

Toelichting ontwerp exploitatieplan naar exploitatieplan Bronsgeest

19 mei 2022

Michiel de Haan

Aanleiding(en) (1/2)

- Directe aanleiding
 - Ontwerp-exploitatie Bronsgeest (18 november 2021 gemeenteraad)
 - Ter inzage gelegd
 - Zienswijzen ingediend en ambtshalve wijzigingen
 - Reactie zienswijzen en verwerking waar noodzakelijk
 - Verwerking ambtshalve wijzigingen
 - Exploitatieplan Bronsgeest

Aanleiding(en) (2/2)

- Indirecte aanleiding/achtergrond
 - Vaststelling Bestemmingsplan Bronsgeest
 - Maximaal 350 woningen → Bouwplan (art. 6.2.1 Bro)
 - Gemeentelijk kostenverhaal verplicht (art. 6.12 Wro)
 - Gemeente geen 100% eigenaar van plangebied Bronsgeest
 - Kostenverhaal minnelijk vs kostenverhaal afdwingbaar
 - Geen overeenkomst met particuliere eigenaar → vaststellen exploitatieplan verplicht
 - Exploitatieplan Bronsgeest is gekoppeld aan Bestemmingsplan Bronsgeest → vastgesteld februari 2022



Wijzigingen van ontwerp naar definitief

- Zienswijze Goudenregen Noordwijk BV
- Zienswijze PIN → niet tot wijzigingen geleid
- Ambtshalve wijzigingen → met name als gevolg van wijzigingen in bestemmingsplan

Belangrijkste conclusie

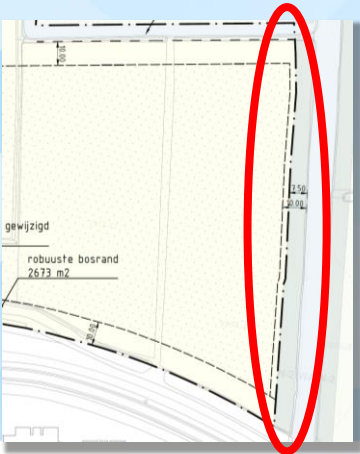
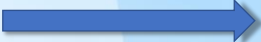
- Cijfermatig en inhoudelijk minimale aanpassingen

Aanpassing exploitatiegebied

- Ambtshalve wijziging in ontwerp-exploitatieplan agv wijziging in bestemmingsplan → groenstrook toegevoegd



Aanpassing exploitatiegebied



Aanpassing exploitatiegebied

- Aanpassingen kaartmateriaal
 - Exploitatiegebied-grens overall aanpassen en opnieuw inmeten
 - Kaart exploitatiegebied
 - Eigendommenkaart
 - Kaart ruimtelijke kaders

Aanpassing exploitatiegebied



- Eigendommen

Eigenaar	Oppervlak (m²)	%
Gemeente Noordwijk	55.103	66%
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	34%
Totaal	83.026	100%



Eigenaar	Oppervlak (m²)	%
Gemeente Noordwijk	55.050	66%
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	34%
Totaal	82.973	100%

- Exploitatiegebied: 53 m² verschil → 0,064%

Aanpassing exploitatiegebied



- Eigendommen
- Huidig ruimtegebruik

Element	m²	%
Groen	79.247	95,4%
Water	3.457	4,2%
Verharding	322	0,4%
Opstallen	0	0,0%
Totaal	83.026	100,0%



Element	m²	%
Groen	79.208	95,5%
Water	3.449	4,2%
Verharding	316	0,4%
Opstallen	0	0,0%
Totaal	82.973	100,0%

- Aanname toekomstig ruimtegebruik

Aanpassing exploitatiegebied

- (Gewijzigde) oppervlakten vormen input voor diverse kostenramingen
 - Inbrengwaarde
 - Bouw- en woonrijp maken
 - Bovenplanse kosten (afdracht GOM)
 - Plankosten

Opbrengsten

- Totaal geraamde opbrengsten ongewijzigd
 - EUR 25.081.192
- Verdeling per eigenaar licht gewijzigd → agv lichte wijziging eigendomsverhouding

Eigenaar	%	Grondopbrengst per eigenaar (EUR)
Gemeente Noordwijk	66%	16.645.977
Goudenregen Noordwijk BV	34%	8.435.215
Totaal	100%	25.081.192



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

Bouw- en woonrijp maken

- EUR 7.458.925 → EUR 7.386.929 (- EUR 71.996)
- Aangepast ruimtegebruik agv aanpassing exploitatiegrens
- Minus rolcontainers (EUR 26.250 op totaal van EUR 7.458.925)

Bovenplans en plankosten

- Afdracht GOM

Eigendom	Oppervlakte (m²)	Bollencompensatie (EUR/m²)	Totaal (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.103	20,00	1.102.060
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	42,58	1.189.068
Totaal	83.026		2.291.128



Eigendom	Oppervlakte (m²)	Bollencompensatie (EUR/m²)	Totaal (EUR)
Gemeente Noordwijk	55.050	20,00	1.101.000
Goudenregen Noordwijk BV	27.923	42,58	1.189.068
Totaal	82.973		2.290.068

- Ook licht gewijzigde plankosten agv gewijzigd exploitatiegebied

Taxatie inbrengwaarde Arcadis

- Kosten lager
- Opbrengsten gelijk
- Verwachting → Inbrengwaarde hoger
- Aangepaste taxatie Arcadis
 - EUR 12.385.103 → EUR 12.331.849 (- EUR 53.254)
- Correctie doorgevoerd
 - Boekwaarde bouw- en woonrijp niet gefaseerd in ontwerp
 - Ambtshalve wijziging in rapport Arcadis

Resultaat

- Kostenbijdrage per woningtype

	Bijdrage/woning
Eengezins	
Sociaal	25.428
Midden huur	66.846
Midden duur	90.520
Rijwoning	110.915
2^1 kap	141.208
Vrijstaand	255.486
Meergezins	
Sociaal type 1	11.261
Sociaal type 2	15.767
Midden huur	34.141
Midden duur	54.575
Duur	69.068



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

Overig

- Extra onderbouwingen toegevoegd
 - Fasering kosten en opbrengsten
 - Kaveloppervlakten per type woning
 - Volledige residuele berekening
 - Opgenomen rentelasten
 - Aangehouden parameters

Overig

- Ambtshalve
 - Verwijzing naar actuele doelgroepenverordening opgenomen (22 februari 2022)