

Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening Gemeente Noordwijk

25 oktober 2024

Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening

Opdrachtgever: Gemeente Noordwijk
Project: Exploitatieplan Bronsgeest, eerste herziening
Datum: 25 oktober 2024
Opstellers: Evert Jan van Baardewijk
Michiel de Haan

Inhoud

Inhoud	2
DEEL A TOELICHTING	4
1. Algemeen	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wijzigingen eerste herziening	4
1.3 Leeswijzer	5
1.4 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	6
1.5 Doel en functie van het exploitatieplan	6
1.6 Begrenzing van het exploitatiegebied	6
1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	7
2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden	8
2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	8
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	8
2.3 Inrichting openbare ruimte (bouwrijp maken en woonrijp maken)	8
3. Grondeigenaren en te verwerven eigendommen	9
4. Toelichting op de regels	10
4.1 Algemeen en begrippen	10
4.2 Fasering en koppeling	10
4.3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden	10
4.4 Aanbesteding	10
4.5 Sociale woningbouw	11
4.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen	11
5. De exploitatieopzet	12
5.1 Inleiding	12
5.2 Ruimtegebruik	12
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)	21
DEEL B EXPLOITATIEPLAN BRONGEEST EERSTE HERZIENING		24
6.	Begrenzing van het exploitatiegebied	24
7.	Regels	25
8.	De exploitatieopzet	29
9.	Bijlagen	33

DEEL A TOELICHTING

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordwijk is voornemens het plangebied aangeduid als Bronsgeest tot ontwikkeling te brengen. Het bestemmingsplangebied 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. Om dit planologisch mogelijk te maken is op 22 februari 2022 het bestemmingsplan “Bronsgeest 2021” vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan zijn beroepsgronden ingediend waarop de Raad van State op 25 september 2024 uitspraak heeft gedaan. Naar aanleiding van die uitspraak heeft de gemeente op 19 december 2024 het herstelbesluit vastgesteld waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het zogeheten kostenverhaal was niet anderszins verzekerd en mede om die reden is ook een exploitatieplan vastgesteld. Vaststelling hiervan heeft plaatsgevonden op 31 mei 2022 (Exploitatieplan Bronsgeest). Ook tegen dit exploitatieplan waren beroepsgronden ingediend waarop de Raad van State eveneens op 25 september 2024 uitspraak heeft gedaan. Naar aanleiding van die uitspraak heeft de gemeente op 19 december 2024 het herstelbesluit vastgesteld waarmee het exploitatieplan onherroepelijk is geworden.

Het bestemmingsplan heeft voor een gedeelte een globaal karakter. De bestemming “woongebied” dient nader uitgewerkt te worden. Die uitwerking heeft plaatsgevonden in een Uitwerkingsplan¹. In samenhang daarmee is ook het exploitatieplan herzien zodat een en ander actueel op elkaar is afgestemd.

Ten behoeve van de leesbaarheid is het op 19 december 2024 middels het herstelbesluit vastgestelde exploitatieplan in deze herziening telkens aangeduid als “het exploitatieplan”. Onderhavige eerste herziening van dit exploitatieplan is telkens aangeduid als “eerste herziening”.

1.2 Wijzigingen eerste herziening

De eerste herziening bevat, samengevat, onderstaande wijzigingen ten opzichte van het exploitatieplan.

- De meest in het oog springende wijziging is de beschikbaarheid van een stedenbouwkundig plan welk plan in deze eerste herziening als ondergrond voor de exploitatieopzet heeft gediend. Bij het exploitatieplan was een dergelijk plan nog niet beschikbaar en is, met name bij het samenstellen van het toekomstig ruimtegebruik, uitgegaan van normen en kengetallen. Bij deze eerste herziening is uitgegaan van concreet opgemeten digitaal ruimtegebruik en het programma als opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het plan is bijgevoegd als bijlage A-1. Passend binnen de kaders van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan is het nog mogelijk dat wijzigingen op dit stedenbouwkundig plan worden doorgevoerd.

¹ Uitwerkingsplan Bronsgeest 2023

- Verder zijn onderstaande wijzigingen doorgevoerd deels als gevolg van de beschikbaarheid van het stedenbouwkundig plan.
 - Aangepast toekomstig ruimtegebruik (paragraaf 5.2)
 - Aangepast programma (paragraaf 5.4)
 - Actuele taxatie inbrengwaarden (paragraaf 5.5.1)
 - Actuele raming onderzoekskosten (paragraaf 5.5.2)
 - Actuele kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken (paragraaf 5.5.3)
 - Vervallen van realisatie van een extra rijstrook op de van Berckelweg met behoud van de rotonde door realisatie van een nieuwe verkeersregelinstallatie op de plek van de huidige rotonde inclusief aanvullende aanpassingen aan de infrastructuur (paragraaf 5.5.4)
 - Vervallen noodzaak tot het dempen van een watergang buiten het exploitatiegebied en vervallen van de bijbehorende kosten (paragraaf 5.5.4)
 - Opname kostenpost voor afvoer van vuilwater (paragraaf 5.5.4)
 - Actualisatie plankosten (paragraaf 5.5.6)
 - Actualisatie planschadekosten (paragraaf 5.5.7)
 - Verwerking gerealiseerde kosten
 - Actuele opbrengstenraming (paragraaf 5.6)
 - Actuele parameters voor rente en kosten- en opbrengstenstijgingen (paragraaf 5.7.1)
 - Aanpassing verwachte einddatum (paragraaf 5.7.1)
 - Wijzigingen met betrekking tot te verhalen kosten en de verdeling ervan per eigenaar als gevolg van bovenstaande wijzigingen (paragraaf 5.9)
 - Regel opgenomen voor de aanwijzing van gronden voor sociale huurwoningen (paragraaf 4.5)

Hiermee is sprake van zogeheten structurele wijzigingen.

1.3 Leeswijzer

Deze eerste herziening 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 (1.4), doel en functie van deze herziening (1.5), begrenzing van het exploitatiegebied (1.6) en de jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.7)
- 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

1.4 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Het exploitatieplan en deze eerste herziening ervan 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 aanwezige rotonde welke omgevormd moet worden naar een verkeersregelininstallatie. In samenhang met uitwerking van het bestemmingsplan voor het woongebied heeft ook een eerste herziening van het exploitatieplan plaatsgevonden.

1.5 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 c.q. na vaststelling van deze eerste herziening.

1.6 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 verbindingzone: De te realiseren ecologische verbindingzone 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 behoudens de aansluiting van een calamiteitenroute.
- 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-2).

1.7 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
- 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-3.

Zonodig zal de gemeente bij een volgende herziening van het exploitatieplan gronden aanmerken als te verwerven eigendommen. Daarvan is nu geen sprake. Ook van een eventuele onteigening is nu geen sprake. De eigendommen in het exploitatiegebied zijn verdeeld als opgenomen in onderstaande tabel 3.1. Bijlage A-3 correspondeert met deze tabel. Ten opzichte van het exploitatieplan is het perceel van de private eigenaar van eigenaar veranderd. De eigenaar bij het opstellen van deze herziening is “TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV”. Bij het exploitatieplan was de eigenaar “Goudenregen Noordwijk BV”. Dit is geactualiseerd.

Tabel 3.1 Eigendomssituatie Bronsgeest

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	%
Gemeente Noordwijk	55.050	66%
TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	27.923	34%
Totaal	82.973	100%

4. Toelichting op de regels

4.1 Algemeen en begrippen

In het exploitatieplan is voorgesorteerd op het mogelijk bij een herziening vaststellen van nadere regels. In het exploitatieplan kon een en ander nog niet in detail worden uitgewerkt gezien er nog geen uitwerkingsplan en stedenbouwkundig plan beschikbaar was. Dat is bij deze eerste herziening wel het geval. Hierdoor zijn, ten opzichte van het exploitatieplan, sommige regels nader uitgewerkt.

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 deze eerste herziening hebben ze dezelfde betekenis.

4.2 Fasering en koppeling

Hoofddoelstelling van de gemeente is het bestemmingsplan gerealiseerd te hebben voor eind 2027. 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. Op dit moment is geen faserings- dan wel koppelingsregel opgenomen ten behoeve van het bereiken van een bindend vastgelegde logische bouwvolgorde. Indien hiertoe noodzaak blijkt, kunnen dergelijke regels bij een volgende herziening alsnog worden opgenomen.

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

Met deze regels wordt gemeentelijke regie gewaarborgd bij de uitvoering van de werken en werkzaamheden. De gemeente acht het noodzakelijk om eisen te stellen aan de uitvoering en de wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze regels zijn vervat in het LIOR. In artikel 3 gaat het om regels ten aanzien van het proces van goedkeuring van bestekken en regels omtrent toezicht op de uitvoering.

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-4 bevat dit beleid.

4.5 Sociale woningbouw

De gemeente hanteert een woning(bouw)beleid met een bepaalde verdeling in woningtypen en prijscategorieën. Wettelijk is de mogelijkheid geboden om voor enkele segmenten woningbouw regels op te nemen in bestemmingsplannen en exploitatieplannen, namelijk voor sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en voor de uitgifte van kavels in particulier opdrachtgeverschap. De gemeente kiest ervoor om in deze eerste herziening voor de sociale huurwoningen gebruik te maken van deze mogelijkheid.

In dit exploitatieplan is dit gedaan door te bepalen welke kavels/gebieden voor deze specifieke categorie zijn aangewezen. Dat is gedaan door ze aan te wijzen op de kaart “Overzicht sociale huur, bijlage A-5”. Deze is bindend door de koppeling aan de regel over deze woningcategorie. Het gevolg van deze regel is dat als een aanvraag voor een omgevingsvergunning tot bebouwing van de betreffende kavels niet duidelijk bedoeld is voor bebouwing met sociale huurwoningen, de vergunning wordt geweigerd. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt dan ook bezien of de aanvrager voldoende waarborgen aan de gemeente verschaft om de betreffende woningen gedurende de instandhoudingstermijn te exploiteren in de betreffende categorie en wel voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Zowel de bedoelde instandhoudingstermijn als doelgroepen zijn opgenomen in de doelgroepenverordening. Voor sociale huurwoningen geldt 30 jaar als minimale instandhoudingstermijn. Als doelgroep voor sociale huurwoningen gelden huishoudens met een inkomen onder de EU-norm zoals bedoeld in de Woningwet 2015.

4.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen

Handelen in strijd met de regels is verboden. Hiermee ontstaat een kader om bestuursrechtelijk handhavend op te treden.

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 bij deze herziening de exploitatieopzet een meer gedetailleerd karakter kent ten opzichte van de opzet bij het exploitatieplan. Als toegelicht in hoofdstuk 1 komt dit door de beschikbaar van een stedenbouwkundig plan welk plan bij het exploitatieplan nog niet beschikbaar was.

5.2 Ruimtegebruik

De begrenzing van het exploitatiegebied is omschreven in hoofdstuk 1. Deze grens is ongewijzigd ten opzichte van het exploitatieplan. Ten behoeve van het 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-2, 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	79.206	95,5%
Water	3.450	4,2%
Verharding	110	0,1%
Onverhard pad	206	0,2%
Totaal	82.972	100,0%

Het toekomstig ruimtegebruik is, in tegenstelling tot het exploitatieplan, nu digitaal opgemeten op basis van het meest actuele stedenbouwkundig plan (zie bijlage A-1). Hieruit volgen onderstaande opgemeten oppervlakten.

Tabel 5.2 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	m ²	%
Groen		
Parkzone	5.511	7%
Overig	15.371	19%
Water te graven	3.400	4%
Water bestaand	2.450	3%
Verharding	26.342	32%
Uitgeefbaar	29.897	36%
Totaal	82.971	100%

Het stedenbouwkundig plan behelst “slechts” het uit te werken woongebied. Onderdeel van het exploitatiegebied is echter ook het water aan de noordzijde ervan. Dit water is geen onderdeel van de uit te werken woonbestemming en daarmee geen onderdeel van het stedenbouwkundig plan. In bovenstaande tabel is dit water wel opgenomen als onderdeel van het exploitatiegebied.

5.3 Eigendomssituatie

Bijlage A-3 presenteert de eigendomssituatie in het exploitatiegebied. Onderstaande tabel 5.3 presenteert de verhouding alsook het opgemeten uitgeefbaar gebied per eigenaar. Hierdoor geldt een andere verdeling per eigenaar dan bij het exploitatieplan aangenomen waar nog werd uitgegaan van een naar rato verdeling op basis van normatief ruimtegebruik.

Tabel 5.3 Eigendomssituatie en uitgeefbaar gebied per eigenaar

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	%	Uitgeefbaar (m ²)
Gemeente Noordwijk	55.050	66%	19.730
TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	27.923	34%	10.167
Totaal	82.973	100%	29.897

5.4 Programma

Onderstaande tabel presenteert het programma als opgenomen in het stedenbouwkundig plan passend binnen de kaders uit het bestemmingsplan. De verdeling ervan per eigenaar is eveneens in onderstaande tabel opgenomen.

Tabel 5.4 Programma

	aantal	%	m ² gbo	Gemeente Noordwijk	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	Gemeente Noordwijk (%)	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV (%)
Eengezins	161	46%					
Sociaal	4	1%	90		4	0%	100%
Middenhuur	25	7%	75	15	10	60%	40%
Middenduur	45	13%	95	29	16	64%	36%
Rijwoning	41	12%	130	25	16	61%	39%
2^1 kap	34	10%	147	22	12	65%	35%
Vrijstaand	12	3%	175	9	3	75%	25%
Meergezins	189	54%					
Sociaal klein	60	17%	50	40	20	67%	33%
Sociaal regulier	46	13%	70	30	16	65%	35%
Middenhuur	28	8%	70	20	8	71%	29%
Middenduur	42	12%	80	29	13	69%	31%
Duur	13	4%	95	13		100%	0%
Totaal	350	100%		232	118	66%	34%

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.

Het percentage van de kosten dat reeds gerealiseerd is, bedraagt bij deze eerste herziening 51% van de totale kosten en 12% van de totale kosten minus de inbrengwaarden.

5.5.1 Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro)

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

De bij deze eerste herziening opgenomen inbrengwaarden zijn opnieuw getaxeerd ten opzichte van het exploitatieplan. De taxatie is uitgevoerd door taxateurs/deskundigen ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT en E. Noordam BBA BRE RMT van bureau Overwater (Inbrengwaarde raming van gronden die onderdeel uitmaken van het uitwerkingsplan Bronsgeest te Noordwijk, 30476145, 24 oktober 2023). 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 eerste herziening (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	7.156.500
TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	27.923	3.629.990
Totaal	82.973	10.786.490

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)

Bij het vaststellen van het exploitatieplan waren reeds diverse (voor)onderzoeken uitgevoerd. Dit betrof:

- Verkeer
- Archeologie
- Ecologie
- Bodem
- Externe veiligheid

- Verkennend akoestisch onderzoek

Daar waren kosten mee gemoeid van EUR 40.139. Na vaststellen van het exploitatieplan zijn tot 1 januari 2023 onderstaande onderzoeken uitgevoerd:

- Soortenonderzoek
- (Aanvullend) verkeerskundig onderzoek
- Cultuurhistorie
- Bodembeheer

De hiermee gepaard gaande kosten bedragen EUR 92.349.

Daarnaast zijn nog onderzoeken nodig voor:

- Verkeerskundig onderzoek ten behoeve van de verkeersregelininstallatie
- Vormvrije MER beoordeling
- Watertoets
- Klimaatstresstest
- Waterplan en bemalingsadvies

De exacte hiermee samenhangende kosten zijn op moment van opstellen van deze herziening nog niet bekend. Wel is de verwachting dat minder kosten nodig zijn dan waarmee rekening is gehouden bij het exploitatieplan. Er is rekening gehouden met nog te realiseren kosten van EUR 150.000. Hiermee ontstaat onderstaande optelling.

Tabel 5.6 Onderzoekskosten

Onderzoek	EUR
Gerealiseerd	132.488
Nog te realiseren	150.000
Totaal	282.488

Bij het exploitatieplan was rekening gehouden met een bedrag van EUR 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, ten opzichte van het exploitatieplan, geheel opnieuw geraamd uitgaande van het digitaal opgemeten ruimtegebruik in de huidige en toekomstige situatie op basis van het stedenbouwkundig plan. 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 c.q. 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 B, 04-sep-2023). Hieruit volgt een bedrag van EUR 9.131.621 inclusief enkele werkzaamheden buiten het exploitatiegebied die 100% toerekenbaar zijn. De volgende opmerkingen zijn van belang:

- 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.
- 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.

Hiermee gelden totaal opgenomen kosten van EUR 9.255.443. Bij het exploitatieplan was dit een bedrag van EUR 7.386.929. Deze verhoging wordt veroorzaakt door prijsstijgingen en ook doordat in dit bedrag een kostenpost is opgenomen die bij het exploitatieplan onder de noemer “kosten buiten het exploitatiegebied” was opgenomen (kosten fietsbrug). De onder die noemer opgenomen kosten zijn dan ook gedaald ten opzichte van het exploitatieplan (zie paragraaf 5.5.4).

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 maatregel die volgt uit het bestemmingsplan:

- Realisatie kruispunt met verkeersregelinstallatie, toeleidende wegen, oversteekpunten en naastgelegen fietsverbindingen bij de van Berckelweg.

Bij het exploitatieplan was rekening gehouden met realisatie van een extra rijstrook bij de van Berckelweg inclusief noodzakelijke aanpassing van de aanwezige rotonde. Uit nader onderzoek is gebleken dat deze oplossing niet voldoet. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat een kruispunt met verkeersregelinstallatie beter passend is. Bijlage A-8 presenteert de meest recente technische uitwerking. De kosten zijn geraamd op EUR 2.420.372. Bijlage A-9 presenteert de bijbehorende raming (RHDHV, 25-jul-23, BJ3236-101-100). Onderstaande tabel presenteert de toets met betrekking tot de elementen profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Tabel 5.7 Toets profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid verkeersregelinstallatie van Berckelweg

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	De ingreep zorgt voor een betere ontsluiting van Bronsgeest
Toerekenbaarheid	Ja	Noodzakelijk geworden door de extra verkeersbewegingen vanuit Bronsgeest
Proportionaliteit	7,5%	Op basis van verkeerskundig onderzoek RHDHV naar verkeersbewegingen in de autonome en toekomstige situatie.

Aan de hand hiervan ontstaan dan onderstaande proportioneel opgenomen kosten.

Tabel 5.8 Opgenomen kosten verkeersregelinstallatie van Berckelweg

Voorziening	EUR	Proportioneel (%)	Opgenomen kosten (EUR)
Verkeersregelinstallatie kruising van Berckelweg	2.420.372	7,5%	181.528
Totaal	2.420.372		181.528

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 2016² 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 Greenport. Op prijspeil 2023 betreft dit nog steeds een bedrag van EUR 40,00/m². Dit bedrag is conform de Intergemeentelijke Structuurvisie 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-10 presenteert de brief van de GOM³ 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 TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV geldt de bijdrage van EUR 40/m².

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 5.9 Bovenplanse kosten

Eigendom	Oppervlakte (m ²)	Bollencompensatie (EUR/m ²)	Totaal (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	20,00	1.101.000
TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	27.923	40,00	1.116.920
Totaal	82.973		2.217.920

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

In lijn met de “Regeling plankosten exploitatieplan” is de vragenlijst ten opzichte van het exploitatieplan bij deze herziening opnieuw ingevuld gebruik makend van de versie zoals ook

² Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin en Bollenstreek 2016, Gemeenten Noordwijk, Lisse, Katwijk, Noordwijkerhout, Teylingen, Hillegom, juli 2016

³ Bollengrondcompensatie Bronsgeest, 18 oktober 2011, U-20111019-1, GOM Duin- en Bollenstreek

aangehouden in het exploitatieplan (versie 2018). Het resultaat daarvan is in onderstaande tabel opgenomen. De input- en outputbladen zijn opgenomen als bijlage A-11.

Tabel 5.10 Resultaat plankostenscan

Onderdeel	EUR
Verwerving	11.471
Stedenbouw	221.430
Ruimtelijke ordening	52.970
Civiele en cultuur techniek	672.832
Landmeten/vastgoedinformatie	20.881
Communicatie	0
Management	243.460
Planeconomie	107.513
Totaal	1.330.557

Bij het exploitatieplan betrof dit een bedrag van EUR 1.223.744.

5.5.7 Tegemoetkoming van schade (artikel 6.2.4 onder I Bro)

Om te bepalen of mogelijk kosten aan de orde zijn als gevolg van tegemoetkoming van schade aan omliggende eigenaren (planschade) is een actuele planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage A-12 (Risicoanalyse planschade met betrekking tot de woningbouwlocatie Bronsgeest in Noordwijk, SAOZ, september 2023 definitief). Hieruit volgt een bedrag van EUR 113.000 welk bedrag is opgenomen in de exploitatieopzet. Bij het exploitatieplan betrof dit een bedrag van EUR 266.000. De verlaging wordt veroorzaakt doordat ten opzichte van de analyse bij het exploitatieplan voor één eigendom extra is uitgegaan van een actieve risicoaanvaarding.

5.5.8 Samenvatting kosten en rentelasten

Onderstaande tabel 5.12 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 5.11 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 5.12 Samenvatting kosten

Kostenpost	EUR
Inbrengwaarde	10.786.490
Onderzoekskosten	282.488
Bouw- en woonrijp maken binnenplans	9.255.443
Plankosten obv plankostenscan 2018	1.330.557
Bovenwijkse voorzieningen	181.528
Planschade	113.000
Rente gerealiseerde kosten	23.155
Bovenplanse kosten	2.217.920
Totaal	24.190.581

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 grondprijsbeleid vastgelegd in een grondprijsbrief (Grondprijzenbrief 2022). 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 191,50/m² BVO

Op basis van marktonderzoek en actuele uitgangspunten voor te hanteren bouw- en bijkomende kosten is een actuele residuele grondprijsberekening ingericht. Onderstaande tabel presenteert deze waarbij voor de sociale woningbouw is uitgegaan van de prijs van EUR 191,50/m². Voor de middendure woningen is een afgetopte VON-prijs van EUR 355.000 aangehouden.

Tabel 5.13 Grondopbrengsten per type woning

	m2 gbo	m2 bvo	VON / m2 go	VON incl. btw	VON excl. btw	Bouwkosten	Bijk. Kosten	W&R	Stichtingskosten	Res. Grondwaarde
Eengezins										
Sociaal	90	114								21.888
Middenhuur	75	95	4.130	309.750	255.992	123.825	22.289	19.199	165.313	90.679
Middenduur	95	121	3.737	355.000	293.388	150.813	27.146	22.004	199.963	93.426
Rijwoning	130	169	4.200	546.000	451.240	228.150	41.067	47.380	316.597	134.643
2^1 kap	147	196	5.000	735.000	607.438	293.265	52.788	63.781	409.834	197.604
Vrijstaand	175	240	6.000	1.050.000	867.769	407.575	73.364	91.116	572.054	295.714
Meergezins										
Sociaal klein	50	64								12.256
Sociaal regulier	70	90								17.292
Middenhuur	70	94	4.127	288.890	238.752	168.840	30.391	17.906	217.138	21.614
Middenduur	80	106	4.438	355.000	293.388	186.200	33.516	22.004	241.720	51.668
Duur	95	126	5.250	498.750	412.190	221.113	39.800	43.280	304.193	107.997

5.6.2 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar

In paragraaf 5.6.1 is de aangehouden grondwaarde per type woning gepresenteerd. In paragraaf 5.4 is het te realiseren programma per eigenaar gepresenteerd. Combinatie hiervan leidt tot onderstaande tabel.

Tabel 5.14 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

	aantal	Res. Grondwaarde	Gemeente Noordwijk	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	Gemeente Noordwijk (EUR)	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV (EUR)	Totaal (EUR)
Eengezins	161						
Sociaal	4	21.888		4	0	87.554	87.554
Middenhuur	25	90.679	15	10	1.360.183	906.789	2.266.971
Middenduur	45	93.426	29	16	2.709.341	1.494.809	4.204.150
Rijwoning	41	134.643	25	16	3.366.063	2.154.280	5.520.343
2^1 kap	34	197.604	22	12	4.347.295	2.371.252	6.718.547
Vrijstaand	12	295.714	9	3	2.661.430	887.143	3.548.573
Meergezins	189						
Sociaal klein	60	12.256	40	20	490.240	245.120	735.360
Sociaal regulier	46	17.292	30	16	518.774	276.679	795.453
Middenhuur	28	21.614	20	8	432.289	172.916	605.205
Middenduur	42	51.668	29	13	1.498.381	671.688	2.170.068
Duur	13	107.997	13		1.403.966	-	1.403.966
Totaal	350		232	118	18.787.960	9.268.229	28.056.189

Bij het exploitatieplan was uitgegaan van totale grondopbrengsten van EUR 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 2023. Bijlage A-13 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 5.15 Projectparameters

Parameters	
Prijspeildatum	1 januari 2023
Startdatum exploitatie	1 januari 2023
Contante waarde datum	1 januari 2023
Einddatum exploitatie	31 december 2027
Renteparameter	0,70%
Opbrengstenstijging	0,00%
Kostenstijging	4,00%

De gehanteerde renteparameter is gelijk aan de parameter die daartoe in de eigen gemeentelijke grondexploitaties 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 en wijken af van de aannamen bij het exploitatieplan. Er is rekening gehouden met een hogere kostenindexatie de komende jaren (van 2,5% naar 4,0%) terwijl

geen rekening meer wordt gehouden met een opbrengstenstijging de komende jaren. Tevens is de verwachte einddatum 2 jaar verschoven ten opzichte van de aanname in het exploitatieplan. Er is meer tijd dan verwacht nodig geweest in de planvormingsfase.

5.7.2 Resultaat

Onderstaande tabel presenteert, naar aanleiding van de voorgaande paragrafen, het resultaat van de exploitatieopzet. Tevens is het resultaat uit het exploitatieplan gepresenteerd.

Tabel 5.16 Resultaat exploitatieopzet

	Eerste herziening EUR	Exploitatieplan EUR	Vershil EUR
Kosten nominaal (1 januari 2023 resp 2021)	24.190.581	23.999.854	190.727
Opbrengsten nominaal (1 januari 2023 resp 2021)	28.056.189	25.081.192	2.974.997
Saldo nominaal (1 januari 2023 resp 2021)	3.865.608	1.081.337	2.784.271
Saldo eindwaarde (31 december 2027 resp 2025)	2.076.198	1.991.756	84.442
Saldo contante waarde (1 januari 2023 resp 2021)	2.005.033	1.895.087	109.946

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 grondexploitaties, 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 5.17 Maximaal te verhalen kosten

	EUR
De netto contante kosten per 1 januari 2023 zijn	25.279.560
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2023 zijn	27.284.592
Te verhalen kosten per 1 januari 2023	25.279.560

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 25.279.560 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 2023.

Tabel 5.18 Aantal gewogen eenheden per type woning en kostenbijdrage per woning

	NCW opbrengsten	Aantal	NCW/woning	Bijdrage/woning
Eengezins				
Sociaal	85.144	4	21.286	19.722
Midden huur	2.204.631	25	88.185	81.705
Midden duur	4.088.551	45	90.857	84.180
Rijwoning	5.368.547	41	130.940	121.318
2^1 kap	6.533.770	34	192.170	178.048
Vrijstaand	3.450.979	12	287.582	266.448
Meergezins				
Sociaal type 1	715.137	60	11.919	11.043
Sociaal type 2	773.557	46	16.816	15.581
Midden huur	588.549	28	21.020	19.475
Midden duur	2.110.377	42	50.247	46.555
Duur	1.365.351	13	105.027	97.309
TOTAAL	27.284.592	350		

In de tabellen in de volgende paragraaf zijn bij wijze van het creëren van inzicht de bijdragen per eigenaar weergegeven.

5.9.2 Exploitatiebijdrage per exploitant

Voor het totaalbeeld is in onderstaande tabel de berekende exploitatiebijdrage voor elke exploitant weergegeven (prijspeil 1 januari 2023). 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 uitgeefbare onderdelen en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden nog worden afgehaald. De aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar 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 5.19 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2023) Bruto bij omgevingsvergunning

	Bijdrage/woning	Gemeente Noordwijk	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	Totaal bijdragen
Eengezins				
Sociaal	19.722	0	78.887	78.887
Midden huur	81.705	1.225.573	817.049	2.042.622
Midden duur	84.180	2.441.220	1.346.880	3.788.100
Rijwoning	121.318	3.032.948	1.941.087	4.974.035
2^1 kap	178.048	3.917.055	2.136.575	6.053.630
Vrijstaand	266.448	2.398.035	799.345	3.197.381
Meergezins				
Sociaal type 1	11.043	441.723	220.861	662.584
Sociaal type 2	15.581	467.420	249.291	716.711
Midden huur	19.475	389.499	155.800	545.299
Midden duur	46.555	1.350.084	605.210	1.955.294
Duur	97.309	1.265.017	0	1.265.017
TOTAAL		16.928.575	8.350.985	25.279.560

Tabel 5.20 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2023)

Eigenaar	Bruto bijdrage (EUR)	Inbrengwaarde (uitgeefbaar) (EUR)	Bijdrage bij omgevingsvergunning (EUR)	Aankoop openbaar gebied (EUR)	Netto financiële last (EUR)
Gemeente Noordwijk	16.928.575	2.564.900	14.363.675	4.591.600	9.772.075
TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	8.350.985	1.321.710	7.029.275	2.308.280	4.720.995
TOTAAL	25.279.560	3.886.610	21.392.950	6.899.880	14.493.070

DEEL B EXPLOITATIEPLAN BRONGEEST EERSTE HERZIENING

6. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan, bijlage A-2.

7. Regels

ARTIKEL 1

Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan Bronsgeest zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan eerste herziening, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan eerste herziening voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. 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-3 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-2.
<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 2022, bijlage A-14
<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 2024</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 19 december 2023.

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.

3.3 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de naleving van de voorschriften van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats.

In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het LIOR, bijlage A-14.

Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

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-4, 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

5.1 Aanwijzing situering

Ter uitvoering van het bepaalde in art. 13.2.1 onder a sub 1 van het bestemmingsplan geldt dat op de kaart “Overzicht sociale huur, bijlage A-5” weergegeven gebieden zijn aangewezen voor sociale huurwoningen met aantallen van respectievelijk 36, 4 en 70.

5.2 Instandhoudingstermijn

Het is verboden een sociale huurwoning binnen een termijn van tenminste 30 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de Verordening doelgroepen woningbouw Noordwijk 2024.

5.3 Verbod doelgroepdoorkruising

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 30 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor deze woning niet meer voldoet aan de definitie van een sociale huurwoning.

2. Van het in art. 5.3.1 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de in artikel 5.2 bedoelde doelgroepenverordening leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 7 van bedoelde verordening.

ARTIKEL 6

Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden te handelen in strijd met de artikelen 2 tot en met 6 van de Regels van dit exploitatieplan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1.2 en 3.1.3 en van het bepaalde in artikel 3.2.2 en 3.2.3 wanneer op onderdelen blijkt dat voor het betreffende deel van het exploitatiegebied het LIOR onvoldoende geschikt is.
3. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de Regels van dit exploitatieplan wanneer dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan, mits een dergelijk besluit niet leidt tot hetzij a) een verhoging van de kosten van de exploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst in werking getreden herziening ervan; hetzij b) een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de bebouwingsmogelijkheden te benutten.
4. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de Regels van dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als bedoeld in lid 2 en 3 wanneer dit past binnen een ontwerp-besluit tot herziening van dit exploitatieplan, zoals het ten tijde van de ontvangst van het verzoek tot afwijking met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

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 eerste herziening”

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 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	m ²	%
Groen		
Parkzone	5.815	7%
Overig	15.371	19%
Water te graven	3.096	4%
Water bestaand	2.450	3%
Verharding	26.342	32%
Uitgeefbaar	29.897	36%
Totaal	82.971	100%

Tabel 8.2 Eigendomssituatie en uitgeefbaar gebied per eigenaar

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	%	Uitgeefbaar (m ²)
Gemeente Noordwijk	55.050	66%	19.730
TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	27.923	34%	10.167
Totaal	82.973	100%	29.897

Tabel 8.3 Programma

	aantal	%	m ² gbo	Gemeente Noordwijk	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	Gemeente Noordwijk (%)	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV (%)
Eengezins	161	46%					
Sociaal	4	1%	90		4	0%	100%
Middenhuur	25	7%	75	15	10	60%	40%
Middenduur	45	13%	95	29	16	64%	36%
Rijwoning	41	12%	130	25	16	61%	39%
2^1 kap	34	10%	147	22	12	65%	35%
Vrijstaand	12	3%	175	9	3	75%	25%
Meergezins	189	54%					
Sociaal klein	60	17%	50	40	20	67%	33%
Sociaal regulier	46	13%	70	30	16	65%	35%
Middenhuur	28	8%	70	20	8	71%	29%
Middenduur	42	12%	80	29	13	69%	31%
Duur	13	4%	95	13		100%	0%
Totaal	350	100%		232	118	66%	34%

Tabel 8.4 Inbrengwaarden

Eigenaar	Oppervlak (m ²)	Inbrengwaarde eerste herziening (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	7.156.500
TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	27.923	3.629.990
Totaal	82.973	10.786.490

Tabel 8.5 Onderzoekskosten

Onderzoek	EUR
Gerealiseerd	132.488
Nog te realiseren	150.000
Totaal	282.488

Tabel 8.6 Kosten bouw- en woonrijp maken

	EUR
Gerealiseerde kosten	123.822
Nog te realiseren kosten	9.131.621
Totaal	9.255.443

Tabel 8.7 Bovenwijkse kosten

Voorziening	EUR	Proportioneel (%)	Opgenomen kosten (EUR)
Verkeersregelinstallatie kruising van Berckelweg	2.420.372	7,5%	181.528
Totaal	2.420.372		181.528

Tabel 8.8 Bovenplanse kosten

Eigendom	Oppervlakte (m²)	Bollencompensatie (EUR/m²)	Totaal (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	20,00	1.101.000
TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	27.923	40,00	1.116.920
Totaal	82.973		2.217.920

Tabel 8.9 Resultaat plankostenscan

Onderdeel	EUR
Verwerving	11.471
Stedenbouw	221.430
Ruimtelijke ordening	52.970
Civiele en cultuur techniek	672.832
Landmeten/vastgoed informatie	20.881
Communicatie	0
Management	243.460
Planeconomie	107.513
Totaal	1.330.557

Tabel 8.10 Kosten planschade

Planschade	113.000
------------	---------

Tabel 8.11 Samenvatting kosten

Kostenpost	EUR
Inbrengwaarde	10.786.490
Onderzoekskosten	282.488
Bouw- en woonrijp maken binnenplans	9.255.443
Plankosten obv plankostenscan 2018	1.330.557
Bovenwijkse voorzieningen	181.528
Planschade	113.000
Rente gerealiseerde kosten	23.155
Bovenplanse kosten	2.217.920
Totaal	24.190.581

Tabel 8.12 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

	aantal	Res. Grondwaarde	Gemeente Noordwijk	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV	Gemeente Noordwijk (EUR)	TGH Ontwikkeling en Beleggingen BV en TN Ontwikkeling BV (EUR)	Totaal (EUR)
Eengezins	161						
Sociaal	4	21.888		4	0	87.554	87.554
Middenhuur	25	90.679	15	10	1.360.183	906.789	2.266.971
Middenduur	45	93.426	29	16	2.709.341	1.494.809	4.204.150
Rijwoning	41	134.643	25	16	3.366.063	2.154.280	5.520.343
2^1 kap	34	197.604	22	12	4.347.295	2.371.252	6.718.547
Vrijstaand	12	295.714	9	3	2.661.430	887.143	3.548.573
Meergezins	189						
Sociaal klein	60	12.256	40	20	490.240	245.120	735.360
Sociaal regulier	46	17.292	30	16	518.774	276.679	795.453
Middenhuur	28	21.614	20	8	432.289	172.916	605.205
Middenduur	42	51.668	29	13	1.498.381	671.688	2.170.068
Duur	13	107.997	13		1.403.966	-	1.403.966
Totaal	350		232	118	18.787.960	9.268.229	28.056.189

Tabel 8.13 Projectparameters

Parameters	
Prijspeildatum	1 januari 2023
Startdatum exploitatie	1 januari 2023
Contante waarde datum	1 januari 2023
Einddatum exploitatie	31 december 2027
Renteparameter	0,70%
Opbrengstenstijging	0,00%
Kostenstijging	4,00%

Tabel 8.14 Resultaat exploitatieopzet

	Eerste herziening EUR
Kosten nominaal (1 januari 2023)	24.190.581
Opbrengsten nominaal (1 januari 2023)	28.056.189
Saldo nominaal (1 januari 2023)	3.865.608
Saldo eindwaarde (31 december 2027)	2.076.198
Saldo contante waarde (1 januari 2023)	2.005.033

Tabel 8.15 Maximaal te verhalen kosten

	EUR
De netto contante kosten per 1 januari 2023 zijn	25.279.560
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2023 zijn	27.284.592
Te verhalen kosten per 1 januari 2023	25.279.560

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 (prijspeil 1 januari 2023)

	NCW opbrengsten	Aantal	NCW/woning	Bijdrage/woning
Eengezins				
Sociaal	85.144	4	21.286	19.722
Midden huur	2.204.631	25	88.185	81.705
Midden duur	4.088.551	45	90.857	84.180
Rijwoning	5.368.547	41	130.940	121.318
2^1 kap	6.533.770	34	192.170	178.048
Vrijstaand	3.450.979	12	287.582	266.448
Meergezins				
Sociaal type 1	715.137	60	11.919	11.043
Sociaal type 2	773.557	46	16.816	15.581
Midden huur	588.549	28	21.020	19.475
Midden duur	2.110.377	42	50.247	46.555
Duur	1.365.351	13	105.027	97.309
TOTAAL	27.284.592	350		

9. Bijlagen

- A-1 Stedenbouwkundig plan
- A-2 Kaart exploitatiegebied
- A-3 Eigendomskaart
- A-4 Gemeentelijk inkoopbeleid
- A-5 Overzicht sociale huur
- A-6 Taxatie inbrengwaarde
- A-7 Kostenraming bouw- en woonrijp maken
- A-8 Technische uitwerking verkeersregelininstallatie
- A-9 Kostenraming verkeersregelininstallatie
- A-10 Brief GOM
- A-11 In- en outputbladen plankostenscan
- A-12 Risicoanalyse planschade
- A-13 Fasering kosten en opbrengsten
- A-14 LIOR