

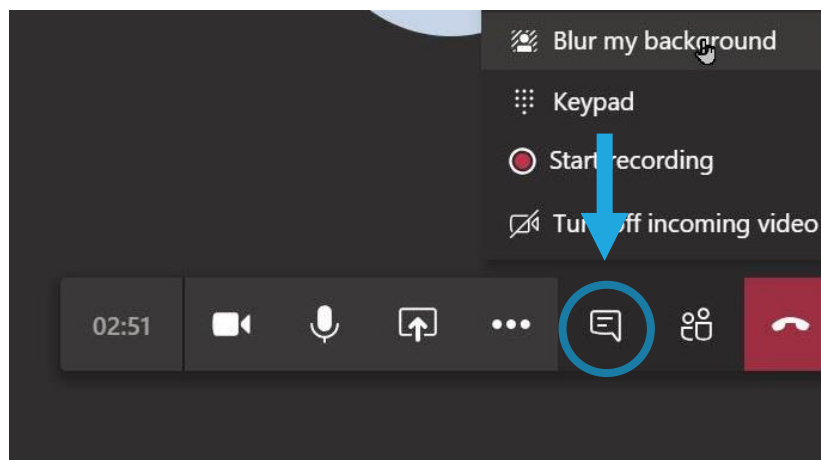
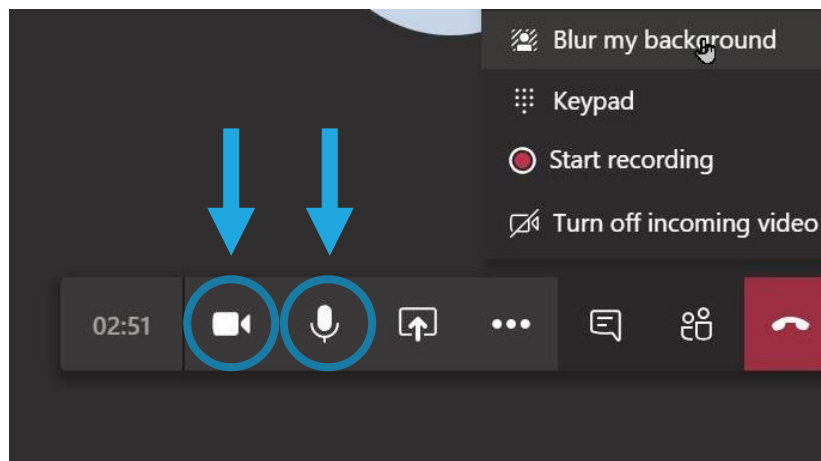
# LEIE DAL



PARTNER EUROMETROPOOL  
LILLE-KORTRIJK-TOURNAI

# TIJDENS DE VERGADERING

## MICROSOFT TEAMS



- **Camera en microfoon uitzetten** wanneer u niet aan het woord bent.
- **Vragen en opmerkingen** mag u **in de chat** posten.
- Vragen worden na elk hoofdstuk besproken.
- Er wordt een **verslag** nagestuurd met de belangrijkste opmerkingen.
- Vragen en opmerkingen mogen tot een week voor het volgend overleg verzonden worden naar '**leefomgeving@wervik.be**'

# **INHOUD PRESENTATIE**

**Traject inrichtingsplan stampkotstraat**

**Juridisch planologische voorwaarden**

**Kwaliteitsvoorwaarden aanvraag**

**Reacties na tussenmoment**

**Herwerkte inrichtingsplan**

**Verdeelsleutel**



# TRAJECT INRICHTINGSPLAN STAMPKOTSTRAAT

# VOORSTEL PLANNING

# **TIMING PROCES**

Vorbereiding

**Startmoment eigenaars:** 1 december

Plaatsbezoek

Interne workshop

**Tussenmoment eigenaars:** vrijdag 29 januari

Verwerken feedback eigenaars

Haalbaarheid en

verdeling financiële lasten

**Eindmoment eigenaars:** vrijdag 5 maart

**+ bijkomend overlegmoment:** te bepalen

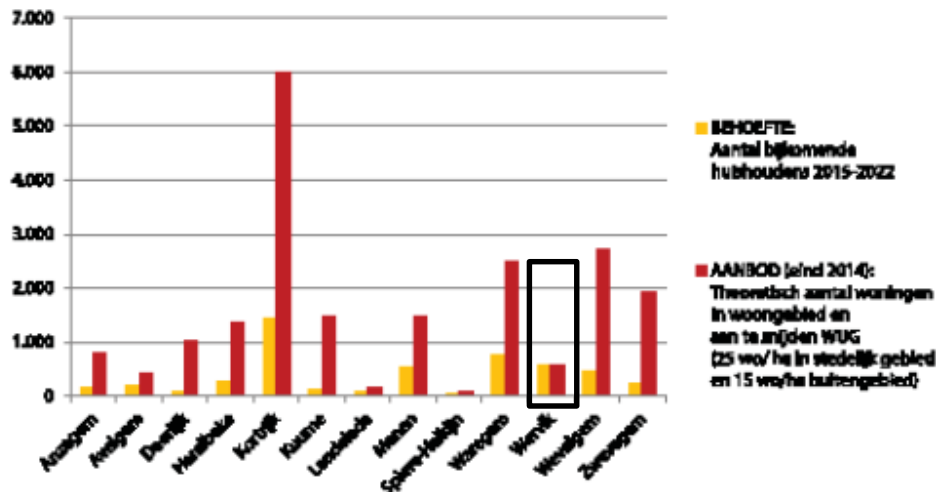


# JURIDISCH PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

# JURIDISCH PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

## PLANOLOGISCHE CONTEXT

- Gewestplan: Woongebied
- GRS Wervik: gewenste ruimtelijke structuur
- BPA Moerput 2002: woongebied – inbreidingsgebied
- Stedelijke bouwverordening Wervik
- Woonbehoeftestudie: meer aanbod nodig in Wervik (relatief oud)
- Hemelwaterverordening provincie en vlaanderen

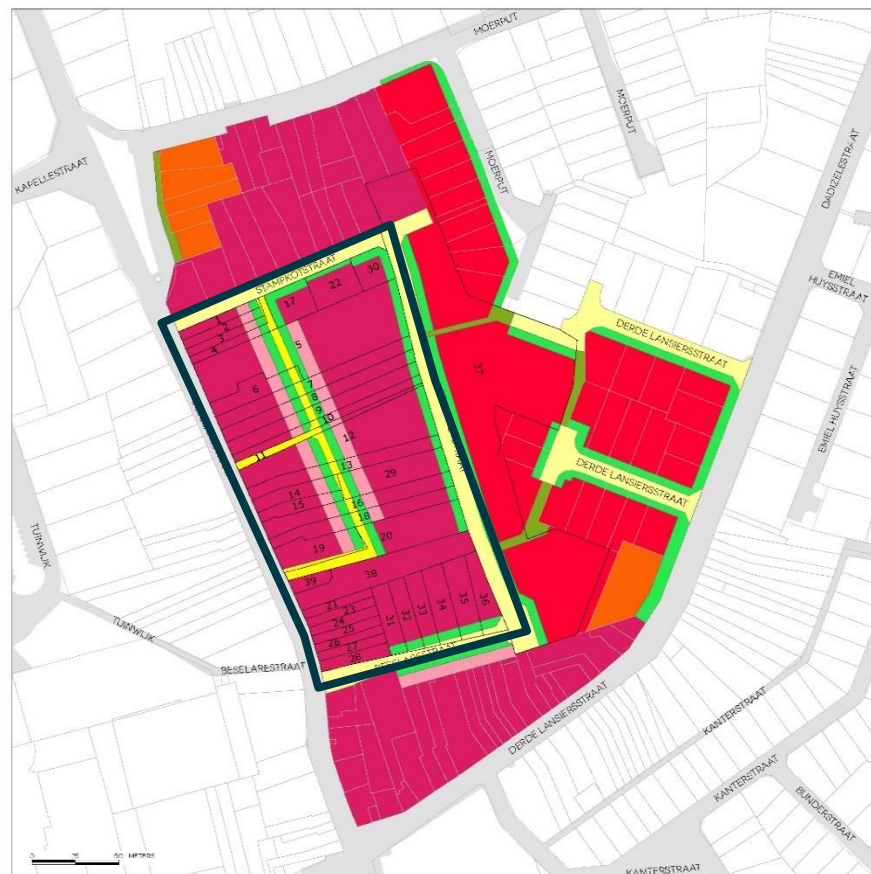


# JURIDISCH PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

## BPA MOERPOT

Bestemming toegewezen aan de gronden.

Aanleg van een garageweg tussen  
bestaande bebouwing nieuwe bebouwing.



**BPA MOERPOT**  
BIDOM INTERCOMMUNALE LEIEDAL

LECHTDEE

- open en halfopen bouwzone
- gesloten bouwzone
- groepswoningzone
- garagezone

- bouwwijze zone
- openbaar groenzone
- doelzone: wegenis met plaatselijk karakter
- doelzone: wegenis met privaat karakter



# RANDVOORWAARDEN

## BPA MOERPOT – VOORSCHRIFTEN

### ZONE 2 – gesloten bebouwing:



- Geen meersgezinswoningen.
- Niet storende nevenfuncties mogelijk.
- Zijtuin HOB min 3m.
- Max bouwdiepte niv0 = 20m  
(kavelbreedte < 8 meter)
- Max bouwdiepte niv0 = 15m  
(kavelbreedte > dan 8m)
- Max bouwdiepte niv 1 = 12m
- Maximale terreinbezetting incl bijgebouwen  
60% met max grondopp 250 m<sup>2</sup>  
(< 400m<sup>2</sup>, mag 80% bebouwd).
- Max aantal bouwlagen: 2
- Dak: overwegend hellend en/of gebogen
- Max nokhoogte 6.5m boven kroonlijst
- Per WE 1 parkeerplaats op eigen terrein of op  
min 400m

### ZONE 4 – garagezone



### ZONE 5 - Bouwvrije zone



### ZONE 6 – Openbare groenzone



- drie voorziene doorsteken

### ZONE 10: Deelzone wegenis met privaat karakter



Oppervlakte per zone per eigenaar in tabel gezet  
voor moment eigenaars en workshop.

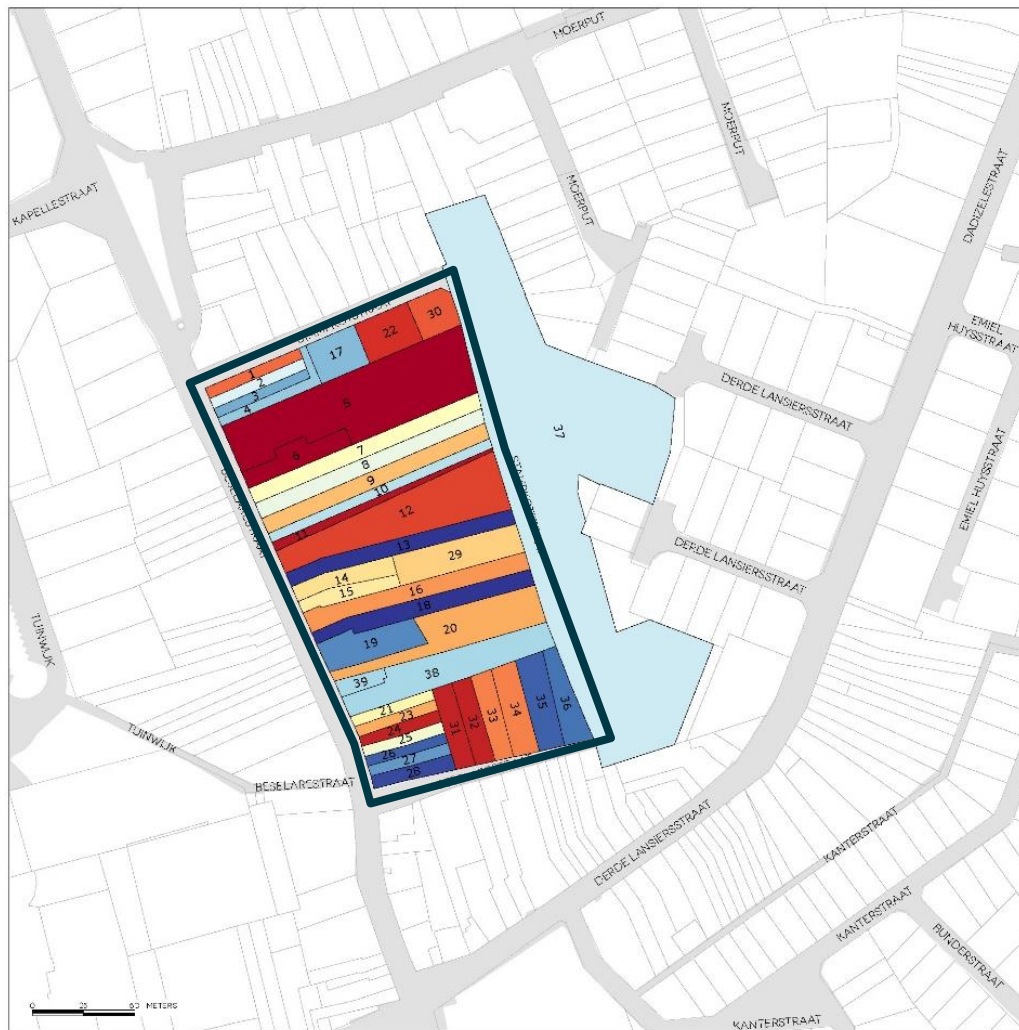
# JURIDISCH PLANOLOGISCHE VOORWAARDEN

## EIGENDOMSSTRUCTUUR

Aantal: 39 eigenaars

Grootste eigenaar:  
4137.8 m<sup>2</sup>

Kleinste eigenaar:  
217.4 m<sup>2</sup>





**KWALITEITS-  
VOORWAARDEN  
BIJ AANVRAAG**

# KWALITEITSVOORWAARDEN

- **Densiteit**
- **Bestaand groen**
- **Reliëf en water**
- **Mobiliteit**
  - Trage wegen
  - Parkeren
  - Garageweg
- **Sociale verkaveling**

## KWALITEITSVOORWAARDEN

# NA TE STREVEN DENSITEIT

### **Bestaande densiteit omgeving:**

- Recente verkavelingen: 11 WE/ha tot 16 WE/ha
- Historisch weefsel + verkaveling: 21 WE/ha
- Historisch weefsel: 28 WE/ha

**Sociaal woonproject:** 20 WE/ha

Rekening houden met de densiteit van de omgeving.

Maar voldoende ruimte voor ontwikkeling laten.

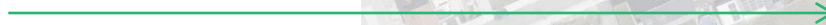
Bepaalt aantal nieuwe bijkomende woningen.

**=> BOUWBLOK STAMPKOTSTRAAT te onderzoeken:  
15 WE/ha (9 bijkomende WE) tot 20 WE/ha (21 bijkomende WE)**

KWALITEITSVOORWAARDEN

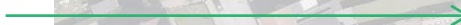
# INVENTARISATIE GROEN

Populieren

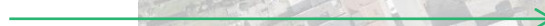


**Meest waardevol groen in plangebied:**

**1 zomereik, 1 notelaar,  
5 hazelaars, 6 esdoorns ...**



1 zomereik, 1 notelaar,  
2 populieren en 1 treurwilg



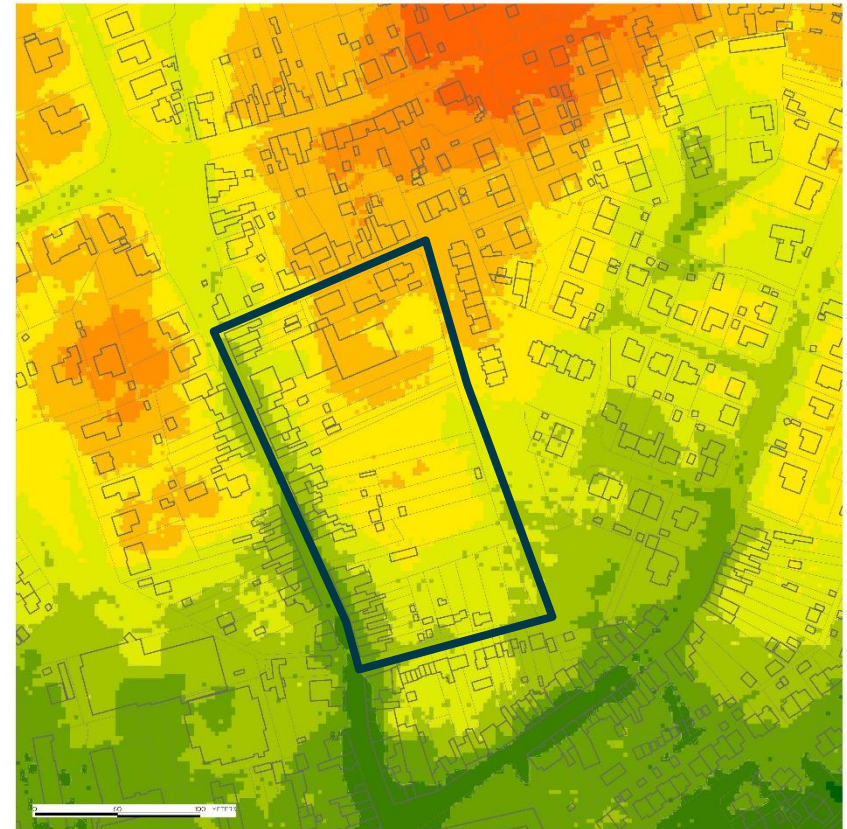
Ruigte  
(struiken en graslanden)



# KWALITEITSVOORWAARDEN

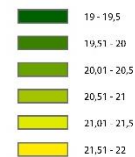
## RELIËF

- Licht hoogteverschil.
- Hoogste deel van de site naar het noorden en lager deel naar het zuiden toe.
- De huizen langs de Beselarestraat ligt lager dan het plangebied.



RELIËF  
BROUW- en INFORMATIEPLAN NEDERLAND 2004

ELEVANTIE

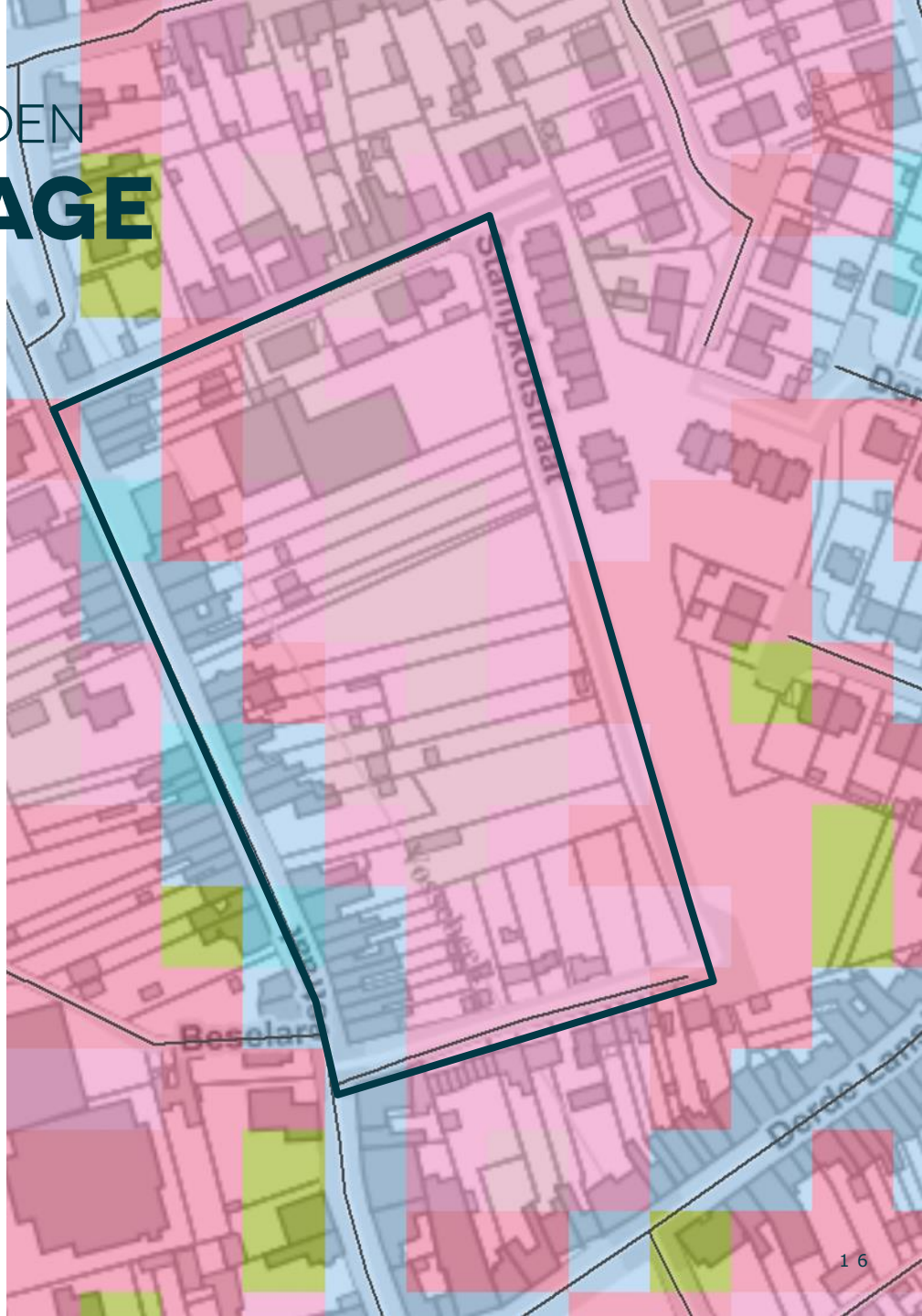


# KWALITEITSVOORWAARDEN BODEMDRAINAGE

Op basis van bodemtextuur,  
gemiddelde hoogste en  
gemiddelde laagste  
grondwaterstand → bepalen van  
de natste en droogste bodems

Natter ↓

Drainageklasse	Leem en klei				Zandige gronden			
	GHG		GLG		GHG		GLG	
	>=	<	>=	<	>=	<	>=	<
A	120		120		120		120	
B	120		120		90	120	120	
C	80	120	120		60	90	120	
D	50	80	120		40	60	120	
E	0	120	80	120	0	120	100	120
F	0	80	40	80	0	100	50	100
G	0	40		40	0	50		50
H	30	50	120		20	40	120	
I		30	120			20	120	





# HEMELWATERVERORDENING

Minimale oppervlakte aan waterbuffer en waterinfiltratie.

- Voorschriften BPA: GEEN
- Normering Vlaanderen: Infiltratie: 4 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> verharding  
Wadi van maximum 0,3m diep (grondwaterstand )
- Normering Provincie: Buffering: 350 m<sup>3</sup> per 10.000 m<sup>2</sup> verharding

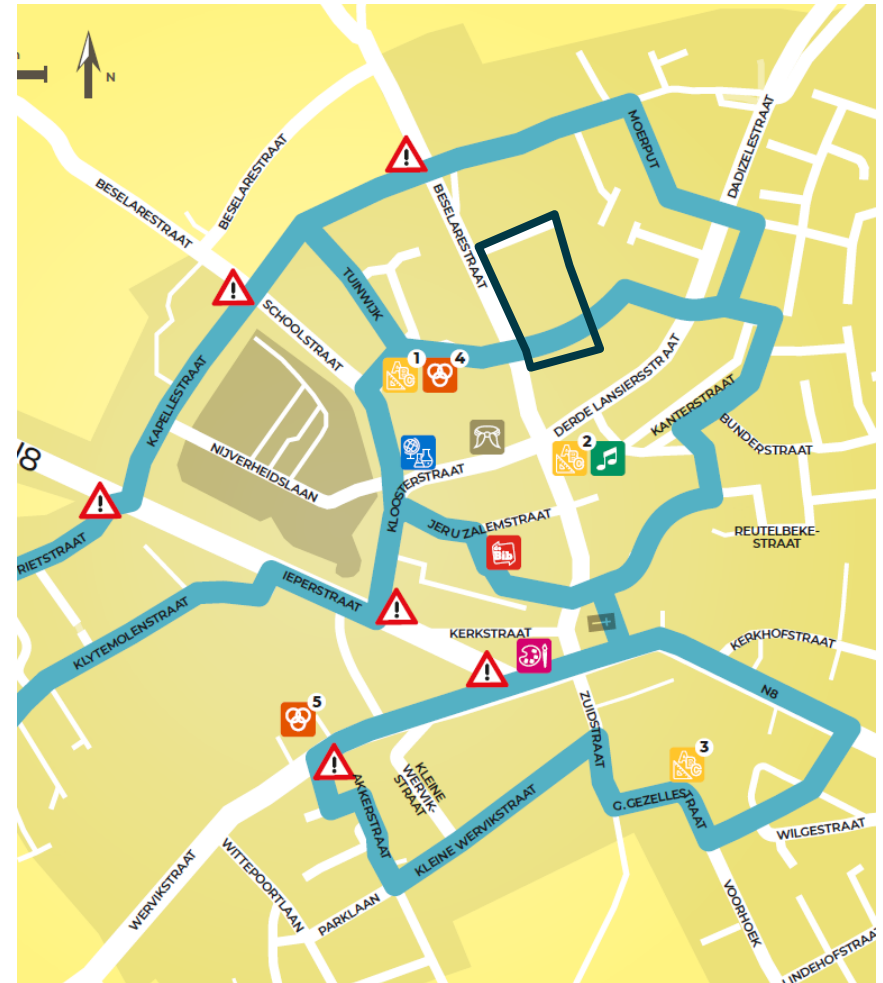
⇒ *Schatting oppervlakte vrijhouden voor infiltratie:* 123 m<sup>2</sup>

⇒ ***Schatting oppervlakte vrijhouden voor buffering:* 359 m<sup>2</sup>**

## KWALITEITSVOORWAARDEN

# LINK TRAGE WEGEN GELUWE

- Verbinding met de school.
- Veilige fietslus voor scholieren!



# KWALITEITSVOORWAARDEN

# PARKEERPLAATSEN

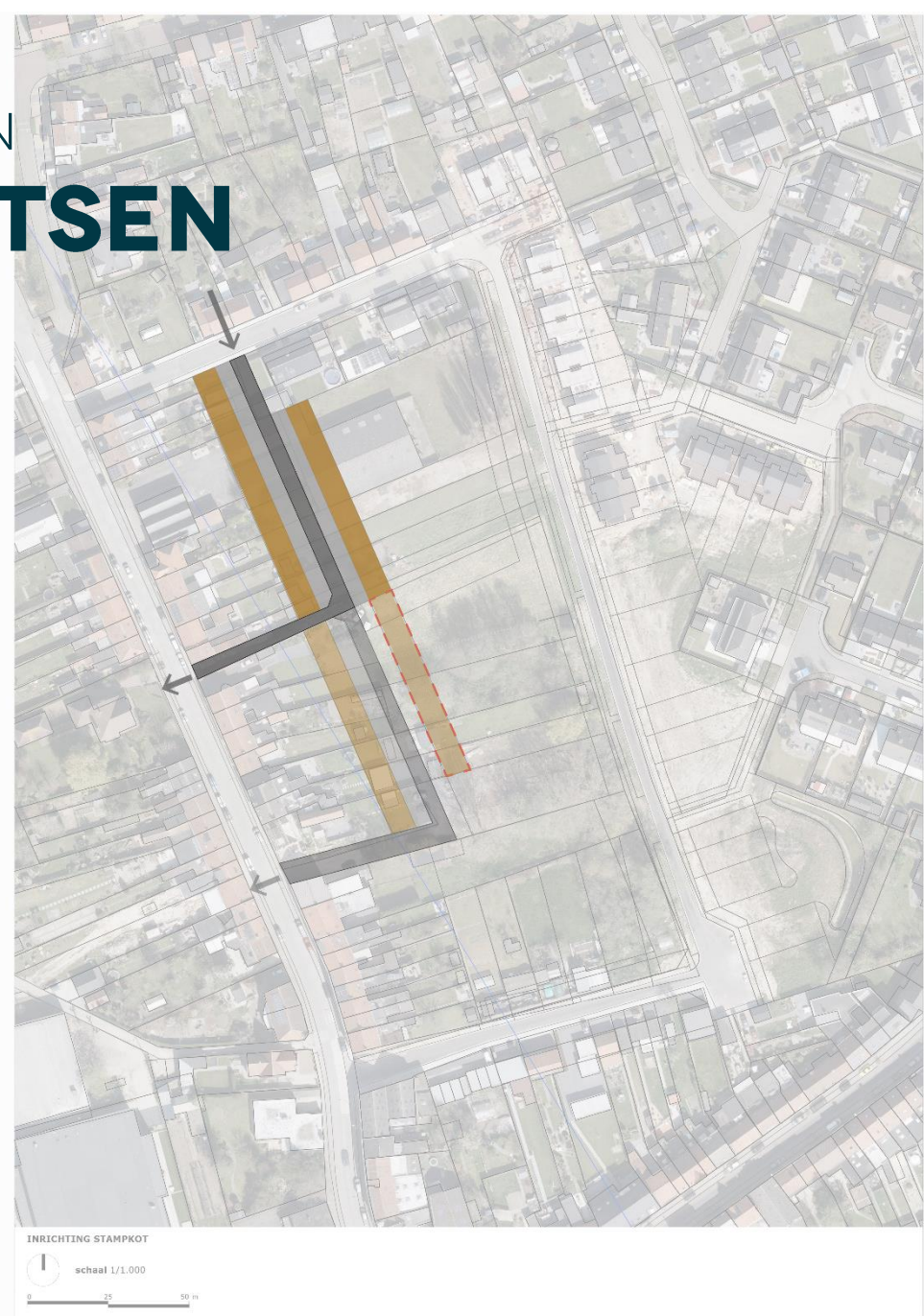
**Mimimaal 1 parkeerplaats** op eigen terrein per wooneenheid.

## **Garagereglement:**

Eigenaars geven de grond voor de garageweg gratis af aan de stad, in ruil voor de aanleg



BPA



# KWALITEITSVOORWAARDEN

# PARKEERPLAATSEN

## Garagereglement

	Grond kosteloos afgestaan	Grond niet kosteloos afgestaan
Neemt toegang tot garageweg bij middel van opening van maximum 1,20m	€500 (met mindering van €100 per afgestane m <sup>2</sup> met een maximum vermindering van €250)	€500
Neemt toegang tot garageweg bij middel van opening breder dan 1,20m en maximum 6m	€2500 (met mindering van €100 per afgestane m <sup>2</sup> met een maximum vermindering van €1250)	€2500
Heeft oorspronkelijk toegang genomen tot de garageweg bij middel van een opening van maximum 1,20m en wenst nu toegang te nemen door middel van een opening breder dan 1,20m en maximum 6m. Daarbij dien de aanvrager het betalingsbewijs van de oorspronkelijke toegang te kunnen voorleggen.	€2000 (met mindering van €100 per afgestane m <sup>2</sup> met een maximum vermindering van €1000)	€2000

<https://www.wervik.be/bekendmaking-reglementen>

# IMPACT SOCIALE VERKAVELING

- Impact inschatten ontwikkeling sociale verkaveling op naast gelegen gronden.
  - Opvang hemelwater? **NEEN, effect aansluitingen**
  - Profiel van de straat? **Langsparleren in de weg**
  - Overkopen strookje grond **Kost om aan te sluiten op de weg**



Drainage





# REACTIES NA TUSSENMOMENT

# REACTIES NA TUSSEN MOMENT

Principe van het **garagereglement**. Gronden kosteloos af te staan?

⇒ Garageweg BPA = **enkel wegenis**

⇒ Garagereglement Wervik -> eigenaars staan grond kosteloos af **in ruil voor de aanleg** van de weg (zie slide / website)

⇒ Nieuwe ontwikkeling

-> garageweg **noodzakelijk** -> onvoldoende parkeren langs stampkotstraat (langsparkeren...)

⇒ Bestaande eigenaars

-> aansluiting **optioneel**

-> **meerwaarde** perceel: mogelijkheid extra toegang tot de tuin, uitweg regenwater afkoppeling...

Betaalt de **sociale verkaveling** mee wanneer wordt samengewerkt? (parkeren en wateropvang)

⇒ impact sociale verkaveling op de ontwikkeling gronden?

⇒ Stel samenwerking => woonmaatschappij betaalt mee

⇒ Gesprekken met sociale woonmaatschappij + plannen opgevraagd

=> **samenwerking niet interessant**

**Groenzone** ook bedoelt voor omwonenden? Maar deze dragen niet mee in de **kosten**? Kost voor ontwikkelaars? Hogere kosten eigenaars door groenaanleg?

⇒ **Maximaal aantal woningen** => deel ruimte blijft open

⇒ Aanleg nieuwe wegenis Stampkotstraat, door de stad

=> Zonder een **uitgeruste weg**, gronden niet ontwikkelbaar

⇒ Nabijheid publiek groen

=> **positieve impact** op de waarde en verkoopbaarheid van bouwgrond

# REACTIES NA TUSSENMOMENT

Hebben de **kosten** van inrichtingsaanleg, groenaanleg, wateropvang... Geen te negatieve impact op de **grondwaarde**?

⇒ Kosten inrichtingsplan = **bundeling lasten individuele aanvragen**

=> inrichtingsplan zorgt niet voor bijkomende lasten

⇒ Opmaak verdeelsleutel om te proberen **grondwaarde in lijn met** prijzen in een dorp als Geluwe.

**Praktische haalbaarheid** van het project met verschillende aparte eigenaars?

⇒ **eigendomsstructuur** => gronden afhankelijk van elkaar

⇒ Meest praktische oplossing = **één partij verzamelt** gronden, koopt andere eigenaars uit

⇒ **Fasering** onderzoeken in plan < minderen onderlinge afhankelijkheid

⇒ Systeem **stedenbouwkundige last** mogelijks interessant (verder meer uitleg)

Zullen er **onteigeningen** plaatsvinden voor de aanleg van de garageweg?

⇒ **Nee**, er wordt niet onteigend. Mensen blijven eigenaar van hun eigen gronden.

⇒ **Eigenaars beslissen** of/wanneer ze tot ontwikkeling overgaan.



# REACTIES NA TUSSENMOENT

Ligt de **positie van de garageweg** vast? Wat is de afstand ten opzichte van de woningen?

⇒ garageweg = **juridisch vast gelegd** in het BPA Moerput (mei 2002)

zie website stad Wervik

⇒ kan **niet verlegd** worden, kleine wijzigingen mogelijk

⇒ **Afstand** tot bestaande woningen = tussen 21m en 36m.

Groot behoud van bomen. Liefst **natuur- en klimaatvriendelijk**.

⇒ Behoud wordt gebaseerd op de **inventaris** van het bestaande groen.

Kwaliteitsdoeleinden natuur en klimaat in **balans** met ontwikkelingsmogelijkheden en grondwaarde

Veranderen de gronden van **bestemming op het inrichtingsplan**? Wat met de grondwaarde?

⇒ invulling inrichtingsplan GEEN impact op individuele grondwaarde percelen

Alle gronden **dezelfde grondwaarde** (zelfde prijs / m<sup>2</sup>)

Grondwaarde voor iedereen **afhankelijk van totale ontwikkeling**

Waarde perceel afhankelijk van **grootte** / oppervlakte

⇒ Kosten en baten worden verdeeld via **verdeelsleutel**

Verwachte grondwaarde voor ontwikkeling (kom verder aan bod)

=> effectieve verkoopprijs kan hoger zijn (beter idee van wat te verwachten)

# REACTIES NA TUSSENMOENT

Vrijliggend fietspad nodig langs de stampkotstraat? Nood **vrije zone langs de straat?**

⇒ Langsparkeren niet opgeheven

⇒ **fietsers** interessant om afstand tov geparkeerde wagens

⇒ **ontsluiting nieuwe woningen**, niet rechtstreeks op de Stampkotstraat

-> garageweg nodig + vrije zone voor riolering en circulatie te bundelen

**Afstand nieuwe bebouwing** ten opzichte van bestaande woningen.

⇒ **Voldoende afstand** tov bestaande woningen

⇒ kortste afstand = ongeveer 54m, langste afstand = ongeveer 80m.

Beperkt het inrichtingsplan **individueel intitatief** en de ontwikkelingsmogelijkheden?

⇒ Neen

⇒ bundelt de **bestaande lasten/kosten en baten** van de individuele percelen

⇒ toont hoe collectieve ontwikkeling eruit ziet

⇒ **afhankelijkheid** percelen bestaat voor velen percelen

⇒ **toetssteen** nieuwe ontwikkeling, omdat het juridische randvoorwaarden en kwaliteitsrandvoorwaarden expliciteert.

# REACTIES NA TUSSEN MOMENT

Moeilijkheden overleg **digitaal** te voeren. Druk qua **timing**?

⇒ liever digitaal georganiseerd, MAAR

**groep te groot**

te **weinig perspectief** op versoepelingen

⇒ **bijkomende overleg** digitaal of fysiek? Kleinere groepen?

Voorstel over een maand.

⇒ Nu? concrete vragen op tafel,

eigenaars die willen ontwikkelen => mogelijkheden verduidelijken

**Eénrichtingsverkeer** niet ideaal voor Stampkotstraat?

⇒ **als suggestie** meegegeven, in het inrichtingsplan om doorgaand verkeer te beperken

⇒ bij ontwikkeling **verkeerstechnisch** exact uitwerken

**Verbreding** huidige stampkotstraat?

⇒ De huidig aangelegde Stampkotstraat wordt **niet verbreed**.

# REACTIES NA TUSSENOMENT

Hoe wordt de **verdeelsleutel** opgesteld en kan er gereageerd worden?

⇒ Verderop in presentatie toegelicht.

⇒ Verdeelsleutel wordt **mee gestuurd** achteraf.

⇒ **Extra overleg voor reactie**

**Andere wegenis** mogelijk voor ontwikkeling?

⇒ reeds **voldoende wegenis** om de gronden te ontwikkelen

(stampkotstraat en garageweg in BPA)

=> bijkomende wegenis, moeilijk / niet vergunbaar

**Gemeenschappelijk parking** nodig?

⇒ Initieel schrappen **langsparkeren + bezoekersparkeren** => gemeenschappelijke parking

MAAR schrappen niet mogelijk

⇒ In ontwerp **geen gemeenschappelijke parking meer.**



# HERWERKT INRICHTINGSPLAN

## **OPEN RUIMTE**

- Centrale groenzone
- Groen structurerend kader
- Regenwater + (vuil water)

## **MOBILITEIT**

- Trage wegen
- Parkeren bewoners
- Parkeren bezoekers

## **BEBOUWING**

- Woningen
- Densiteit

## **FASERING**

## **DRAFT TOTAALONTWERP**

# INRICHTINGSPLAN VOOR DE FEEDBACK **CENTRALE GROENZONE**

- Meest **waardevolle soorten** behouden op basis van inventarisatie.
- Eén van de meest **natte zones**.
- **Centrale plaats** buurtgroen.



Waardevolle soorten



# INRICHTINGSPLAN NA DE FEEDBACK **CENTRALE GROENZONE**

- Verkleinen groenzone om rendabiliteit te verhogen.
- Nog steeds meest kwalitatieve soorten.
- Centrale locatie.
- Expliciteren over te kopen strook, ter aansluiting op Stampkotstraat.
- Parkeren omzetten naar groen.



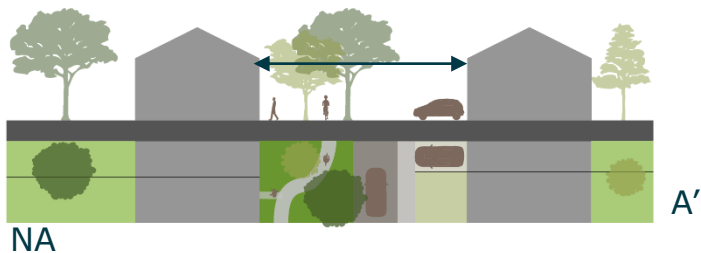
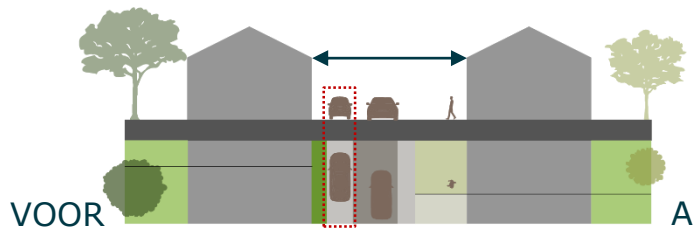
Waardevolle soorten



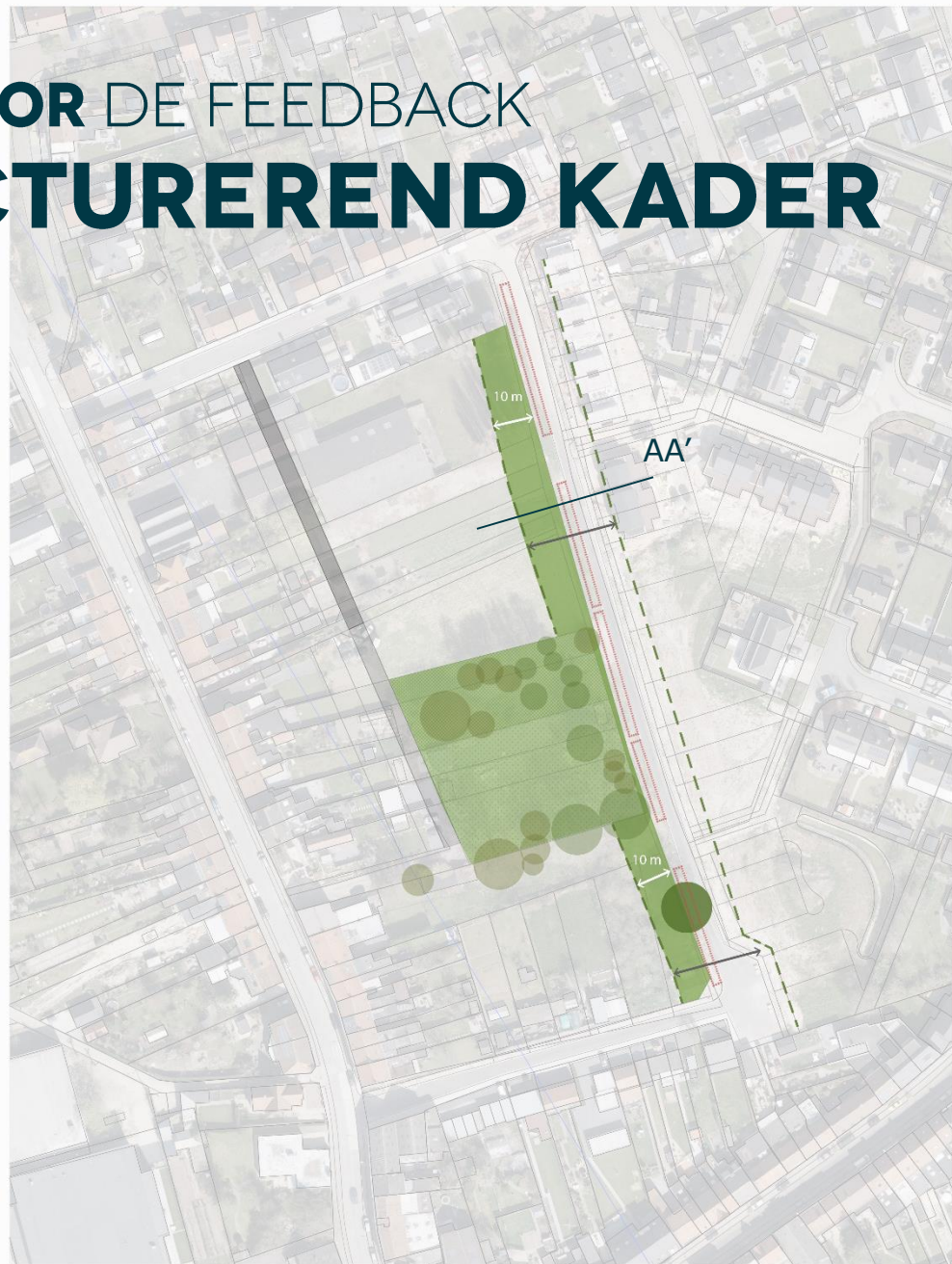


# INRICHTINGSPLAN VOOR DE FEEDBACK GROEN STRUCTUREEREND KADER

- **Verbreden** Stampkotstraat
- **Mogelijke samenwerking?**
- Langsparkeerplaatsen schrappen om groene laan te verbreden?



INTERCOMMUNALE LEIEDAL



INRICHTING STAMPKOT

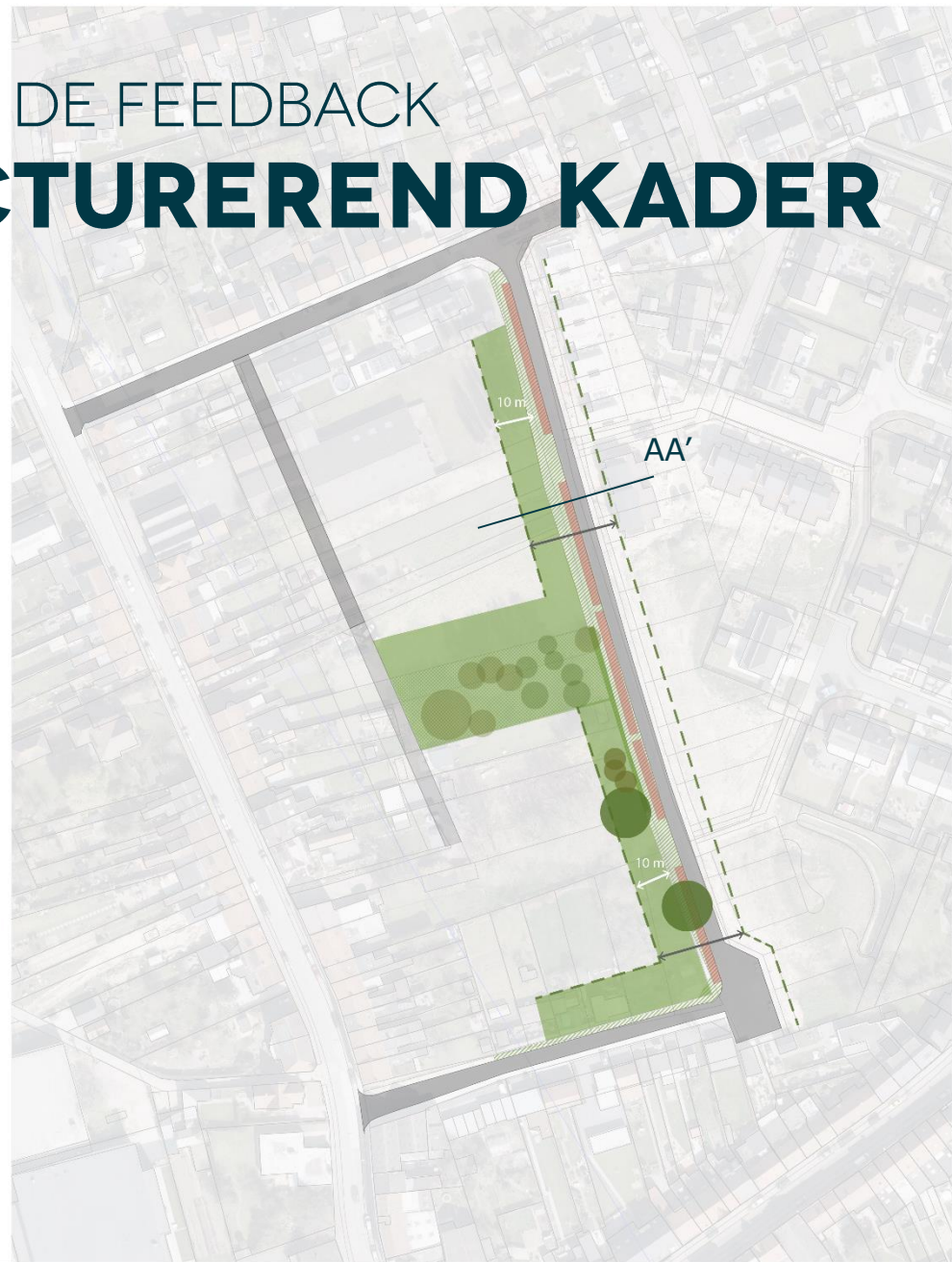
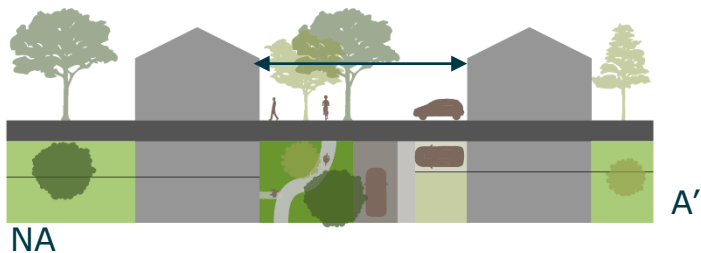
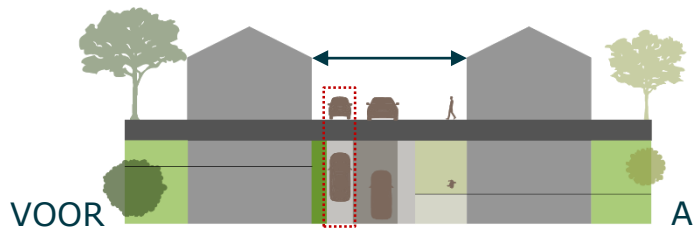


# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **GROEN STRUCTUREREND KADER**



# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **GROEN STRUCTUREEREND KADER**

- **Verbreden** Stampkotstraat
- **Mogelijke samenwerking?**
- Langsparkeerplaatsen schrappen om groene laan te verbreden?

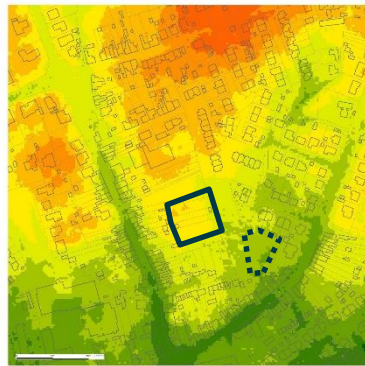


# INRICHTINGSPLAN VOOR DE FEEDBACK REGENWATER

- Voldoende **buffer en infiltratie** volgens verordeningen.
- **Mogelijke samenwerking?**  
Riolering sociale woningen en nieuw project verbinden?



Drainage



Reliëf



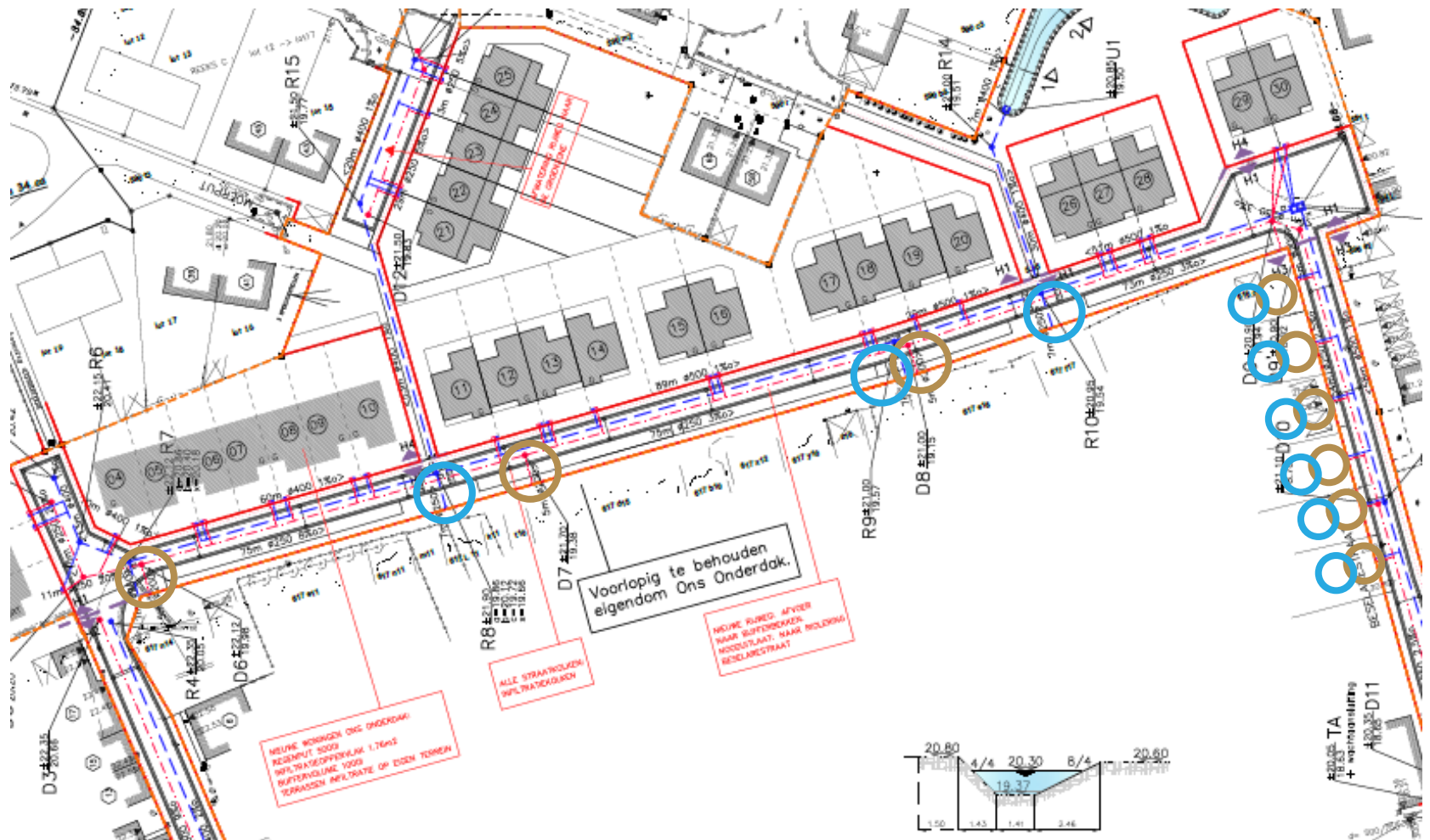
INRICHTING STAMPKOT

schaal 1/1.000

0 25 50 m

# INRICHTINGSPLAN NA DE FEEDBACK

## REGENWATER + VUIL WATER

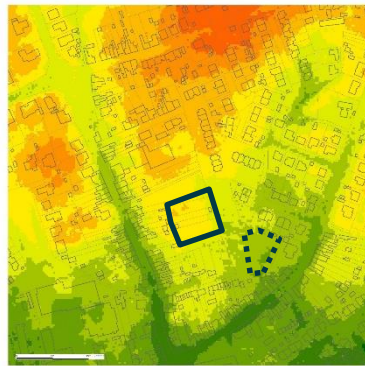


# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **REGENWATER + VUIL WATER**

- Geen samenwerking met sociale huisvesting maatschappij.
- Regenwater oplossen op eigen terrein.
- Ruimte voor regenwater langs de Stampkotstraat.
- Aanpassen naar aangelegde aansluitingen onder de weg.



Drainage

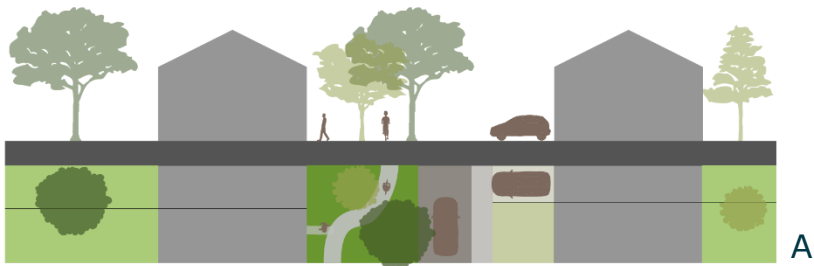


Reliëf



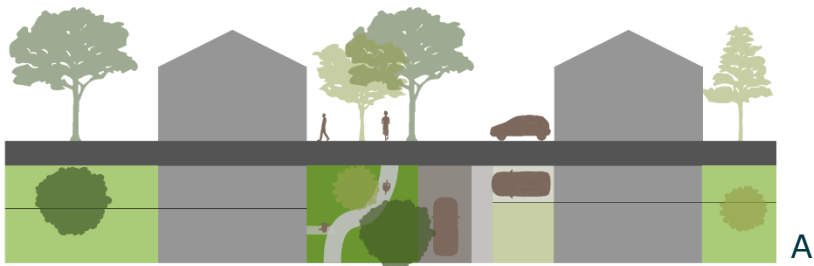
# INRICHTINGSPLAN **VOOR** DE FEEDBACK **TRAGE WEGEN**

- Veilige **schoolus** Geluwe
- Vrijliggend **veilig** fietspad
- **Kruiwagenpad**



# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **TRAGE WEGEN**

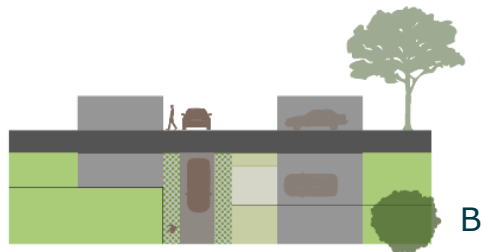
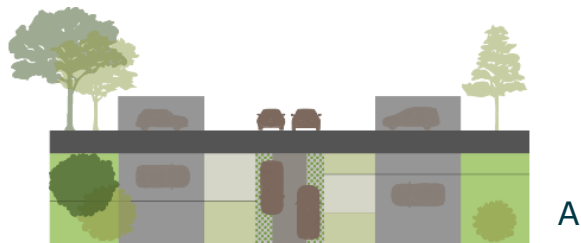
- Aangepast aan nieuwe voorstel open ruimte.





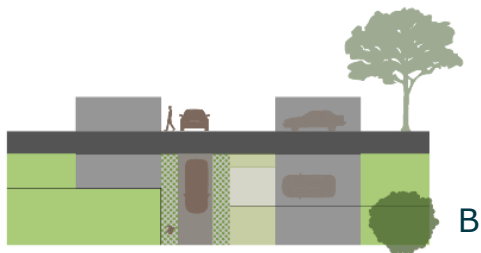
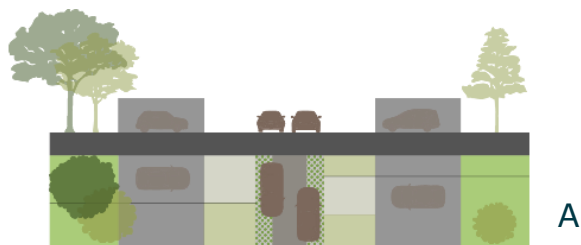
# INRICHTINGSPLAN **VOOR** DE FEEDBACK **PARKEREN**

- **garages** langs garageweg
- Geen extra **ontsluitingen** op Beselaerestraat.
- Fasering



# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **PARKEREN**

- Doorlopende garageweg.
- Meer mogelijk op deel eruit te laten.
- Inritten af te stellen op dan geldende mobiliteit Stampkotstraat.



# INRICHTINGSPLAN **VOOR** DE FEEDBACK **WONINGEN**

**Voordeur** aan verbrede  
groene straat.

**Achterdeur** langs garages  
aan de tuinkant.



# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **WONINGEN**

Grotere ontwikkelbare oppervlakte.

Woningen inplanten om zeker mate van fasering toe te laten.



# DENSITEIT

Plangebied 2,5 ha  
Huidig aantal: 29 wooneenheden

Minimale dichtheid  
15 won./ha: 38 wooneenheden  
+ 9 wooneenheden

Maximale dichtheid  
20 won./ha: 50 wooneenheden  
+ 21 wooneenheden

**Ontwerp - tussenmoment: 48 wooneenheden**

**Netto-bruto verhouding 52,8 %**

**Ontwerp - eindmoment: 48 + 1 wooneenheden**

**Netto-bruto verhouding 62,9 %**

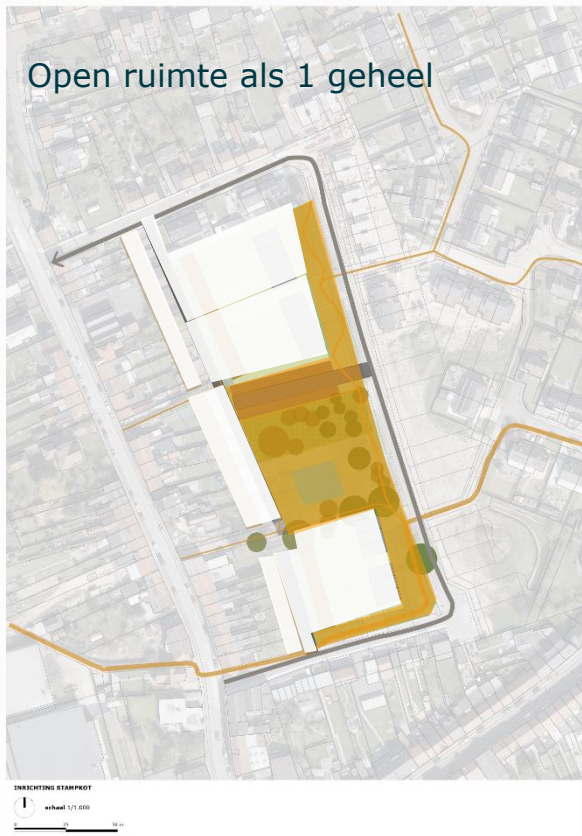
# INRICHTINGSPLAN **VOOR** DE FEEDBACK **DRAFT ONTWERPVOORSTEL**



# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **DRAFT ONTWERPVOORSTEL**



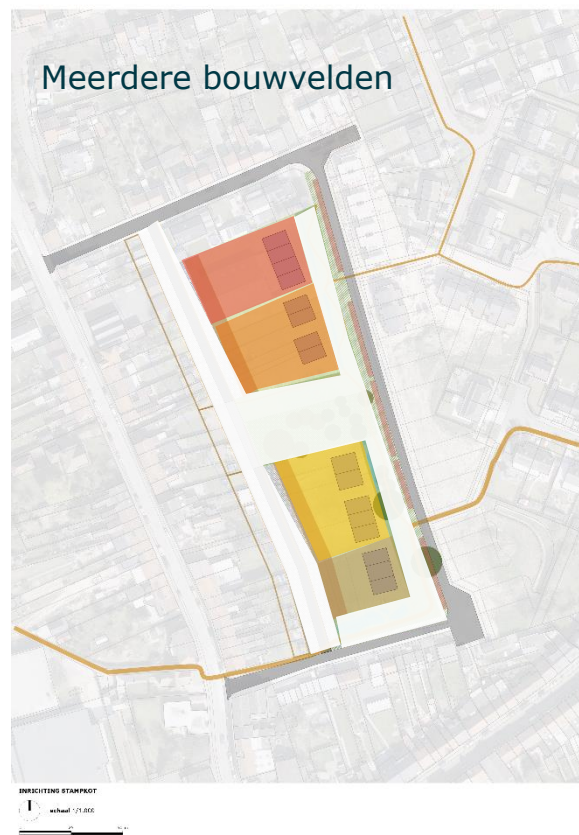
# INRICHTINGSPLAN **VOOR** DE FEEDBACK **FASERING**





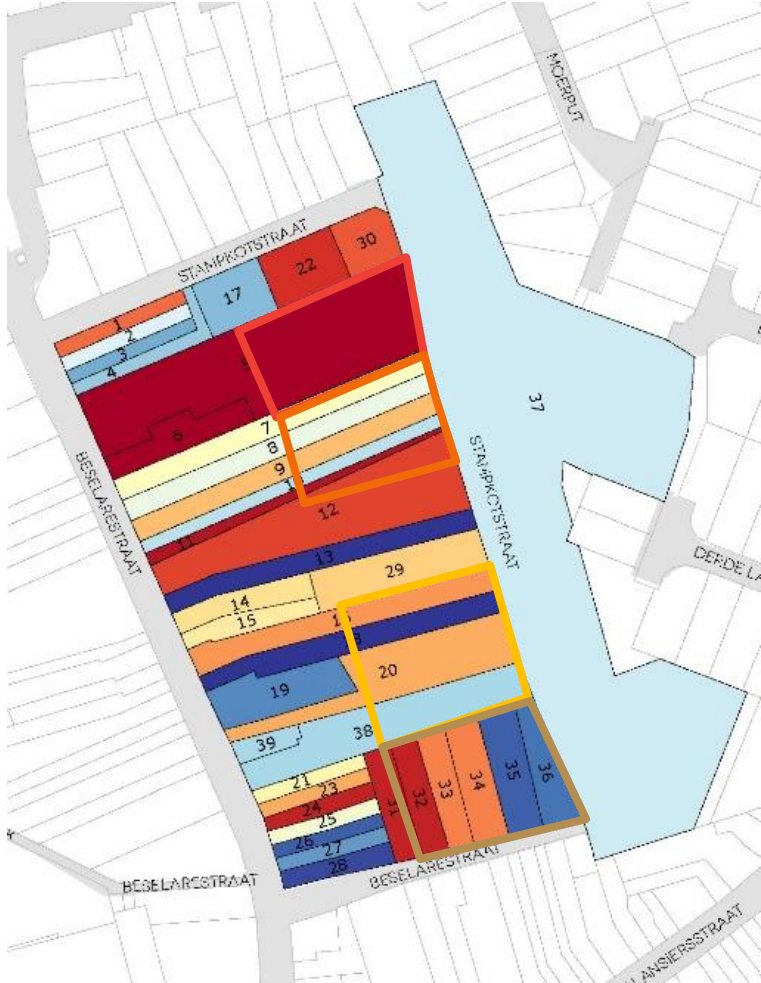
# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **FASERING**

Meer fasering naar perceelsstructuur.



# FASERING

Minder onderlinge afhankelijkheid



# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK

# **FASERING, ÉÉN VERZAMELAAR**

## **Reguliere manier van ontwikkelen:**

- STAP 1: Eén partij **verzamelt al de gronden** door ze over te kopen van de eigenaars.  
Eigenaars worden uitbetaald volgens voorgestelde of overeengekomen verdeelsleutel.
- STAP 2: De verzamelende partij dient een aanvraag tot ontwikkeling in zich baseert op het inrichtingsplan.
- STAP 3: De garageweg wordt ontwikkeld
- STAP 4: De gedeelde inrichting wordt aangelegd.
- STAP 5: De ontwikkelbare gronden worden ontwikkeld / te koop gesteld.

## **Struikelblokken:**

- Akkoord met ALLE eigenaars (zowel eigenaars bouwgronden als eigenaars garageweg).

# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **FASERING, BOUWVELDEN**

## **Reguliere manier van ontwikkelen:**

- STAP 1: Akkoord met **eigenaars van 1 bouwveld**. Zodra een bouwveld kan aansluiten op de garageweg kan het ontwikkeld worden.
- STAP 2: De garageweg wordt voor dat deel ontwikkeld.
- STAP 3: Er wordt een stedenbouwkundige last betaald door de eigenaars die de grond ontwikkelen. Dit is hun bijdrage aan de algemene aanleg (regenwateropvang, groenaanleg...).
- STAP 4: Op termijn kan beroep gedaan worden op de betaalde stedenbouwkundige last voor de algemene aanleg.

## **Struikelblokken:**

- Akkoord op niveau van het bouwveld.
- Akkoord met eigenaars gronden onder de garageweg waar bouwveld afhankelijk van is.



# FINANCIËLE VERREKENING & VERDEELSLEUTEL

*Stel dat u zelf, samen met uw  
buren, uw grond zou  
ontwikkelen: met wat moet u dan  
rekening houden?*

# UITGANGSPUNTEN

- Iedereen krijgt dezelfde vergoeding voor elke m<sup>2</sup>, ongeacht of deze m<sup>2</sup> in een groenzone ligt, dan wel in een verkoopbaar perceel.
- Iedereen deelt, in verhouding tot de eigen ingebracht oppervlakte, mee in de **kosten** verbonden aan de uitrusting van het project.
- Iedereen deelt, eveneens in verhouding tot de eigen ingebrachte oppervlakte, mee in de **inkomsten** uit verkoop.
- Het verschil tussen beide is wat u aan uw grond 'verdient'.

# WAT ZIJN DE KOSTEN?

- Archeologie (nota en proefsleuvenonderzoek)
- Grondverzet (afvoer teveel aan grond)
- Nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, data, ...)
- Riolering en waterbuffering (regenwater, vuil water)
- Aanleg groen
- Onvoorziene werken (10% op voorgaande)
- Erelonen studiebureau (7% op voorgaande)
- BTW (want niet recupereerbaar)
- Bijdrage in reeds aangelegde Stampkotstraat (wegdek)



# WAT ZIJN DE KOSTEN?

- Indien een ontwikkelaar de gronden inkoopt om zelf te ontwikkelen komt bij de kosten ook nog een ontwikkelingsmarge voor de ontwikkelaar.
- Dit is courant 20% op de kosten.
- Deze marge is een vergoeding voor de ontwikkelaar (voor het werk, de financiering, het risico, ...)

# WAT ZIJN DE INKOMSTEN?

- Verkoop van individuele percelen, met prijzen tussen 180 en 260 euro/m<sup>2</sup> (in functie van grootte en type bebouwing dat mogelijk is).
- Merk wel op: netto/bruto verhouding = circa 63%. Dit betekent dat van de 10 m<sup>2</sup> die u bezit, gemiddeld slechts 6,3 m<sup>2</sup> wordt verkocht tegen voornoemde prijzen. Er is dus circa 37% verlies.

# INRICHTINGSPLAN **NA** DE FEEDBACK **DRAFT ONTWERPVOORSTEL**

Vragen / opmerkingen?



VOLG ONS OOK OP

