | 100%          |
| Totaal      | 500    | 500         |  | 0     | 100%          |
| Totaal      | 20.300 | 12.078      |  | 8.222 | 59%           |

tabel C

| Tabel D: het productieprogramma uitgezet in de tijd |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      | V2807  |
|-----------------------------------------------------|----------|-------|------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
|                                                     | verkocht |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
|                                                     | t/m 2013 | 2014  | 2015 | 2016  | 2017 | 2018  | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |        |
| gemeente                                            |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| sociale koop                                        | 1.295    | 0     | 0    | 0     | 0    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 1.295  |
| doorstroom                                          | 1.834    | 353   | 368  | 0     | 0    | 0     |      |      |      |      |      |      |      | 2.555  |
| vrijstaand                                          | 340      | 626   | 542  | 375   | 871  | 1.024 | 0    | 0    |      |      |      |      |      | 3.778  |
|                                                     |          | 0     |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 23                                            | 0        | 623   | 0    | 0     | 0    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 623    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 24                                            | 367      | 0     | 0    | 0     | 0    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 367    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 25                                            | 0        | 542   | 0    | 0     | 0    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 542    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 26                                            | 0        | 706   | 0    | 0     | 0    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 706    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 27                                            | 0        | 512   | 0    | 0     | 0    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 512    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 28                                            | 0        | 0     | 0    | 350   | 0    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 350    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 29                                            | 0        | 0     | 0    | 350   | 0    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 350    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 30                                            | 0        | 0     | 0    | 0     | 0    | 500   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 500    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| kavel 31                                            | 0        | 0     | 0    | 0     | 0    | 500   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 500    |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
|                                                     |          |       |      |       |      |       |      |      |      |      |      |      |      |        |
| Totaal                                              | 3.836    | 3.362 | 910  | 1.075 | 871  | 2.024 | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 12.078 |

Tabel D

| Tabel E: het inventariseren van de grondopbrengsten |                                 |  |               |                    | V2807         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|--|---------------|--------------------|---------------|
| Prijzen in Euro's                                   |                                 |  |               |                    |               |
| omschrijving                                        | uitgifteprijs ex OVB/BTW per m2 |  | volume        | totaal in €        | %             |
| gemeente                                            |                                 |  |               |                    |               |
| sociale koop                                        | € 193                           |  | 1.295         | € 250.425          | 8,50          |
| doorstroom                                          | € 250                           |  | 2.555         | € 638.750          | 21,68         |
| vrijstaand                                          | € 250                           |  | 3.778         | € 944.500          | 32,06         |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 23                                            | € 250                           |  | 623           | € 155.750          | 5,29          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 24                                            | € 250                           |  | 367           | € 91.750           | 3,11          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 25                                            | € 250                           |  | 542           | € 135.500          | 4,60          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 26                                            | € 250                           |  | 706           | € 176.500          | 5,99          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 27                                            | € 250                           |  | 512           | € 128.000          | 4,34          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 28                                            | € 250                           |  | 350           | € 87.500           | 2,97          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 29                                            | € 250                           |  | 350           | € 87.500           | 2,97          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 30                                            | € 250                           |  | 500           | € 125.000          | 4,24          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| kavel 31                                            | € 250                           |  | 500           | € 125.000          | 4,24          |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
|                                                     |                                 |  |               |                    |               |
| <b>Totaal</b>                                       |                                 |  | <b>12.078</b> | <b>€ 2.946.175</b> | <b>100,00</b> |

Prijzen op basis van huidige marktprijzen.

[illegible]





Tabel H de aftopping van de kosten

V2807

Volgens de systematiek van de GEW kan via een exploitatiebijdrage verhaald worden:

Het totaal van de kosten minus externe subsidies en minus de kosten die met het oog op toekomstige bebouwing zijn gemaakt met als maximum het totaal van de grondopbrengsten conform gemeentelijk beleid.

|                          | NCW 1.1.2014 |             |
|--------------------------|--------------|-------------|
| de kosten zijn           | € 2.986.588  | zie tabel G |
| bijdrage gemeente        | € 0          |             |
|                          | € 0          | zie tabel F |
|                          |              | zie tabel F |
| maximaal te verhalen     | € 2.986.588  |             |
| de grondopbrengsten zijn | € 2.843.938  | zie tabel F |

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

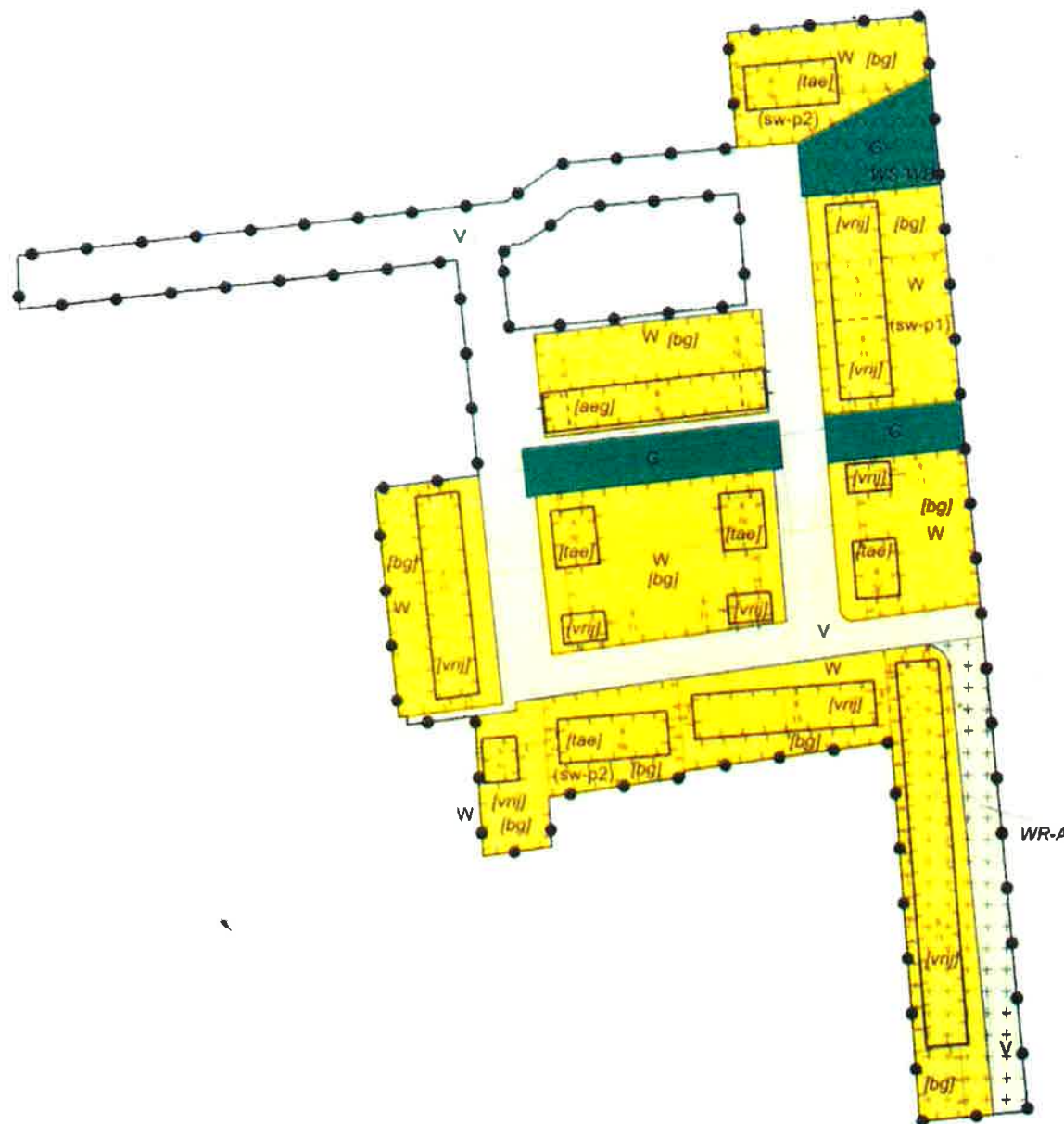
| Tabel I de berekening van de exploitatiebijdrage                    |                                        |             | V2807            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------|------------------|
| ten hoogste is te verhalen                                          |                                        | € 2.843.938 | NCW per 1.1.2014 |
| aandeel van de kosten berekend op basis van het opbrengstpotentieel |                                        |             |                  |
|                                                                     | opbrengst contant % van de opbrengsten |             |                  |
| Gemeente                                                            | 1.833.537                              | 66,0        | 1.877.505        |
|                                                                     |                                        |             | -                |
|                                                                     |                                        |             | -                |
| Kavel 23                                                            | 153.107                                | 5,5         | 156.778          |
| Kavel 24                                                            | 115.605                                | 4,2         | 118.377          |
| Kavel 25                                                            | 0                                      | 0,0         | -                |
| Kavel 26                                                            | 173.505                                | 6,2         | 177.665          |
| Kavel 27                                                            | 125.828                                | 4,5         | 128.845          |
| Kavel 28                                                            | 80.725                                 | 2,9         | 82.660           |
| Kavel 29                                                            | 80.725                                 | 2,9         | 82.660           |
| Kavel 30                                                            | 107.154                                | 3,9         | 109.723          |
| Kavel 31                                                            | 107.154                                | 3,9         | 109.723          |
| totaal opbrengst contant                                            | 2.777.337                              | 100,0       | 2.843.938        |

Tabel J: de eindafrekening

V 2807

|          |                                            |           |               | te betalen<br>exploitatie<br>bijdrage |             |
|----------|--------------------------------------------|-----------|---------------|---------------------------------------|-------------|
| Gemeente | berekende exploitatiebijdrage per eigenaar |           | inbrengwaarde |                                       |             |
|          | €                                          | 1.833.537 |               | €                                     | 1.040.936   |
| Kavel 23 | €                                          | 153.107   | €             | 37.380                                | € 115.727 * |
| Kavel 24 | €                                          | 115.605   | €             | 22.020                                | € 93.585 *  |
| Kavel 25 | €                                          | 133.200   | €             | 32.520                                | € 100.680 * |
| Kavel 26 | €                                          | 173.505   | €             | 42.360                                | € 131.145 * |
| Kavel 27 | €                                          | 125.828   | €             | 30.720                                | € 95.108 *  |
| Kavel 28 | €                                          | 80.725    | €             | 21.000                                | € 59.725    |
| Kavel 29 | €                                          | 80.725    | €             | 21.000                                | € 59.725    |
| Kavel 30 | €                                          | 107.154   | €             | 30.000                                | € 77.154    |
| Kavel 31 | €                                          | 107.154   | €             | 30.000                                | € 77.154    |
| totalen  | €                                          | 2.910.538 | €             | 1.059.601                             | € 1.850.937 |

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



#### Plangebied



Grens van het  
bestemmingsplangebied

#### Bestemmingen



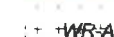
Groen



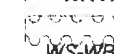
Verkeer



Wonen

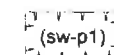


Waarde - Archeologie

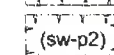


Waterstaat -  
Waterbergingsgebied

#### Aanduidingen



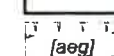
specifieke vorm van wonen -  
parkeren 1



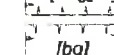
specifieke vorm van wonen -  
parkeren 2



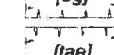
Bouwvlak



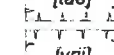
aaneengebouwd



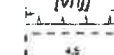
bijgebouwen



twee-aaneen



vrijsaand



maximale goot- en  
bouwhoogte (m)

#### Verklaringen



Bestaande bebouwing en  
kadastrale ondergrond

Gemeente Loon op Zand  
Bestemmingsplan 'Hooivork II'  
Verbeelding



**Tekening 1:**  
**Plangebied en grondgebruik**

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

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



## Tekening 2: Uitgifte grond



### Kavelnummering en oppervlakte:

|     |                    |        |
|-----|--------------------|--------|
| 1:  | rijwoning          | 150 m2 |
| 2:  | rijwoning          | 137 m2 |
| 3:  | rijwoning          | 137 m2 |
| 4:  | rijwoning          | 155 m2 |
| 5:  | rijwoning          | 154 m2 |
| 6:  | rijwoning          | 138 m2 |
| 7:  | rijwoning          | 137 m2 |
| 8:  | rijwoning          | 137 m2 |
| 9:  | rijwoning          | 150 m2 |
| 10: | twee onder een kap | 288 m2 |
| 11: | twee onder een kap | 287 m2 |
| 12: | vrijstaand         | 405 m2 |
| 13: | twee onder een kap | 298 m2 |
| 14: | twee onder een kap | 287 m2 |
| 15: | vrijstaand         | 375 m2 |
| 16: | twee onder een kap | 338 m2 |
| 17: | twee onder een kap | 336 m2 |
| 18: | vrijstaand         | 468 m2 |
| 19: | vrijstaand         | 368 m2 |
| 20: | vrijstaand         | 353 m2 |
| 21: | vrijstaand         | 342 m2 |
| 22: | vrijstaand         | 477 m2 |
| 23: | twee onder een kap | 623 m2 |
| 24: | twee onder een kap | 367 m2 |
| 25: | vrijstaand         | 542 m2 |
| 26: | vrijstaand         | 706 m2 |
| 27: | vrijstaand         | 512 m2 |
| 28: | twee onder een kap | 350 m2 |
| 29: | twee onder een kap | 350 m2 |
| 30: | vrijstaand         | 500 m2 |
| 31: | vrijstaand         | 500 m2 |
| 32: | vrijstaand         | 529 m2 |
| 33: | vrijstaand         | 556 m2 |
| 34: | vrijstaand         | 626 m2 |

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



### Tekening 3: Eigendommen



#### Eigendomsituatie Renvooi

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Gemeente                      | 15.850 m <sup>2</sup> |
| Particuliere Initiatiefnemers | 4.450 m <sup>2</sup>  |
|                               | 20.300 m <sup>2</sup> |

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



Tekening 4:  
Grondgebruik per eigenaar



Eigendomsituatie  
Renvool

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

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

