

Exploitatieplan Bronsgeest Gemeente Noordwijk

April 2022

Exploitatieplan Bronsgeest

Opdrachtgever: Gemeente Noordwijk
Project: Exploitatieplan Bronsgeest
Datum: April 2022
Opstellers: Evert Jan van Baardewijk
Michiel de Haan

Inhoud

Inhoud	2
DEEL A TOELICHTING	4
1. Algemeen	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	4
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	5
1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied	5
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	6
2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden	7
2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	7
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	7
2.3 Inrichting openbare ruimte (bouwrijp maken en woonrijp maken)	7
3. Grondeigenaren en te verwerven eigendommen	8
4. Toelichting op de regels	9
4.1 Algemeen en begrippen	9
4.2 Fasering en koppeling	9
4.3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	9
4.4 Aanbesteding	10
4.5 Sociale en middeldure woningbouw	10
4.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen	10
5. De exploitatieopzet	11
5.1 Inleiding	11
5.2 Ruimtegebruik	11
5.3 Eigendomssituatie	13
5.4 Programma	13
5.5 Kosten	14
5.6 Opbrengsten	19
5.7 Parameters, fasering en resultaat	20

5.8	Maximaal te verhalen kosten (artikel 6.16 Wro)	21
5.9	Exploitatiebijdragen (artikel 6.18 Wro)	22
DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN		24
6.	Begrenzing van het exploitatiegebied	24
7.	Regels	25
8.	De exploitatieopzet	28
9.	Bijlagen	32

DEEL A TOELICHTING

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordwijk is voornemens het plangebied aangeduid als Bronsgeest tot ontwikkeling te brengen. Het plangebied ligt ten noordoosten van de dorpskern van Noordwijk Binnen en bestaat voor het grootste gedeelte uit bollenvelden. De plangrenzen zijn globaal: de Van Berckelweg (N444), de Gooweg, de N206 en de voormalige gemeentegrens met Noordwijkerhout. De bedoeling is hier in de toekomst woningbouw te realiseren uitgaande van maximaal 350 woningen. Ten behoeve van deze ontwikkeling stelt de gemeente een bestemmingsplan vast. Dit bestemmingsplan heeft een globaal karakter en dient nog nader uitgewerkt te worden. Bij het bestemmingsplan wordt dit exploitatieplan Bronsgeest vastgesteld teneinde de kosten van de grondexploitatie te verhalen en eisen te stellen aan de ontwikkeling van dit gebied.

1.2 Leeswijzer

Dit exploitatieplan bestaat uit een toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In het navolgende komen in deel A onderstaande onderwerpen aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen zoals de koppeling met het planologisch besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5) en de jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6)
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2
- Grondeigenaren en de te verwerven gronden in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de regels in hoofdstuk 4
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 5

In deel B komen de volgende onderdelen aan de orde:

- Het exploitatiegebied in hoofdstuk 6
- De regels in hoofdstuk 7
- De exploitatieopzet in hoofdstuk 8
- De bijlagen in hoofdstuk 9

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Bronsgeest (bestemmingsplan Bronsgeest 2021). Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied te bebouwen met woningen. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het exploitatiegebied valt te denken aan aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur en groenvoorzieningen. Bij activiteiten buiten het plangebied valt te denken aan noodzakelijke aanpassingen aan de Van Berckelweg. In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan een globaal uitwerkingsplichtig karakter heeft. Dit is terug te zien in het detailniveau van dit exploitatieplan dat verbonden is met het globale bestemmingsplan.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig waarvoor ook kosten worden gemaakt. Met de private eigenaar in het exploitatiegebied is geen anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Doel is daarom met het exploitatieplan de basis te leggen voor het verhalen van de grondexploitatiekosten.

In een exploitatieplan is het mogelijk regels op te nemen. Regels in een exploitatieplan zijn locatie-eisen voor de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit kunnen ook regels zijn voor fasering van de werkzaamheden of voor koppelingen tussen werken en werkzaamheden of tussen werken, werkzaamheden en bouwplannen. Het kunnen ook regels zijn voor de aanwijzing van gronden voor sociale woningbouw, geliberaliseerde woningen voor middenhuur of voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap. Dit zijn eisen waar grondeigenaren aan gebonden zijn.

Samengevat dient de vaststelling van het exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal (art. 6.17 Wro) en voor het stellen van locatie-eisen (art. 6.13 Wro). De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van het exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van het exploitatieplan.

Op voorhand wordt hier vermeld dat concrete invulling van de regels in dit globale stadium van het exploitatieplan grotendeels achterwege blijft, maar in een herziening bij (een) uitwerkingsplan(nen) naar verwachting aan de orde zal zijn. Er is op dit moment vooral nog sprake van een voorsortierend karakter. Concrete uitwerkingen voor faseringen, koppelingen en eisen aan werken en werkzaamheden zijn op dit moment niet beschikbaar. Dat zal gebeuren zodra het uitwerkingsplan/uitwerkingsplannen wordt/worden vastgesteld. Op dit moment wordt in dit exploitatieplan echter wel voorgesorteerd op het alsdan kunnen vaststellen van deze regels met bovengenoemde doelen.

1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied valt binnen het bestemmingsplangebied en is kleiner dan het bestemmingsplangebied. De volgende onderdelen zijn geen onderdeel van het exploitatiegebied, maar wel van het bestemmingsplangebied:

- Landgoed en ijsbaan: Hier zijn geen bouwplannen voorzien in de zin van het Bro en er vinden geen werkzaamheden plaats.
- Ecologische verbindingszone: De te realiseren ecologische verbindingszone loopt door het exploitatiegebied heen, maar is hier geen onderdeel van. Er zijn geen bouwplannen voorzien in de zin van het Bro. De werkzaamheden die er plaatsvinden zijn geen gevolg van de ontwikkeling van de woningbouw. De kosten van die werkzaamheden zijn niet opgenomen in de exploitatieopzet.
- Agrarisch-Bollenteelt: Alle gronden in het bestemmingsplangebied die agrarisch bestemd zijn met de nadere aanduiding “bollenteelt” zijn geen onderdeel van het exploitatiegebied. Ook hier

worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van het Bro mogelijk gemaakt en er vinden geen werkzaamheden plaats.

- Te handhaven woningen langs de Gooweg: Hier worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van het Bro gerealiseerd en vinden ook geen werkzaamheden plaats.
- Gooweg: De Gooweg vormt onderdeel van het bestemmingsplan. Deze weg blijft behouden en er vinden geen werkzaamheden aan plaats.
- Nieuwe Vaart: De Nieuwe Vaart loopt langs het exploitatiegebied en blijft behouden en er zijn geen bouwplannen voorzien in de zin van het Bro.

De concrete begrenzing van het exploitatiegebied is opgenomen op de Kaart exploitatiegebied (bijlage A-1).

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vallen of toevoegen van voorschriften ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (of aan diens rechtsopvolger). Lid 4 van artikel 6.20 Wro bepaalt dat tevens een eindafrekening op verzoek mogelijk is. Een dergelijk verzoek kan worden gedaan door degene die houder was van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten tijde van betaling van de exploitatiebijdrage of diens rechtsopvolger indien ten minste 90% van de begrote kosten in het exploitatieplan is gerealiseerd. De herberekening conform art. 6.20 lid 3 Wro is ook in die gevallen van toepassing.

2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen gebied
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- Grondwerkzaamheden: Afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen. Doelstelling is de realisatie van een gesloten grondbalans
- Het dempen van bestaande watergangen
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor water, elektra en data inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten

2.3 Inrichting openbare ruimte (bouwrijp maken en woonrijp maken)

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht (zowel in de fase van bouwrijp maken als van het woonrijp maken van het openbaar gebied):

- Aanleg bouwwegen
- Aanleg ontsluitingen
- Aanleg definitieve wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, voetpaden en bijbehorende bermen
- Aanleg riolering
- Planten, bomen en struiken langs wegen en aanleg van plantsoenen
- Aanbrengen straatmeubilair
- Realisatie speelvoorzieningen
- Aanleg bluswatervoorzieningen
- Aanbrengen openbare verlichting
- Realisatie van een parkzone
- Het treffen van watercompenserende maatregelen

3. Grondeigenaren en te verwerven eigendommen

De eigendomssituatie is aangegeven op de Eigendomskaart, bijlage A-2.

Mogelijk zal de gemeente bij een herziening van het exploitatieplan naar aanleiding van een uitwerkingsplan gronden aanmerken als te verwerven eigendommen. Daarvan is nu geen sprake. Ook van een eventuele onteigening is geen sprake. De eigendommen in het exploitatiegebied zijn verdeeld als opgenomen in onderstaande tabel 3.1. Bijlage A-2 correspondeert met deze tabel.

Tabel 3.1 Eigendomssituatie Bronsgeest

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	%
Gemeente Noordwijk	55.050	66%
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	34%
Totaal	82.973	100%

4. Toelichting op de regels

4.1 Algemeen en begrippen

Op moment van vaststellen van dit exploitatieplan zijn nog niet veel concrete regels vast te stellen gezien het globale karakter van het bestemmingsplan en daardoor van dit exploitatieplan. Waar van toepassing wordt voor de belangrijkste regels, welke in het exploitatieplan opgenomen kunnen worden, wel aangekondigd dat de gemeente hier te zijner tijd gebruik van wil maken door hier dan een concrete invulling aan te geven. Deze nadere invulling vindt dan plaats bij een uitwerking van het bestemmingsplan en in samenhang daarmee een herziening van dit exploitatieplan of de equivalenten hiervan onder de Omgevingswet.

De geldende regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 7. In deze toelichting wordt aangesloten bij deze artikelen. Nu veel artikelen nog nader uitgewerkt moeten worden, vinden in feite slechts reserveringen plaats die in de toekomst concreet kunnen worden ingevuld. Dit neemt niet weg dat bij de herziening van dit exploitatieplan eventueel extra artikelen toegevoegd kunnen worden indien daartoe een noodzaak is.

De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd. Voor zover begrippen uit het bestemmingsplan Bronsgeest ook voorkomen in dit exploitatieplan hebben ze dezelfde betekenis. Onderstaande vooraankondigingen betreffen de regels waarover op dit moment reeds een vooraankondiging te doen is. Onderstaande opsomming moet niet als uitputtend worden gezien. Er is getracht de belangrijkste elementen reeds te benoemen.

4.2 Fasering en koppeling

In algemene zin kan vermeld worden dat het de bedoeling van de gemeente is de herziening(en) van dit exploitatieplan dusdanig vorm te geven zodat het exploitatiegebied zo efficiënt mogelijk gerealiseerd kan worden. Dit kan betekenen dat een fasering wordt vastgelegd waarmee het niet mogelijk is het gehele exploitatiegebied in één keer te ontwikkelen. Achtergrond hiervan is het feit dat anders in één keer grote investeringen gedaan moeten worden die tot extra rentelasten kunnen leiden die alsdan in het kostenverhaal betrokken zouden moeten worden. Gedacht wordt dan aan het bepalen van een logische bouwvolgorde die dan bindend zal zijn. Of een dergelijke fasering nodig is, is op dit moment nog niet duidelijk. Hoofddoelstelling is het bestemmingsplan gerealiseerd te hebben voor eind 2025. De bedoeling van de gemeente is de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk op te pakken om overlast van bouwverkeer en bouwactiviteiten voor toekomstige bewoners zoveel mogelijk te beperken.

4.3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Zolang een uitwerking van het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld geldt een bouwverbod. Het bouwen en inrichten van het openbaar gebied is daarom nog niet aan de orde. Wel mogen uitgeefbaar en openbaar gebied reeds bouwrijp worden gemaakt. Er is echter nog geen stedenbouwkundig plan vastgesteld. Een daarop gericht programma van eisen voor onder meer het

bouwrijp maken is om die reden evenmin vastgesteld. Wel geldt het LIOR, een Leidraad die voor alle bouwontwikkelingen in de gemeente van toepassing is.

Te zijner tijd, als het exploitatieplan wordt herzien ter gelegenheid van de uitwerking van het bestemmingsplan, zal een nadere invulling van de uitvoering van de werken en werkzaamheden als bindende regel in het exploitatieplan worden opgenomen. Die zullen dan betrekking hebben op zowel het (verdere) bouwrijp maken als op de inrichting van het openbaar gebied.

Op dit moment is ten behoeve van de kostenramingen in hoofdstuk 5 gerekend met een aanname voor het toekomstig kwaliteitsniveau. Deze kostenraming zal daardoor te zijner tijd ook nader uitgewerkt en gedetailleerd worden.

4.4 Aanbesteding

Op grond van Europees en nationale wet- en regelgeving en, in lijn daarmee, op grond van het eigen gemeentelijk beleid rekent de gemeente Noordwijk het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om het laten uitvoeren van werken, leveringen en diensten. Hierbij wordt verwezen naar artikel 6.2.9 Bro dat aangeeft dat vigerende (aanbestedingsrechtelijke) regels kunnen worden toegepast wanneer voorgenomen werken en werkzaamheden als overheidsopdracht in de markt worden gezet. De van toepassing zijnde Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit (waarin de Gids proportionaliteit als verplicht te volgen richtsnoer is voorgeschreven). Voor aanbestedingen waarvoor niet het Europese regime geldt zullen de eigen regels van het gemeentelijk inkoopbeleid van aanvullende werking zijn. Bijlage A-3 bevat dit beleid. Overigens kan de gemeente ook nog andere publiekrechtelijke regels in dit kader vaststellen. Daar is echter op dit moment nog niet op voor te sorteren.

4.5 Sociale en middeldure woningbouw

Het bestemmingsplan geeft in art. 13.2.1 onder a sub 1 aan dat minimaal 30% van de te realiseren woningen in de sociale huurcategorie zal moeten vallen, onder sub 2 dat minimaal 15% in de middeldure huurcategorie zal moeten vallen en onder sub 3 dat minimaal 25% van de te realiseren woningen in de categorie middeldure koopwoningen zal moeten vallen. De gemeente kan bij de herziening(en) van dit exploitatieplan regels vaststellen voor de situering van enkele van deze woningbouwcategorieën in het exploitatiegebied. Dit kan op basis van art. 6.2.10 Bro. Dat is op dit moment nog niet mogelijk omdat er nog geen nader uitgewerkt plan is. Ook hier geldt dat de gemeente in dit kader te zijner tijd ook nog andere publiekrechtelijke regels kan vaststellen. Daar is echter op dit moment nog niet op voor te sorteren.

4.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen

De voorgaande genoemde op te stellen regels zullen te zijner tijd enkele verbodsbepalingen bevatten. Los daarvan wordt in algemene zin geregeld dat handelen in strijd met de regels verboden is. Hierdoor ontstaat een totaal kader om bestuursrechtelijk handhavend op te treden. Tevens zullen dan mogelijk afwijkingsbepalingen worden opgenomen.

5. De exploitatieopzet

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

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

Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de opbrengsten per eigenaar, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de kostentoedeling per eigenaar.

Algemeen geldt dat op dit moment, gezien het globale karakter van het bestemmingsplan, slechts gerekend kan worden met globale aannamen voor het bepalen van de kosten en opbrengsten. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de bijbehorende herziening van dit exploitatieplan zullen deze aannamen nader gedetailleerd en onderbouwd worden. Bij iedere kosten- en opbrengstenpost worden de op dit moment gehanteerde uitgangspunten en aannamen omschreven.

5.2 Ruimtegebruik

De begrenzing van het exploitatiegebied is omschreven in hoofdstuk 1. Ten behoeve van het globaal kunnen bepalen van de kosten die samenhangen met het transformeren van het exploitatiegebied naar de beoogde woningbouwlocatie is het noodzakelijk in beeld te brengen hoeveel m² verharding, groen, water en braakliggend terrein zich in de huidige situatie in het gebied bevindt en hoeveel dit in de toekomst zal zijn. Deze vergelijking geeft input voor de op te stellen kostenraming voor de realisatie van werken en werkzaamheden.

Het huidig ruimtegebruik is digitaal opgemeten en vervat in bijlage A-1, de kaart houdende de weergave van het exploitatiegebied en de huidige situatie. Onderstaande tabel 5.1 presenteert de oppervlakten.

Tabel 5.1 Huidig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	m ²	%
Groen	79.208	95,5%
Water	3.449	4,2%
Verharding	316	0,4%
Opstallen	0	0,0%
Totaal	82.973	100,0%

Het toekomstig ruimtegebruik kan in dit geval nog niet gebaseerd worden op een concreet stedenbouwkundig plan. Bijlage A-4 (de verbeelding van het bestemmingsplan) geeft binnen het exploitatiegebied in algemene zin voor het grootste deel slechts de bestemming “Woongebied – uit te werken” aan. Uit het bestemmingsplan volgt verder dat dit maximaal 350 woningen kan betreffen. Ondanks dat er nog geen stedenbouwkundig plan is, is de ligging van een aantal hoofdelementen wel uit het bestemmingsplan te destilleren. Met deze elementen dient bij de nadere uitwerking in ieder geval rekening te worden gehouden en daarmee kan hiermee ook al rekening worden gehouden bij de in te richten kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied (zie paragraaf 5.5.3). Om die reden zijn deze elementen ingetekend op een kaart welke kaart is bijgevoegd als bijlage A-5. Het betreft onderstaande elementen:

- Een parkzone langs de ecologische verbindingszone
- Een nieuw te realiseren waterverbinding vanaf De Nieuwe Vaart
- Een zone van 10 m breed vanaf en langs het bovengenoemde nieuwe water welke zone als groenvoorziening moet worden ingericht
- Een zone van eveneens 10 m breed vanaf de Van Berckelweg dient eveneens als groenvoorziening te worden ingericht
- Tot slot zal het bestaande water langs de noordrand van het exploitatiegebied behouden blijven

Het oppervlak dat minus bovengenoemde elementen resteert voor wonen behelst 59.519 m². Binnen dit gebied dient vervolgens nog rekening te worden gehouden met onder andere noodzakelijke interne groen-, verhardings-, water- en speelvoorzieningen waarmee uiteindelijk een netto uitgeefbaar gebied overblijft. In het exploitatiegebied dient ook rekening te worden gehouden met de volgende eisen die uit het bestemmingsplan volgen. Deze dienen in het uit te werken plan een plek te krijgen, maar zijn nog niet concreet op kaart in te tekenen:

- 7,5 m² openbaar groen per woning
- 3% van het uit te geven oppervlakte voor woningen moet beschikbaar zijn voor speelruimte
- Minimaal 15% van het toe te voegen te verharderen oppervlak moet als open water worden gerealiseerd

Rekening houdend met bovenstaande randvoorwaarden is vervolgens een verdeling van het exploitatiegebied aangenomen in oppervlakten uitgeefbaar, groen, water en verharding. Het uitgeefbaar gebied is gebaseerd op het aangenomen programma en bijbehorende kaveloppervlakten (zie paragraaf 5.4). Vervolgens is geanalyseerd tot welk percentage uitgeefbaar gebied dit leidt. Dit blijkt 41% te zijn. De volgende aannamen zijn vervolgens gedaan.

Tabel 5.2 Aanneمة toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	m ²	%
Groen		
Parkzone	8.676	10%
Overig	10.897	13%
Water te graven	4.744	6%
Water bestaand	3.300	4%
Verharding	21.587	26%
Uitgeefbaar	33.769	41%
Totaal	82.973	100%

5.3 Eigendomssituatie

Bijlage A-2 presenteert de eigendomssituatie in het exploitatiegebied. Onderstaande tabel 5.3 presenteert de oppervlakten per eigenaar. Tevens is in onderstaande tabel gepresenteerd hoe het uitgeefbaar oppervlak per eigenaar is aangenomen. Gezien het globale karakter van dit exploitatieplan moet daarvoor een aanname worden gedaan. Het is niet mogelijk het uitgeefbaar gebied per eigenaar concreet op basis van een stedenbouwkundig plan op te nemen. De meest voor de hand liggende aanname voor dit moment is dan ook het totaal beschikbaar uitgeefbaar gebied naar rato van de huidige eigendomsverhoudingen over de eigenaren te verdelen. Onderstaande tabel presenteert de opgemeten oppervlakten per eigenaar en het aangenomen uitgeefbaar gebied per eigenaar.

Tabel 5.3 Eigendomssituatie en uitgeefbaar gebied per eigenaar

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	%	Uitgeefbaar (m ²)
Gemeente Noordwijk	55.050	66%	22.405
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	34%	11.364
Totaal	82.973	100%	33.769

5.4 Programma

Doordat er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan is, dienen ook voor het te realiseren programma aannames te worden gedaan. Onderstaande randvoorwaarden liggen daarbij vast in het bestemmingsplan:

- Maximaal 350 woningen
- Minimaal 30% van de woningen in de sociale huursector
- Minimaal 15% van de woningen in de middeldure huurcategorie
- Minimaal 25% van de woningen de middeldure koopcategorie

De gemeente streeft verder naar de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Onderstaande tabel presenteert de aannames zoals die in dit stadium van de planontwikkeling zijn gedaan.

Tabel 5.4 Aangenomen programma

Type woning	Aantal	%	Kaveloppervlakte (m ² op maaiveld)	Totaal (m ² uitgeefbaar)
<i>Eengezins</i>				
Sociaal huur	11	3%	110	1.210
Midden huur	18	5%	110	1.980
Midden duur	43	12%	120	5.160
Rijwoning	40	11%	150	6.000
2 [^] 1 kap	32	9%	250	8.000
Vrijstaand	18	5%	450	8.100
Subtotaal	162	46%		30.450
<i>Meergezins</i>				
Sociaal type 1 huur	66	19%	13	858
Sociaal type 2 huur	33	9%	18	594
Midden huur	35	10%	17	595
Midden duur	44	13%	23	1.012
Duur	10	3%	26	260
Subtotaal	188	54%		3.319
TOTAAL GENERAAL	350	100%		33.769

5.5 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kostensoorten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied Bronsgeest. Ze worden alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en om die reden is een toerekening van 100% van de kosten proportioneel.

5.5.1 Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro)

Inbrengwaarden gronden en opstallen (art. 6.2.3 onder a en b Bro)

De opgenomen inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie uitgevoerd door taxateurs/deskundigen Erik van Hassel en Kees Swinkels (Taxatierapport Bronsgeest, Raming van de inbrengwaarde exploitatieplan, Arcadis, 22 maart 2022). De rapportage is opgenomen als bijlage A-6. Art. 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van grond moet worden bepaald. De inbrengwaarden zijn getaxeerd op basis van de verkeerswaarde ervan uitgaande dat niet onteigend wordt conform de eerste zin van art. 6.13 lid 5 Wro. In onderstaande tabel staan de gronden die per eigenaar worden ingebracht met vervolgens de getaxeerde inbrengwaarde.

Tabel 5.5 Inbrengwaarden

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	Inbrengwaarde (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	8.181.797
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	4.150.052
Totaal	82.973	12.331.849

Inbrengwaarden sloopkosten en vrijmaken van rechten (art. 6.2.3 onder c en d Bro)

Tot de inbrengwaarde rekent het Bro naast de waarde van de grond en de opstallen ook het eventuele vrijmaken van rechten die nog rusten op de betreffende gronden. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen. Er zijn ook geen toerekenbare kosten voor sloopwerkzaamheden uit het verleden opgenomen.

5.5.2 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 onder a Bro)

Onderzoekskosten gemaakt voor het doen van grondonderzoek, akoestisch onderzoek, milieuonderzoek en archeologisch onderzoek moeten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Op dit moment zijn reeds diverse (voor)onderzoeken uitgevoerd. Dit betreft (voor)onderzoeken voor onder andere de volgende aspecten:

- Verkeer
- Archeologie
- Ecologie
- Bodem
- Externe veiligheid
- Verkennend akoestisch onderzoek

Voor de reeds uitgevoerde (voor)onderzoeken is bekend welke kosten daarmee gepaard zijn gegaan. Dit betreft een bedrag van EUR 40.139 welk bedrag als gerealiseerde kosten is opgenomen. Op basis van de informatie uit die onderzoeken dienen nog aanvullende onderzoeken plaats te vinden en bovendien dienen nog onderzoeken op andere onderwerpen plaats te vinden. Dit betreft onder andere:

- Vormvrije m.e.r. beoordeling
- Nader akoestisch onderzoek
- Nader archeologisch onderzoek
- Watertoets
- Onderzoek stikstofdepositie
- Onderzoek vleermuis en marter
- Cultureel historisch onderzoek
- Civiemechanisch onderzoek

De kosten hiervan zijn geraamd op EUR 269.595. Onderstaande tabel presenteert een totaaloverzicht.

Tabel 5.6 Onderzoekskosten

Onderzoek	EUR
Gerealiseerd	40.139
Nog te realiseren	269.595
Totaal	309.734

5.5.3 Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4 onder c Bro)

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn op dit moment slechts zeer globaal in te schatten. Basis voor deze inschatting zijn de aangehouden oppervlakten groen, water, verharding en uitgeefbaar in de huidige en toekomstige situatie (zie paragraaf 5.2). Aan de hand van kengetallen voor de verschillende onderdelen in het bouw- en woonrijp maken is vervolgens een raming opgesteld van de kosten die met deze werkzaamheden gepaard gaan. Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nuts-voorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals wegaanleg casu quo de afwerking daarvan, de realisatie van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en

groenvoorzieningen. Bijlage A-7 presenteert de door civieltechnisch bureau Waterpas ingerichte kostenraming (Waterpas civiel adviesbureau, 9832, wijziging A). Hieruit volgt een bedrag van EUR 7.263.107. Ondanks dat slechts sprake kan zijn van een globale raming wordt een aantal bijzonderheden benoemd:

- De te realiseren groenzones langs De Nieuwe Vaart zijn slechts meegenomen voor het gedeelte direct grenzend aan het exploitatiegebied. De zones langs De Nieuwe Vaart verder naar het noorden het bestemmingsplangebied in vormen geen onderdeel van de raming. Deze kosten zijn niet opgenomen.
- Buiten het exploitatiegebied dient water gedempt te worden als gevolg van de ontwikkeling van Bronsgeest. Hierdoor ontstaat een meer aaneengesloten bollenteelt-gebied. De kosten zijn opgenomen in de raming bij de bovenwijkse kosten in paragraaf 5.5.4.
- Ook het inrichten van de groenzone van 10 m breed langs de Van Berckelweg is opgenomen in de kostenraming. Hiertoe is rekening gehouden met inrichting van dit gebied als bosrand.
- Er is rekening gehouden met de vereisten zoals die volgen uit het LIOR en UVOR.

Naast de nog te realiseren kosten gelden reeds gerealiseerde kosten van EUR 123.822. Dit betreft kosten voor reeds in 2011 uitgevoerde werkzaamheden waarbij een watergang is gerealiseerd. Het Hoogheemraadschap heeft destijds bevestigd dat deze watergang kan meetellen als watercompensatie voor de toekomstig te realiseren woonwijk voor een oppervlakte van 3.300 m². Bij het gepresenteerde ruimtegebruik in paragraaf 5.2 is dan ook met dit oppervlak rekening gehouden. De kosten ervan zijn dan ook opgenomen in de exploitatieopzet.

5.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 onder e Bro)

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Voor de ontwikkeling van Bronsgeest gaat het om onderstaande maatregelen die volgen uit het bestemmingsplan:

- Extra rijstrook op de Van Berckelweg inclusief aanpassingen aan de fietsvoorzieningen
- Realisatie van een voet-/fietsgangersbrug buiten het exploitatiegebied in de ecologische zone
- Dempen watergang buiten het exploitatiegebied zodat een aaneengesloten bollenteeltgebied resteert.

Voor de genoemde maatregelen in de eerste drie bullits zijn door civieltechnisch bureau Waterpas kostenramingen ingericht (bijlage A-7). Onderstaande tabel presenteert de geraamde bedragen.

Tabel 5.7 Kostenramingen kosten buiten het exploitatiegebied

Voorziening	EUR
Extra rijstrook Van Berckelweg en aanpassing fietsvoorzieningen	675.000
Voet-/fietsgangersbrug	112.500
Dempen watergang	5.250
Totaal	792.750

Bovengenoemde werkzaamheden vinden plaats buiten de grens van het exploitatiegebied. Onderstaande tabellen presenteren de toetsen met betrekking tot de elementen profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Tabel 5.8 Toets profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid

Extra rijstrook Van Berckelweg en aanpassing fietsvoorzieningen		
Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	De ingrepen zorgen voor een betere ontsluiting van Bronsgeest
Toerekenbaarheid	Ja	Noodzakelijk geworden door de extra verkeersbewegingen vanuit Bronsgeest
Proportionaliteit	7,5%	Op basis van verkeerskundig onderzoek GoudappelCoffeng naar verkeersbewegingen in de autonome en toekomstige situatie. Daaruit volgt een percentage van 5% aan extra verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van Bronsgeest. Daarin is nog niet meegenomen enkele overige effecten die naar verwachting gaan optreden zoals het feit dat ander verkeer andere routes zal kiezen als Bronsgeest gerealiseerd wordt (een wegdrukeffect). Op basis van eerste inschattingen zal het percentage naar verwachting daarmee, bij het nog uit te voeren nadere onderzoek, uitkomen tussen 5 en 10%. Voor nu is een aanname van 7,5% reëel.

Dempen watergang

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Zonder het dempen van de watergang kan Bronsgeest niet ontwikkeld worden
Toerekenbaarheid	Ja	Het dempen van de watergang is nodig om Bronsgeest te kunnen ontwikkelen
Proportionaliteit	100%	Het dempen gebeurt alleen ten behoeve van Bronsgeest. Er zijn geen andere gebiedsontwikkelingen die hiervan profiteren

Voet-/fietsgangersbrug

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Bewoners kunnen hiermee via de ecologische zone ontsluiten
Toerekenbaarheid	Ja	Ja, de ontsluiting is nodig tbv de ontwikkeling van Bronsgeest
Proportionaliteit	100%	Er zijn geen andere gebiedsontwikkelingen die van deze ontsluiting profiteren

Aan de hand van voorgaande tabellen ontstaan dan onderstaande proportioneel opgenomen kosten.

Tabel 5.9 Opgenomen kosten

Voorziening	EUR	Proportioneel (%)	Opgenomen kosten (EUR)
Extra rijstrook Van Berckelweg en aanpassing fietsvoorzieningen	675.000	7,5%	50.625
Voet-/fietsgangersbrug	112.500	100,0%	112.500
Dempen watergang	5.250	100,0%	5.250
Totaal	792.750		168.375

5.5.5 Bovenplanse kosten (artikel 6.13 lid 7 Wro)

Door ontwikkeling van exploitatiegebied Bronsgeest naar een woningbouwlocatie gaat 1^e klas bollengrond verloren. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016¹ is in paragraaf 5.2 in combinatie met paragraaf 5.3 het Bollengrondcompensatiefonds ingericht. Doel van dit fonds is het in stand houden van het areaal bollengrond binnen de Greenport gemeenten. Dit betreft een areaal van 2.625 ha 1^e klas bollengrond. Bij ontwikkeling van dergelijke 1^e klas bollengrond naar woningbouw wordt middels een afdracht aan dit fonds het verdwijnen van de 1^e klas bollengrond elders binnen de Greenport gemeenten gecompenseerd zodat het totale areaal in stand blijft. In dat kader moeten de betreffende grondeigenaren een afdracht van EUR 40,00/m² (prijspeil 2015) te ontwikkelen bollengrond voldoen. Dit is opgenomen op pagina 70 van de Intergemeentelijke Structuurvisie

¹ Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek 2016, Gemeenten Noordwijk, Lisse, Katwijk, Noordwijkerhout, Teylingen, Hillegom, juli 2016

Greenport. Op prijspeil 2021 betreft dit een bedrag van EUR 42,58/m². Dit bedrag is conform de Intergemeentelijke Structuurwise Greenport 2016 gebaseerd op werkelijk gerealiseerde kosten voor dergelijke compensatie gedurende een periode van 4 jaar en uitgaande van een budgetneutraal resultaat. Voor de uitvoering van deze compensatie zorgt de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM).

Specifiek voor de gemeentelijke eigendommen in het exploitatiegebied Bronsgeest heeft de gemeente Noordwijk met de GOM afwijkende afspraken gemaakt. Bijlage A-8 presenteert de brief van de GOM² aan de gemeente Noordwijk waarin voor de gemeentelijke eigendommen de bijdrage van EUR 40/m² voor 50% door de GOM zelf wordt vergoed. Dit betekent voor die gemeentelijke eigendommen een bijdrage van EUR 20/m² welke bijdrage niet geïndexeerd wordt. Voor de eigendommen van Goudenregen Noordwijk BV geldt de bijdrage van EUR 40/m² welke bijdrage wel dient te worden geïndexeerd.

Ontwikkeling van Bronsgeest kan alleen plaatsvinden indien bollengrond wordt gecompenseerd en dus het bedrag voor bollencompensatie wordt afgedragen. Het profijt is er alleen voor Bronsgeest. Deze kosten zijn daarmee voor 100% toerekenbaar aan de ontwikkeling van Bronsgeest.

Naar aanleiding van het voorgaande presenteert onderstaande tabel de opgenomen kosten als gevolg van de noodzakelijke bollencompensatie.

Tabel 5.10 Bovenplanse kosten

Eigendom	Oppervlakte (m ²)	Bollencompensatie (EUR/m ²)	Totaal (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	20,00	1.101.000
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	42,58	1.189.068
Totaal	82.973		2.290.068

5.5.6 Plankosten (artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

De plankosten zijn berekend aan de hand van versie 2018 van de Regeling plankosten exploitatieplan, welke regeling op 1 april 2017 in werking is getreden. Conform de toelichting op die Regeling is de bijbehorende vragenlijst ingevuld. Het resultaat daarvan is in onderstaande tabel opgenomen en de input- en outputbladen zijn opgenomen als bijlage A-9.

Tabel 5.11 Resultaat plankostenscan

Onderdeel	EUR
Verwerving	6.897
Stedenbouw	221.430
Ruimtelijke ordening	59.372
Civiele en cultuur techniek	646.825
Landmeten/vastgoedinformatie	16.241
Communicatie	0
Management	189.358
Planeconomie	83.621
Totaal	1.223.744

5.5.7 Tegemoetkoming van schade (artikel 6.2.4 onder l Bro)

Om te bepalen of mogelijk kosten aan de orde zijn als gevolg van tegemoetkoming van schade aan omliggende eigenaren (planschade) is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage A-10 (Risicoanalyse planschade met betrekking tot het bestemmingsplan Bronsgeest 2021,

² Bollengrondcompensatie Bronsgeest, 18 oktober 2011, U-20111019-1, GOM Duin- en Bollenstreek

SAOZ, 15 september 2021). Hieruit volgt een bedrag van EUR 266.000 welk bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet.

5.5.8 Samenvatting kosten en rentelasten

Onderstaande tabel 5.13 presenteert een samenvatting van de opgenomen kosten inclusief gerealiseerde rentekosten over de reeds gerealiseerde kosten. Deze rentekosten zijn berekend over de werkzaamheden die in 2011 en 2012 zijn uitgevoerd voor realisatie van een watergang inclusief bijbehorende onderzoeken (zie paragraaf 5.5.3). Vanaf 2016 zijn daar geen rentelasten meer aan toegerekend. Onderstaande tabel presenteert de onderbouwing ervan.

Tabel 5.12 Onderbouwing rentelasten

					kosten BRM:	onderzoekskosten:	totaal:	Rentelasten:
2002	7%							
2003	7%							
2004	6,5%							
2005	6%							
2006	5,5%							
2007	5%							
2008	5%							
2009	5%							
2010	5%							
2011	5%				€ 94.092	€ 13.281	€ 107.373	
2012	5%				€ 29.730		€ 29.730	€ 5.369
2013	4,5%							€ 6.411
2014	4%							€ 5.955
2015	3,5%							€ 5.419
2016	1,5%	Vanaf 2016 geen rente meer op voormalige NIEGG's			€ 123.822			€ 23.155

Tabel 5.13 Samenvatting kosten

Kostenpost	EUR
Inbrengwaarde	12.331.849
Onderzoekskosten	309.734
Bouw- en woonrijp maken binnenplans	7.386.929
Plankosten obv plankostenscan 2018	1.223.744
Bovenwijkse voorzieningen	168.375
Planschade	266.000
Rente gerealiseerde kosten	23.155
Bovenplanse kosten	2.290.068
Totaal	23.999.854

5.6 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten moeten worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

5.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7 onder a Bro)

De gemeente Noordwijk heeft haar grondprijnsbeleid vastgelegd in een grondprijnsbrief (Grondprijnsbrief 2019-2020). Hieruit volgen twee uitgangspunten die hier van belang zijn:

- Uitgangspunt voor het bepalen van grondopbrengsten is een residuele berekening
- Voor sociale huurwoningen geldt een grondprijs van EUR 180/m² BVO

Op dit moment dienen ten aanzien van de grondwaarden en grondprijzen aannamen te worden gedaan. Het is nog niet duidelijk waar de woningen precies voorzien zijn op kavelniveau en hoe groot de uiteindelijke kavels zullen worden. Er is op dit moment gerekend met gemiddelden. Onderstaande

tabel presenteert de hieruit resulterende residuele grondwaarde per type woning en voor de sociale huurwoningen de grondwaarden aan de hand van een bedrag van EUR 180/m² BVO.

Tabel 5.14 Grondopbrengsten per type woning

	m2 gbo	m2 bvo	VON / m2 gbo	VON incl. btw	VON excl. btw	Bouwkosten	Bijk. Kosten	W&R	Stichtingskosten	Res. Grondwaarde
Eengezins										
Sociaal	110	145								26.053
Midden huur	69	90	3.500	240.000	198.347	97.444	17.540	14.876	129.859	68.488
Midden duur	93	122	3.500	325.000	268.595	131.955	23.752	20.145	175.851	92.744
Rijwoning	137	180	3.600	492.480	407.008	212.400	38.232	42.736	293.368	113.640
2^1 kap	147	210	4.250	624.750	516.322	269.010	48.422	54.214	371.646	144.677
Vrijstaand	175	250	5.500	962.500	795.455	381.500	68.670	83.523	533.693	261.762
Meergezins										
Sociaal type 1	50	64								11.538
Sociaal type 2	70	90								16.154
Midden huur	65	87	3.692	240.000	198.347	125.840	22.651	14.876	163.367	34.980
Midden duur	87	116	3.750	325.000	268.595	163.164	29.370	20.145	212.679	55.916
Duur	96	128	4.000	384.000	317.355	180.736	32.532	33.322	246.591	70.765

5.6.2 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar

Bij het bepalen van de opbrengsten per eigenaar is van belang welke eigenaar welke opbrengsten kan realiseren. Dit wordt bepaald door het programma dat aan de betreffende percelen is toebedeeld. Bijlage A-2 presenteert de kaart waarbij is ingemeten hoeveel eigendommen eenieder in het exploitatiegebied heeft. Nu er nog geen concreet stedenbouwkundig plan is, dient volstaan te worden met het toedelen van de geraamde grondopbrengsten aan iedere eigenaar naar rato van de eigendomsverhoudingen in het exploitatiegebied. Zodra er een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan is, worden de opbrengsten per eigenaar op basis daarvan bepaald.

Tabel 5.15 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

Type woning	Aantal	EUR/woning	TOTAAL (EUR)
Eengezins			
Sociaal	11	26.053	286.579
Midden huur	18	68.488	1.232.777
Midden duur	43	92.744	3.987.977
Rijwoning	40	113.640	4.545.616
2^1 kap	32	144.677	4.629.653
Vrijstaand	18	261.762	4.711.713
Subtotaal	162		19.394.315
Meergezins			
Sociaal type 1	66	11.538	761.538
Sociaal type 2	33	16.154	533.077
Midden huur	35	34.980	1.224.296
Midden duur	44	55.916	2.460.320
Duur	10	70.765	707.646
Subtotaal	188		5.686.877
TOTAAL GENERAAL	350		25.081.192
Eigenaar	%	Grondopbrengst per eigenaar (EUR)	
Gemeente Noordwijk	66%	16.640.589	
Goudenregen Noordwijk BV	34%	8.440.603	
Totaal	100%	25.081.192	

5.6.3 Overige opbrengsten (artikel 6.2.7 onder b en c Bro)

Naast grondopbrengsten dienen ook subsidies en eventuele bijdragen uit andere plannen aan de opbrengstenkant te worden opgenomen. Dergelijke opbrengsten zijn in dit plan niet van toepassing.

5.7 Parameters, fasering en resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd zodat op een juiste manier rekening wordt gehouden met invloeden

van rente en kosten- en opbrengstenstijging. De daartoe gehanteerde parameters worden onderstaand behandeld. Dit leidt uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2021. Bijlage A-12 presenteert de aangehouden fasering van kosten en het programma.

5.7.1 Parameters

In onderstaande tabel staan de parameters waarmee in de exploitatieopzet is gerekend.

Tabel 5.16 Projectparameters

Parameters	
Prijspeildatum	1 januari 2021
Startdatum exploitatie	1 januari 2021
Contante waarde datum	1 januari 2021
Einddatum exploitatie	31 december 2025
Renteparameter	1,00%
Opbrengstenstijging	2,50%
Kostenstijging	2,50%

De gehanteerde renteparameter is gelijk aan de parameter die daartoe in de eigen gemeentelijke grondexploitatie wordt gehanteerd en betreft het werkelijke rentepercentage voor de gemeente op basis van een omslagpercentage van het totaal aan gemeentelijke financieringen. De parameters voor kosten- en opbrengstenstijgingen zijn gebaseerd op toekomstige marktverwachtingen met betrekking tot de stijging van kosten en opbrengsten.

5.7.2 Resultaat

Onderstaande tabel presenteert, naar aanleiding van de voorgaande paragrafen, het resultaat van de exploitatieopzet.

Tabel 5.17 Resultaat exploitatieopzet

	EUR
Kosten nominaal (1 januari 2021)	23.999.854
Opbrengsten nominaal (1 januari 2021)	25.081.192
Saldo nominaal (1 januari 2021)	1.081.337
Saldo eindwaarde (31 december 2025)	1.991.756
Saldo contante waarde (1 januari 2021)	1.895.087

5.8 Maximaal te verhalen kosten (artikel 6.16 Wro)

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitatie, hoger zijn dan de geraamde netto contante grondopbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

Tabel 5.18 Maximaal te verhalen kosten

	EUR
De netto contante kosten per 1 januari 2021 zijn	24.385.043
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2021 zijn	26.280.130
Te verhalen kosten per 1 januari 2021	24.385.043

Hieruit blijkt dat de netto contante kosten lager zijn dan de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald. In totaal kan EUR 24.385.043 worden verhaald.

5.9 Exploitatiebijdragen (artikel 6.18 Wro)

5.9.1 Berekening exploitatiebijdragen

Artikel 6.18 Wro bepaalt op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën gelden de verschillende woningtypen. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende uitgiftecategorieën de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat uit de opbrengsten van bouwrijpe grond die bij de uitgiftecategorie horen. De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is dan gelijk aan de totale raming van de grondopbrengsten in de exploitatieopzet. De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grondopbrengsten per exploitant gedeeld door de totale grondopbrengsten vermenigvuldigd met het totaal aan te verhalen kosten. Uiteindelijk kan op het moment van omgevingsvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten dan bijgedragen moeten worden. Dit is afhankelijk van het feit voor welke gronden op dat moment een vergunningaanvraag wordt ingediend. Doordat rekening moet worden gehouden met de faseringsinvloeden (kosten- en opbrengstenstijging en rentetoerekening) dient een en ander op contante waarde te worden berekend. Onderstaande tabel presenteert per type woning de contante opbrengst per woning en daarmee tevens de gewogen eenheden per type woning op prijspeil 2021.

Tabel 5.19 Aantal gewogen eenheden per type woning en kostenbijdrage per woning

	NCW opbrengsten	Aantal	NCW/woning	Bijdrage/woning
Eengezins				
Sociaal	300.282	11	27.298	25.330
Midden huur	1.291.714	18	71.762	66.587
Midden duur	4.178.629	43	97.177	90.170
Rijwoning	4.762.892	40	119.072	110.486
2^1 kap	4.850.974	32	151.593	140.661
Vrijstaand	4.936.949	18	274.275	254.497
Meergezins				
Sociaal type 1	797.910	66	12.090	11.218
Sociaal type 2	558.565	33	16.926	15.706
Midden huur	1.282.825	35	36.652	34.009
Midden duur	2.577.913	44	58.589	54.364
Duur	741.478	10	74.148	68.801
TOTAAL	26.280.130	350		

In de tabellen in de volgende paragraaf zijn bij wijze van het creëren van inzicht de bijdragen per eigenaar weergegeven. Zoals vermeld is dit exploitatieplan slechts zeer globaal van aard. Onder meer is niet duidelijk waar precies welke woningen worden gerealiseerd. Daarom is ervan uitgegaan dat de opbrengsten gelijk over het plangebied zijn verdeeld. In werkelijkheid zal dit anders uitvallen. Bovendien zijn ook op alle overige onderdelen aannamen gedaan die op dit moment een globaal karakter bevatten samenhangend met het globale niveau van dit exploitatieplan.

5.9.2 Exploitatiebijdrage per exploitant

Voor het totaalbeeld is in onderstaande tabel de berekende exploitatiebijdrage voor elke exploitant weergegeven (prijspeil 1 januari 2021). Hierbij is dus uitgegaan van de situatie dat in één keer voor het hele uitgeefbaar gebied per eigenaar voor het hele bouwprogramma een vergunning wordt aangevraagd. Tabel 5.19 presenteert de bijdrage per woningtype zodat ook berekend kan worden wat de bijdrage is bij realisatie van onderdelen van het totale bouwprogramma. Van de

hieronder genoemde exploitatiebijdrage moet de inbrengwaarde van de uitgifbare onderdelen en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden nog worden afgehaald. De aftrek van de inbrengwaarde van het uitgifbaar gebied is weergegeven in de tabel waarin de netto financiële last per eigenaar wordt getoond. Dit is getoond in de kolom "Bijdrage bij omgevingsvergunning". De netto financiële last ontstaat als de gemeente het resterende gebied (het openbaar gebied) aankoopt tegen de resterende inbrengwaarde. Die is opgenomen in de kolom "Netto financiële last".

Tabel 5.20 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2021) Bijdrage bij omgevingsvergunning

	Bijdrage/woning	Gemeente Noordwijk	Goudenregen BV	Totaal bijdragen
Eengezins				
Sociaal	25.330	177.309	101.320	278.629
Midden huur	66.587	799.045	399.523	1.198.568
Midden duur	90.170	2.614.926	1.262.378	3.877.303
Rijwoning	110.486	2.983.118	1.436.316	4.419.435
2^1 kap	140.661	2.953.890	1.547.276	4.501.166
Vrijstaand	254.497	3.053.960	1.526.980	4.580.940
Meergezins				
Sociaal type 1	11.218	493.581	246.791	740.372
Sociaal type 2	15.706	345.524	172.762	518.286
Midden huur	34.009	782.210	408.109	1.190.319
Midden duur	54.364	1.576.557	815.460	2.392.017
Duur	68.801	481.606	206.403	688.009
TOTAAL		16.261.726	8.123.317	24.385.043

Tabel 5.21 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2021)

Eigenaar	Bruto bijdrage (EUR)	Inbrengwaarde (uitgifbaar) (EUR)	Bijdrage bij omgevingsvergunning (EUR)	Aankoop openbaar gebied (EUR)	Netto financiële last (EUR)
Gemeente Noordwijk	16.261.726	3.354.537	12.907.189	4.827.260	8.079.929
Goudenregen Noordwijk BV	8.123.317	1.701.521	6.421.796	2.448.531	3.973.265
TOTAAL	24.385.043	5.056.058	19.328.985	7.275.791	12.053.194

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

6. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan, bijlage A-1.

7. Regels

ARTIKEL 1

Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan Bronsgeest zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Dit artikel zal nader uitgewerkt en aangevuld worden bij de uitwerking van het bestemmingsplan en in samenhang daarmee dit exploitatieplan. Er geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

<i>Bouwrijp maken</i>	Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om de openbare ruimte aan te kunnen leggen.
<i>Eigenaar</i>	Degenen die het zakelijk recht hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.
<i>Eigendomskaart</i>	De kaart die de kadastrale eigendommen met de juridische eigenaren weergeeft, welke als bijlage A-2 is toegevoegd.
<i>Exploitatiegebied</i>	De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de kaart bijgevoegd als bijlage A-1.
<i>Gebruiksrijp/woonrijp maken</i>	Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte door de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2, welke hoofdstuk te zijner tijd nog nader uitgewerkt wordt.
<i>Inrichting openbare ruimte</i>	Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld.
<i>LIOR</i>	Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, bijlage A-11
<i>Middeldure huurwoning</i>	Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub j van het Besluit ruimtelijke ordening.
<i>Openbare ruimte</i>	Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

<i>Sociale huurwoning</i>	Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub j van de Verordening doelgroepen woningbouw.
<i>Sociale koopwoning</i>	Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub k van de Verordening doelgroepen woningbouw.
<i>Uitgeefbare gronden</i>	De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.
<i>Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2022</i>	De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Noordwijk is vastgesteld op 22 februari 2022.

ARTIKEL 2

Fasering en koppelingen

-gereserveerd-

ARTIKEL 3

Eisen aan werken en werkzaamheden

3.1 Vereiste van een uitvoeringsplan en de goedkeuring ervan

1. Het bouwrijp maken dient te worden beschreven in een uitvoeringsplan. Dit plan moet voldoen aan het LIOR.
2. Het is verboden te starten met het bouwrijp maken, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1.
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde uitvoeringsplan als bedoeld in lid 1.
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

3.2 Goedkeuring bestek

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in artikel 3.1 bedoelde plan.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het bestek.
3. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek.
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

ARTIKEL 4

Aanbesteding

1. Op de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte, zijn de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit en het gemeentelijk inkoop- en aanbestedingsbeleid 2020, gemeente Noordwijk, bijlage A-7, van toepassing.
2. Daartoe dient een aanbestedingsprotocol te worden opgesteld dat voldoet aan de in lid 1 bedoelde regelgeving rond aanbesteding.
3. De start van de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van het openbaar gebied mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het aanbestedingsprotocol.
4. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden voordat burgemeester en wethouders het in lid 3 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.
5. De leden 2 tot en met 4 van dit artikel gelden niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

ARTIKEL 5

Sociale woningbouw

-gereserveerd-

Middeldure huurwoningen

-gereserveerd-

ARTIKEL 6

Verbods- en afwijkingsbepalingen

-gereserveerd-

ARTIKEL 7

Slotbepaling

- 7.1 Overtreding van het bepaalde in voorgaande artikelen is een strafbaar feit.
- 7.2 Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Exploitatieplan Bronsgeest"

8. De exploitatieopzet

Voor de toelichting op de exploitatieopzet wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deel A. Onderstaande tabellen presenteren de exploitatieopzet.

Tabel 8.1 Aanname toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	m ²	%
Groen		
Parkzone	8.676	10%
Overig	10.897	13%
Water te graven	4.744	6%
Water bestaand	3.300	4%
Verharding	21.587	26%
Uitgeefbaar	33.769	41%
Totaal	82.973	100%

Tabel 8.2 Eigendomssituatie en uitgeefbaar gebied per eigenaar

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	%	Uitgeefbaar (m ²)
Gemeente Noordwijk	55.050	66%	22.405
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	34%	11.364
Totaal	82.973	100%	33.769

Tabel 8.3 Aangenomen programma

Type woning	Aantal	%	Kaveloppervlakte (m ² op maaiveld)	Totaal (m ² uitgeefbaar)
<i>Eengezins</i>				
Sociaal huur	11	3%	110	1.210
Midden huur	18	5%	110	1.980
Midden duur	43	12%	120	5.160
Rijwoning	40	11%	150	6.000
2^1 kap	32	9%	250	8.000
Vrijstaand	18	5%	450	8.100
Subtotaal	162	46%		30.450
<i>Meergezins</i>				
Sociaal type 1 huur	66	19%	13	858
Sociaal type 2 huur	33	9%	18	594
Midden huur	35	10%	17	595
Midden duur	44	13%	23	1.012
Duur	10	3%	26	260
Subtotaal	188	54%		3.319
TOTAAL GENERAAL	350	100%		33.769

Tabel 8.4 Inbrengwaarden

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	Inbrengwaarde (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	8.181.797
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	4.150.052
Totaal	82.973	12.331.849

Tabel 8.5 Onderzoekskosten

Onderzoek	EUR
Gerealiseerd	40.139
Nog te realiseren	269.595
Totaal	309.734

Tabel 8.6 Kosten bouw- en woonrijp maken

	EUR
Gerealiseerde kosten	123.822
Nog te realiseren kosten	7.263.107
Totaal	7.386.929

Tabel 8.7 Bovenwijkse kosten

Voorziening	EUR	Proportioneel (%)	Opgenomen kosten (EUR)
Extra rijstrook Van Berckelweg en aanpassing fietsvoorzieningen	675.000	7,5%	50.625
Voet-/fietsgangersbrug	112.500	100,0%	112.500
Dempen watergang	5.250	100,0%	5.250
Totaal	792.750		168.375

Tabel 8.8 Bovenplanse kosten

Eigendom	Oppervlakte (m ²)	Bollencompensatie (EUR/m ²)	Totaal (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	20,00	1.101.000
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	42,58	1.189.068
Totaal	82.973		2.290.068

Tabel 8.9 Resultaat plankostenscan

Onderdeel	EUR
Verwerving	6.897
Stedenbouw	221.430
Ruimtelijke ordening	59.372
Civiele en cultuur techniek	646.825
Landmeten/vastgoedinformatie	16.241
Communicatie	0
Management	189.358
Planeconomie	83.621
Totaal	1.223.744

Tabel 8.10 Kosten planschade

Planschade
266.000

Tabel 8.11 Samenvatting kosten

Kostenpost	EUR
Inbrengwaarde	12.331.849
Onderzoekskosten	309.734
Bouw- en woonrijp maken binnenplans	7.386.929
Plankosten obv plankostenscan 2018	1.223.744
Bovenwijkse voorzieningen	168.375
Planschade	266.000
Rente gerealiseerde kosten	23.155
Bovenplanse kosten	2.290.068
Totaal	23.999.854

Tabel 8.12 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

Type woning	Aantal	EUR/woning	TOTAAL (EUR)
Eengezins			
Sociaal	11	26.053	286.579
Midden huur	18	68.488	1.232.777
Midden duur	43	92.744	3.987.977
Rijwoning	40	113.640	4.545.616
2^1 kap	32	144.677	4.629.653
Vrijstaand	18	261.762	4.711.713
Subtotaal	162		19.394.315
Meergezins			
Sociaal type 1	66	11.538	761.538
Sociaal type 2	33	16.154	533.077
Midden huur	35	34.980	1.224.296
Midden duur	44	55.916	2.460.320
Duur	10	70.765	707.646
Subtotaal	188		5.686.877
TOTAAL GENERAAL	350		25.081.192

Eigenaar	%	Grondopbrengst per eigenaar (EUR)
Gemeente Noordwijk	66%	16.640.589
Goudenregen Noordwijk BV	34%	8.440.603
Totaal	100%	25.081.192

Tabel 8.13 Projectparameters

Parameters	
Prijspeildatum	1 januari 2021
Startdatum exploitatie	1 januari 2021
Contante waarde datum	1 januari 2021
Einddatum exploitatie	31 december 2025
Renteparameter	1,00%
Opbrengstenstijging	2,50%
Kostenstijging	2,50%

Tabel 8.14 Resultaat exploitatieopzet

	EUR
Kosten nominaal (1 januari 2021)	23.999.854
Opbrengsten nominaal (1 januari 2021)	25.081.192
Saldo nominaal (1 januari 2021)	1.081.337
Saldo eindwaarde (31 december 2025)	1.991.756
Saldo contante waarde (1 januari 2021)	1.895.087

Tabel 8.15 Maximaal te verhalen kosten

	EUR
De netto contante kosten per 1 januari 2021 zijn	24.385.043
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2021 zijn	26.280.130
Te verhalen kosten per 1 januari 2021	24.385.043

De bruto-exploitatiebijdrage, die gehanteerd wordt bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald door de bruto-exploitatiebijdrage behorende bij een bepaald type woning zoals gepresenteerd in onderstaande tabel te vermenigvuldigen met het aantal van dat type woning in de vergunningaanvraag. Onderstaande tabel volgt uit de exploitatieopzet zoals gepresenteerd in de voorgaande tabellen.

Tabel 8.16 Kostenbijdrage per woning (prijsspeil 1 januari 2021)

	Bijdrage/woning
Eengezins	
Sociaal	25.330
Midden huur	66.587
Midden duur	90.170
Rijwoning	110.486
2^1 kap	140.661
Vrijstaand	254.497
Meergezins	
Sociaal type 1	11.218
Sociaal type 2	15.706
Midden huur	34.009
Midden duur	54.364
Duur	68.801

9. Bijlagen

- A-1 Kaart exploitatiegebied
- A-2 Eigendommenkaart
- A-3 Gemeentelijk inkoopbeleid
- A-4 Verbeelding bestemmingsplan Bronsgeest 2021
- A-5 Kaart ruimtelijke kaders toekomstige situatie
- A-6 Taxatie inbrengwaarde
- A-7 Kostenraming bouw- en woonrijp maken en bovenwijks
- A-8 Brief GOM
- A-9 In- en outputbladen plankostenscan
- A-10 Risicoanalyse planschade
- A-11 LIOR
- A-12 Fasering kosten en programma