

EXPLOITATIEPLAN NOORTVEER

GEMEENTE VOORSCHOTEN

Status: Vastgesteld

Datum: 15 november 2018



EXPLOITATIEPLAN NOORTVEER

GEMEENTE VOORSCHOTEN

RAPPORTKENMERKEN

Onderwerp:	Exploitatieplan Noortveer
Identificatiecode	NL.IMRO.0626.2018Noortveer-EX30
Opdrachtgever:	Gemeente Voorschoten
Auteurs:	J.B. Maatman, J.A.M. van den Brand
Datum:	15 november 2018
Kenmerk:	Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Inleiding.....	5
1.2.	Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan	6
1.3.	Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	8
1.4.	Doel en functie van het exploitatieplan.....	8
1.5.	Begrenzing exploitatieplangebied	10
1.6.	Jaarlijkse herziening en eindafrekening	12
1.7.	Leeswijzer	12
2.	TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN DE BIJLAGEN	13
2.1.	Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van Noortveer	13
2.2.	Toelichting op de bijlagen van het exploitatieplan.....	14
3.	OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN.....	17
3.1.	Inleiding.....	17
3.2.	Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied	18
3.3.	Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen	18
3.4.	Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte.....	18
3.5.	Omschrijving van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied	19
3.6.	Reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan.....	19
4.	TOELICHTING OP DE REGELS.....	20
4.1.	Inleiding en begrippen.....	20
4.2.	Toelichting op de regels over koppelingen (artikel 2 van de regels).....	20
4.3.	Toelichting op de regels van het ruimtegebruik (artikel 3 van de regels)	23
4.4.	Toelichting op de regels met betrekking tot de eisen voor werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (artikel 4 van de regels).....	23
4.5.	Toelichting bij de regels met betrekking tot het inrichtingsplan en de werkomschrijving (artikel 5 van de regels) 23	
4.6.	Toelichting bij de regels met betrekking tot aanbesteding (artikel 6 van de regels)	24
4.7.	Toelichting bij de regels met betrekking tot eindinspecties en tussentijdse inspecties (artikel 7 van de regels) 25	
4.8.	Toelichting bij de regels met betrekking tot de verbodsbepaling (artikel 8 van de regels)	26
4.9.	Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de regels van de bij het exploitatieplan gegeven regels (artikel 9 van de regels)	26
4.10.	Toelichting bij de regels met betrekking tot slotbepalingen (artikel 10 van de regels)	27
5.	DE EXPLOITATIEOPZET	28
5.1.	Inleiding.....	28
5.2.	Rekentechische uitgangspunten	28
5.3.	Ruimtegebruik en eigendomssituatie	29
5.4.	Programma	30
5.5.	Kosten.....	32
5.6.	Opbrengsten.....	37
5.7.	Vaststelling maximaal verhaalbare kosten	39
5.8.	Exploitatiebijdrage per uitgiftevlak en per eigendom	39
5.9.	Gerealiseerde kosten en opbrengsten	43
5.10.	Wijze van kostenverhaal	44
6.	REGELS	45

7.	GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN	50
8.	BIJLAGEN	51

BIJLAGEN

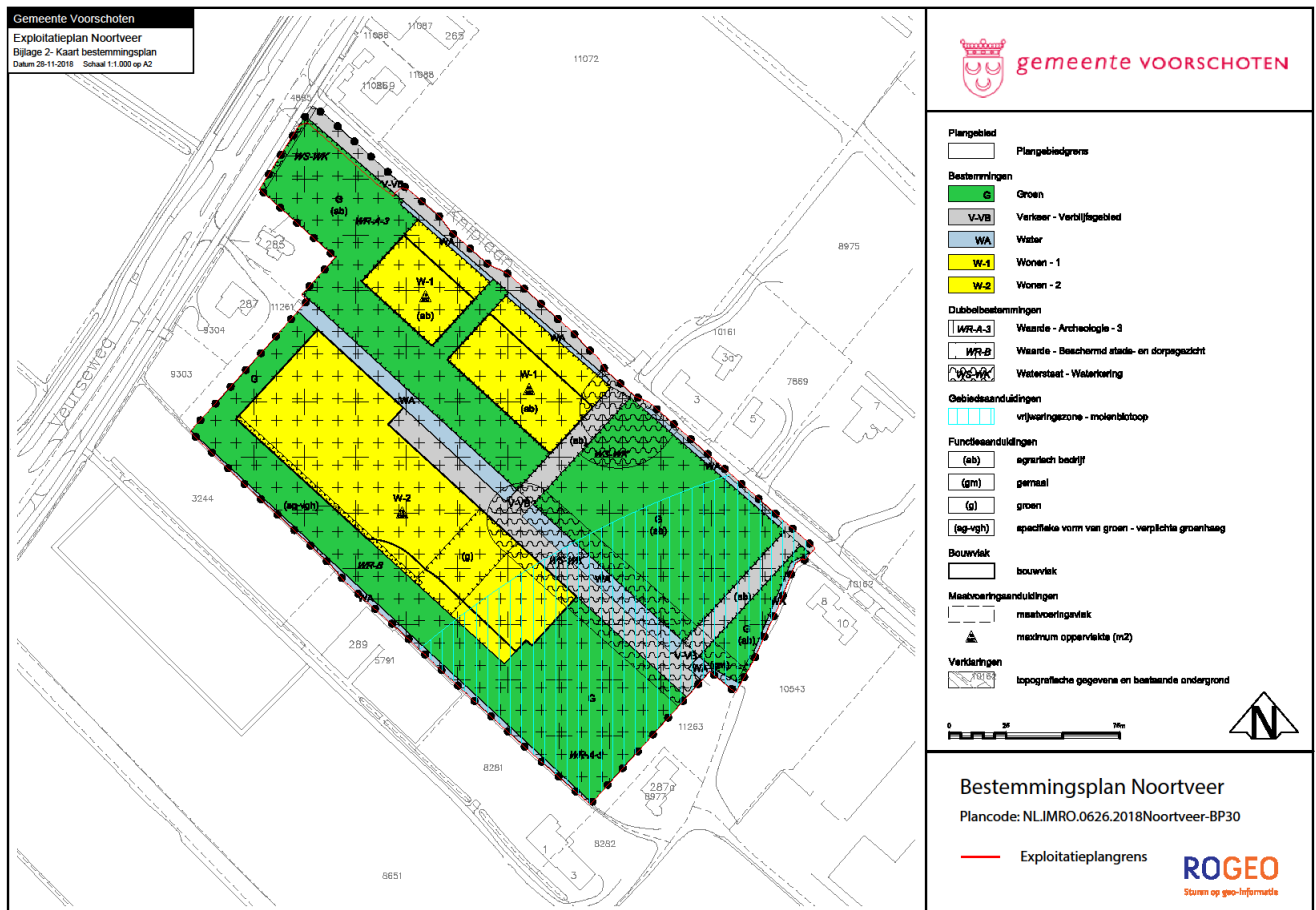
Bijlage 1: Kaart exploitatieplangebied
Bijlage 2: Kaart bestemmingsplan
Bijlage 3: Eigendommenkaart
Bijlage 4: Ruimtegebruikskaart
Bijlage 5: Kaart uitgiftecategorieën
Bijlage 6: Kaart bestaande situatie
Bijlage 7: Kaart fasering gronduitgifte
Bijlage 8: Verwervingskaart
Bijlage 9: Kaart deelgebieden
Bijlage 10: Invulling ministeriële regeling plankosten
Bijlage 11: Kwaliteitsomschrijving
Bijlage 12: Aanbestedingskader
Bijlage 13: Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet
Bijlage 14: Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet
Bijlage 15: Overzicht ruimtegebruik per eigendom
Bijlage 16: Taxatierapport inbrengwaarden
Bijlage 17: Planschaderisicoanalyse
Bijlage 18: Jaarschijven exploitatieopzet
Bijlage 19: Overzicht macroaftopping
Bijlage 20: Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied
Bijlage 21: Overzicht gewogen eenheden per eigendom
Bijlage 22: Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom
Bijlage 23: Grondprijsbeleid gemeente Voorschoten

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

Het bestemmingsplan Noortveer maakt de ontwikkeling mogelijk van woningbouw met bijbehorende openbare ruimte in een gedeelte van de Duivenvoordecorridor binnen de gemeente Voorschoten.

Het bestemmingsplan kent de volgende verbeelding:

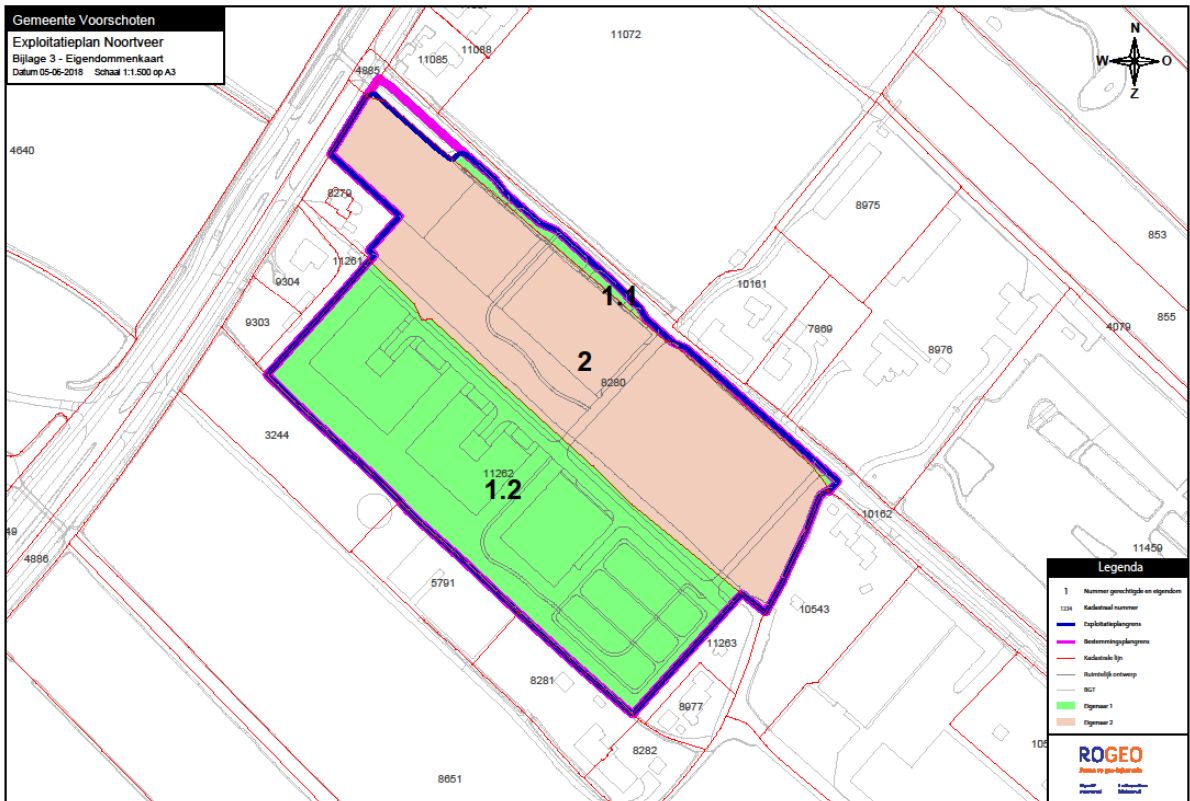


Het bestemmingsplan Noortveer beslaat een oppervlakte van circa 3,82 hectare, als volgt verdeeld:

- 0,04 hectare voor de inpassing van bestaande te handhaven verkeersvoorzieningen (i.c. een bestaand gedeelte van een fietspad inclusief tunneltalud);
- 1,15 hectare voor nieuw te ontwikkelen uitteefbaar gebied en openbare ruimte met de bestemming Wonen-1 respectievelijk Wonen-2;
- 2,63 hectare voor overige nieuw aan te leggen openbare ruimte in plangebied Noortveer.

Door de gemeente wordt een actieve grondpolitiek gevoerd, gericht op het verwerven van de binnen het bestemmingsplangebied gelegen en voor de ontwikkeling van het nieuwe uitteefbaar terrein met de bestemming Wonen alsmede de daartoe nieuw aan te leggen openbare ruimte benodigde gronden.

Het te ontwikkelen gebied, i.c. het gebied van het exploitatieplan, kent een bruto-oppervlakte van circa 3,78 ha. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie werd gelegd, is, zo volgt uit bijlage 8 (verwervingskaart) van dit exploitatieplan, in totaal circa 1,92 ha van de bruto-oppervlakte door de gemeente aangekocht c.q. in eigendom verworven. Een gedeelte van circa 1,86 ha is daarmee op dat moment in handen van derden. De eigendomssituatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan kan als volgt worden weergegeven:



Binnen het gebied van het bestemmingsplan Noortveer wordt voorzien in de bestemming Wonen-1 respectievelijk Wonen 2 voor in totaal circa 0,9 ha nieuw uitgeefbaar terrein. Binnen deze bestemmingen is de ontwikkeling mogelijk van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie werd gelegd, is een oppervlakte van circa 0,51 ha van dit uitgeefbare terrein door de gemeente aangekocht respectievelijk in eigendom verworven. Een oppervlakte van circa 0,39 ha van dit uitgeefbare terrein is op dat moment in handen van derden.

De gemeente voert een actieve grondpolitiek voor de uitteefbare gronden die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan in eigendom zijn van derden. Indien minnelijke verwerving niet tot resultaat leidt, is de gemeente voornemens over te gaan tot onteigening.

In hoofdstuk 7 wordt het verwervingsbeleid nader toegelicht.

1.2. Wettelijke plicht vaststelling exploitatieplan

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Noortveer een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Dit laatste is niet het geval. Het geheel van de nieuw voorziene uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de gemeente Voorschoten. Evenmin zijn voor het geheel van de particuliere eigendommen (kostenverhaals)overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. Dit reeds maakt dat de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast bestaat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen, indien er een noodzaak is tot:

- a. het bepalen van een tijdvak of een fasering en van een koppelingsregeling tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c sub 4 respectievelijk c sub 5 Wro, en/of:
- b. het stellen van eisen en/of regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder b en/of c Wro, en/of:
- c. het vastleggen van een uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over de uitvoerbaarheid, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onder d Wro.

Er is een noodzaak tot het opnemen van regels en eisen over de onderwerpen genoemd onder a en b, waardoor ook in dat kader de plicht is ontstaan een exploitatieplan vast te stellen. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Vanuit de gewenste samenhang tussen een gestructureerde aanleg van de werken inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en de bebouwing van de uitgeefbare gronden anderzijds kan het opnemen van koppelingsregels in het exploitatieplan niet worden gemist.

Er is voorzien in twee koppelingsregelingen.

De eerste koppelingsregeling ziet erop dat een omgevingsvergunning voor het bouwen in een deelgebied binnen het exploitatieplangebied niet mag worden verleend voordat:

- a. het bouwrijp maken van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is voltooid en
- b. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is voltooid. Voor de bouwpercelen gelegen in deelgebied A (zie bijlage 9 kaart deelgebieden) betekent dit dat de aanleg van een ontsluiting van het bouwperceel naar de Kniplaan, de aanleg van riolering vanaf het aansluitpunt van het bouwperceel naar het aansluitpunt van de bestaande riolering, en de aanleg van het geheel van openbare groenvoorzieningen binnen deelgebied A is voltooid. Voor de bouwpercelen gelegen in deelgebied B gaat het om de aanleg van de woonstraat in bruikbare vorm (zie hoofdstuk 6 regels, artikel 1), de aanleg van riolering vanaf het aansluitpunt van het bouwperceel naar de alsdan reeds aangelegde openbare riolering en de aanleg van het geheel van openbare groenvoorzieningen binnen deelgebied B.

De tweede koppelingsregeling voorziet erin, dat niet met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A mag worden aangevangen respectievelijk geen omgevingsvergunningen voor het bouwen in deelgebied A worden verleend dan nadat voor het volledige uitgeefbare gebied binnen deelgebied B omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen zijn verleend en die omgevingsvergunningen ook onherroepelijk in werking zijn getreden. Deze tweede koppelingsregeling is echter niet van toepassing op de binnen deelgebied A uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden etc.;
- het verwijderen van struiken en bomen etc.;
- detectie/onderzoek naar en ruiming van niet-gesprongen explosieven;
- uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen vanuit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
- uitvoering van bodemsanering.

Er is voorts een noodzaak tot het stellen van eisen voor en regels over de uitvoering van de uit te voeren werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Zoals aangegeven, is binnen het exploitatieplangebied een gedeelte van de nog uit te geven gronden en de gronden waarop de aanleg van openbare ruimte etc. is voorzien, in handen van derden. Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat particuliere eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan is daartoe onvoldoende concreet en taakstellend. Om die reden is, zoals hiervoor aangegeven, in het exploitatieplan ook het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatieplangebied vastgelegd. Deze ruimtegebruikskaart is opgenomen als bijlage 4 bij dit exploitatieplan. In dat kader ontstaat de noodzaak om regels over de wijze van uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte in het exploitatieplan op te nemen.

Naast de regels over ruimtegebruik zien de regels op:

- a) de in acht te nemen inhoudelijke (kwaliteits)eisen voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;

- b) de verplichting tot, voorafgaand aan de start van de aanleg van werken, het opstellen van een inrichtingsplan en werkombschrijvingen die door het gemeentebestuur dienen te worden getoetst aan de kwaliteitseisen onder a;
- c) door of vanwege het gemeentebestuur uit te voeren inspecties;
- d) bij de opdrachtverlening voor werken/werkzaamheden en daarmee verband houdende diensten en leveringen inzake de inrichting van de openbare ruimte in acht te nemen aanbestedingsregels.

Gevolgen overgangsrecht plicht vaststelling exploitatieplan

Ingevolge artikel 9.1.20 Invoeringswet Wro blijven de artikelen 6.12 Wro tot en met 6.22 Wro buiten toepassing, indien op grond van een bestemmingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) kan worden verleend voor een bouwplan dat na 1 juli 2008 is aangewezen krachtens artikel 6.12 lid 1 Wro, en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling wordt vastgesteld. Deze situatie doet zich niet voor ten aanzien van de gronden die gelegen zijn binnen het exploitatieplangebied. Het exploitatieplangebied is aangeduid op bijlage 1.

De gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, liggen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Noortveer in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2010. Op grond van laatstgenoemd bestemmingsplan geldt ter plaatse de bestemming Overig - Uit te werken buitenplaats 2. Ter plaatse is geen uitwerkingsplan vastgesteld. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is ter visie gelegd op 8 april 2011, derhalve na 1 juli 2008 zodat reeds om die reden de overgangsregeling niet van toepassing is. Ingevolge laatstgenoemd bestemmingsplan kon/kan geen bouwvergunning (thans omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend voor op te richten hoofdgebouwen etc. als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, om reden dat geen uitwerkingsplan is vastgesteld.

De uitkomst is dan ook dat de gemeenteraad verplicht is gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Noortveer een exploitatieplan vast te stellen.

1.3. Het bestemmingsplan waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan Noortveer. Het bestemmingsplangebied wordt globaal begrensd:

- aan de noordzijde door de grens met de Kniplaan;
- aan de oostzijde door de aanwezige bebouwing aan de Kniplaan 8/10 en Veurseweg 287a;
- aan de zuidzijde door bebouwing van Vliet en Wegen 1 en kwekerij Vliet en Wegen Veurseweg 289;
- aan de westzijde door de aanwezige bebouwing aan de Veurseweg 285 en 287.

De bestaande situatie is aangegeven op de luchtfoto die is opgenomen in bijlage 6 bij dit exploitatieplan.

Het bestemmingsplan kent voor een beperkt deel een conserverend en voor het overgrote deel een ontwikkelingsgericht karakter. Zie hiervoor de toelichting in paragraaf 1.1.

Het exploitatieplan Noortveer heeft betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan waar sprake is van (aangewezen) bouwplanmogelijkheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro, alsmede het gedeelte waar sprake is van de daartoe aan te leggen werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.

1.4. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het nieuwe uitgeefbaar gebied waarop de aangewezen bouwplannen zijn voorzien, te komen, zijn binnen het exploitatieplangebied werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a) Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied kent de bestemming Wonen-1 respectievelijk Wonen-2. De werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het nieuwe uitgeefbaar gebied zijn beschreven in paragraaf 3.2 van dit exploitatieplan.
- b) De aanleg van nutsvoorzieningen. De werkzaamheden inzake de aanleg van nutsvoorzieningen zijn beschreven in paragraaf 3.3 van het exploitatieplan.
- c) De inrichting van de openbare ruimte. De inrichtingsstructuur van het exploitatieplangebied is vastgelegd in de ruimtegebruikskaart (bijlage 4 bij het exploitatieplan). Het voorziet in de aanleg van een woonstraat voor deelgebied B. Deze woonstraat is voorzien van twee ontsluitingen naar de bestaande Kniplaan. De oostelijke ontsluiting heeft de functie van een calamiteitenroute.

In de deelgebieden A en B is voorzien in de aanleg van openbare groenstructuren. In deelgebied B is voorts voorzien in de aanleg van een lagergelegen grasland met sloten. Daarnaast is in de beide deelgebieden voorzien in de aanleg van openbare parkeervoorzieningen, water en voetpaden.

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden onderverdeeld naar twee hoofdgroepen:

1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.

De werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied zijn omschreven in paragraaf 3.4.

De indeling van het exploitatieplangebied, onderscheiden naar de hoofdfuncties uitgeefbaar gebied en openbare ruimte, is zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikskaat, zoals deze als bijlage 4 bij dit exploitatieplan is opgenomen. Voor de aan te leggen nutsvoorzieningen geldt dat deze veelal binnen de openbare ruimte zullen worden gerealiseerd.

Buiten het exploitatieplangebied is sprake van het omleggen en aanpassen van leidingen voor riolering en nutsvoorzieningen ten behoeve van de woning Veurseweg 285.

De kosten van de onder a tot en met c bedoelde werken en werkzaamheden alsmede van de buiten het exploitatieplangebied uit te voeren werken en werkzaamheden worden c.q. zijn, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit de in de vorige volzin bedoelde fictie, te maken met:

- inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatieplangebied (artikel 6.2.3 Bro);
- de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 onder a Bro);
- de kosten van bodemsanering en grondwerken (artikel 6.2.4 onder b Bro);
- de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 onder d Bro);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 onder g Bro);
- de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatieplangebied (artikel 6.2.4 onder h Bro);
- de kosten van het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundige ontwerp van de locatie, en de kosten van vergoedingen voor deelname aan de prijsvraag (artikel 6.2.4 onder i Bro);
- de kosten van andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 onder j Bro);
- de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 onder k Bro);
- de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 onder l Bro);
- de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 onder m Bro);
- de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 onder n Bro).

Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zullen, conform de regels als opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden (als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro) zijn voorzien.

Zoals aangegeven staat de gemeente een actieve verwerving voor ten aanzien van de gronden van derden (zie hoofdstuk 7 Grondverwerving en eigendommen).

Het exploitatieplan Noortveer heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente Voorschoten toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal bij particuliere exploitatie ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

- a. door het met particuliere exploitanten sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro;
- b. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere aangewezen bouwplansoorten.

Er wordt een financieel voorschrift aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden, als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat indien:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten, of;
 - b. een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten, of;
 - c. er sprake is van gronduitgifte van bouwpercelen door de gemeente Voorschoten,
- er geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden, om reden dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bij gronduitgifte door de gemeente) c.q. overeengekomen en verzekerd is (bij een anterieure of een tijdig gesloten posterieure overeenkomst).

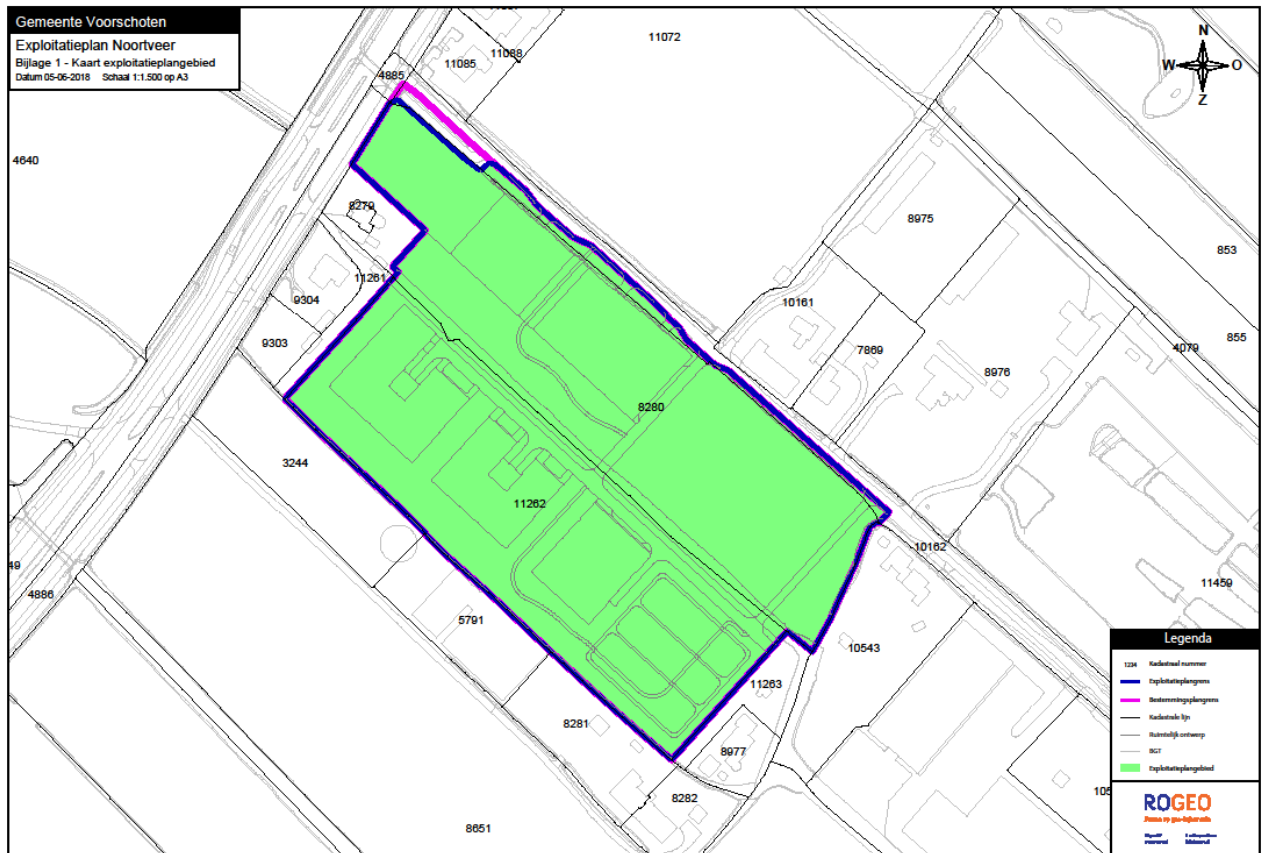
Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het bestemmingsplan Noortveer. Het gaat hierbij om regels over:

- a. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte, en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van aangewezen bouwplannen;
- b. ruimtegebruik;
- c. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. regels voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- e. verbodsbepalingen;
- f. regels waarbij via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bepaalde in het exploitatieplan opgenomen regels.

1.5. Begrenzing exploitatieplangebied

Het exploitatieplangebied omvat het gedeelte van het bestemmingsplangebied waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen ter zake waarvan een kostenverhaalsplicht bestaat, alsmede het gedeelte waarbinnen de nog uit te voeren werken en werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied alsmede de aanleg van nutsvoorzieningen.

Op onderstaande kaart is de relatie tussen de begrenzing van het bestemmingsplangebied en het exploitatieplangebied weergegeven. (Deze kaart is eveneens separaat als bijlage 1 bij het exploitatieplan opgenomen.)



Noortveer wordt gekenmerkt door een integrale ontwikkeling van een groene en landschappelijke ontwikkeling, waarbinnen ruimte is gecreëerd voor de bouw van een aantal woningen. De rode ontwikkeling fungeert hier als kostendrager voor de groene ontwikkeling.

De inrichtingsstructuur is afgestemd op twee hoofdontsluitingen naar de bestaande Kniplaan. In het te ontwikkelen gebied wordt voor de ontsluiting van het zuidelijke deelgebied (deelgebied B) een woonstraat aangelegd, die door middel van twee ontsluitingen is verbonden aan de Kniplaan. De westelijke ontsluiting heeft het karakter van de hoofdontsluiting. De oostelijke ontsluiting heeft het karakter van een tweede (calamiteiten)ontsluiting.

Daarnaast wordt een hoofdgroenstructuur met watervoorzieningen en een voetpad aangelegd, verspreid over het noordelijke en zuidelijke deelgebied.

Tussen de delen van het exploitatieplangebied is om die reden sprake van zowel een ruimtelijke als een functionele samenhang, waardoor er sprake is van één exploitatieplangebied en daarmee ook van één exploitatieplan.

Het binnen het bestemmingsplangebied gelegen bestaande fietspad, inclusief talud, naar de fietstunnel aan de Veurseweg maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied. Er is sprake van een bestaande te handhaven openbare voorziening waarvan voorts de aanlegkosten niet in het kostenverhaal van de grondexploitatie zijn betrokken.

Voor de rest van de gronden binnen het bestemmingsplangebied geldt dat er sprake is van nieuwe c.q. te wijzigen bestemmingen c.q. functies, waarbij de gronden worden aangewend voor ofwel de aanleg c.q. aanpassing van werken en werkzaamheden voor de aan te leggen openbare ruimte dan wel voor de aanleg van werken en werkzaamheden gericht op het creëren van nieuwe bouwpercelen (i.c. uitgeefbaar gebied) bestemd voor op te richten bouwplannen. De oppervlakte van het exploitatieplangebied bedraagt circa 3,78 ha.

De binnen het plangebied gelegen watergang maakt eveneens onderdeel uit van het exploitatieplangebied. De aanwezige watergang wordt, in het kader van de ontwikkeling van het woongebied, geherprofileerd (op onderdelen

verbreed en uitgediept) en voorzien van oeverbeschoeiing en natuurlijke oevers. Voorts zullen over de watergang twee bruggen worden aangelegd, dit als onderdeel van de aan te leggen woonstraat.

1.6. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, derhalve zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van uitsluitend niet-structurele onderdelen, heeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Voorts is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit. In artikel 6.15 lid 3 Wro is vastgelegd in welke situaties sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen. In alle andere gevallen is sprake van een herziening van structurele onderdelen, in welke gevallen een uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd en waarbij het herzieningsbesluit vatbaar is voor beroep.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Een herziening van een exploitatieplan kan voorts tot gevolg hebben dat opgenomen regels komen te vervallen of worden gewijzigd, dan wel nieuwe regels worden toegevoegd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatieplangebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger. De wettelijke terugbetalingsregeling geldt niet indien de exploitatiebijdrage is overeengekomen middels een overeenkomst.

1.7. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin wordt ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatieplangebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling en een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.
- Hoofdstuk 3. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in hoofdstuk 5.
- Hoofdstuk 6. De regels. De regels over locatie-eisen zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Van deze bevoegdheid is gebruikgemaakt in het exploitatieplan. Deze kaart is opgenomen als bijlage 8 bij het exploitatieplan. In hoofdstuk 7 vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagen. Het exploitatieplan bevat 23 bijlagen, waarvan sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. In hoofdstuk 8 zijn de bijlagen opgenomen. In hoofdstuk 2 wordt de status van elke bijlage toegelicht.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN EN DE BIJLAGEN

2.1. Doelstellingen en uitgangspunten van de ontwikkeling van Noortveer

Het bestemmingsplan Noortveer vormt de planologische grondslag voor het te ontwikkelen woongebied. De ruimtegebruiksk kaart, die als bijlage 4 bij het exploitatieplan is opgenomen, bevat de bindende uitwerking van de voorgestane ontwikkeling zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan Noortveer (bijlage 11D van het exploitatieplan).

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 2.000 m² oppervlakte voor de oprichting van woningen met bijbehorende bouwwerken. De omvang van het uitgeefbaar gebied bedraagt circa 0,9 ha. Het resterende gedeelte van het exploitatieplangebied wordt ingericht als openbare ruimte, met inachtneming van de op de ruimtegebruiksk kaart onderscheiden functies.

De planontwikkeling is gelegen in de Duivenvoordecorridor. De Duivenvoordecorridor is de aanduiding voor het landelijke gebied tussen de bebouwde kom van Voorschoten en Leidschendam-Voorburg, de Vliet en de spoorlijn Leiden-Den Haag. Dit overwegend open en agrarisch landschap is ecologisch, recreatief en cultuurhistorisch van betekenis. Oorspronkelijk maakte dit gebied deel uit van een grotere zone van landgoederen en buitenplaatsen. Kenmerkend daarin was de afwisseling van deze voornamen huizen met hun tuinen, parken, bossen en lanen, en het open weidelandschap met daarin boerderijen en bebouwingslinten. Deze ruimtelijke spreiding heeft geleid tot een hoge variatie aan open en meer besloten landschapseenheden afgewisseld met grote, beeldbepalende groencomplexen (landgoed Duivenvoorde). De Duivenvoordecorridor kan daarmee worden getypeerd als een waardevol cultuurlandschap of coulisselandschap.

Met de tijd is het aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen toegenomen, waardoor nivellering in het landschapsbeeld is ontstaan. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn daarmee onder druk komen te staan.

Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten willen aan het landschap van deze corridor weer kwaliteit gaan toevoegen. Het streven is erop gericht de verbindingzone tussen het Groene Hart en de strandwallen te versterken en het coulisselandschap terug te brengen. Als gezamenlijk doel hebben zij gesteld dat bij de totstandkoming en de uitvoering van de ruimtelijke invulling van de Duivenvoordecorridor centraal staat: het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur, waarborgen van de aanwezigheid van een duurzame recreatiefunctie in een overwegend groen landschap.

In dit kader is in 2013 door de gemeente de gronden met voormalige bebouwing op het perceel, kadastraal bekend gemeente Voorschoten sectie B 11262, ter grootte van circa 1,8 ha verworven. De bestaande kassenbebouwing is in 2015 gesloopt met het oog op de voorgenomen groen- en woningbouwontwikkeling.

Voorts is de gemeente voornemens de resterende gronden binnen het exploitatieplangebied te verwerven. Zij is daartoe sinds geruime tijd in onderhandeling met de grondeigenaar, wat ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan niet heeft geleid tot resultaat. Het belang van de integrale ontwikkeling van het gehele exploitatieplangebied maakt dat de gemeente voornemens is de gronden van deze derde te gaan onteigenen. In dat kader zal zij, hangende de geplande onteigeningsprocedure, de onderhandelingen gericht op minnelijke verwerving voortzetten.

De integrale ontwikkeling van het exploitatieplangebied omvat onder meer op de volgende aspecten:

- de borging van de tijdige aanleg van de woonstraat ten behoeve van de ontsluiting van de te realiseren voorzieningen en te bouwen woningen in deelgebied B;
- de borging van de tijdig aangelegde openbare groenvoorzieningen, met een minimale oppervlakte van 15.000 m², in relatie tot de ontwikkeling van de woningbouw.

De looptijd van de uitgifte van het nieuw te ontwikkelen uitgeefbare gebied bedraagt naar verwachting vijf jaar, waarbij het voornemen is met de uitgifte te starten in 2020 (zie kaart fasering gronduitgifte, bijlage 7). Uitgegaan wordt van een fasegewijze ontwikkeling, waarbij eerst deelgebied B en vervolgens deelgebied A wordt ontwikkeld.

2.2. Toelichting op de bijlagen van het exploitatieplan

Zoals aangegeven in paragraaf 1.7, bevat het exploitatieplan in totaal 23 bijlagen, waarbij sommige bijlagen uit meerdere onderdelen bestaan. Sommige bijlagen hebben een juridisch bindende werking, andere bijlagen hebben een toelichtende (informerende) functie. Hierna wordt per bijlage de status van toegelicht.

Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatieplangebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 2. Kaart bestemmingsplan

Deze kaart is de analoge weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan Noortveer en heeft voor het exploitatieplan een toelichtend karakter. Het bestemmingsplan zelf heeft een bindend karakter.

Bijlage 3. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie per 1 januari 2018 aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4. Ruimtegebruikskaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de toekomstige openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Binnen de openbare ruimte vindt indeling plaats naar de functies van verkeer, voetpad/calamiteitenroute, parkeren, voetpad, groen en water. Voor de indeling in het ruimtegebruik heeft de kaart een bindende werking, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Bijlage 5. Kaart uitgiftecategorieën

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de marktconforme uitgifteprijs van het uitgeefbare gebied in het exploitatieplan. Daarin is onderscheid gemaakt in uitgiftecategorieën, onderscheiden naar categorieën woningbouw. De op deze kaart vermelde uitgifteprijscategorieën zijn niet bindend voor de verkopers van bouwpercelen. De uitgiftecategorieën zijn opgenomen om inzicht te bieden in de uitgiftewaarde van de te vervaardigen bouwpercelen, dit in verband met de wettelijke systematiek van de kostenomslag op basis van binnenplanse verevening (artikel 6.18 Wro). De indeling naar uitgiftecategorieën en bouwpercelen is daarmee een element in de onderbouwing van de omslagmethode. De kaart heeft wat betreft de status van de uitgiftecategorieën en -prijzen een toelichtende functie.

Bijlage 6. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 7. Kaart fasering gronduitgifte

In de exploitatieopzet is een raming opgenomen van de fasering van de gronduitgifte. Deze fasering heeft geen bindende werking maar dient als onderbouwing van de exploitatieopzet. De kaart heeft daarmee een toelichtende functie.

Bijlage 8. Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan in handen zijn van de gemeente Voorschoten. Voorts is op de kaart ten aanzien van gronden van derden aangegeven dat de gemeente voornemens is deze te verwerven. De kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 9. Kaart deelgebieden

Op de kaart is de indeling naar deelgebieden aangegeven. Het exploitatieplangebied is onderverdeeld in twee deelgebieden. Voor de indeling in deelgebieden heeft de kaart in relatie tot de regels van het exploitatieplan een bindende werking.

Bijlage 10. Invulling ministeriële regeling plankosten

Voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is toepassing gegeven aan de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, zoals deze in werking is getreden per 1 april 2017. Van de regeling maakt deel uit een digitale plankostenscan, waarin een vragenlijst, productenlijst en resultaatsblad zijn opgenomen. Deze drie elementen zijn in bijlage 10 vastgelegd. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 11. Kwaliteitsomschrijving

In de regels van het exploitatieplan is vastgelegd dat de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte dient plaats te vinden volgens de kwaliteitseisen die zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Daarnaast dient de kwaliteitsomschrijving als onderbouwing van de ramingen van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan.

De kwaliteitsomschrijving bestaat uit het samenstel van de volgende onderdelen:

- Programma van Eisen Inrichting openbaar gebied Noortveer, februari 2018 (bijlage 11A);
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (Lior) (bijlage 11B);
- Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor, mei 2011 (bijlage 11C);
- Stedenbouwkundig Plan Noortveer (bijlage 11D).

De kwaliteitsomschrijving heeft een bindende werking in relatie tot de toepassing van de regels van het exploitatieplan. De kwaliteitsomschrijving heeft een toelichtende functie in relatie tot de onderbouwing van de ramingen van de kosten van civieltechnische werken in de exploitatieopzet.

Bijlage 12. Aanbestedingskader

In deze bijlage is een beschrijving opgenomen van de van toepassing zijnde vormen van aanbesteding op de werken en werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee verband houdende leveringen en diensten. Deze bijlage heeft in relatie tot de regels van het exploitatieplan bindende werking.

Bijlage 13. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In deze bijlagen is een specificatie opgenomen van de ramingen van de volgende kostensoorten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan:

- detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet (bijlage 13A);
- civieltechnische kostenraming d.d. 9 mei 2018 (bijlage 13B);
- overzicht onderzoekskosten, d.d. 30 mei 2018 (bijlage 13C).

Deze bijlagen hebben een toelichtende functie.

Bijlage 14. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten, zoals opgenomen in de exploitatieopzet. Het betreft hier de opbrengsten door uitgifte van bouwrijpe gronden gespecificeerd naar eigendom alsmede de opbrengsten uit subsidies/bijdragen.

Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatieplangebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie kaart bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikskaat) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft daardoor, gezien de status van de ruimtegebruikskaat, eveneens een bindend karakter.

Bijlage 16. Taxatierapport inbrengwaarden

Deze bijlage bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Het bestaat uit de volgende onderdelen:

- het taxatierapport d.d. 6 september 2018 (bijlage 16A);
- een samenvattend overzicht van de taxatiewaarde per eigendom (bijlage 16B).

Deze bijlagen hebben een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 17. Planschaderisicoanalyse

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de kosten van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Er is een risicoanalyse uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 17. De bijlage heeft een

toelichtende functie voor de onderbouwing van de raming van de te verwachten kosten van planschade, als onderdeel van de exploitatieopzet.

Bijlage 18. Jaarschijven exploitatieopzet

De exploitatieopzet kent een looptijd van meerdere jaren. Kosten en opbrengsten zijn daardoor gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 19. Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 20. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied

Vanuit de totale te verhalen kosten (bijlage 19) zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom dient plaats te vinden. Daarbij dient rekening te worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgifteprijsen, op basis waarvan gewogen eenheden dienen te worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatieplangebied is in deze bijlage opgenomen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 21. Overzicht gewogen eenheden per eigendom

Van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom is het inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden. Daarbij speelt ook een rol in welke jaarschijf de uitgifte is voorzien. In deze bijlage is het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 22. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per eigendom respectievelijk binnen een eigendom, per uitgiftevlak, inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 23. Grondprijsbeleid gemeente Voorschoten

In deze bijlage is het grondprijsbeleid van de gemeente Voorschoten voor 2017-2020 beschreven. De hierin opgenomen beleidsuitgangspunten zijn gehanteerd voor de bepaling van de marktconforme gronduitgifteopbrengsten in de exploitatieopzet. De bijlage heeft een toelichtende functie.

3. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

3.1. Inleiding

Een exploitatieplan dient, gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 Wro, een omschrijving van de werken en werkzaamheden te bevatten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

1. bouwrijp maken van het exploitatieplangebied;
2. de aanleg van nutsvoorzieningen;
3. het inrichten van de openbare ruimte.

De werken en werkzaamheden worden verricht volgens de kwaliteitsomschrijving, zoals deze als bijlage 11 (welke bijlage bestaat uit het samenstel van de bijlagen 11A tot en met 11D) bij het exploitatieplan is opgenomen. De omschrijving van de werken en werkzaamheden betreft het gehele exploitatieplangebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat, wat betreft de hoofdgroep 'bouwrijp maken', er sprake is van werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan het bouwrijp maken van de openbare ruimte. De indeling van het exploitatieplangebied naar uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is aangegeven op de ruimtegebruikskaart, die als bijlage 4 bij het exploitatieplan is opgenomen.

Gezien de verschillende hoofdfuncties van de betreffende gronden (uitgeefbaar gebied en openbare ruimte), wat ook tot uitdrukking komt in de regels van het exploitatieplan, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte.

Gezien het vorenstaande wordt de beschrijving van werken en werkzaamheden voor de toepassing in dit exploitatieplan als volgt onderverdeeld:

- a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- b. aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
 1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. woonrijp maken van de openbare ruimte.

De hoofdgroepen a tot en met c worden in de navolgende paragrafen nader omschreven.

3.1.1. Indeling exploitatieplangebied naar deelgebieden

Het exploitatieplangebied is ingedeeld in twee deelgebieden:

- deelgebied A, bestaande uit het noordelijke deel van het exploitatieplangebied, met uitzondering van de beide ontsluitingen naar de bestaande Kniplaan;
- deelgebied B, bestaande uit het zuidelijke deel van het exploitatieplangebied, met inbegrip van de woonstraat welke ontsloten wordt naar de Kniplaan;

een en ander zoals aangegeven op de kaart deelgebieden, die als bijlage 9 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

3.1.2. Indeling deelgebieden

Deelgebied A kent de volgende inrichtingsstructuur:

- een waterstructuur, gelegen parallel aan de Kniplaan;
- een openbare groenstructuur met een totale oppervlakte van circa 13.410 m²;
- een voetpad;
- openbare parkeerplaatsen;
- twee uitgiftevlakken waarbinnen het uitgeefbaar gebied is gelegen voor de te ontwikkelen woningbouw ingevolge de bestemming Wonen-1.

Deelgebied B kent de volgende inrichtingsstructuur:

- een weg, bestemd voor autoverkeer, die de functie heeft van woonstraat en ontsluitingsweg voor de te ontwikkelen woningen in deelgebied B. De woonstraat kent twee aansluitingen op de Kniplaan. De westelijke

aansluiting geldt als hoofdontsluiting. De oostelijke aansluiting geldt als tweede (i.c. calamiteiten)ontsluiting en heeft voorts een functie als voetpad.

- een hoofdwaterstructuur, bestemd voor onder meer de berging en afvoer van hemelwater. Voorts heeft de hoofdwaterstructuur een doorvaarbbaarheidsfunctie.
- een openbare groenstructuur, inclusief water (met uitzondering van de hoofdwaterstructuur), met een totale oppervlakte van circa 10.373 m²;
- een voetpad;
- openbare parkeerplaatsen;
- drie uitgiftevlakken waarbinnen het uitgeefbaar gebied is gelegen voor de te ontwikkelen woningbouw ingevolge de bestemming Wonen-2.

De indeling van de beide deelgebieden met de woonstraat is aangegeven op de kaart deelgebieden (bijlage 9). De inrichtingsstructuur van het exploitatieplangebied is voorts nader omschreven in de ruimtegebruikskaat (bijlage 4) en de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11).

3.1.3. Beschrijving van reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden en buiten het exploitatieplangebied gelegen nog uit te voeren werken en werkzaamheden

In paragraaf 3.5 is een omschrijving opgenomen van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied. In paragraaf 3.6 is een beschrijving opgenomen van ten behoeve van het exploitatieplangebied reeds uitgevoerde werken binnen het exploitatieplangebied.

3.2. Omschrijving werken en werkzaamheden bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied

Het uitgeefbaar gebied is als zodanig aangegeven op de ruimtegebruikskaat (bijlage 4 exploitatieplan) en is verspreid over de beide deelgebieden. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat onder andere in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in het uitgeefbare gebied;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in het uitgeefbare gebied;
- detectie/onderzoek naar en ruiming van niet-gesprongen explosieven;
- uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in het uitgeefbare gebied;
- het verzorgen van intern transport voor de vrijkomende en te verwerken grond;
- voor zover nodig het dempen van bestaande watergangen in het uitgeefbare gebied;
- voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie;
- het ophogen van tuinen van toekomstige bouwpercelen ter bescherming van archeologische waarden in situ.

Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied wordt verricht volgens de kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in bijlage 11 van het exploitatieplan.

3.3. Omschrijving werken en werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden onder andere de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- aanleg van en, indien van toepassing, de aanpassing van onder andere de leidingen voor (bio)gas, water, elektra, (aard)warmtetransport, telefoon, centraal antennesysteem en datatransport, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten;
- omleggen bestaande leidingen voor gas, water, elektra etc. voor bestaande woning Veurseweg 287a.

De aanleg van nutsvoorzieningen wordt verricht volgens de kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in bijlage 11 van het exploitatieplan. Deze aanleg kan plaatsvinden in gronden die onderdeel uitmaken van de openbare ruimte, en in uitgeefbaar gebied.

3.4. Omschrijving werken en werkzaamheden inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte wordt verricht volgens de kwaliteitsomschrijving zoals opgenomen in bijlage 11 bij het exploitatieplan. De inrichting van de openbare ruimte wordt, per deelgebied, verdeeld in twee groepen:

1. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
2. woonrijp maken van de openbare ruimte.

3.4.1. Bouwrijp maken van de openbare ruimte

Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoren onder meer de navolgende werken en werkzaamheden:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen in de openbare ruimte;
- het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken in de openbare ruimte;
- detectie/onderzoek naar en ruiming van niet-gesprongen explosieven;
- uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
- het ontgraven, ophogen en egaliseren van het terrein in de openbare ruimte;
- het verzorgen van intern transport voor de vrijkomende en te verwerken grond;
- voor zover nodig het dempen van bestaande watergangen in de openbare ruimte;
- de aanleg van openbare vuilwaterriolering, met inbegrip van gemalen en persleiding;
- de aanleg van openbare hemelwaterriolering voor de afvoer van hemelwater naar bergingswatergangen;
- het treffen van grondwaterregulerende maatregelen in de openbare ruimte;
- voor zover nodig het afvoeren van grondwater;
- het aanbrengen van drainage binnen de openbare ruimte;
- uitvoeren van bodemsanering en/of afstemming grondwater op de functie van de bodem;
- de aanleg van de woonstraat met inbegrip van de beide aan te leggen bruggen en beide aan te leggen ontsluitingen naar de Kniplaan, als bouwweg;
- de aanleg van een vervangende ontsluiting op de woonstraat ten behoeve van de bestaande woning Veurseweg 287a, met inbegrip van aansluiting op riolering;
- de aanleg van de ontsluitingen van bouwpercelen naar de Kniplaan respectievelijk de woonstraat;
- de aanleg c.q. aanpassing van openbare watergangen;
- de aanleg van openbare bergingswatergangen ten behoeve van de berging van hemelwater vanaf uitgeefbaar gebied en openbare ruimte;
- de aanleg van waterpartijen;
- het aanleggen van civiele (waterstaatkundige) kunstwerken, waaronder bruggen, duikers, en beschoeiingen;
- het aanbrengen van leidingen ten behoeve van openbare verlichting;
- de aanleg van de openbare groenvoorzieningen (inclusief grondwerken).

3.4.2. Woonrijp maken van de openbare ruimte

Tot het woonrijp maken van de openbare ruimte behoren onder meer de navolgende werken en werkzaamheden:

- de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde woonstraat in de vorm van het aanbrengen van de definitieve verharding van rijwegen, trottoirs, voetpaden, met inbegrip van bijbehorende werken;
- de aanleg van parkeerplaatsen;
- de aanleg van de verdere in het exploitatieplangebied voorziene voetpaden;
- het aanbrengen van openbare verlichting door de aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten;
- de afwerking (zoals inzaaien bermen) alsmede de nazorg (inclusief inboetwerkzaamheden) van openbare groenvoorzieningen;
- het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen;
- het aanbrengen en aanleggen van straatmeubilair.

3.5. Omschrijving van nog uit te voeren werken en werkzaamheden buiten het exploitatieplangebied

Buiten het exploitatieplangebied wordt uitgegaan van het omleggen en aanpassen van bestaande leidingen voor riolering en nutsvoorzieningen ten behoeve van de woning Veurseweg 285, dit in verband met de voorziene sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing op eigendom 2.

3.6. Reeds uitgevoerde werken en werkzaamheden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan

Binnen het exploitatieplangebied zijn, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan, reeds de volgende werken en werkzaamheden gerealiseerd:

- sloop van bestaande bebouwing in deelgebied B, voor zover dit betrekking heeft op eigendommen van de gemeente, zoals aangegeven op de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan gevoegde eigendommenkaart;
- het verrichten van onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan;

4. TOELICHTING OP DE REGELS

4.1. Inleiding en begrippen

De realisatie van het woongebied Noortveer is een project waarin sprake is van een gestructureerde uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Die aanpak leidt ertoe dat ook de bebouwing van het gebied (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen) zal worden afgestemd op de voortgang van de genoemde werken en werkzaamheden.

Gelet op deze situatie, alsmede op de aanwezigheid van particuliere eigendommen in het exploitatieplangebied, is het noodzakelijk regels te stellen als bedoeld in artikel 6.12 respectievelijk 6.13 Wro over de volgende onderwerpen:

- a. koppelingen tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte enerzijds en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen op bouwpercelen anderzijds; de koppelingsregels zijn opgenomen in artikel 2 van de regels;
- b. regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied (artikel 3 van de regels);
- c. eisen aan en regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (artikel 4 tot en met 7 van de regels);
- d. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met c (artikel 8 van de regels);
- e. regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan (artikel 9 van de regels).

De wettelijke basis voor het opnemen van deze regels in het exploitatieplan ligt in artikel 6.13 Wro.

De regels zijn opgenomen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 4 is de toelichting bij deze regels opgenomen. De nummers van de paragrafen verwijzen naar het betreffende artikelnummer (bijvoorbeeld paragraaf 4.2 betreft de toelichting bij artikel 2, en zo verder).

In artikel 1 van de regels zijn de relevante begrippen vastgelegd. De begrippen zoals gehanteerd in de regels van het gekoppelde bestemmingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van het exploitatieplan daarvan expliciet wordt afgeweken (zie artikel 1.1). Dit voorkomt dat deze begrippen dubbel moeten worden opgenomen.

In artikel 1.2 is daarnaast een aantal nieuwe begrippen opgenomen, die van belang zijn voor de inhoud en toepassing van de regels van het exploitatieplan. Voor zover daarin wordt verwezen naar bijlagen of onderdelen van de toelichting van het exploitatieplan, hebben die bijlagen, respectievelijk die onderdelen van de toelichting, een bindende status.

4.2. Toelichting op de regels over koppelingen (artikel 2 van de regels)

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen). In de onderhavige situatie doet zich de noodzaak voor tot het opnemen van regels over een dergelijke koppeling.

Het bestemmingsplan kent met de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 een bestemmingsregeling met een directe bouwtitel. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, kan de situatie ontstaan dat direct na inwerkingtreding aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woonbebouwing in deelgebied A of B zouden kunnen worden ingediend. Dit is in het licht van een gestructureerde ontwikkeling binnen deelgebieden, waarbij het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de aanleg van openbare ruimte in samenhang dient plaats te vinden met de bebouwing van bouwpercelen (als onderdeel van het uitgeefbaar gebied), onderscheiden naar deelgebieden, niet gewenst.

In dat kader is voorzien in een tweetal koppelingsregels.

In eerste instantie is het van belang regels te stellen over de koppeling tussen de volgorde van de activiteiten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied en de inrichting van de openbare ruimte in een deelgebied enerzijds en het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen in het betreffende deelgebied anderzijds. Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 2.1 en 2.2 van de regels.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in deelgebied A is vereist dat:

- a. het bouwrijp maken van het bouwperceel waarop de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, is voltooid, en
- b. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied A gelegen bouwperceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is voltooid.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel in deelgebied B is vereist dat:

- a. het bouwrijp maken van het bouwperceel waarop de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, is voltooid, en
- b. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied B gelegen bouwperceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is voltooid.

Dit is vastgelegd in de koppelingsregeling in artikel 2.1 respectievelijk 2.2.

Ter toelichting van deze koppelingsregeling wordt het volgende opgemerkt.

Allereerst geldt deze koppelingsregeling tussen de verlening van de omgevingsvergunning en het bouwrijp maken van het bouwperceel (als onderdeel van het uitgeefbaar gebied) in een deelgebied waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft. Dit betekent onder meer dat eventuele aanwezige opstallen dienen te zijn gesloopt. Verwezen wordt voorts naar de omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, zoals opgenomen in paragraaf 3.2 van het exploitatieplan.

Wat betreft de voorwaarde dat het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van het betreffende bouwperceel dient te zijn voltooid, wordt onderscheid gemaakt naargelang het bouwperceel is gelegen in deelgebied A of B.

Deelgebied A (artikel 2.1.b van de regels)

In artikel 1.2.g is een definitie opgenomen van 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied A gelegen bouwperceel'.

Daaruit volgt dat het samenstel van de daar genoemde werken en werkzaamheden behoort tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.1.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied A gelegen bouwperceel ziet op het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. de aanleg van de ontsluiting van het bouwperceel naar de Kniplaan. Kenmerk van de bouwpercelen in deelgebied A is dat zij alle rechtstreeks (al dan niet gecombineerd) worden ontsloten naar de Kniplaan, en;
- b. de aanleg van riolering (voor zowel vuil- als hemelwaterafvoer) van het aansluitpunt van de riolering van het bouwperceel naar het aansluitpunt op de alsdan reeds aangelegde openbare riolering in de Kniplaan, en;
- c. de aanleg van het geheel van de openbare groenvoorzieningen binnen deelgebied A. De gronden waarop de aanleg van de openbare groenvoorzieningen is voorzien, zijn met de functieaanduiding 'Groen' als zodanig op de ruimtegebruikkaart (bijlage 4 exploitatieplan) aangegeven.

De voorwaarde van tijdige aanleg van deze openbare groenvoorzieningen is van essentieel belang in het kader van de doelstellingen over de te bereiken landschappelijke kwaliteit die met de ontwikkeling van het woongebied dient te worden bereikt. Zo moet worden voorkomen dat er wel woningen worden gebouwd, maar de groene ontwikkeling niet of niet tijdig op gang komt.

Deelgebied B (artikel 2.2.b van de regels)

In artikel 1.2.h is een definitie opgenomen van 'bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied B gelegen bouwperceel'.

Daaruit volgt dat het samenstel van de daar genoemde werken en werkzaamheden behoort tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.1.

Het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied B gelegen bouwperceel ziet op het samenstel van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. De aanleg van de woonstraat in bruikbare vorm. De te bouwen woningen in deelgebied B worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg, die twee ontsluitingen kent naar de Kniplaan. In dat kader wordt die aan te leggen weg voorzien van twee bruggen over de binnen het exploitatieplangebied gelegen watergang.
De woonstraat als geheel is aangeduid op de kaart deelgebieden (bijlage 9 exploitatieplan).
In artikel 1.2.dd is een definitie van het begrip 'woonstraat in bruikbare vorm' opgenomen. Hieronder wordt verstaan een staat van aanleg van de woonstraat in zodanige vorm dat deze als bouwweg geschikt is voor gebruik voor vracht- en personenautoverkeer, voorzien van riolering, en in een zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de bouwweg vanaf het aansluitpunt op een binnen deelgebied B gelegen bouwperceel via beide aansluitingen is verbonden met de Kniplaan.
Dit betekent dat de woonstraat niet ineens in zijn geheel behoeft te worden aangelegd, maar wel in zodanige omvang dient te zijn aangelegd dat zij, vanaf het te ontsluiten bouwperceel waarop de bebouwing is voorzien, is voorzien van twee bruggen en twee ontsluitingen op de Kniplaan.
en:
 - b. de aanleg van riolering (voor zowel vuil- als hemelwaterafvoer) van het aansluitpunt van de riolering van het bouwperceel naar het aansluitpunt op de alsdan reeds aangelegde openbare riolering, en;
 - c. de aanleg van het geheel van de openbare groenvoorzieningen binnen deelgebied B. De gronden waarop de aanleg van de openbare groenvoorzieningen is voorzien, zijn met de functieaanduiding 'Groen' als zodanig op de ruimtegebruikkaart (bijlage 4 exploitatieplan) aangegeven.
De voorwaarde van tijdige aanleg van deze openbare groenvoorzieningen is van essentieel belang in het kader van de doelstellingen over de te bereiken landschappelijke kwaliteit die met de ontwikkeling van het woongebied dient te worden bereikt. Zo moet worden voorkomen dat er wel woningen worden gebouwd, maar de groene ontwikkeling niet of niet tijdig op gang komt.

De tweede koppelingsregeling is opgenomen in artikel 2.3 van de regels. Om te komen tot een gestructureerde gebiedsontwikkeling is van belang dat het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, het bouwrijp maken van de openbare ruimte alsmede de verlening van omgevingsvergunningen voor de op te richten bebouwing in deelgebied B voorafgaat aan de ontwikkeling van deelgebied A. Op deze wijze wordt voorkomen dat woningen in deelgebied A zijn gebouwd en worden bewoond, waarna eerst de ontwikkeling van deelgebied B gaat plaatsvinden. Vanuit onder meer verkeersveiligheid, bereikbaarheid en woongerief is het van belang dat met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied in deelgebied A, het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A eerst wordt aangevangen, respectievelijk de verlening van omgevingsvergunningen voor op te richten bebouwing in deelgebied A eerst plaatsvindt, nadat voor het volledige uitgeefbare gebied B de omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend en die vergunningen onherroepelijk in werking zijn getreden.

Ingevolge artikel 2.4 is deze tweede koppelingsregeling echter niet van toepassing op de binnen deelgebied A uit te voeren werken en werkzaamheden die betrekking hebben op:

- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden etc.;
- het verwijderen van struiken en bomen etc.;
- detectie/onderzoek naar en ruiming van niet-gesprongen explosieven;
- uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen vanuit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
- uitvoering van bodemsanering.

Via de beide koppelingsregelingen van artikel 2 wordt bereikt, dat:

- a. bij de start van de bouw voor elk bouwperceel in deelgebied A respectievelijk B geldt dat het bouwperceel zelf bouwrijp is gemaakt en voorts dat op gestructureerde wijze is voorzien in een adequate ontsluiting naar ofwel rechtstreeks de Kniplaan (deelgebied A) dan wel via de woonstraat naar de Kniplaan (deelgebied B), en waarbij voorts wordt bereikt dat de tijdige aanleg van de binnen een deelgebied voorziene aanleg van openbaar groen is verzekerd;
- b. de ontwikkeling van deelgebied A, uitgezonderd de in artikel 2.4 genoemde werken en werkzaamheden, eerst kan starten nadat voor het volledige uitgeefbare gebied in deelgebied B omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn verleend, en die vergunningen ook onherroepelijk in werking zijn getreden.

4.3. Toelichting op de regels van het ruimtegebruik (artikel 3 van de regels)

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro kan een exploitatieplan een ruimtegebruikskaart bevatten. In dit geval is er de noodzaak een ruimtegebruikskaart op te nemen in het exploitatieplan. Op die kaart is het voorgenomen ruimtegebruik vastgelegd. Deze ruimtegebruikskaart is als bijlage 4 bij dit exploitatieplan opgenomen.

In artikel 3.1 is bepaald dat de oprichting van gebouwen ten behoeve van de bestemmingen Wonen-1 respectievelijk Wonen-2 dient plaats te vinden binnen de op de ruimtegebruikskaart als uitgeefbaar gebied aangeduide gronden.

De openbare ruimte is op de ruimtegebruikskaart onderscheiden naar de functies verkeer, voetpad/calamiteitenroute, parkeren, voetpad, water en groen. Deze onderscheiden functies in de openbare ruimte dienen te worden aangelegd overeenkomstig de voor die functies aangewezen gronden in de deelgebieden (artikel 3.2).

4.4. Toelichting op de regels met betrekking tot de eisen voor werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte (artikel 4 van de regels)

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder b Wro kan een exploitatieplan eisen bevatten voor de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke eisen kunnen betrekking hebben op de gewenste uitvoeringsvorm en de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden.

In artikel 4 van de regels is vastgelegd dat wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voldaan dient te worden aan de eisen zoals die zijn opgenomen in de als bijlage 11 opgenomen kwaliteitsomschrijving. De kwaliteitsomschrijving bestaat uit het samenstel van de volgende onderdelen:

- a. Programma van Eisen Inrichting openbaar gebied Noortveer, februari 2018 (bijlage 11A);
- b. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (Lior) (bijlage 11B);
- c. Beeldkwaliteitsplan Duivenvoordecorridor, mei 2011 (bijlage 11C);
- d. Stedenbouwkundig Plan Noortveer (bijlage 11D).

Waar in de regels van het exploitatieplan wordt verwezen naar de kwaliteitsomschrijving of naar bijlage 11, gaat het om het geheel van de bijlagen 11A tot en met 11D van het exploitatieplan.

Wat betreft de wijze van uitvoering is in artikel 5 vastgelegd dat een inrichtingsplan en een werkomschrijving voor achtereenvolgens de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, dient te worden opgesteld. In het inrichtingsplan en vervolgens de daarop te baseren werkomschrijving vindt uitwerking plaats van de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving.

Wat betreft de eisen die gesteld worden aan het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, geldt daardoor dat niet alleen dient te worden voldaan aan de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, maar ook aan de eisen die zijn opgenomen in de ter uitwerking van de kwaliteitsomschrijving op te maken inrichtingsplannen en werkomschrijvingen, waarmee door burgemeester en wethouders is ingestemd, dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.6, waarbij het inrichtingsplan en de werkomschrijving voldoen aan de in artikel 5.6 bedoelde eisen (zie verder artikel 5 van de regels).

4.5. Toelichting bij de regels met betrekking tot het inrichtingsplan en de werkomschrijving (artikel 5 van de regels)

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte. In de artikelen 5 tot en met 7 zijn deze uitvoeringsregels uitgewerkt naar de onderdelen:

- inrichtingsplan en werkomschrijving (artikel 5)
- aanbestedingsregels (artikel 6)
- inspecties (artikel 7)

Voorzien is in de regeling dat voorafgaand aan de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, een inrichtingsplan wordt opgesteld, dat dient te voldoen aan de kwaliteitsomschrijving (bijlage 11 exploitatieplan). Een inrichtingsplan behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt aangevangen, een toetsing plaatsvindt van de kwaliteitsborging en uitvoeringseisen die in het exploitatieplan zijn opgenomen.

Een inrichtingsplan dient te worden opgesteld naar de schaal van het gehele exploitatieplangebied.

Het exploitatieplangebied is ingedeeld in twee deelgebieden, zoals aangeduid op de kaart deelgebieden (bijlage 9 exploitatieplan). De verdere inhoudelijke eisen waaraan een inrichtingsplan dient te voldoen, zijn opgenomen in artikel 1.2 sub q van de regels.

De instemming met een inrichtingsplan wordt geweigerd, indien de werkomschrijving in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of niet voldoet aan het juiste schaalniveau (artikel 5.1).

Nadat instemming op het inrichtingsplan is verkregen, dient voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken en werkzaamheden een werkomschrijving te worden opgesteld, die dient te voldoen aan zowel de kwaliteitsomschrijving als het inrichtingsplan, waarmee tevoren door burgemeester en wethouders is ingestemd. De verdere inhoudelijke eisen waaraan een werkomschrijving dient te voldoen, zijn opgenomen in artikel 1.2 sub aa.

Voor het schaalniveau van een werkomschrijving geldt dat:

- voor zover de voorziene uitvoering van werken en werkzaamheden betrekking heeft op bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de werkomschrijving het schaalniveau dient te hebben van de omvang van het bouwrijp te maken gedeelte van het uitgeefbaar gebied binnen het deelgebied waarop het inrichtingsplan betrekking heeft;
- voor zover de voorziene uitvoering van werken en werkzaamheden betrekking heeft op de aanleg van nutsvoorzieningen, de werkomschrijving het schaalniveau dient te hebben van de omvang van de voorgenomen werken en werkzaamheden;
- voor zover de voorziene uitvoering van werken en werkzaamheden betrekking heeft op het bouwrijp maken en/of woonrijp maken van de openbare ruimte, de werkomschrijving het schaalniveau dient te hebben van het betreffende deelgebied.

De instemming met een werkomschrijving wordt geweigerd, indien de werkomschrijving in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of het inrichtingsplan, waarmee eerder door burgemeester en wethouders is ingestemd en/of de werkomschrijving niet voldoet aan het gestelde schaalniveau (zie artikel 5.3 van de regels).

In dat kader is een verbodsbepaling opgenomen, inhoudende dat niet eerder met de werken/werkzaamheden mag worden aangevangen dan nadat het betreffende inrichtingsplan en de betreffende werkomschrijving de instemming heeft verkregen van burgemeester en wethouders (artikel 5.5).

In het geval het inrichtingsplan en de werkomschrijving worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet vereist. Wel blijft de eis van toepassing dat inrichtingsplan en werkomschrijving worden opgemaakt die voldoen aan de kwaliteitsomschrijving en voorts dat de werkomschrijving voldoet aan het inrichtingsplan dat de voorafgaande instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 5.6).

4.6. Toelichting bij de regels met betrekking tot aanbesteding (artikel 6 van de regels)

Op grond van nationaal recht en, in het verlengde daarvan, op grond van het gemeentelijke beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen waar het gaat om leveringen, diensten en werken die verband houden met de onderdelen die onderdeel uitmaken van de hoofdgroep 'inrichting van de openbare ruimte'. De wettelijke basis voor het opnemen van regels hierover wordt gevonden in artikel 6.2.9 Bro.

De aanbestedingsregels zijn vastgelegd in de nationale wet- en regelgeving inzake aanbesteding. Voor zover die regels niet van toepassing zijn, is aanbestedingskader, dat als bijlage 12 bij dit exploitatieplan is opgenomen, van toepassing. Voor de opstelling is aansluiting gezocht bij de relevante uitgangspunten, zoals deze zijn opgenomen in de Nota Inkoopbeleid 2017 ("Waar(-de) voor ons geld") d.d. januari 2017.

Samengevat kunnen de opgenomen aanbestedingsregels worden onderscheiden naar omvang in grootte van werk respectievelijk levering/dienst: (alle bedragen exclusief btw).

Aanbestedingsvorm	Werken	Leveringen en diensten
Enkelvoudig aanbesteden	< € 100.000,--	< € 35.000,--
Meervoudig onderhands aanbesteden	Vanaf € 100.000,-- tot € 1.500.000,--	Vanaf € 35.000,-- tot het vastgestelde Europese drempelbedrag*)
Openbaar nationaal aanbesteden	Vanaf € 1.500.000,-- tot het vastgestelde Europese drempelbedrag*)	n.v.t.
Europees aanbesteden (met of zonder voorafgaande selectie)	Vanaf het vastgestelde Europese drempelbedrag*)	Vanaf het vastgestelde Europese drempelbedrag*)

*) De Europese Commissie stelt de drempelbedragen elke 2 jaar opnieuw vast. Vanaf 1 januari 2018 geldt een drempelbedrag van € 221.000 voor Leveringen en Diensten en € 5.548.000 voor Werken.

Voor de waarborging van de handhaving van de aanbestedingsregels is bepaald dat steeds, voor de aanvang van werken/werkzaamheden, diensten en leveringen inzake de inrichting van de openbare ruimte, een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. In het aanbestedingsprotocol dient voor het voorgenomen werk, levering en/of dienst te worden vastgelegd welke aanbestedingsvorm zal worden gehanteerd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd indien dit in strijd is met de genoemde nationale aanbestedingsregels en/of het aanbestedingskader (artikel 6.2).

Indien en nadat de instemming aan een aanbestedingsprotocol is verleend, dient vervolgens een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd (artikel 6.4). De instemming wordt geweigerd indien de doorlopen aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het betreffende aanbestedingsprotocol.

Voorzien is in een verbodsbepaling, inhoudende dat niet eerder met de werken, werkzaamheden, leveringen en diensten mag worden aangevangen dan nadat men het aanbestedingsverslag met het voorgenomen besluit tot gunning de instemming van burgemeester en wethouders heeft verkregen (artikel 6.5).

In het geval de voorgenomen opdrachtverstrekking voor werken, werkzaamheden, diensten en/of leveringen geschiedt door of namens de gemeente, geldt het bepaalde in artikel 6.1 van de regels: de nationale regels over aanbestedingen voor overheidsopdrachten respectievelijk het aanbestedingskader zijn van toepassing. In die situatie is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist ter zake een aanbestedingsprotocol en/of het aanbestedingsverslag en/of het voorgenomen besluit tot gunning (artikel 6.6).

4.7. Toelichting bij de regels met betrekking tot eindinspecties en tussentijdse inspecties (artikel 7 van de regels)

In het geval exploitanten zelf en op eigen terrein overgaan tot het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte, dan zullen deze werken en werkzaamheden moeten voldoen aan de eisen die in dit exploitatieplan daarover zijn gesteld. Om dit vast te kunnen stellen, is het noodzakelijk dat de regels voorzien in het kunnen houden van tussentijdse en eindinspecties over de voortgang en voltooiing van de werken/werkzaamheden. Dat belang is temeer aanwezig indien het gaat om ondergrondse werken/werkzaamheden.

Controle en inspectie is, wat betreft de werken die onderdeel zijn van de inrichting van de openbare ruimte, nodig om na te gaan of deze voorzieningen uiteindelijk door de gemeente in eigendom en beheer kunnen worden overgenomen.

Voor het kunnen doen van inspecties is vereist dat de personen die met de inspecties zijn belast, steeds vrije toegang hebben tot het exploitatieplangebied (artikel 7.3 van de regels).

4.8. Toelichting bij de regels met betrekking tot de verbodsbepaling (artikel 8 van de regels)

Zonder verbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het exploitatieplan zou men zich niet behoeven te houden aan de regels van het exploitatieplan en zou de gemeente geen instrumenten hebben voor handhaving. Er is voor regels die gesteld zijn krachtens de Wro, zoals het exploitatieplan, een algemeen gebruiksverbod opgenomen (artikel 7.2 onder b Wro).

De toepassing van artikel 7.2 onder b Wro brengt met zich dat een gebruiksverbod alleen rechtskracht heeft, indien tevens is bepaald dat een overtreding van het gebruiksverbod een strafbaar feit is. Om die reden is het van belang dit in het exploitatieplan vast te leggen.

4.9. Toelichting bij de regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de regels van de bij het exploitatieplan gegeven regels (artikel 9 van de regels)

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Dit afwijken gebeurt daarmee niet in de vorm van een ontheffing of iets dergelijks, maar in de vorm van een omgevingsvergunning in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Zo is in artikel 2.12 lid 1 onder b Wabo bepaald dat, voor zover de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd is met een exploitatieplan, de vergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en met toepassing van de in dat exploitatieplan opgenomen afwijkingsregels. Het opnemen van afwijkingsregels komt de flexibiliteit ten goede.

Vastgelegd is dat bij vergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan, indien de voorgenomen afwijking past in een ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie gelegd ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan (artikel 9.1 van de regels).

Een tweede afwijkingsregeling is opgenomen om beperkte afwijkingen (tot 5 meter) ten opzichte van de in de ruimtegebruikkaart opgenomen situering van voorzieningen en van de openbare ruimte en uitgeefbaar gebied mogelijk te maken, dit onder de voorwaarde dat voor het overige wordt voldaan aan de regels van het exploitatieplan alsmede dat wordt voldaan aan (de regels van) het bestemmingsplan (artikel 9.2 van de regels).

Een derde afwijkingsregeling is opgenomen voor het, indien nodig, kunnen uitstellen van het moment van voltooiing van de gehele of gedeeltelijke aanleg van de openbare groenvoorzieningen, zoals die voortvloeit uit de koppelingsregeling van artikel 2.1.b en/of artikel 2.2.b.

Voorwaarde is dat de voltooiing van de aanleg van de openbare groenvoorzieningen in dat geval kan worden verlegd naar uiterlijk het moment van ingebruikname van de eerste gebouwde woning in het deelgebied en voorts dat door ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag door de aanvrager genoegzame zekerheid is verstrekt over de tijdige uitvoering en voltooiing van de aan te leggen groenvoorzieningen.

Een vierde afwijkingsregeling is opgenomen voor het, indien nodig, kunnen vervroegen van het moment waarop met het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied in deelgebied A, het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A alsmede met de verlening van omgevingsvergunningen in deelgebied A kan worden aangevangen, dit ten opzichte van de koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 2.3.

Met deze afwijkingsregeling wordt het mogelijk om het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied in deelgebied A te vervroegen naar het moment waarop met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied B wordt aangevangen. Dit kan aan de orde zijn indien sprake is van integrale ontwikkeling van het gehele exploitatieplangebied door bijvoorbeeld één ontwikkelende partij. Deze afwijkingsregeling maakt het op vergelijkbare wijze mogelijk om ook met het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A aan te vangen zodra met het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied B wordt aangevangen. Voorts maakt de afwijkingsregeling het mogelijk dat de vergunningverlening voor de woningbouw in deelgebied A, op z'n vroegst, gelijktijdig plaatsvindt met de vergunningverlening voor het volledige uitgeefbare gebied in deelgebied B. Ten aanzien van de vergunningverlening blijft de koppelingsregeling zoals opgenomen in artikel 2.1 en 2.2 onverminderd van toepassing.

Voorwaarde is dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag door de aanvrager genoegzame zekerheid is verstrekt over de integrale en gezamenlijke ontwikkeling van deelgebied A en B tezamen.

4.10. Toelichting bij de regels met betrekking tot slotbepalingen (artikel 10 van de regels)

Opgenomen is de citeertitel van de regels van het exploitatieplan.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning voor het bouwen en de te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatieplangebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in relatie tot de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning of posterieure overeenkomst.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarde van de gronden;
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie;
- een raming van de opbrengsten van de exploitatie;
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- voor zover 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.

Om tot een berekening van de exploitatiebijdrage per eigendom te komen, worden in dit hoofdstuk stapsgewijs de onderdelen van de exploitatieopzet toegelicht. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de rekentechnische uitgangspunten (paragraaf 5.2);
- het ruimtegebruik en de eigendomssituatie (paragraaf 5.3);
- het programma (paragraaf 5.4);
- de kosten (paragraaf 5.5);
- de opbrengsten (paragraaf 5.6);
- de vaststelling van het niveau van de verhaalbare kosten (paragraaf 5.7);
- de exploitatiebijdrage per eigendom/eigenaar en per kavel (paragraaf 5.8);
- het percentage van reeds gerealiseerde kosten (paragraaf 5.9);
- de wijze van kostenverhaal (paragraaf 5.10).

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

In de exploitatieopzet van Noortveer worden de onderstaande rekentechnische uitgangspunten gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
prijsspeildatum	1 januari 2018
startdatum exploitatieopzet	1 januari 2018
einddatum exploitatieopzet	31 dec. 2022
rente (debet)	2,82%
rente (credit)	2,82%
rente disconteringsvoet	2,82%
kostenstijging 2018 - 2022	1,50%
opbrengstenstijging 2018 - 2022 (deels)	1,00%
fasering in jaar:	1 juli

- De prijspeildatum van alle ramingen is 1 januari 2018.
- De startdatum van de exploitatieopzet is 1 januari 2018.
- De verwachte einddatum van de exploitatieopzet is 31 december 2022.
- Het totale tijdvak waarbinnen de exploitatie van gronden zal plaatsvinden, bedraagt 5 jaar.

- De rentevoet vanaf 1 januari 2018 is gesteld op 2,82% voor zowel de kosten als voor de opbrengsten. Ingevolge de door de Commissie BBV in maart 2016 vastgestelde notitie Grondexploitaties 2016 en de notitie Faciliterend grondbeleid zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties aangepast. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties. Ingevolge dit beleid wordt, ter uitvoering van de in een exploitatieplan te hanteren fictie inhoudende dat de gemeente geldt als enige grondexploitant (artikel 6.13 lid 4 Wro), voor de te hanteren rente- en disconteringsvoet in het hier voorliggende exploitatieplan vanaf 1 januari 2018 uitgegaan van een rente van 2,82% per jaar.
- De gehanteerde disconteringsvoet is 2,82% en sluit aan bij de gehanteerde rekenvoet.
- De kostenstijging voor de jaren 2018 tot en met 2022 bedraagt 1,5% per jaar. Er is sprake van aansluiting op de kostenstijging in de huidige vastgestelde Grondexploitatie van de gemeente Voorschoten.
- De opbrengstenstijging voor de jaren 2018 tot en met 2022 bedraagt 1,0% per jaar. Er is sprake van aansluiting op de kostenstijging in de huidige vastgestelde Grondexploitatie van de gemeente Voorschoten. Een uitzondering geldt voor de in het jaar 2020 voorziene inrichtingsbijdrage uit het Investeringsbudget Landelijk Gebied, dit is een vast bedrag en kent geen opbrengstenstijging.
- Kosten en opbrengsten in enig jaar gefaseerd, worden gemaakt op 1 juli van dat jaar.
- Alle hierna opgenomen bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

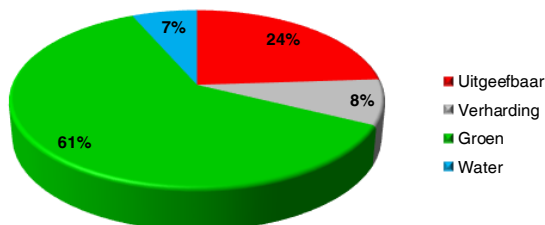
5.3. Ruimtegebruik en eigendomssituatie

5.3.1. Ruimtegebruik

Het exploitatieplangebied is circa 3,78 ha groot. De exploitatiegrens is aangegeven op de kaart exploitatieplangebied. Deze is bijgevoegd als bijlage 1 bij het exploitatieplan.

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik weergegeven, onderverdeeld naar de functies uitgeefbaar, verharding, groen en water. De functies verharding, groen en water vormen tezamen de openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied.

Ruimtegebruik		
Exploitatieplangebied	37.818 m²	100%
Uitgeefbaar	9.061 m ²	24%
Verharding	3.123 m ²	8%
Groen	23.141 m ²	61%
Water	2.493 m ²	7%



De kaart met het toekomstige ruimtegebruik is bijgevoegd als bijlage 4 bij het exploitatieplan. In bijlage 15 is het ruimtegebruik per eigendom inzichtelijk gemaakt.

5.3.2. Eigendomssituatie

In het exploitatieplangebied worden, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 januari 2018, 3 eigendommen onderscheiden. In bijlage 15 'Overzicht ruimtegebruik per eigendom' zijn de eigendommen genummerd en is de gemeten oppervlakte per eigendom weergegeven.

Overzicht ruimtegebruik per eigendom (in m²)

Eigendom	Totaal	uitgeefbaar	verharding	groen	water
Eigendom 1.1	981	-	146	754	81
Eigendom 1.2	18.230	5.107	2.130	9.729	1.264
Eigendom 2	18.607	3.954	847	12.658	1.148
TOTALEN	37.818	9.061	3.123	23.141	2.493

De nummering van de eigendommen correspondeert met de nummers op de eigendommenkaart zoals opgenomen in bijlage 3. De grondeigendommen zijn, naast de gemeente, in handen van één andere eigenaar.

De digitaal opgemeten oppervlakten kunnen enigszins afwijken van de kadastrale oppervlakten. Als deze afwijkingen aan de orde zijn, zijn ze echter dusdanig marginaal dat ze geen invloed hebben op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

5.4. Programma

Binnen het exploitatieplangebied is ca. 0,9 ha aan te realiseren programma in uitgeefbaar gebied voorzien.

Het bestemmingsplan bevat geen regels over het maximumaantal te realiseren woningen. Daarentegen is vastgelegd dat maximaal 2.000 m² grondoppervlakte voor woningen mag worden gerealiseerd, verdeeld over de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2, en met inachtneming van hetgeen daar verder over in het bestemmingsplan is bepaald.

Op basis van de kaders van het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Plan is voor de kostenverhaalstoepassing van het exploitatieplan uitgegaan van een programma van 19 woningen, verdeeld over een vijftal uitgiftevlakken:

- Uitgiftevlak 1: 2x Vrijstaand gemiddeld: € 650,00 per m²
- Uitgiftevlak 2: 2x Vrijstaand + 2x Tweekapper gemiddeld: € 722,87 per m²
- Uitgiftevlak 3: 1x Vrijstaand + 4x Tweekapper gemiddeld: € 980,33 per m²
- Uitgiftevlak 4: 2x Vrijstaand + 3x Driekapper gemiddeld: € 1.062,78 per m²
- Uitgiftevlak 5: 1x Vrijstaand + 2x Tweekapper gemiddeld: € 868,25 per m²

De indeling van deze uitgiftvlakken, verdeeld naar 19 bouwpercelen, in het exploitatiegebied is zichtbaar gemaakt op de kaart uitgiftecategorieën, zoals die als bijlage 5 bij dit exploitatieplan is gevoegd.

In onderstaande tabel is, per uitgiftevlak, zichtbaar gemaakt hoe de opbouw is van het aantal bouwpercelen met de bijbehorende bepaalde marktconforme uitgifteprijs per bouwperceel.

Omschrijving bouwperceel	Gelegen in uitgiftevlak	Oppervlakte aantal m ²	Uitgifteprijs per m ² per bouwperceel		Uitgifteprijs gemiddeld per m ² uitgiftevlak
Bouwperceel 1A	1	777	€	650,00	
Bouwperceel 1B	1	787	€	650,00	
Totaal uitgiftevlak 1		1.564		€	650,00
Bouwperceel 2A	2	684	€	643,71	
Bouwperceel 2B	2	504	€	798,41	
Bouwperceel 2C	2	510	€	798,43	
Bouwperceel 2D	2	692	€	690,39	
Totaal uitgiftevlak 2		2.390		€	722,87
Bouwperceel 3A:	3	320	€	1.200,00	
Bouwperceel 3B:	3	320	€	1.150,00	
Bouwperceel 3C:	3	464	€	850,00	
Bouwperceel 3D:	3	485	€	850,00	
Bouwperceel 3E:	3	437	€	978,26	
Totaal uitgiftevlak 3		2.026		€	980,33
Bouwperceel 4A	4	347	€	1.081,82	
Bouwperceel 4B	4	339	€	1.000,00	
Bouwperceel 4C	4	214	€	1.200,00	
Bouwperceel 4D	4	339	€	1.000,00	
Bouwperceel 4E	4	347	€	1.081,82	
Totaal uitgiftevlak 4		1.585		€	1.062,78
Bouwperceel 5A	5	395	€	1.026,62	
Bouwperceel 5B	5	375	€	1.028,04	
Bouwperceel 5C	5	727	€	700,00	
Totaal uitgiftevlak 5		1.496		€	868,25

In onderstaande tabel is het productieprogramma bouwperceel weergegeven. Vervolgens is het programma uitgezet in de tijd. Deze fasering is gekoppeld aan de beoogde ontwikkelingsperiode van de gronden binnen het uitgeefbare gebied.

Productieprogramma uitgezet in de tijd		(in m ² uitgeefbaar)				
	Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Bouwperceel 1A	777	-	-	-	-	777
Bouwperceel 1B	787	-	-	-	-	787
Totaal uitgiftevlak 1	1.564	-	-	-	-	1.564
Bouwperceel 2A	684	-	-	-	-	684
Bouwperceel 2B	504	-	-	-	-	504
Bouwperceel 2C	510	-	-	-	-	510
Bouwperceel 2D	692	-	-	-	-	692
Totaal uitgiftevlak 2	2.390	-	-	-	-	2.390
Bouwperceel 3A:	320	-	-	160	160	-
Bouwperceel 3B:	320	-	-	160	160	-
Bouwperceel 3C:	464	-	-	232	232	-
Bouwperceel 3D:	485	-	-	243	243	-
Bouwperceel 3E:	437	-	-	219	219	-
Totaal uitgiftevlak 3	2.026	-	-	1.013	1.013	-
Bouwperceel 4A	347	-	-	173	173	-
Bouwperceel 4B	339	-	-	170	170	-
Bouwperceel 4C	214	-	-	107	107	-
Bouwperceel 4D	339	-	-	170	170	-
Bouwperceel 4E	347	-	-	173	173	-
Totaal uitgiftevlak 4	1.585	-	-	793	793	-
Bouwperceel 5A	395	-	-	197	197	-
Bouwperceel 5B	375	-	-	187	187	-
Bouwperceel 5C	727	-	-	364	364	-
Totaal uitgiftevlak 5	1.496	-	-	748	748	-
Totaal	9.061	-	-	2.180	2.180	3.954

De resterende looptijd voor de te verwachten uitgifte van gronden bedraagt naar verwachting 5 jaar, waarbij met de uitgifte wordt gestart in 2020. De gemiddelde gronduitgifte bedraagt circa 0,3 ha per jaar.

De totale gronduitgifte op de uitgiftevlakken 3 t/m 5 is gelijk verdeeld over de jaren 2020 en 2021. Met een gelijke verdeling van de oppervlakten van de bouwpercelen, en daarmee ook de opbrengsten uit uitgifte van gronden over de beide jaren, worden daarmee op basis van de rekentechnische uitgangspunten de opbrengsten gemiddeld gefaseerd op 1 januari 2021.

5.5. Kosten

De via het exploitatieplan te verhalen kostensoorten zijn limitatief beschreven in het Bro (artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5). Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verhaalbare kosten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven. Vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan verhaalbare kosten bepaald.

Verhaalbare kosten			
Art. Bro	Omschrijving		Kosten
6.2.3 a)	waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€	1.010.544
6.2.3 b)	waarde van de te slopen opstallen	€	3.368.456
6.2.3 c)	kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied	€	1.000
6.2.3 d)	kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	€	89.439
6.2.4 a)	kosten van het verrichten van onderzoek	€	61.730
6.2.4 b)	kosten van bodemsanering, het verrichten van grondwerken	€	380.049
6.2.4 c)	kosten van de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied	€	1.515.181
6.2.4 d)	kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen	€	-
6.2.4 e)	kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied	€	8.131
6.2.4 f)	kosten voor toekomstige grondexploitaties	€	-
6.2.4 g)	kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering	€	280.719
6.2.4 h)	kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen	€	72.939
6.2.4 i)	het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen	€	63.600
6.2.4 j)	apparaatskosten/ in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden	€	320.117
6.2.4 k)	kosten tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden	€	-
6.2.4 l)	kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet	€	31.000
6.2.4 m)	niet-terugvorderbare belastingen	€	-
6.2.4 n)	rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten	€	-
	<i>Totaal verhaalbare kosten (nominaal)</i>	€	<i>7.202.905</i>
	Kostenstijgingen	€	86.277
	Toekomstige rentelasten (excl. rentebaten)	€	905.733
	Totaal verhaalbare kosten op eindwaarde per 31-12-2022	€	8.194.914
Totaal verhaalbare kosten op netto contante waarde per 01-01-2018		€	7.131.098

Voor alle kosten geldt dat:

- het exploitatieplangebied of een gedeelte daarvan profijt heeft van de werken, werkzaamheden en voorzieningen;
- er een causaal verband is en de kosten dus toerekenbaar zijn;
- de toegerekende kosten ten gunste komen van het exploitatieplangebied naar rato van het proportionele aandeel in het profijt.

In de volgende paragrafen worden de kostensoorten nader omschreven en toegelicht.

5.5.1. Inbrengwaarden (6.2.3 a t/m d Bro)

De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied.

5.5.1.1. Ad a en b. De waarde van de gronden en niet te handhaven opstallen in het exploitatieplangebied

De inbrengwaarde van de binnen het exploitatieplangebied gelegen benodigde gronden is voor het exploitatieplan Noortveer gebaseerd op een deskundigenadvies van 6 september 2018 (definitieve versie) van het adviesbureau Gloudemans. Het deskundigenadvies is als bijlage 16A bij het exploitatieplan opgenomen. De totale inbreng van gronden (en opstallen en bijkomende schade) exclusief sloopkosten is in het exploitatieplan Noortveer gewaardeerd op een totaalbedrag van € 4.379.000 (prijspeil 1-1-2018).

De inbrengwaarden zijn, conform artikel 6.13 lid 5 Wro, geraamd met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. De inbrengwaarde van de gronden met opstallen is getaxeerd op peildatum 1 januari 2018. Waar het gaat om de eigendommen 1.2 en 2 is voor de daarvoor in aanmerking komende objecten uitgegaan van een waarde overeenkomstig volledige schadeloosstelling.

Een overzicht van de inbrengwaarde per eigendom is in onderstaande tabel opgenomen.

5.5.1.2. Ad c. De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatieplangebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten

Deze kosten worden ingeschat op € 1.000, gebaseerd op een deskundigenadvies van 6 september 2018 (definitieve versie) van het adviesbureau Gloudemans (zie bijlage 16A bij het exploitatieplan).

5.5.1.3. Ad d. De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatieplangebied

Bij de bepaling van de inbrengwaarde is voorts rekening gehouden met de sloop van voor de realisatie van de nieuwe bestemming niet te handhaven opstallen. Het gaat hier om een kas met bedrijfsruimte. In de onderstaande tabel is dit aangeduid in de kolom 'sloopkosten'. De sloopkosten zijn gebaseerd op de SSK-raming op prijspeil 1-1-2018 voor de nog te slopen opstallen (opgenomen als bijlage 13B). De kosten voor de reeds gesloopte opstallen zijn opgenomen conform de daadwerkelijk gerealiseerde kosten, per saldo zijn deze nihil. Het totaal van de nog te maken kosten voor het slopen van de opstallen bedraagt € 89.439.

Onderdeel	Art. Wro	Inbrengwaarde			
		1-jan-18			
		Totaal	eigendom 1.1	eigendom 1.2	eigendom 2
Inbrengwaarden gronden	(6.2.3.a)	€ 1.010.544	€ 1	€ 498.850	€ 511.693
Inbrengwaarde opstallen met ondergrond	(6.2.3.b)	€ 1.001.098	€ -	€ 521.138	€ 479.960
Bijkomende schade	(6.2.3.b)	€ 2.367.358	€ -	€ 1.109.011	€ 1.258.347
Afkoop zakelijke rechten	(6.2.3.c)	€ 1.000	€ -	€ 1.000	€ -
Sloopkosten	(6.2.3.d)	€ 89.439	€ -	€ -	€ 89.439
Totaal		€ 4.469.439	€ 1	€ 2.129.999	€ 2.339.439

5.5.2. Onderzoekskosten (6.2.4 a Bro)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het bestemmingsplan en realiseren van het plan zijn meegenomen in de exploitatieopzet en bedragen in totaal € 61.730. De nog te maken onderzoekskosten hebben onder andere betrekking op:

- bodemverontreiniging en -sanering;
- niet-gesprongen explosieven;
- asbest;
- geluidhinder;
- externe veiligheid;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- flora en fauna;
- verkeer;

- risicoanalyse planschade;
- marktonderzoek.

Veel van de onderzoeken zijn na peildatum 1-1-2018 uitgevoerd of er is opdracht voor gegeven. De kosten voor het nog te verrichten karterend archeologisch onderzoek is geraamd op basis van ervaringscijfers in het naastgelegen gebied. De gerealiseerde onderzoekskosten in dat gebied zijn daarvoor omgeslagen per vierkante meter te onderzoeken grondoppervlak in het exploitatieplangebied van Noortveer. Deze raming bedraagt € 30.930. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar bijlage 13A (detailuitwerkingen raming kosten exploitatieplan) alsmede bijlage 13C (overzicht onderzoekskosten).

5.5.3. Bodemsanering/grondwerken en voorzieningen binnen het exploitatieplangebied (6.2.4 b t/m c Bro)

5.5.3.1. Bodemsanering

Omdat het op dit moment niet mogelijk is om een uitgebreide analyse uit te voeren naar de gronden onder de bestaande kas, is er voor de nog te verrichten saneringen een vergelijking gemaakt met eerdere bebouwing. De gemeente Voorschoten heeft in het verleden een aantal percelen in de directe nabijheid gesaneerd. De uitkomst van deze directe vergelijking bedraagt minimaal € 35.000. In deze saneringsopgave is rekening gehouden met de sanering van:

- bebouwde percelen
- asfalt
- grond onder asfalt
- asbestsanering

5.5.3.2. Voorbereidende werken en verrichten van grondwerken

De raming van de kosten van voorbereidende werken en het verrichten van grondwerken is gebaseerd op de uitkomsten van de SSK-raming. De voorbereidende werkzaamheden bestaan uit het opbreken van bestaande verhardingen en obstakels. De totale kosten worden geraamd op € 136.353. Deze SSK-raming is opgenomen als bijlage 13B bij het exploitatieplan.

Uitgangspunt ten aanzien van het grondwerk is om het lagergelegen deel van het exploitatieplangebied op te hogen. Ook dient de woonstraat als tijdelijke bouwweg in het gebied te worden aangelegd. De totale kosten van grondwerken, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied, bedragen € 208.696.

De totale kostenraming voor bodemsanering en grondwerk bedraagt € 380.049.

5.5.3.3. Aanleg van voorzieningen binnen het exploitatieplangebied

De raming voor de kosten aanleg voorzieningen is gebaseerd op de hoeveelheden en eenheidsprijzen uit de SSK-raming (zie bijlage 13B bij het exploitatieplan).

Onder de aanleg van voorzieningen wordt verstaan de aanleg van:

- Nutsvoorzieningen, huisaansluitingen, verlichting.
- Riolering. Betreft de aanleg van een gescheiden stelsel met een pompgemaal inclusief aansluiting van de vuilwaterafvoer op de bestaande persleiding.
- Wegen en kunstwerken. Onder wegen wordt verstaan de aan te leggen woonstraat inclusief beide aansluitingen op de Kniplaan, openbare parkeerruimte, duikers en bruggen.
- Groenvoorzieningen. Betreft het planten van bomen en de aanleg van groenstroken, herprofilen van bestaande watergangen en graven van nieuwe watergangen,

Het totaal van de kostenraming aanleg voorzieningen bedraagt € 1.515.181.

De totale geraamde kosten op de posten 6.2.4 b tot en met c Bro bedragen € 1.895.230. Voor een nadere specificatie en technische omschrijvingen wordt verwezen naar bijlage 13B van het exploitatieplan.

5.5.4. Kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen (6.2.4 d Bro)

Voor dit plan worden binnen of buiten het exploitatieplangebied geen kosten met betrekking tot maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen voorzien.

5.5.5. Kosten met betrekking tot voorzieningen buiten het exploitatieplangebied (6.2.4 e Bro)

Buiten het exploitatieplangebied wordt uitgegaan van het omleggen en aanpassen van bestaande leidingen voor riolering en nutsvoorzieningen ten behoeve van de woning Veurseweg 285, dit in verband met de voorziene sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing op eigendom 2. De kostenraming bedraagt € 8.131 en is onderdeel van de SSK-raming die is opgenomen als bijlage 13B bij het exploitatieplan.

5.5.6. Kosten voor toekomstige grondexploitaties (6.2.4 f Bro)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen voorzieningen gerealiseerd die deels toerekenbaar zijn aan toekomstige grondexploitaties.

5.5.7. Plankosten en VTU (6.2.4 g t/m j Bro)

Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU.

Voor de bepaling van de verhaalbare plankosten wordt allereerst gebruikgemaakt van de ministeriële regeling. Een toepassing (van een ontwerpregeling) is reeds eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gesanctioneerd. De minister van IenM heeft inmiddels een definitieve regeling vastgesteld en gepubliceerd. De regeling is in werking getreden op 1 april 2017. Voor de raming van de plankosten is gebruikgemaakt van de vastgestelde ministeriële regeling. Verwezen wordt naar bijlage 10 van dit exploitatieplan, waar de vragen- en productenlijst en het resultaatoverzicht van de toepassing van de ministeriële regeling zijn opgenomen. De totale te verhalen plankosten bedragen op basis van de uitkomsten van de plankostenscan € 697.375 op prijspeil 1-1-2017, er vindt geen indexatie plaats naar 1-1-2018.

Resultaat invulling ministeriële regeling plankosten	Art. Wro	Resultaat plankostenscan
Voorbereiding en Toezicht Uitvoering	(art. 6.2.4.g)	€ 280.719
Opstellen gemeentelijke plannen (ruimt. ordening in plankostenscan)	(art. 6.2.4.h)	€ 72.939
Competities/Prijsvragen	(art. 6.2.4.i)	€ 23.600
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	(art. 6.2.4.j)	€ 320.117
Totaal		€ 697.375

In aanvulling op de via de plankostenregeling te verhalen plankosten hanteert de gemeente Voorschoten een vergoeding voor deelnemende partijen aan een prijsvraag. Een partij die afvalt in de gunningsfase, ontvangt hiervoor € 10.000 indien er een geldige inschrijving is gedaan. Bij deelname van vijf partijen zullen er derhalve vier partijen een vergoeding ontvangen, totaal € 40.000. De kosten van dergelijke vergoedingen zijn niet begrepen in de ministeriële regeling plankosten (zie artikel 2 Regeling plankosten exploitatieplan).

De totale te verhalen plankosten bedragen na toevoeging van vergoeding bij prijsvraag € 737.375 per 1 januari 2018.

5.5.8. Tijdelijk beheer (6.2.4 k Bro)

Voor dit plan worden binnen het exploitatieplangebied geen specifieke kosten met betrekking tot tijdelijk beheer voorzien.

5.5.9. Ramingen van planschade (6.2.4 l Bro)

Door adviesbureau SAOZ is in juni 2018 een planschaderisicoanalyse opgesteld, op basis van artikel 6.1 Wro is de te vergoeden indirecte planschade getaxeerd op € 31.000. De planschaderisicoanalyse is als bijlage 17 bij het exploitatieplan opgenomen.

5.5.10. Niet-terugvorderbare belastingen (6.2.4 m Bro)

Er zijn geen kosten voor niet-terugvorderbare belastingen.

5.5.11. Rentekosten (6.2.4 n Bro)

Er zijn geen toerekenbare historische kosten t/m 1 januari 2018. De toekomstige rentekosten bedragen € 905.733. De rentebaten (opgenomen in paragraaf 5.6) bedragen € 509.934, waardoor er per saldo een netto rentelast van € 395.799 resteert.

5.6. Opbrengsten

De opbrengsten uit de grondexploitatie zijn limitatief beschreven in artikel 6.2.7 Bro. De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan uit grondopbrengsten door de verkoop van uitgeefbaar gebied (fictie van gemeentelijke gronduitgifte) en uit subsidies/bijdragen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de opbrengsten in het exploitatieplangebied. De bedragen zijn eerst nominaal weergegeven, vervolgens is de netto contante waarde van het totaal aan opbrengsten bepaald.

Opbrengsten			
Art. Bro	Omschrijving		Opbrengsten
6.2.7 a)	opbrengsten van uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied	€	7.713.800
6.2.7 b)	opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden	€	1.218.690
6.2.7 c)	opbrengsten i.v.m. het in exploitatie brengen van gronden in de naaste toekomst	€	-
	<i>Totaal opbrengsten exploitatie (nominaal)</i>	€	<i>8.932.490</i>
	Opbrengstenstijgingen	€	276.316
	Toekomstige rentebaten (excl. rentelasten)	€	509.934
	Totaal opbrengsten op eindwaarde per 31-12-2022	€	9.718.740
Totaal opbrengsten op netto contante waarde per 01-01-2018		€	8.457.109

5.6.1. Opbrengst uit gronduitgifte (artikel 6.2.7 a Bro)

De opbrengsten in dit exploitatieplan bestaan voor het grootste deel uit grondopbrengsten door de (fictieve) verkoop van uitgeefbaar gebied. Uitgegaan is van een ingevolge het bestemmings- en exploitatieplan mogelijk te realiseren programma met gebruik van de beschikbare footprints en uitgiftecategorieën conform bijlage 5 (kaart uitgiftecategorieën). De uitgifteprijsen zijn in samenwerking met dhr. R.W. Kuiper van Frisia Makelaars gewaardeerd. Deze geraamde marktconforme uitgifteprijsen bevinden zich binnen de bandbreedte van de opbrengsten uit gerealiseerde gronduitgiftetransacties in de naastgelegen gebieden. De in de exploitatieopzet opgenomen uitgifteprijsen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

Uitgifte bouwrijpe gronden	Uitgifteprijs gemiddeld per m ² uitgiftevlak	m ² uitgeefbaar	opbrengsten
Uitgiftevlak 1: 2x Vrijstaand	€ 650,00	1.564	€ 1.016.600
Uitgiftevlak 2: 2x Vrijstaand + 2x Tweekapper	€ 722,87	2.390	€ 1.727.650
Uitgiftevlak 3: 1x Vrijstaand + 4x Tweekapper	€ 980,33	2.026	€ 1.986.150
Uitgiftevlak 4: 2x Vrijstaand + 3x Driekapper	€ 1.062,78	1.585	€ 1.684.500
Uitgiftevlak 5: 1x Vrijstaand + 2x Tweekapper	€ 868,25	1.496	€ 1.298.900
Totaal		9.061	€ 7.713.800

Op basis van het programma en de bovenstaande verkoopprijzen bedraagt de totale opbrengst uit gronduitgifte € 7.713.800 nominaal op prijspeil 1 januari 2018. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar bijlage 14 (detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieplan).

5.6.2. Subsidies en bijdragen derden (artikel 6.2.7 b Bro)

Er zijn drie subsidies/bijdragen van toepassing op de te verhalen kosten binnen het exploitatieplangebied:

- Bijdrage Investeringsbudget Landelijk gebied: Inrichtingsbijdrage ter grootte van € 65.485 voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze wordt naar verwachting in 2020 ontvangen wanneer de eerste werkzaamheden ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied worden uitgevoerd.
- Bijdrage Investeringsbudget Landelijk gebied: Tegemoetkoming in de verwervingskosten van € 941.372. Voor de grondexploitatie Voorschoten is een totale tegemoetkoming van € 3.015.500 beschikbaar ten behoeve van de te verwerven percelen. De totale tegemoetkoming is gebaseerd op een totaal te verwerven perceeloppervlakte in de gehele Duivenvoordecorridor in Voorschoten van 118.000 m², oftewel ca. € 25,55 per m².
- Provinciale verwervingssubsidie van € 211.832. Er is een budget van totaal € 900.000 (€ 128.500 per ha kas) beschikbaar om het negatieve saldo van de totale grondexploitatie van de Duivenvoordecorridor Voorschoten voor maximaal 50% te dekken. Op dit moment is er sprake van een saldo van de grondexploitatie voor de totale Duivenvoordecorridor in Voorschoten dat lager is dan +/- € 1,8 mln. Aan de financiële voorwaarden om het gehele bedrag te ontvangen wordt dus voldaan. Echter, er vindt naar verwachting geen tijdige verwerving van het perceel van eigenaar 2 plaats om aan de overige voorwaarden van de subsidietoekenning te voldoen. In de subsidietoekenning van de Provinciale verwervingssubsidie is een oppervlakte opgenomen van 14.869 m² voor dit eigendom, dit vertegenwoordigt een bedrag van € 191.066, waarvan wordt uitgegaan dat dit derhalve niet beschikbaar wordt gesteld.

De totale opbrengsten uit subsidies en bijdragen bedraagt daarmee € 1.218.690.

De toerekening van het subsidieaandeel in de Bijdrage Investeringsbudget Landelijk gebied (bullet 2) en de provinciale verwervingssubsidie (bullet 3) is in onderstaand overzicht opgenomen.

Subsidies en bijdragen derden (verdeling bijdragen)	Subsidiabel			
	Noortveer perceel 1.2	Noortveer perceel 2	buiten Expl.gebied	Totaal
Perceeloppervlakte	18.230 m²	18.607 m²	81.163 m²	118.000 m²
ILG-bijdrage verw ervingskosten DVC	€ 465.869	€ 475.503	€ 2.074.127	€ 3.015.500
Oppervlakte kassen	16.485 m²	14.869 m²	38.685 m²	70.039 m²
Provinciale verw ervingssubsidie	€ 211.832	€ 191.066	€ 497.102	€ 900.000

5.7. Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van subsidies/bijdragen van derden en bijdragen uit toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macroaftopping genoemd. Voor voorliggend exploitatieplan ziet dit er als volgt uit.

Macroaftopping verhaalbare kosten		
Totaal verhaalbare kosten (ncw)	€	7.131.098
af: opbrengsten subsidies en bijdragen (ncw)	€	<u>1.214.292</u>
<i>Totaal verhaalbare kosten (ncw per 01-01-2018)</i>	€	<i>5.916.806</i>
<i>Totaal opbrengsten door gronduitgifte (ncw per 01-01-2018)</i>	€	<i>7.242.818</i>
Maximum te verhalen kosten	€	5.916.806

De netto contante opbrengsten door gronduitgifte zijn hoger dan het totaal aan verhaalbare kosten. De verhaalbare kosten kunnen hierdoor volledig worden toegerekend aan de uitgiftebare eigendommen. Het maximaal bedrag aan te verhalen kosten bedraagt € 5.916.806 (ncw 1-1-2018).

5.8. Exploitatiebijdrage per uitgiftevlak en per eigendom

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten over het uitgiftebare gebied wordt berekend. Hiervoor dienen volgens de wettekst achtereenvolgens uitgiftecategorieën (artikel 6.18 Wro, lid 1), basiseenheden (lid 2), gewichten (lid 3) het totale aantal gewogen eenheden (lid 4) en het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (lid 5) vastgesteld te worden. De omslagmethode is in deze paragraaf verder uitgewerkt.

5.8.1.1. Lid 1 Uitgiftecategorieën

Op basis van het in paragraaf 5.4 omschreven programma voor 19 bouwpercelen binnen 5 uitgiftevlakken wordt uitgegaan van de volgende uitgiftecategorieën:

Indeling uitgiftecategorieën			
Uitgiftecategorie	Prijs per m ²	Bouwperceelaanduiding	
		aantal	Bijlage 5
Vrijstaand 1	€ 650,00	2	1A, 1B
Vrijstaand 2	€ 643,71	1	2A
Vrijstaand 3	€ 690,39	1	2D
Vrijstaand 4	€ 978,26	1	3E
Vrijstaand 5	€ 1.081,82	2	4A, 4E
Vrijstaand 6	€ 700,00	1	5C
Tweekapper 1	€ 798,41	1	2B
Tweekapper 2	€ 798,43	1	2C
Tweekapper 3	€ 1.200,00	1	3A
Tweekapper 4	€ 1.150,00	1	3B
Tweekapper 5	€ 850,00	2	3C, 3D
Tweekapper 6	€ 1.026,62	1	5A
Tweekapper 7	€ 1.028,04	1	5B
Driekapper 1	€ 1.000,00	2	4B, 4D
Driekapper 2	€ 1.200,00	1	4C

5.8.1.2. Lid 2 Basiseenheden

Als basiseenheid bij de verschillende categorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare oppervlakte gehanteerd.

5.8.1.3. Lid 3 Gewichten

De gewichtsfactoren betreft de verhouding tussen de voor de verschillende uitgiftecategorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid. In de volgende tabel kan dit als volgt worden weergegeven:

Uitgiftevlak	Bouwperceel	Uitgiftecategorie	prijs per m²	factor	aantal m²	gewogen eenheden nominaal	gewogen eenheden op ncw
1 1A		Vrijstaand 1	€ 650,00	1,01	777	785	724
1 1B		Vrijstaand 1	€ 650,00	1,01	787	795	733
Totaal 1					1.564	1.579	1.457
2 2A		Vrijstaand 2	€ 643,71	1,00	684	684	631
2 2B		Tweekapper 1	€ 798,41	1,24	504	625	577
2 2C		Tweekapper 2	€ 798,43	1,24	510	633	584
2 2D		Vrijstaand 3	€ 690,39	1,07	692	742	685
Totaal 2					2.390	2.684	2.477
3 3A		Tweekapper 3	€ 1.200,00	1,86	320	597	565
3 3B		Tweekapper 4	€ 1.150,00	1,79	320	572	542
3 3C		Tweekapper 5	€ 850,00	1,32	464	613	581
3 3D		Tweekapper 5	€ 850,00	1,32	485	640	607
3 3E		Vrijstaand 4	€ 978,26	1,52	437	664	629
Totaal 3					2.026	3.085	2.925
4 4A		Vrijstaand 5	€ 1.081,82	1,68	347	582	552
4 4B		Driekapper 1	€ 1.000,00	1,55	339	527	499
4 4C		Driekapper 2	€ 1.200,00	1,86	214	399	378
4 4D		Driekapper 1	€ 1.000,00	1,55	339	527	499
4 4E		Vrijstaand 5	€ 1.081,82	1,68	347	582	552
Totaal 4					1.585	2.617	2.480
5 5A		Tweekapper 6	€ 1.026,62	1,59	395	629	596
5 5B		Tweekapper 7	€ 1.028,04	1,60	375	598	567
5 5C		Vrijstaand 6	€ 700,00	1,09	727	791	749
Totaal 5					1.496	2.018	1.913
Totaal					9.061	11.983	11.252

Een nadere specificatie is opgenomen in bijlage 20 (overzicht gewogen eenheden uitteefbaar gebied).

5.8.1.4. Lid 4 Totaalaantal gewogen eenheden

De uitteefbare oppervlakte per uitgiftecategorie wordt vermenigvuldigd met de bijbehorende gewichtsfactor. Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per uitgiftecategorie.

Vervolgens worden de gewogen eenheden gefaseerd in de tijd (waarbij rekening is gehouden met de opbrengstindexering), waarna het aantal gewogen eenheden op netto contante waarde kan worden bepaald.

Het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2018 komt uit op 11.252 eenheden. Zie de tabel in 5.8.1.3.

5.8.1.5. Lid 5 Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid wordt bepaald door het totaal aan verhaalbare kosten op netto contante waarde per 1 januari 2018 te delen door het totale aantal gewogen eenheden op netto contante waarde per 1 januari 2018.

Berekening verhaalbaar bedrag per eenheid	
Som der gewogen eenheden (artikel 6.18 lid 4 Wro)	11.252
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	€ 5.916.806
Verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.18 lid 5 Wro)	€ 525,86

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde wordt vervolgens bepaald door allereerst per uitgiftevlak het totale aantal gewogen eenheden te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Vervolgens kan de bruto-exploitatieplanbijdrage per vierkante meter van het betreffende uitgiftevlak worden bepaald. Dit leidt tot de volgende uitkomsten:

Overzicht bruto exploitatiebijdrage per m ² uitgiftevlak					
	aantal		tarief per		bruto
	gewogen eenheden	gewogen eenheid	exploitatiebijdrage	exploitatiebijdrage	
Uitgiftevlak	op ncw	op ncw	per uitgiftevlak	per m ² in uitgiftevlak	
1	1.457 €	525,86 €	766.349 €	489,99	
2	2.477 €	525,86 €	1.302.364 €	544,92	
3	2.925 €	525,86 €	1.537.944 €	759,10	
4	2.480 €	525,86 €	1.304.366 €	822,94	
5	1.913 €	525,86 €	1.005.783 €	672,31	
Totaal	11.252 €	525,86	5.916.806 €	653,00	

De hoogte van de bruto-exploitatiebijdrage per datum netto contante waarde van een eigendom wordt vervolgens bepaald door per eigendom het totale aantal gewogen eenheden per eigendom te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Dit leidt tot de volgende uitkomsten:

	aantal		tarief per		bruto
	gewogen eenheden	gewogen eenheid	exploitatiebijdrage	exploitatiebijdrage	
Eigendom	op ncw	op ncw	per eigendom	per eigendom	
1.1	- €	525,86 €	-	-	
1.2	7.318 €	525,86 €	3.848.092		
2	3.934 €	525,86 €	2.068.714		
	11.252 €	525,86 €	5.916.806		

Een nadere specificatie van het aantal gewogen eenheden per eigendom is opgenomen in bijlage 21 (overzicht gewogen eenheden per eigendom).

De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door op de bruto-exploitatiebijdrage de inbrengwaarde van het betreffende uitgeefbare gebied in mindering te brengen. De netto-exploitatiebijdrage per (vierkante meter) uitgiftevlak is in de volgende tabel opgenomen:

Uitgiftevlak	bruto exploitatiebijdrage			netto exploitatiebijdrage		
	per uitgiftevlak	af: inbrengwaarde uitgiftebaar gebied	per uitgiftevlak	per m ² in uitgiftevlak	af: inbrengwaarde uitgiftebaar gebied	per m ² in uitgiftevlak
1	€ 766.349	€ 196.640	€ 569.709	€ 489,99	€ 125,73	€ 364,26
2	€ 1.302.364	€ 300.492	€ 1.001.872	€ 544,92	€ 125,73	€ 419,19
3	€ 1.537.944	€ 236.718	€ 1.301.225	€ 759,10	€ 116,84	€ 642,26
4	€ 1.304.366	€ 185.192	€ 1.119.174	€ 822,94	€ 116,84	€ 706,10
5	€ 1.005.783	€ 174.793	€ 830.990	€ 672,31	€ 116,84	€ 555,47
Totaal	€ 5.916.806	€ 1.093.836	€ 4.822.971	€ 653,00	€ 120,72	€ 532,28

De netto-exploitatiebijdrage per eigendom wordt bepaald door op het totaal van de bruto exploitatiebijdragen van de uitgiftevlakken per eigendom de inbrengwaarde van het betreffende uitgiftebare gebied in mindering te brengen. In onderstaande tabel is de uitkomst voor eigendom 1.2 weergegeven.

EXPLOITATIEBIJDRAGE: Eigendom 1.2

Gewogen eenheden eigendom op NCW		Bruto exploitatiebijdrage per eenheid		Bruto exploitatiebijdrage	
Eigendom betaalt:		7.317,68	525,86	€	3.848.092
Aandeel uitgiftebaar		Inbrengwaarde eigendom	Aandeel inbrengwaarde		
Correctie: aandeel uitgiftebaar		28,01%	€ 2.129.999	€	596.704
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen				€	-
Te betalen/te ontvangen als financiële voorwaarde bij omgevingsvergunning:				€	3.251.389

De bruto bijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2018, op basis van een rente van 2,82% per jaar.

In bijlage 21 (gewogen eenheden per eigendom) is het aantal gewogen eenheden per eigendom inzichtelijk gemaakt. In bijlage 22 (specificatie exploitatiebijdrage per eigendom) is voor alle eigendommen en per eigendom uitgesplitst naar uitgiftecategorie de berekening van de bruto- en netto-exploitatiebijdrage per netto contante waardedatum van 1 januari 2018 inzichtelijk gemaakt.

5.9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

Ingevolge artikel 6.2.8 Bro wordt vermeld dat per 1 januari 2018 € 2.595 van de totale verhaalbare kosten (*de inbrengwaarde en de plankosten daarvan uitgezonderd*) zijn gerealiseerd (afgerond 0,0% van de totale nominale geraamde kosten). Reden hiervoor is dat:

1. uit de wettelijke kostenverhaalsmethodiek volgt dat de inbrengwaarde wordt ingebracht op de startdatum van de exploitatie, waarbij vervolgens voor de berekening van de netto-exploitatiebijdrage de inbrengwaarde van het uitgiftebaar gebied in mindering wordt gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage;
2. de berekening van de plankosten plaatsvindt volgens de ministeriële regeling plankosten. Tot de daarbij te hanteren uitgangspunten hoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, berekend in het jaar van vaststelling van het planologisch besluit. Dit bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

De gerealiseerde opbrengsten (subsidies/bijdragen) bedragen per 1 januari 2018 € 1.153.205. In bijlage 18 is een overzicht weergegeven van de gerealiseerde kosten en opbrengsten per jaarschijf.

5.10. Wijze van kostenverhaal

Burgemeester en wethouders verhalen de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt de exploitatiebijdrage berekend zoals aangegeven in paragraaf 5.8.

Op de bruto-exploitatiebijdrage worden, voor de berekening van de netto-exploitatiebijdrage, de volgende zaken in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de betreffende gronden zoals opgenomen in het exploitatieplan, voor zover die betrekking heeft op de ondergrond van het bouwperceel (als onderdeel van het uitgeefbaar gebied) waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft.
- De kosten die voor rekening van een aanvrager van een omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt. Deze kosten kunnen niet hoger zijn dan aangegeven in het laatst vastgestelde exploitatieplan. De aanvrager van een omgevingsvergunning moet aantonen dat de werken en werkzaamheden waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt conform de eisen die het exploitatieplan stelt. Ten aanzien van de kosten dient een accountantsverklaring te worden overgelegd.

Burgemeester en wethouders verbinden aan het verlenen van de omgevingsvergunning als voorwaarde een termijn voor het betalen van de exploitatiebijdrage en stellen, indien die voorwaarde inhoudt dat de gehele of gedeeltelijke betaling na de start van de bouw mag plaatsvinden, daarbij ook voorwaarden omtrent het stellen van zekerheden door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is er de mogelijkheid dat door het gemeentebestuur het kostenverhaal plaatsvindt via posterieure overeenkomst.

6. REGELS

Artikel 1. Begrippen

- 1.1. De begrippen, die zijn opgenomen in de 'Regels van het bestemmingsplan Noortveer', zijn van overeenkomstige toepassing op de hier opgenomen Regels exploitatieplan Noortveer, tenzij in deze regels anders is aangegeven.
- 1.2. Daarnaast wordt in deze regels verstaan onder:
- a. Aanleg nutsvoorzieningen: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 3.3.
 - b. Aanbestedingskader: het normenkader van de gemeente Voorschoten voor het inkopen en aanbesteden van leveringen, werken en diensten, zoals dat als bijlage 12 bij dit exploitatieplan is opgenomen.
 - c. Aanbestedingsprotocol: beschrijving van de wijze waarop de opdracht voor een werk, werkzaamheid, levering of dienst inzake de inrichting van de openbare ruimte wordt gegund.
 - d. Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Noortveer (NL.IMRO.0626.2018Noortveer-BP30).
 - e. Bouwrijp maken van het bouwperceel: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden behorende tot het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied voor zover die betrekking hebben op een daarbinnen gelegen bouwperceel, een en ander zoals omschreven in paragraaf 3.2.
 - f. Bouwrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, een en ander als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.1.
 - g. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied A gelegen bouwperceel: het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
 1. de aanleg van een ontsluiting van het bouwperceel naar de Kniplaan, met bijbehorende werken, en:
 2. de aanleg van riolering (zowel vuil- als hemelwater) vanaf het aansluitpunt voor een bouwperceel naar het aansluitpunt van de alsdan reeds aangelegde openbare riolering, met bijbehorende werken, en:
 3. de aanleg van het geheel van de openbare groenvoorzieningen binnen deelgebied A, gelegen binnen de functie-aanduiding Groen, zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart.
 - h. Bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied B gelegen bouwperceel: het samenstel van de navolgende werken en werkzaamheden, als onderdeel van het bouwrijp maken van de openbare ruimte:
 1. de aanleg van de woonstraat in bruikbare vorm, en:
 2. de aanleg van riolering (zowel vuil- als hemelwater) vanaf het aansluitpunt voor een bouwperceel naar het aansluitpunt van de alsdan reeds aangelegde openbare riolering, met bijbehorende werken, en:
 3. de aanleg van het geheel van de openbare groenvoorzieningen binnen deelgebied B, gelegen binnen de functieaanduiding Groen, zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart.
 - i. Bouwweg: een weg, al dan niet met een tijdelijk karakter, ten behoeve van het functioneren van de woonstraat in bruikbare vorm.
 - j. Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorschoten.
 - k. Deelgebied: een gedeelte van het exploitatieplangebied zoals dat is aangeduid op de kaart deelgebieden, onderscheiden naar deelgebied A en deelgebied B.
 - l. Eigendom: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen van eenzelfde eigenaar.
 - m. Exploitatieplan: het exploitatieplan Noortveer, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0626.2018Noortveer-EX30, met de bijbehorende regels en bijlagen.
 - n. Exploitatieplangebied: het gebied waarop dit exploitatieplan betrekking heeft, zoals dat als zodanig is aangeduid op de kaart exploitatieplangebied.
 - o. Gemeente: de gemeente Voorschoten.
 - p. Inrichting van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden als omschreven in paragraaf 3.4 bestaande uit de volgende groepen:
 1. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
 2. het woonrijp maken van de openbare ruimte.
 - q. Inrichtingsplan: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart en de kwaliteitsomschrijving voor de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, naar:

1. een definitief ontwerp, en:
 2. een omschrijving van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte met bijbehorende tekeningen, en
 3. een kostenraming.
- r. Kaart deelgebieden: de als bijlage 9 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- s. Kaart exploitatieplangebied: de als bijlage 1 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- t. Kwaliteitsomschrijving: omschrijving van de uitvoeringseisen en de beoogde kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aan te leggen nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zoals deze is opgenomen als bijlage 11 van dit exploitatieplan. Bijlage 11 bestaat uit het samenstel van de bijlagen 11A tot en met 11D van dit exploitatieplan.
- u. Openbare ruimte: gebied dat wordt ingericht met voorzieningen en aangewend als de toekomstige openbaar gebied, onderverdeeld naar de functies verkeer, voetpad/calamiteitenroute, parkeren, voetpad, groen en water, zoals die functies als zodanig zijn aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- v. Regels: de onderhavige 'Regels exploitatieplan Noortveer'.
- w. Ruimtegebruikskaart: de als bijlage 4 bij dit exploitatieplan behorende kaart.
- x. Uitgeefbaar gebied: gebied dat wordt aangewend voor gronduitgifte van bouwpercelen ten behoeve van de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2, zoals dat als zodanig is aangeduid op de ruimtegebruikskaart.
- y. Voorzieningen: de werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals die in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte binnen het exploitatieplangebied worden gerealiseerd.
- z. Werk: een constructie, als onderdeel van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.
- aa. Werkomschrijving: een uitwerking van de ruimtegebruikskaart, de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan voor de uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, naar:
1. een bestekomschrijving van de op basis van het definitief ontwerp uit te voeren werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte met bijbehorende tekeningen, en
 2. een directieraming;
- dit alles opgesteld en opgemaakt vanuit de RAW-systematiek.
- bb. Woonrijp maken van de openbare ruimte: het uitvoeren van de werken en werkzaamheden, een en ander als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte, zoals omschreven in paragraaf 3.4.
- cc. Woonstraat: de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen wegenstructuur, als onderdeel van de openbare ruimte, zoals die is gelegen in deelgebied B en zoals aangeduid op de kaart deelgebieden, met inbegrip van de aan te leggen twee bruggen en twee ontsluitingen naar de Kniplaan en met inbegrip van verdere bijbehorende werken, een en ander zoals omschreven in paragraaf 3.4 van het exploitatieplan.
- dd. Woonstraat in bruikbare vorm: een staat van aanleg van de woonstraat, in een zodanige vorm als bouwweg dat deze geschikt is voor gebruik door vracht- en personenautoverkeer, voorzien van riolering, en in zodanige omvang dat het aangelegde gedeelte van de bouwweg vanaf het aansluitpunt op een binnen deelgebied B gelegen bouwperceel via beide aansluitingen is verbonden aan de Kniplaan.
- 1.3. Begrippen kunnen in de regels zowel met als zonder hoofdletter zijn aangeduid.

Artikel 2. Koppelingen

- 2.1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot een op een bouwperceel op te richten gebouw in deelgebied A mag niet worden verleend voordat:
- a. het bouwrijp maken van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is voltooid, en:
 - b. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied A gelegen bouwperceel, is voltooid.
- 2.2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot een op een bouwperceel op te richten gebouw in deelgebied B mag niet worden verleend voordat:
- a. het bouwrijp maken van het bouwperceel waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is voltooid, en:
 - b. het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een in deelgebied B gelegen bouwperceel, is voltooid.

- 2.3. Met het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied respectievelijk het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A, met inachtneming van hetgeen in artikel 2.4 is bepaald, mag niet worden begonnen respectievelijk een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot een op een bouwperceel in deelgebied A op te richten gebouw mag niet worden verleend dan nadat voor de volledige oppervlakte van het uitgeefbare gebied binnen deelgebied B omgevingsvergunningen voor het bouwen voor op dit uitgeefbare gebied op te richten gebouwen zijn verleend en die omgevingsvergunningen onherroepelijk in werking zijn getreden.
- 2.4. Voor de toepassing van artikel 2.3 worden de volgende werken en werkzaamheden niet tot het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied en/of het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A gerekend:
- het verwijderen en afvoeren van bestaande opstallen, opstanden, bovengrondse en ondergrondse obstakels, verhardingen, funderingen en kabels en leidingen;
 - het verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
 - detectie/onderzoek naar en ruiming van niet-gesprongen explosieven;
 - uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
 - voor zover noodzakelijk het saneren van bodemverontreiniging afgestemd op de bodemfunctie.

Artikel 3. Ruimtegebruik

- 3.1. De oprichting van gebouwen ten behoeve van de bestemmingen Wonen-1 respectievelijk Wonen-2, zoals bedoeld in de Regels van het bestemmingsplan, dient plaats te vinden binnen het in de ruimtegebruikskaart als 'uitgeefbaar gebied' aangeduide gronden.
- 3.2. De openbare ruimte, onderverdeeld naar de functies verkeer, voetpad/calamiteitenroute, parkeren, voetpad, groen en water, dient te worden aangelegd binnen het in de ruimtegebruikskaart als 'openbare ruimte' voor de respectievelijke functies als zodanig aangeduide gronden.

Artikel 4. Eisen voor de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte

- 4.1. Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in de kwaliteitsomschrijving, en overeenkomstig het in artikel 5 bedoelde inrichtingsplan en werkomschrijving waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.2 juncto 5.4 is ingestemd dan wel, in geval van toepassing van artikel 5.6, waarbij het inrichtingsplan en de werkomschrijving voldoen aan de in artikel 5.6 bedoelde eisen.

Artikel 5. Inrichtingsplan en werkomschrijving

- 5.1. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een inrichtingsplan te worden opgesteld, dat ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een inrichtingsplan dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving. Een inrichtingsplan dient de omvang te hebben van het schaalniveau van het gehele exploitatieplangebied. De instemming met het inrichtingsplan wordt geweigerd, indien het inrichtingsplan in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of het inrichtingsplan niet voldoet aan het juiste schaalniveau.
- 5.2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 5.1 bedoelde inrichtingsplan of met het inrichtingsplan wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 5.3. Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dient een werkomschrijving te worden opgesteld, die ter schriftelijke instemming aan burgemeester en wethouders dient te worden voorgelegd. Een werkomschrijving dient te voldoen aan de eisen die daartoe zijn opgenomen in de kwaliteitsomschrijving en het inrichtingsplan waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.2 is ingestemd. Een werkomschrijving dient:
- wat betreft het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied ten minste de omvang te hebben van het betreffende gedeelte van het uitgeefbaar gebied;
 - wat betreft de aanleg van de nutsvoorzieningen in een deelgebied ten minste de omvang te hebben van de voorgenomen werken en werkzaamheden;
 - wat betreft het bouwrijp respectievelijk woonrijp maken van de openbare ruimte ten minste de omvang te hebben van de openbare ruimte van het betreffende deelgebied.
- De instemming met de werkomschrijving wordt geweigerd, indien:
- de werkomschrijving in strijd is met de kwaliteitsomschrijving en/of het inrichtingsplan waarmee door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 5.2 is ingestemd, en/of:

- b. de werkomschrijving niet voldoet aan het in de vorige volzin omschreven schaalniveau.
- 5.4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van de in artikel 5.3 bedoelde werkomschrijving of met de werkomschrijving wordt ingestemd. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 5.5. Het is verboden te starten met de aanleg van de in artikel 5.1 bedoelde werken en werkzaamheden, voordat de instemming met het inrichtingsplan als bedoeld in artikel 5.1 en de werkomschrijving als bedoeld in artikel 5.3 heeft plaatsgevonden.
- 5.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 tot en met 5.4 is geen expliciet instemmingsbesluit vereist indien het inrichtingsplan en/of de werkomschrijvingen worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 5.1, tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een inrichtingsplan respectievelijk het bepaalde in artikel 5.3, tweede en derde volzin van overeenkomstige toepassing is op een werkomschrijving die door of namens de gemeente is opgesteld.

Artikel 6. Aanbesteding

- 6.1. Op de aanbesteding van de werken en werkzaamheden inzake de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen zijn de nationale regels omtrent aanbestedingen van overheidsopdrachten van toepassing. Voor zover de in de vorige volzin bedoelde regels niet van toepassing zijn, is ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de daarmee samenhangende diensten en leveringen, het aanbestedingskader van toepassing.
- 6.2. Voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, diensten en leveringen, wordt een aanbestedingsprotocol ter instemming aan burgemeester en wethouders voorgelegd. De instemming met het aanbestedingsprotocol wordt geweigerd, indien het aanbestedingsprotocol in strijd is het met bepaalde in artikel 6.1.
- 6.3. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol omtrent de instemming. Zij kunnen de in de vorige volzin bedoelde termijn eenmaal verlengen met acht weken.
- 6.4. In het geval instemming is verleend aan een aanbestedingsprotocol, wordt, voorafgaand aan de start van de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In het aanbestedingsverslag wordt ten minste vastgelegd op welke wijze de aanbestedingsprocedure is doorlopen. De instemming wordt geweigerd, indien de gevolgde aanbestedingsprocedure en/of het voorgenomen besluit tot gunning in strijd zijn met het aanbestedingsprotocol. Het bepaalde in artikel 6.3 is van overeenkomstige toepassing op het besluit omtrent instemming met het aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
- 6.5. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en diensten, voordat burgemeester en wethouders met het in artikel 6.4 bedoelde aanbestedingsverslag met voorgenomen besluit tot gunning hebben ingestemd.
- 6.6. In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 tot en met 6.4 is geen expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders vereist, indien het aanbestedingsprotocol, het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning worden opgesteld door of namens de gemeente, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 6.1 van overeenkomstige toepassing is indien de gemeente geldt als opdrachtgever voor de in artikel 6.1 bedoelde werken, werkzaamheden, leveringen en/of diensten.

Artikel 7. Eindinspecties en tussentijdse inspecties

- 7.1. Met het oog op het voldoen aan de regels vinden:
 - a. inspecties plaats van de uitvoering van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
 - b. (tussentijdse) inspecties plaats van de uitvoering van onder- en bovengrondse aanleg van nutsvoorzieningen;
 - c. (tussentijdse) inspecties plaats van de inrichting van de openbare ruimte en de oplevering daarvan aan de gemeente;waarbij door of namens burgemeester en wethouders wordt getoetst of de voorzieningen voldoen aan de kwaliteitsomschrijving alsmede het inrichtingsplan en de werkomschrijving, waarmee tevoren is ingestemd.
- 7.2. In het kader van de (tussentijdse) inspecties worden plannen met betrekking tot de revisie van aangelegde riolering ter instemming voorgelegd aan burgemeester en wethouders. De in de vorige volzin bedoelde inspecties monden uit in een verklaring door of namens burgemeester en wethouders, waarin wordt vastgesteld of voldaan is aan de regels.
- 7.3. De personen belast met de inspecties hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatieplangebied.

Artikel 8. Verbodsbepaling

- 8.1. Het is verboden te handelen in strijd met de in artikel 2 tot en met 7 opgenomen regels en eisen.
- 8.2. Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Artikel 9. Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan opgenomen regels

- 9.1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 2 tot en met 7, mits de afwijking past in een voorgenomen herziening van dit exploitatieplan. De omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige volzin wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan, zoals dat ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.
- 9.2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen, openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, wanneer uit inmeting van of andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de ruimtegebruikskaart opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien de voorgenomen afwijking ten hoogste 5 meter verschilt van de situering zoals aangegeven op de ruimtegebruikskaart, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het bestemmingsplan wordt voldaan.
- 9.3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 2.1.b en/of artikel 2.2.b voor zover het betreft de datum van voltooiing van de gehele of gedeeltelijke aanleg van groenvoorzieningen zoals die voortvloeit uit de toepassing van artikel 1.2.g sub 3 (deelgebied A) respectievelijk artikel 1.2.h sub 3 (deelgebied B), in die zin dat de datum van voltooiing van de aanleg van groenvoorzieningen in het betreffende deelgebied in dat geval dient plaats te hebben gevonden uiterlijk op de dag van ingebruikname van de eerste gebouwde woning in het betreffende deelgebied, en ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag door de aanvrager voldoende zekerheid is verstrekt over de tijdige uitvoering en voltooiing van de aan te leggen groenvoorzieningen.
- 9.4. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 2.3, voor zover het betreft de datum van aanvang van de aanleg van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied in deelgebied A en/of het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A, en/of de datum vanaf wanneer de verlening van een omgevingsvergunningen voor het oprichten van gebouwen op uitgeefbaar gebied in deelgebied A mag plaatsvinden, in die zin dat:
 - a. de datum van aanvang van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied in deelgebied A mag worden vervroegd naar de datum van aanvang van het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied in deelgebied B;
 - b. de datum van aanvang van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied A mag worden vervroegd naar de datum van aanvang van het bouwrijp maken van de openbare ruimte in deelgebied B;
 - c. de datum van verlening van omgevingsvergunningen voor het oprichten van gebouwen in deelgebied A mag worden vervroegd naar de datum van verlening van omgevingsvergunningen voor het oprichten van gebouwen voor de volledige oppervlakte van het uitgeefbare gebied in deelgebied B, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2;indien ten tijde van de ontvangst van de vergunningaanvraag door de aanvrager voldoende zekerheid is verstrekt over de integrale en gezamenlijke ontwikkeling van deelgebied A en B.

Artikel 10. Slotbepalingen

- 10.1. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels exploitatieplan Noortveer'.

7. GRONDVERWERVING EN EIGENDOMMEN

Het exploitatieplangebied kent een oppervlakte van circa 3,78 ha.

Door de gemeente Voorschoten wordt een actieve grondpolitiek gevoerd. Per 1 januari 2018 is door de gemeente circa 1,92 ha in eigendom verworven. De resterende gronden, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1,86 ha, zijn in handen van derden. Het overzicht is opgenomen in de als bijlage 3 bij dit exploitatieplan bijgevoegde eigendommenkaart. Onder een eigendom wordt verstaan: een samenstel van aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied van dezelfde eigenaar.

Uit de eigendommenkaart volgt dat er sprake is van twee eigenaren in het gebied (inclusief de eigenaar gemeente). Deze twee eigenaren hebben in totaal drie eigendommen.

De gemeente Voorschoten (in de eigendommenkaart aangeduid met eigenaar 1) beschikt in het gebied over twee eigendommen.

Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan heeft de gemeente ten aanzien van de gronden van eigendom 2 een actief verwervingsbeleid gevoerd. Het streven van de gemeente is om tot minnelijke verwerving te komen. De onderhandelingen zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan in een dusdanig stadium gekomen, dat door de gemeente kenbaar is gemaakt dat de raad zal worden voorgesteld, om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan, een verzoekbesluit tot onteigening te nemen.

Het overzicht van de te verwerven gronden van derden is aangegeven op de verwervingskaart, die als bijlage 8 van het exploitatieplan is bijgevoegd.

8. BIJLAGEN