METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Exploitatieplan Offem-Zuid, tweede herziening

Opdrachtgever:	Gemeente Noordwijk
Titel:	Exploitatieplan Offem-Zuid, tweede herziening
Versie:	1
Datum:	juni 2020
Status:	DEFINITIEF

INHOUD

1. Algemeen 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Leeswijzer 8
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld 8
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan 8
1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied 9
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening 9

2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden 11

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied 11
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen 11
2.3 Inrichting openbare ruimte 11

3. Grondeigenaren en te verwerven eigendommen 13

4. Toelichting op de regels 15

5. De exploitatieopzet 19

5.1 Ruimtegebruik 19
5.2 Eigendomssituatie 21
5.3 Programma 21
5.4 Kosten 21
5.4.1 Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro) 22
5.4.2 Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro) 22
5.4.3 Bodemsanering (art. 6.2.4 onder b Bro) 23
5.4.4 Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 onder c Bro) 23
5.4.5 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 onder e Bro) 24
5.4.6 Plankosten (art. 6.2.4 onder g tot en met j Bro) 25
5.4.7 Rentelasten 26
5.4.8 Samenvatting kosten 26
5.5 Opbrengsten 26
5.5.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 onder a Bro) 26
5.5.2 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar 27
5.6 Parameters, fasering en resultaat 27
5.6.1 Parameters 27
5.6.2 Fasering 28
5.6.3 Resultaat 28
5.7 Maximaal te verhalen kosten (art. 6.16 Wro) 28
5.8 Exploitatiebijdragen (art. 6.18 Wro) 29
5.8.1 Berekening exploitatiebijdragen 29
5.8.2 Exploitatiebijdrage per exploitant 29

6. Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B 31

6.1 Toelichting bijlagen deel A 31
6.2 Toelichting bijlagen deel B 31

7. Bijlagen bij de toelichting 33

8. Begrenzing van het exploitatiegebied 35

9. Regels 37

10. De exploitatieopzet 41

11. Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels 45

DEEL A TOELICHTING

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordwijk wenst in het gebied Offem-Zuid een woonwijk te ontwikkelen. In verband daarmee is het globaal uit te werken bestemmingsplan 'Offem-Zuid' vastgesteld (27 juni 2013) samen met het exploitatieplan 'Offem-Zuid' omdat op dat moment het kostenverhaal niet geheel anderszins verzekerd was. Tegen dit bestemmingsplan en exploitatieplan is destijds beroep ingesteld. Op 4 februari 2015 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Het bestemmingsplan werd daarmee onherroepelijk. Een beroepsonderdeel tegen het exploitatieplan werd gegrond verklaard, waarmee het exploitatieplan werd vernietigd.

Met het vaststellen van een nieuw exploitatieplan is gewacht tot de vaststelling van het eerste uitwerkingsplan (Uitwerkingsplan Offem-Zuid, eerste fase). Het kostenverhaal was in de tussentijd nog niet geheel anderszins verzekerd waarmee vaststelling van een exploitatieplan noodzakelijk is geweest. Door parallelle vaststelling met het uitwerkingsplan is het exploitatieplan destijds actueel afgestemd op de invulling van een eerste deelgebied. Het exploitatieplan kende daarmee een gemengd karakter: het was nog globaal voor de nog niet uitgewerkte gebieden (overeenkomstig artikel 6.13 lid 3 Wro) en niet globaal voor het gebied van het eerste uitwerkingsplan.

Eerste herziening

Op 15 maart 2018 is de eerste herziening van het exploitatieplan vastgesteld. Ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplan zijn daarin, samengevat, onderstaande wijzigingen doorgevoerd.

1. Kleine programma aanpassingen voor wat betreft de eerste fase.
2. Opname kosten voor archeologisch onderzoek als gevolg van meer recente informatie
3. Aanpassing kosten bodemsanering als gevolg van meer recent onderzoek
4. Verwerking gerealiseerde kosten
5. Aanpassing renteparameter op basis van actueel percentage
6. Doorvoeren noodzakelijke indexaties
7. Verwerken rentekosten
8. Wijzigingen met betrekking tot te verhalen kosten en de verdeling ervan per eigenaar als gevolg van bovenstaande wijzigingen

Onderdelen 1, 2 en 3 zijn daarbij aangemerkt als structurele wijzigingen.

Tweede herziening

Onderhavig document betreft de tweede herziening van het exploitatieplan Offem-Zuid. In deze tweede herziening is aangesloten bij meer recente informatie over de inrichting van het gebied inclusief een gedetailleerde verkavelingsopzet die passend is binnen de kaders van het moederplan. Verder zijn, samengevat, onderstaande wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de eerste herziening. Waar van toepassing zijn de wijzigingen per onderdeel gedetailleerd in beeld gebracht in de navolgende hoofdstukken.

1. Programmawijzigingen als gevolg een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan
2. Aanpassing kosten bodemsanering als gevolg van gewijzigde inzichten
3. Aanpassing kosten bouw- en woonrijp maken als gevolg van meer recente inzichten
4. Gewijzigde kosten voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied als gevolg van nieuwe ramingen en nieuw voorziene noodzakelijke werkzaamheden
5. Opname kosten ten behoeve van realisatie van een geluidswal naar aanleiding van nader geluidsonderzoek
6. Gewijzigde grondopbrengsten als gevolg van een actuele residuele grondprijsberekening

7. Verwijzing naar een actuele doelgroepenverordening met een daarin opgenomen termijn van 30 jaar waarbij de sociale huurwoningen beschikbaar moeten blijven voor de beoogde doelgroep
8. Verwerking gerealiseerde kosten en opbrengsten
9. Doorvoeren noodzakelijke indexaties
10. Verwerken rentekosten
11. Wijzigingen met betrekking tot te verhalen kosten en de verdeling ervan per eigenaar als gevolg van bovenstaande wijzigingen

Onderdelen 1 tot en met 7 worden aangemerkt als structurele wijzigingen.

In deze tweede herziening van het exploitatieplan wordt onderstaande terminologie gehanteerd om naar de verschillende versies van het exploitatieplan te verwijzen. Dit is alleen van toepassing waar de vergelijking tussen versies wordt gemaakt:

- Het exploitatieplan of het Moederplan: Op 23 februari 2017 vastgesteld exploitatieplan
- Exploitatieplan Offem-Zuid, eerste herziening: Op 15 maart 2018 vastgestelde eerste herziening van het exploitatieplan
- Exploitatieplan Offem-Zuid, tweede herziening: Onderhavige herziening van het exploitatieplan

1.2 Leeswijzer

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

In de navolgende tekst komen in deel A per hoofdstuk de volgende onderdelen aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6)
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2
- Grondeigenaren en te verwerven gronden in hoofdstuk 3
- Een hoofdstuk voor toelichtingen op de regels in hoofdstuk 4
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 5
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6 en
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7

In deel B komen de volgende onderdelen aan de orde:

- Het exploitatiegebied in hoofdstuk 1
- De regels in hoofdstuk 2
- De exploitatieopzet in hoofdstuk 3 en
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet in hoofdstuk 4

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' vastgesteld op 27 juni 2013. De bedoeling is hier woningbouw te realiseren uitgaande van maximaal 750 woningen. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het exploitatiegebied valt onder meer te denken aan aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur, groenvoorzieningen en natuur. Bij activiteiten buiten het plangebied valt onder meer te denken aan verlaging van de snelheid op de naastgelegen Beeklaan en de realisatie van een noodzakelijke rotonde.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig waarvoor ook kosten worden gemaakt. Met diverse eigenaren/exploitanten in het exploitatiegebied is

geen anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is. Doel is daarom met het exploitatieplan de basis te leggen voor het verhalen van grondexploitatiekosten.

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

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

1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied

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

- De provinciale weg N206 en de Herenweg: Hier zijn geen bouwplannen voorzien in de zin van het Bro en er vinden geen werkzaamheden aan plaats
- De Beeklaan: Ten behoeve van de ontwikkeling van Offem-Zuid zullen werkzaamheden plaatsvinden aan de Beeklaan. Dit betreft het downgraden van deze weg zodat verkeer wordt afgeremd en de realisatie van een rotonde. Deze elementen en de ondergrond ervan zijn reeds in eigendom van de gemeente en verwerving ervan is niet aan de orde. De werkzaamheden aan deze elementen zijn opgenomen als bovenwijkse voorzieningen. De kosten zijn naar rato van profijt opgenomen
- De te handhaven bebouwing langs de westkant van het plangebied en langs de noordkant van het plangebied: Hier worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van het Bro gerealiseerd en vinden ook geen werkzaamheden aan het openbaar gebied plaats
- De Hogeweg en de bestaande watergangen: Deze elementen en de ondergrond ervan zijn reeds in eigendom van de gemeente en verwerving ervan is niet aan de orde. De werkzaamheden aan deze elementen zijn opgenomen als bovenwijkse voorzieningen.

De concrete begrenzing van het exploitatieplangebied is opgenomen op de Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan (bijlage 1). Deze grens is ongewijzigd ten opzichte van de eerste herziening.

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

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

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (of aan diens rechtsopvolger).

2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

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

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

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

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

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

2.3 Inrichting openbare ruimte

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

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

3. Grondeigenaren en te verwerven eigendommen

De eigendomssituatie is aangegeven op de Eigendomskaart, bijlage 2.

Het oorspronkelijk grondgebruik is aangegeven op de Kaart oorspronkelijk grondgebruik en exploitatiegrens (bijlage1). Tevens is een kaart met de beoogde toekomstige situatie toegevoegd (bijlage 3). Op deze bijlage is een deel van het exploitatiegebied in kleur ingetekend. Een ander deel is nog in zwart/wit weergegeven. Het gedeelte dat is ingekleurd betreft het gebied dat is uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Het zwart/wit ingetekende gedeelte is nog niet uitgewerkt in een uitwerkingsplan en is daarmee meer indicatief van aard. Deze verkavelingskaart met de beoogde toekomstige situatie past binnen de kaders van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan waarvan de verbeeldingen zijn opgenomen als bijlage 4 en 5. De kaart is gewijzigd ten opzichte van de eerste herziening van het exploitatieplan.

Net als bij de eerste herziening merkt de gemeente geen gronden aan als te verwerven. Ook van eventuele onteigening is geen sprake.

De eigendommen in het gebied zijn verdeeld als opgenomen in onderstaande tabel. Bijlage 2 correspondeert met deze tabel.

Tabel 3.1 Eigendomssituatie Offem-Zuid

Eigenaar	m²	Kleur op bijlage 2
Gemeente Noordwijk	74.083	Groen en oranje
Admiraal,	10.363	Lichtblauw
Campri Vastgoed BV	156.779	Roze en donkerblauw
TOTAAL	**241.225**	

Ten opzichte van de eerste herziening zijn wijzigingen in de tabel aangebracht. Sinds de eerste herziening zijn de voormalige eigendommen van L., F.L. en W.A. van Limburg Stirum geleverd aan Campri Vastgoed BV. Dit is aangepast in de tabel.

4. Toelichting op de regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel zijn veel gebruikte begrippen gedefinieerd.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

De uitvoering van de werken en werkzaamheden dient plaats te vinden conform het gemeentelijk beleid over bouw- en woonrijp maken van te ontwikkelen gebieden. Door deze eis te stellen wordt de kwaliteit gewaarborgd. Tevens dient de uitvoering van de werken en werkzaamheden te voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid (bijlage 7) en het op te stellen ontwerp voor de ecologische zone . Deze laatste twee toetselementen zijn toegevoegd ten opzichte van de eerste herziening.

Artikel 3 Faseringsregel

Het exploitatiegebied is ingedeeld in twee fasen. Dit is weergegeven op de Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan. Het gebied ten noordwesten van de Achterweg inclusief de Achterweg is fase 1 en het gebied vanaf de Achterweg en het zuidoostelijk daarvan gelegen deel is fase 2.

Ten aanzien van deze beide fasen is een faseringsregel opgenomen. Daarmee is de ontwikkeling gekoppeld aan tijdvakken. Deze is ontleend aan een planning gekoppeld aan marktverwachtingen. De bedoeling is dat niet alle woningen tegelijk op de markt komen, want dan zou het gebied zijn eigen concurrentie veroorzaken. Zonder een faseringsregel zou er een overaanbod kunnen ontstaan dat het financiële resultaat niet ten goede komt.

De faseringsregel heeft een onderverdeling in fasen van bouwrijp maken, verlening omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiksrijp maken. De faseringsregel komt er op neer dat de deelgebieden elkaar opvolgen en dat het bouwrijp maken, de vergunningverlening en het gebruiksrijp maken niet eerder mogen plaatsvinden dan het beginjaartal dat daarvoor in de faseringstabel is aangegeven. Bij volgende herzieningen van het exploitatieplan wordt bezien in hoeverre onderstaande jaartallen aangepast moeten worden. Indien een versnelling mogelijk blijkt te zijn, zal dit worden doorgevoerd in deze faseringsregel. Onderstaande tabel is ongewijzigd ten opzichte van de eerste herziening.

Fase	Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Gebruiksrijp maken openbare ruimte
1	2017-2021	2017-2021	2017-2021
2	2020-2024	2020-2024	2020-2024

Artikel 4 Regels over uitvoering van werken en werkzaamheden

Met deze regels wordt gemeentelijke regie gewaarborgd over de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

De gemeente acht het noodzakelijk om eisen te stellen aan de uitvoering en de wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze regels zijn onder meer vervat in het LIOR/UVOR.

In artikel 4 gaat het om regels ten aanzien van het proces, van goedkeuring van bestekken, van aanbesteding en van toezicht op de uitvoering.

4.1 Goedkeuring plan van aanpak
Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om, aan de voorkant van het uitvoeringsproces, te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering overeenkomstig het LIOR/UVOR wordt gewerkt en aldus handhavend optreden zoveel mogelijk te kunnen vermijden. Om dit te bereiken moet een plan van aanpak worden opgesteld. Hierin moet ook aandacht worden besteed aan de procesmatige kant van de uitvoering. Dit plan heeft de voorafgaande goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders. Ingediende plannen van aanpak moeten voldoen aan het LIOR/UVOR alsook aan het beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid en het op te stellen ontwerp voor de ecologische zone.

4.2 Goedkeuring bestekken
Ten aanzien van de voorafgaande toetsing en goedkeuring van bestekken geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 4.1. Toetsing vindt plaats aan een goedgekeurd plan van aanpak als bedoeld in artikel 4.1.

4.3 Aanbesteding
Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals bedoeld in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit. De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit (waarin de Gids proportionaliteit als verplicht te volgen richtsnoer is voorgeschreven).Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels worden gehouden schrijft de gemeente voor dat eerst een aanbestedingsprotocol bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding. Na goedkeuring door burgemeester en wethouders volgt een tweede stap: De aanbestedingsprocedure zelf. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningbesluit ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Beide goedkeuringsstappen dienen er toe dat de gemeente zich ervan verzekert dat de geldende aanbestedingsregels worden nageleefd.

4.4. Eindinspectie en tussentijdse inspecties
Ondanks de waarborgen als bedoeld in de artikelen 4.1 tot en met 4.3 is het niet uitgesloten dat bij de uitvoering niet wordt voldaan aan de bestekken. De gemeente moet hier controle op kunnen uitoefenen. Dit is in het bijzonder van belang voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat heeft betrekking op het aanbrengen en aanleggen van openbare voorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro. Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de regels zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijke eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst correct - conform de regels van dit exploitatieplan - moeten zijn opgeleverd voordat zij de grond ervan in eigendom overneemt. In artikel 4.4 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang heeft tot het exploitatiegebied. Haar inspecterende bevoegdheid is daarmee niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte, tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer en de grondstromen binnen het exploitatiegebied.

Artikel 5 en 6 Sociale huurwoningen en sociale koopwoningen

Het bestemmingsplan Offem-Zuid voorziet in de regel dat minstens 30% van de te bouwen woningen in de sociale sector moet worden gebouwd. In dit exploitatieplan wordt dat nader geconcretiseerd door te differentiëren naar sociale huurwoningen (artikel 5)- en sociale koopwoningen (artikel 6) en naar uitwerkingsgebieden (de afbakeningen van de respectievelijke uitwerkingsplannen, zoals aangegeven op de verbeelding van een uitwerkingsplan). Voor die deelgebieden wordt uitgegaan van een vast aantal sociale huurwoningen en sociale koopwoningen. In sommige deelgebieden gelden wat lagere percentages dan 30 en in andere deelgebieden hogere percentages dan 30. In het deelgebied dat afgebakend wordt door het gebied van het Uitwerkingplan Offem-Zuid, eerste fase is het gezamemlijke aantal op 58 bepaald, waarvan 40 in de huur- en 18 in de koopsector. In onderstaande figuur betreft dit het blauw gearceerde gedeelte. Verder zijn in onderstaande figuur nog drie zones zichtbaar met respectievelijk 37, 34 en 36 sociale huurwoningen die in die zones gerealiseerd moeten worden. De regels met betrekking tot deze woningen zijn toegevoegd ten opzichte van de eerste herziening. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de resulterende zones inclusief bijbehorende aantallen woningen in de sociale categorie.



Bedoeling van de artikelen 5 en 6 is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de sociale huurwoningen buiten de huursfeer te brengen en een verbod om buiten de doelgroep te verhuren (artikel 5.2). Verder is het verboden de sociale huur- en sociale koopwoningen binnen een bepaalde termijn te verkopen aan personen buiten de doelgroep. Voor sociale huurwoningen is die periode dertig jaar en voor sociale koopwoningen tien jaar. De doelgroepen en instandhoudingstermijnen zijn beschreven in de gemeentelijke ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2019’. Ten opzichte van de eerste herziening is de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen gewijzigd van tien naar dertig jaar conform de meest recent vastgestelde Verordening doelgroepen sociale woningbouw 2019.

Het is de bedoeling bij volgende uitwerkingsplannen dezelfde benadering te hanteren. In het kader van bijbehorende herzieningen van dit exploitatieplan volgen alsdan aanvullende regels.

Artikel 7 Verbodsbepaling

Artikel 7 lid 1 en 2 voorziet in een algemene bepaling dat het verboden is te handelen in strijd met de regels van het exploitatieplan.

In lid 3 is een afwijkingsbepaling opgenomen die betrekking heeft op de werken en werkzaamheden, de uitvoering ervan en het proces om tot de uitvoering ervan te komen. Dit alles is gekoppeld aan de LIOR/UVOR, het beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid en het op te stellen ontwerp voor de ecologische zone. Het LIOR/UVOR bevat algemeen beleid voor het bouw- en woonrijp maken van te ontwikkelen gebieden. Het beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid en het op te stellen ontwerp voor de ecologische zone bevatten bepalingen waaraan de inrichting van het gebied moet voldoen. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat in specifieke gevallen dit beleid niet geheel past op onderdelen van het exploitatiegebied. Het verbod zou dan te rigide werken. De nodige flexibiliteit wordt gecreëerd met deze afwijkingsbepaling.

In lid 4 en 5 zijn twee algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijking van voorschriften en verbodsbepalingen uit dit exploitatieplan ter bevordering van de flexibiliteit van het exploitatieplan. Lid 4 kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen (zoals bij de afwijking van lid 5 wel het geval is). Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking heeft. Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening. In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in het exploitatieplan (of een intussen vastgestelde herziening daarvan) en/of in gevallen waarin de afwijking niet leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren om de bouwmogelijkheden te benutten, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Een lichtere procedure kan dan volstaan vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden.

Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben wat de effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en de bouwmogelijkheden op hun gronden. Daar is lid 5 voor bedoeld. Door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening wordt aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en eventueel voor hun bouwmogelijkheden.

Artikel 8 Citeertitel

Overtreding van de Regels wordt aangemerkt als een strafbaar feit. Daarmee wordt een strafbaar feit bedoeld in de zin van de Wet op de Economische Delicten.

De Regels kunnen worden aangehaald als ‘Regels Exploitatieplan Offem-Zuid’.

5. De exploitatieopzet

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

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

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk hebben prijspeil 1 januari 2019 tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage per exploitant op basis van opbrengstpotentie.

5.1 Ruimtegebruik

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

Het oorspronkelijk ruimtegebruik is digitaal opgemeten. Bijlage 1 presenteert de bijbehorende kaart. Onderstaande tabel presenteert de oppervlakten. Het onderdeel Groen bevat tevens de smalle tussenliggende slootjes tussen de verschillende kavels. De coderingen corresponderen met de codering op bijlage 1. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de eerste herziening.

Tabel 5.1 Oorspronkelijk ruimtegebruik exploitatiegebied

Bebouwing	m²
B1	62
B2	83
B3	34
B4	12
B6	51
B7	145
B8	457
B9	104
B10	2.105
B11	80
B12	49
B13	65
B14	63
B15	900
B16	248
B17	53
Totaal bebouwing	*4.511*
Groen	
A1	113.450
A2	8.752
A3	13.383
A4	20.350
A5	23.951
A6	40.035
A7	7.236
A8	2.088
A9	1.322
Totaal groen	*230.567*
Verharding	
V1	3.865
V7	2.282
Totaal verharding	*6.147*
TOTAAL	**241.225**

Het toekomstig ruimtegebruik kan in dit geval nog niet geheel gebaseerd worden op een concreet stedenbouwkundig plan. Voor een deel wel. Dit betreft het gedeelte waarvoor een uitwerkingsplan is opgesteld. In bijlage 3 is een deel van het exploitatiegebied in zwart/wit weergegeven om het statusverschil te duiden ten opzichte van de gedeelten waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld. Ten behoeve van het opstellen van de exploitatieopzet is aangesloten bij de kaart uit bijlage 3 (zowel voor het uitgewerkte als indicatieve gedeelte).

Naar aanleiding van bovenstaande aannamen en uitgangspunten presenteert onderstaande tabel de daaruit resulterende digitaal opgemeten oppervlakten. Bijlage 3 presenteert de bijbehorende kaart. Deze kaart is ten opzichte van de eerste herziening gewijzigd als gevolg van meer recente inzichten in de inrichting van het gebied die zijn verwerkt in de stedenbouwkundige opzet. De wijzigingen zijn zichtbaar in onderstaande tabel.

Tabel 5.2 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	TOTAAL 2e herziening (m²)	TOTAAL 1e herziening (m²)	Verschil (m²)	TOTAAL 2e herziening (%)
Uitgeefbaar	**97.735**	97.974	**-239**	**41%**
Verharding	**63.861**	62.532	**1.329**	**26%**
Groen	**56.113**	53.699	**2.414**	**23%**
Water	**23.516**	27.020	**-3.504**	**10%**
TOTAAL	**241.225**	**241.225**	**0**	**100%**

5.2 Eigendomssituatie

Bijlage 2 presenteert de eigendomssituatie in het exploitatiegebied. Onderstaande tabel presenteert de oppervlakten per eigenaar. Tevens is in onderstaande tabel gepresenteerd hoe het uitgeefbaar oppervlak per eigenaar is opgenomen gebaseerd op de kaart met de beoogde toekomstige situatie als opgenomen als bijlage 3. Er wordt hierbij nogmaals gewezen op het statusverschil dat in die bijlage 3 zichtbaar is. Voor het ingekleurde deel is een uitwerkingsplan beschikbaar waar dit voor het niet ingekleurde deel niet het geval is. De kaart is voor dat onderdeel dus slechts indicatief van aard.

Tabel 5.3 Eigendomssituatie en verdeling toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

Element	Gemeente Noordwijk (m²)	Admiraal (m²)	Campri Vastgoed (m²)	TOTAAL 2e herziening (m²)	TOTAAL 2e herziening (%)
Uitgeefbaar	30.459	5.308	61.968	97.735	41%
Verharding	25.687	3.882	34.292	63.861	26%
Groen	13.060	845	42.208	56.113	23%
Water	4.877	328	18.311	23.516	10%
TOTAAL	**74.083**	**10.363**	**156.779**	**241.225**	**100%**

5.3 Programma

Onderstaande tabel presenteert het te realiseren programma per eigenaar. Ook deze tabel is gebaseerd op bijlage 3 waarin de beoogde toekomstige situatie is opgenomen inclusief het daarin opgenomen statusverschil.Ten opzichte van de eerste herziening zijn hierin wijzigingen doorgevoerd als gevolg van meer recente informatie. Tevens is een nieuwe categorie woningen toegevoegd. Dit betreft de ogenomen woon-zorgwoningen.

Tabel 5.4 Programma

Type	Gemeente Noordwijk	Admiraal	Campri Vastgoed	TOTAAL (aantal)	TOTAAL (%)
Eengezins					
Sociaal	18	8	65	91	14%
Betaalbaar	5	0	0	5	1%
Middenduur	39	4	27	70	11%
Herenhuis	61	20	113	194	30%
Special	2	0	0	2	0%
2^1 kap	35	4	44	83	13%
Vrijstaand	2	0	25	27	4%
Subtotaal	*162*	*36*	*274*	***472***	***74%***
Meergezins					
Sociaal	56	0	42	98	15%
Betaalbaar	0	0	0	0	0%
Middenduur	12	0	36	48	8%
Duur	12	0	0	12	2%
Woon-zorg	0	0	8	8	1%
Subtotaal	*80*	*0*	*86*	***166***	***26%***
TOTAAL	**242**	**36**	**360**	**638**	**100%**

Bij de eerste herziening was uitgegaan van totaal 676 te realiseren woningen. Op basis van de meer gedetailleerde informatie is nu uitgegaan van 638 te realiseren woningen.

5.4 Kosten

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

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

Het percentage van de kosten dat reeds gerealiseerd is, bedraagt bij de tweede herziening van het exploitatieplan 66,7% van de totale kosten en 28,9% van de totale kosten minus de inbrengwaarden.

Algemeen geldt als wijziging bij de tweede herziening van het exploitatieplan dat waar van toepassing indexeringen zijn doorgevoerd om de kosten van prijspeil 1 januari 2017 naar 1 januari 2019 aan te passen. Dit is gedaan met een percentage van respectievelijk 1,4% (2017 naar 2018) en 1,7% (2018 naar 2019) conform de CPI-index over 2017 en 2018.

5.4.1 Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro)

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

De opgenomen inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie uitgevoerd door taxateurs/deskundigen de heren van Arcadis (Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan Offem-Zuid te Noordwijk). De rapportage is bijgevoegd als bijlage 8. De prijspeildatum is 1 augustus 2016. Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van grond moet worden bepaald. De inbrengwaarden zijn getaxeerd op basis van de verkeerswaarde ervan uitgaande dat niet onteigend wordt conform de eerste zin van artikel 6.13 lid 5 Wro. In onderstaande tabel staan de gronden die per eigenaar worden ingebracht welke inbrengwaarden met de bijbehorende rente sinds de eerste herziening zijn opgehoogd. Uiteraard is de naam van eigenaren van Limburg Stirum gewijzigd naar Campri Vastgoed in lijn met de levering van deze eigendommen aan Campri Vastgoed sinds de eerste herziening.

Tabel 5.5 Inbrengwaarden

Eigenaar	m²	1e herziening (EUR)	2e herziening (EUR)	Verschil (EUR)	Verklaring
Gemeente Noordwijk	74.083	8.753.252	8.929.192	175.940	Rente toevoeging
Campri Vastgoed	156.779	17.261.365	17.608.318	346.953	Rente toevoeging
Admiraal	10.363	1.140.966	1.163.899	22.933	Rente toevoeging
Totaal	**241.225**	**27.155.583**	**27.701.410**	**545.827**	

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

Tot de inbrengwaarde rekent het Bro naast de waarde van de grond en de opstallen ook het eventuele vrijmaken van rechten die nog rusten op de betreffende gronden en de sloopkosten die noodzakelijk zijn om de nieuwe bestemming mogelijk te maken. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.

Er is rekening gehouden met de sloop van enkele opstallen in het gebied. De sloopkosten zijn opgenomen in de civiele raming. Indien eigenaren tot zelfrealisatie overgaan, maken sloopkosten onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. Onderstaande tabel presenteert de te slopen onderdelen inclusief de daarbij behorende kostenraming (nominaal, prijspeil januari 2019) in vergelijking met de kosten als opgenomen in de eerste herziening. Daarbij zijn alle onderdelen opgenomen zoals die te zien zijn op bijlage 1. Diverse objecten zijn inmiddels gesloopt. De hiervoor gerealiseerde kosten zijn opgenomen in de kolom “Waarvan opgenomen in de boekwaarde”.

Tabel 5.6 Sloopkosten

Sloopkosten	Totaal 1e herziening (EUR)	Totaal 2e herziening (EUR)	Waarvan opgenomen in de boekwaarde (EUR)	Verschil (EUR)	Verklaring
B1/B2	2.359	2.433		74	Indexering
B3	553	570		17	Indexering
B4	134	138		4	Indexering
B6	0	0		0	
B7	1.622	1.673		51	Indexering
B8	5.112	5.272		160	Indexering
B9/B12/B13/B14	16.839	16.839	16.839	0	
B15/B16	0	18.460		18.460	Eerder geen onderdeel van raming
B10/B11	76.475	76.475	76.475	0	
B17	8.225	9.184	9.184	959	Extra werkzaamheden
Sloop rolkas op kavel A4	18.020	18.020	18.020	0	
Huisjes volkstuintjes	160.440	160.440	160.440	0	
Diversen	4.781	4.781	4.781	0	
Totaal	**294.560**	**314.285**	**285.739**	**19.725**	

De meeste verschillen zijn het gevolg van indexering. Het grootste verschil ten opzichte van de eerste herziening betreft de opgenomen sloopkosten voor de elementen B15 en B16 op de eigendommen van Admiraal. Deze waren per abuis bij de vorige herziening geen onderdeel van de kostenraming en zijn nu, bij de tweede herziening, alsnog opgenomen.

5.4.2 Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro)

Onderzoekskosten moeten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Op dit moment zijn diverse (voor)onderzoeken uitgevoerd en daarnaast dienen nog enkele onderzoeken uitgevoerd te worden. Onderstaande tabel presenteert een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken en de bijbehorende kosten onder de noemer “boekwaarde” (per 1 januari 2019). In de tabel is tevens de vergelijking met de kosten als opgenomen in de eerste herziening weergegeven.

Tabel 5.7 Onderzoekskosten

Kostenpost	EUR 1e herziening	EUR 2e herziening	Verschil (EUR)	Verklaring
Boekwaarde				
Archeologie	145.000	184.150	39.150	Gerealiseerde kosten 2017
Akoestisch onderzoek	2.612	2.612	0	
Onderzoek stikstofdepositie	1.500	1.500	0	
Kwalitatieve beoordeling overige milieuaspecten	975	975	0	
Bodem- en asbest onderzoek	44.835	55.715	10.880	Gerealiseerde kosten 2017 en 2018
Verkennend bodemonderzoek	3.350	3.350	0	
Historisch vooronderzoek Niet Gesprongen Explosieven	6.500	6.500	0	
Uitwerkingsplan water	3.800	3.800	0	
Flora en Fauna	9.995	10.295	300	Gerealiseerde kosten 2017
Nog te realiseren				
Archeologisch onderzoek	500.000	515.619	15.619	Indexering
Nog te realiseren onderzoeken	59.870	115.000	55.130	Minus gerealiseerde kosten 2017 en 2018, nieuwe raming restant budget en toegevoegd budget tbv eigendommen Admiraal
Totaal	**778.437**	**899.516**	**121.079**	

De tabel toont hogere kosten ten opzichte van de ramingen bij de eerste herziening. Dit is met name het gevolg van toegevoede kosten bij de nog te realiseren kosten. Bij de vorige herziening was per abuis geen rekening gehouden met te realiseren onderzoekskosten op de eigendommen van Admiraal. Deze zijn bij deze tweede herziening alsnog toegevoegd.

5.4.3 Bodemsanering (art. 6.2.4 onder b Bro)

Bij de eerste herziening was voor het uitvoeren van noodzakelijke bodemsaneringswerkzaamheden op basis van aangegane verplichtingen rekening gehouden met een bedrag van EUR 430.297. Daarbij was echter geen rekening gehouden met saneringskosten op de eigendommen van Admiraal en Campri. Deze zijn alsnog toegevoegd bij deze tweede herziening. Daarnaast geldt dat de werkelijke kosten van de uitgevoerde bodemsanering licht hoger zijn geworden. Die bedragen EUR 456.912. Hiermee bedragen de totaal opgenomen saneringskosten EUR 556.912.

5.4.4 Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 onder c Bro)

Op basis van het digitaal opgemeten ruimtegebruik in de huidige en beoogde toekomstige situatie en op basis van het gemeentelijk LIOR/UVOR (bijlage 9) is een civieltechnische kostenraming opgesteld. Onderstaande tabel presenteert een samenvatting van deze kostenraming in de eerste herziening in vergelijking met de tweede herziening. De uitgebreide kostenraming is bijgevoegd als bijlage 10.

Tabel 5.8 Kosten bouw- en woonrijp maken

Civieltechnische kosten	Totaal 1e herziening	Gerealiseerd per 1/1/2019	Totaal 2e herziening	Verschil	Verklaring
Milieu	595.024	32.698	612.810	17.786	Indexering
Grondwerk	1.693.011	328.030	1.458.438	-234.573	Lagere kosten gerealiseerd dan geraamd
Bouwrijp maken	3.804.015	1.182.634	4.109.777	305.761	Indexering, nieuw ruimtegebruik, nieuwe eenheden
Woonrijp maken	7.789.337	97.329	8.203.368	414.032	Indexering, nieuw ruimtegebruik, nieuwe eenheden
Planstructureel	1.427.018	0	1.556.593	129.575	Indexering, nieuw ruimtegebruik, nieuwe eenheden
Geluidswal	0	0	200.000	200.000	Toegevoegde kostenpost agv nader geluidsonderzoek
TOTALE KOSTEN	**15.308.405**	**1.640.691**	**16.140.985**	**832.580**	

De verschillen worden met name veroorzaakt doordat de raming nu aansluit bij het stedenbouwkundig ontwerp waar voorheen nog werd gerekend op basis van het globale plan. Dit heeft geleid tot nieuwe eenheden. Daarnaast gelden bij bepaalde elementen nieuwe eenheidsprijzen. Bovendien zijn kosten van EUR 200.000 toegevoegd voor realisatie van een geluidswal als gevolg van nader geluidsonderzoek. De geluidsimpact van de N206 is groter dan eerder voorzien en hiertoe dienen maatregelen te worden getroffen. Vooralsnog is daartoe in deze tweede herziening uitgegaan van een geluidswal met bijbehorende kosten. Mogelijk dat andere oplossingen toepasbaar zijn. Dit wordt alsdan verwerkt bij een volgende herziening van het exploitatieplan. Minus deze kosten van EUR 200.000 is een verschil te constateren van EUR 632.580. Dit betreft een vergelijking van kosten op prijspeil 1/1/2017 ten opzichte van 1/1/2019. Indexering van de kosten uit de eerste herziening naar prijspeil 1/1/2019 zou leiden tot een verhoging van kosten met EUR 478.204. De werkelijke stijging van de kosten is daarmee substantieel lager.

5.4.5 Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 onder e Bro)

Voor de ontwikkeling van een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Voor de ontwikkeling van Offem-Zuid gaat het om de aanleg van een rotonde, het downgraden van de Beeklaan, werkzaamheden aan de Hogeweg, het opheffen van een over het exploitatiegebied gelegen hindercirkel, de realisatie van een fietspad, het realiseren van een watergang naar de Woensdagse Wetering, realisatie van een duiker/sifon en een ontsluitingsroute door het gebied Herenweg 21/23. Hiervoor zijn kosten geraamd. Onderstaande tabel presenteert hiervan een overzicht als opgenomen in de eerste herziening in vergelijking met de tweede herziening.

Tabel 5.8 Kosten buiten het exploitatiegebied

Bovenwijkse kostenpost	EUR totaal 1e herziening	EUR totaal 2e herziening	Verschil	Verklaring
Rotonde	661.050	454.958	-206.092	Nieuwe raming
Hogeweg	254.250	262.192	7.942	Indexering
Fietspad	25.425	75.000	49.575	Nieuwe raming
Opheffen hindercirkel buiten plangebied	252.379	260.263	7.884	Indexering
Aanpassing Verl. Beeklaan 50 km/u	10.170	861.700	851.530	Nieuwe raming
Watergang Woensdagse Wetering	0	455.910	455.910	Zat bij eerste herziening in raming bouw- en woonrijp maken
Duiker/Sifon	0	120.000	120.000	Zat bij eerste herziening in raming bouw- en woonrijp maken
Ontsluiting door Herenweg 21/23	672.464	572.026	-100.438	Nieuwe raming
Totaal	**1.875.738**	**3.062.049**	**1.186.311**	

Naar aanleiding van bovenstaande tabel is een aantal opvallende verschillen te constateren. In het onderstaande wordt hierop ingegaan:

- Rotonde: De kosten voor de rotonde zijn substantieel lager geworden. Deze zijn nu gebaseerd op een directieraming waar eerst was gerekend met kosten op basis van een referentieproject.
- Fietspad: De kosten voor realisatie van het fietspad zijn hoger geworden. De raming is bijgesteld omdat een langer en breder fietspad nodig is dan waarmee oorspronkelijk was gerekend.
- Aanpassen Verlengde Beeklaan: De kosten voor het aanpassen van de Verlengde Beeklaan zijn fors toegenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat meer werkzaamheden aan deze laan worden uitgevoerd dan bij de eerste herziening voorzien. Bij de eerste herziening was alleen rekening gehouden met werkzaamheden die noodzakelijk zijn als gevolg van de ontwikkeling van Offem-Zuid. Bij deze tweede herziening zijn diverse extra werkzaamheden opgenomen. Die werkzaamheden zijn echter lang niet allemaal noodzakelijk als gevolg van de ontwikkeling van Offem-Zuid. Om die reden is het percentage toerekenbaarheid (zie tabellen 5.9) fors naar beneden bijgesteld waardoor per saldo aan Offem-Zuid een veel lagere toerekening aan kosten is opgenomen. Als gevolg van deze beide wijzigingen betekent dit voor deze kostenpost een lichte stijging.
- Watergang/Duiker/Sifon: De kosten voor realisatie van de watergang, duiker en sifon zijn noodzakelijk voor aansluiting van de waterplas in de ecologisch zone naar de Woensdagse Wetering. Deze kosten waren eerder onderdeel van de civieltechnische raming, maar geconstateerd is dat dit in feite bovenwijkse kosten zijn. De kosten zijn om die reden uit de civiele raming gehaald en toegevoegd als bovenwijks element.
- Herenweg 21/23: De kosten voor realisatie van de ontsluiting door plangebied Herenweg 21/23 zijn lager geworden op basis van een actuele raming.

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

Tabellen 5.9 Onderbouwing criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid

Rotonde

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	De rotonde fungeert als ontsluiting voor Offem-Zuid
Toerekenbaarheid	Ja	Noodzakelijk voor de verkeersafwikkeling van Offem-Zuid
Proportionaliteit	100%	Rotonde wordt alleen aangelegd ten behoeve van ontsluiting Offem-Zuid

Hogeweg

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Werkzaamheden mede noodzakelijk door ontwikkeling Offem-Zuid
Toerekenbaarheid	Ja	Werkzaamheden mede noodzakelijk door ontwikkeling Offem-Zuid
Proportionaliteit fietspad	97%	Ook bestaande woningen aan de Hogeweg profiteren van deze werkzaamheden aan het fietspad. Het fietspad bedraagt EUR 80.000 van het totaal van EUR 250.000. Hierop is het percentage van 97% toegepast alszijnde de verhouding tussen het aantal bestaande woningen langs de Hogeweg en het aantal woningen in Offem-Zuid
Proportionaliteit wegverkeer	10%	De Hogeweg is niet bedoeld als ontsluitingsroute voor autoverkeer naar Offem-Zuid. Slechts voor een klein deel profiteert Offem-Zuid van de werkzaamheden. Dit betreft een gedeelte in de laatste fase van Offem-Zuid. Op basis van lengte verhoudingen is hiertoe een percentage van 10% toegepast van het totaal van EUR 170.000 voor dit gedeelte van de werkzaamheden.

Fietspad

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Fietspad fungeert om fietsverkeer van Offem-Zuid te onsluiten
Toerekenbaarheid	Ja	Noodzakelijk voor de fietsverkeersafwikkeling van Offem-Zuid
Proportionaliteit	100%	Fietspad wordt alleen aangelegd ten behoeve van ontsluiting Offem-Zuid per fiets

Opheffen hindercirkel

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Zonder opheffen van de hindercirkel kan een groot deel van de woningbouw niet gerealiseerd worden
Toerekenbaarheid	Ja	Het opheffen van de hindercirkel vindt plaats in het kader van de ontwikkeling van Offem-Zuid
Proportionaliteit	100%	Zonder opheffen van de hindercirkel kan een groot deel van de woningbouw niet gerealiseerd worden

Aanpassing verlengde Beeklaan

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Offem-Zuid profiteert van de lagere snelheden op de Beeklaan
Toerekenbaarheid	Ja	Het downgraden vindt plaats in het kader van de ontwikkeling van Offem-Zuid
Proportionaliteit	5%	De volledige Beeklaan wordt geupgrade. Slechts een klein deel van deze werkzaamheden is toerekenbaar aan de realisatie van Offem-Zuid. Hierbij is het aantal woningen in Offem-Zuid ten opzichte van het totaal aantal woningen in Noordwijk gehanteerd.

Ontsluiting door Herenweg 21/23

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Offem-Zuid profiteert van deze ontsluitingsroute
Toerekenbaarheid	Ja	Ontsluiting van Offem-Zuid vindt plaats via deze route en dient tevens als calamiteitenroute
Proportionaliteit	99%	Ook de te realiseren woningen aan de Herenweg ondervinden het profijt van deze langzaam verkeersontsluitingsroute. De verhouding van het aantal woningen aan de Herenweg en het aantal woningen in Offem-Zuid is gehanteerd om de proportionaliteit te bepalen

Watergang

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Offem-Zuid profiteert van deze watergang
Toerekenbaarheid	Ja	Watergang is nodig om water in Offem-Zuid te laten aansluiten op omgeving
Proportionaliteit	100%	De watergang wordt alleen aangelegd als gevolg van realisatie van Offem-Zuid

Duiker/Sifon

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Offem-Zuid profiteert van deze duiker/sifon
Toerekenbaarheid	Ja	De duiker/sifon is nodig ten behoeve van realisatie Offem-Zuid
Proportionaliteit	100%	De duiker/sifon wordt alleen aangelegd als gevolg van realisatie Offem-Zuid

Aan de hand van de tabellen 5.8 en 5.9 ontstaan dan onderstaande proportioneel opgenomen kosten. Ook hier is weer de vergelijking gemaakt met de kosten zoals die in de eerste herziening waren opgenomen.

Tabel 5.10 Kosten buiten exploitatiegebied opgenomen in exploitatieopzet

Bovenwijkse kostenpost	EUR toerekenbaar 1e herziening	EUR toerekenbaar 2e herziening	Verschil	Verklaring
Rotonde	661.050	454.958	-206.092	Nieuwe raming
Hogeweg	96.208	99.213	3.005	Indexering
Fietspad	25.425	75.000	49.575	Nieuwe raming
Opheffen hindercirkel	252.379	260.263	7.884	Indexering
Aanpassing Verl. Beeklaan 50 km/u	9.865	42.223	32.358	Nieuwe raming en nieuw % toerekening
Watergang Woensdagse Wetering	0	455.910	455.910	Zat bij eerste herziening in raming bouw- en woonrijp maken
Duiker/Sifon	0	120.000	120.000	Zat bij eerste herziening in raming bouw- en woonrijp maken
Ontsluiting door Herenweg 21/23	659.015	566.306	-92.709	Nieuwe raming
Totaal	**1.703.942**	**2.073.873**	**369.931**	

5.4.6 Plankosten (art. 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

Onderstaande tabel presenteert de plankosten als opgenomen in de eerste herziening en de plankosten als opgenomen in de tweede herziening. Hiertoe is de zogeheten plankostenscan gehanteerd (versie d.d. januari 2010). Conform de toelichting op die plankostenscan is de

bijbehorende vragenlijst opnieuw ingevuld. Het aantal woningen is aangepast, de licht gewijzigde sloopkosten zijn doorgevoerd, het aantal op te stellen uitwerkingsplannen is aangepast en de kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn aangepast. Hierdoor zijn de wijzigingen veroorzaakt ten opzichte van de opgenomen kosten in de eerste herziening. De inputbladen zijn opgenomen als bijlage 12.

Tabel 5.11 Resultaat plankostenscan

Product	EUR totaal 1e herziening	EUR totaal 2e herziening	Verschil
Verwerving	7.200	7.200	0
Stedenbouw	545.600	515.470	-30.130
Ruimtelijke ordening	129.630	129.630	0
Civiele en cultuurtechniek	2.414.357	2.576.385	162.028
Landmeten/Vastgoedinformatie	55.541	55.541	0
Communicatie	0	0	0
Gronduitgifte	7.320	7.320	0
Management	678.693	678.693	0
Planeconomie	297.844	297.844	0
TOTAAL	**4.136.185**	**4.268.083**	**131.898**

5.4.7 Rentelasten

Naast de rentelasten die zijn verwerkt in de inbrengwaarden gelden nog rentelasten over de plankosten die reeds bij de eerste herziening als boekwaarde waren opgenomen en rentelasten over de in 2017 en 2018 gerealiseerde kosten.Dit betreft een bedrag van EUR 115.518. In het saldo op contante waarde als opgenomen in de eerste herziening van het exploitatiteplan was rekening gehouden met deze rentelasten.

5.4.8 Samenvatting kosten

Onderstaande tabel presenteert een samenvatting van de opgenomen kosten in de tweede herziening van het exploitatieplan. De kosten als opgenomen in de eerste herziening zijn ook weergegeven. De verklaringen van de verschillen zijn in de voorgaande paragrafen opgenomen.

Tabel 5.12 Samenvatting kosten

Kostenpost	EUR totaal 1e herziening	EUR totaal 2e herziening	Verschil (EUR)	Verschil (%)
Inbrengwaarde	27.155.583	27.701.410	545.827	
Sloopkosten	294.562	314.285	19.723	
Onderzoekskosten	778.437	899.516	121.079	
Bodemsanering	430.297	556.912	126.615	
Bouw- en woonrijp maken	15.308.405	16.140.985	832.580	
Kosten buiten het exploitatiegebied	1.703.941	2.073.873	369.932	
Plankosten	4.136.185	4.268.083	131.898	
Rentelasten	0	115.518	115.518	
TOTAAL	**49.807.410**	**52.070.582**	**2.263.172**	**4,53%**

5.5 Opbrengsten

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

5.5.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 onder a Bro)

De gemeente Noordwijk heeft haar grondprijsbeleid vastgelegd in een grondprijsbrief (vastgesteld 3 mei 2016). Uitgangspunt bij het bepalen van de grondprijzen zijn residuele grondprijsberekeningen resulterend in een grondquote waarbij voor de sociale woningbouw een minimale grondquote van 18% geldt. Bij onderhavige tweede herziening van het exploitatieplan zijn de geraamde grondopbrengsten volledig opnieuw geraamd aan de hand van een actuele marktscan en residuele grondprijsberekening. Er zijn substantiële verschillen te constateren ten opzichte van de opgenomen grondopbrengsten in de eerste herziening. Dit wordt met name veroorzaakt door verbeterde marktcondities ten opzichte van de raming zoals die in 2016 is opgesteld. Daarnaast is juist voor de woningen in de sociale categorie rekening gehouden met lagere grondopbrengsten. Tot slot is het nieuw toegevoegde segment van de woon-zorg woningen opgenomen in de berekening. Logischerwijs leidt de stijging van de grondopbrengsten per woning tot hogere opgenomen grondopbrengsten in vergelijking met de eerste herziening. De hoogte van de grondopbrengsten is in absolute zin niet direct relevant voor de verdeling van de kosten over de verschillende eigenaren. Daartoe is “slechts” de verdeling van de

opbrengsten over de verschillende eigenaren relevant. Niettemin zijn de opbrengsten bij deze tweede herziening volledig herzien en geactualiseerd aan de hand van een actuele residuele grondprijsberekening.

Tabel 5.13 Grondopbrengsten per type woning

Type	Grondopbrengst (EUR) 1e herziening	Grondopbrengst (EUR) 2e herziening	Verschil	Verklaring
Eengezins				
Sociaal	52.169	21.237	-30.932	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Betaalbaar	69.382	80.337	10.955	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Middenduur	87.467	98.216	10.749	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Herenhuis	99.335	130.317	30.982	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Special	149.505	159.674	10.169	Nieuwe residuele grondprijsberekening
2^1 kap	149.505	159.674	10.169	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Vrijstaand	182.830	227.113	44.283	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Meergezins				
Sociaal	24.963	17.763	-7.200	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Betaalbaar	21.227	74.744	53.517	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Middenduur	38.749	74.705	35.956	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Duur	41.307	101.041	59.734	Nieuwe residuele grondprijsberekening
Woon-zorg	0	56.485	56.485	Nieuwe segment

5.5.2 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar

In paragraaf 5.3 is ingegaan op het te realiseren programma. Door de combinatie van tabel 5.4 en 5.13 is te bepalen welke grondopbrengsten per eigenaar zijn aangenomen en zijn de totaal opgenomen grondopbrengsten te bepalen. Onderstaande tabel presenteert hiervan het resultaat. Het verschil met de eerste herziening is op totaalniveau per eigenaar weergegeven. Die verschillen zijn het gevolg van de wijzigingen als gepresenteerd in de tabellen 5.4 en 5.13.

Tabel 5.14 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

Type	Gemeente Noordwijk	Admiraal	Campri Vastgoed	TOTAAL (EUR)
Eengezins				
Sociaal	382.266	169.896	1.380.405	**1.932.567**
Betaalbaar	401.685	0	0	**401.685**
Middenduur	3.830.424	392.864	2.651.832	**6.875.120**
Herenhuis	7.949.337	2.606.340	14.725.821	**25.281.498**
Special	319.348	0	0	**319.348**
2^1 kap	5.588.590	638.696	7.025.656	**13.252.942**
Vrijstaand	454.226	0	5.677.825	**6.132.051**
Subtotaal	*18.925.876*	*3.807.796*	*31.461.539*	***54.195.211***
Meergezins				
Sociaal	994.728	0	746.046	**1.740.774**
Betaalbaar	0	0	0	**0**
Middenduur	896.460	0	2.689.380	**3.585.840**
Duur	1.212.492	0	0	**1.212.492**
Woon-zorg	0	0	451.880	**451.880**
Subtotaal	*3.103.680*	*0*	*3.887.306*	***6.990.986***
TOTAAL 2e herziening	**22.029.556**	**3.807.796**	**35.348.845**	**61.186.197**
TOTAAL 1e herziening	**18.799.690**	**3.351.951**	**31.251.311**	**53.402.952**
Verschil	**3.229.866**	**455.845**	**4.097.534**	**7.783.245**

Een gedeelte van de woningen op (voormalig) gemeentelijk eigendom is inmiddels gerealiseerd. Dit betreft 113 van de 242 woningen die op (voormalig) gemeentelijk eigendom zijn geprojecteerd. De bijbehorende grondopbrengsten zijn als boekwaarde opgenomen.

5.6 Parameters, fasering en resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd zodat op een juiste manier rekening wordt gehouden met invloeden van rente en kosten- en opbrengstenstijging. De daartoe gehanteerde parameters worden onderstaand behandeld, waarna wordt stilgestaan bij de fasering van de kosten en opbrengsten. Dit leidt uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2019.

5.6.1 Parameters

In onderstaande tabel staan de parameters waarmee in de exploitatieopzet is gerekend inclusief de vergelijking met de parameters waarmee in de eerste herziening is gerekend.

Tabel 5.15 Projectparameters

Parameter	1e herziening	2e herziening
Prijspeildatum	1 januari 2017	1 januari 2019
Startdatum exploitatie	1 januari 2016	1 januari 2016
Contante waarde datum	1 januari 2017	1 januari 2019
Einddatum exploitatie	31 december 2024	31 december 2024
Renteparameter	1,0%	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%	2,0%
Kostenstijging	2,0%	2,0%

Het percentage voor de opbrengstenstijging is op basis van actuele marktinzichten aangepast van 1 naar 2%.

5.6.2 Fasering

Voor de fasering van de kosten en opbrengsten gelden onderstaande aannamen.

- De nog te realiseren grondopbrengsten zijn gefaseerd in de periode van 2019 tot 2024. Hierbij is aangesloten bij de fasegrenzen als zichtbaar op bijlage 1 en de bijbehorende jaren.
- De inbrengwaarden zijn net als bij de eerste herziening van het exploitatieplan als boekwaarde opgenomen.
- De sloopkosten zijn deels als boekwaarde opgenomen. De resterende te slopen opstallen zijn opgenomen in 2019.
- De onderzoekskosten zijn, met uitzondering van de boekwaarde, opgenomen in de jaren 2019 en 2020.
- De nog te realiseren kosten voor bodemsanering zijn opgenomen in 2019 en 2020.
- De nog te realiseren kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gelijkmatig verdeeld over de jaren 2019 tot en met 2024.
- De plankosten zijn, conform de toelichting op de plankostenscan, direct opgenomen bij de start van het project in 2016. Dit betekent dat deze kosten in de tweede herziening van het exploitatieplan als boekwaarde zijn opgenomen.

5.6.3 Resultaat

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

Tabel 5.16 Resultaat exploitatieopzet

	EUR 1e herziening	EUR 2e herziening	Verschil
Kosten nominaal (1 januari 2019)	49.807.410	52.070.582	2.263.172
Opbrengsten nominaal (1 januari 2019)	53.402.952	61.186.197	7.783.245
Saldo nominaal (1 januari 2019)	3.595.542	9.115.615	5.520.073
Saldo eindwaarde (31 december 2024)	3.264.365	10.537.667	7.273.302
Saldo contante waarde (1 januari 2019)	3.014.586	9.926.959	6.912.373

De verschillen in kosten en opbrengsten zijn per kosten- en opbrengstenpost toegelicht in de voorgaande hoofdstukken. Tevens wordt het verschil veroorzaakt door het gewijzigde percentage voor opbrengstenstijging.

5.7 Maximaal te verhalen kosten (art. 6.16 Wro)

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties[1], hoger zijn dan de geraamde netto contante grondopbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de

[1] Bijdragen van andere grondexploitaties en derden zijn hier niet aan de orde

macro-aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er bij de tweede herziening alsvolgt uit. De verschillen met de eerste herzieningzijn ook inzichtelijk gemaakt.

Tabel 5.17 Maximaal te verhalen kosten

	EUR 1e herziening	EUR 2e herziening	Verschil
De netto contante kosten per 1 januari 2019 zijn	50.388.365	52.522.278	2.133.913
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2019 zijn	53.402.952	62.449.237	9.046.285
Te verhalen kosten per 1 januari 2019	50.388.365	52.522.278	2.133.913

Hieruit blijkt dat de netto contante kosten lager zijn dan de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald. In totaal kan EUR 52.522.278 worden verhaald.

5.8 Exploitatiebijdragen (art. 6.18 Wro)

5.8.1 Berekening exploitatiebijdragen

Artikel 6.18 Wro bepaalt op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën gelden de verschillende woningtypen. Vervolgens wordt als basiseenheid bij de verschillende uitgiftecategorieën de euro gehanteerd. De gewichtsfactor tussen de verschillende uitgiftecategorieën bestaat uit de opbrengsten van bouwrijpe grond die bij de uitgiftecategorie horen. De totale hoeveelheid gewogen basiseenheden is dan gelijk aan de totale raming van de grondopbrengsten in de exploitatieopzet. De bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage is dan vervolgens gelijk aan de geraamde grondopbrengsten per exploitant gedeeld door de totale grondopbrengsten vermenigvuldigd met het totaal aan te verhalen kosten. Uiteindelijk kan op het moment van omgevingsvergunningverlening inzichtelijk worden gemaakt welke kosten dan bijgedragen moeten worden. Dit is afhankelijk van het feit voor welke gronden op dat moment een vergunningaanvraag wordt ingediend. Doordat rekening moet worden gehouden met de faseringsinvloeden (kosten- en opbrengstenstijging en rentetoerekening) dient een en ander op contante waarde te worden berekend. Onderstaande tabel presenteert per type woning de contante opbrengst per woning en daarmee tevens de gewogen eenheden per type woning op prijspeil 2019.

Tabel 5.19 Aantal gewogen eenheden per type woning en kostenbijdrage per woning[2]

Type	Totaal contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen	Contante opbrengst per woning (EUR/woning)	Kostenbijdrage per woning (EUR/woning)
Eengezins				
Sociaal	1.976.713	91	21.722	18.269
Betaalbaar	401.685	5	80.337	67.567
Middenduur	6.987.297	70	99.819	83.951
Herenhuis	25.799.280	194	132.986	111.846
Special	319.348	2	159.674	134.292
2^1 kap	13.500.460	83	162.656	136.800
Vrijstaand	6.309.980	27	233.703	196.553
Meergezins				
Sociaal	1.778.105	98	18.144	15.260
Middenduur	3.680.284	48	76.673	64.485
Duur	1.230.584	12	102.549	86.247
Woon zorg	465.501	8	58.188	48.938
Totaal	**62.449.237**	**638**		

5.8.2 Exploitatiebijdrage per exploitant

Voor het totaalbeeld is in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke exploitant weergegeven (prijspeil 1 januari 2019). Van de genoemde exploitatiebijdrage moet de

[2] Doordat het percentage opbrengstenstijging gelijk is aan het percentage contant maken, is de nominale opbrengstpotentie gelijk aan de contante opbrengstpotentie.

inbrengwaarde van de uitgeefbare onderdelen en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden nog worden afgehaald. De aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied is weergegeven in onderstaande tabel. Dit is getoond in de kolom “Bijdrage bij omgevingsvergunning”. De netto financiële last ontstaat als de gemeente het resterende gebied (het openbaar gebied) aankoopt tegen de resterende inbrengwaarde. Die is opgenomen in de kolom “Netto financiële last”. De kolom bruto exploitatiebijdrage is bepaald door het te realiseren programma per eigenaar (tabel 5.4) te vermenigvuldigen met de contante opbrengsten per type woning als vermeld in tabel 5.19 te delen door de totale contante opbrengsten (EUR 62.449.237). Die verhouding is vervolgens vermenigvuldigd met de totaal te verhalen kosten van EUR 52.522.278. Voor de volledigheid is tevens de berekende bijdrage op contante waarde bij de eerste herziening weergegeven.

Tabel 5.20 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2019)

Eigenaar	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgeefbaar)	Bijdrage bij omgevingsvergunning	Aankoop openbaar gebied	Netto financiële last
Gemeente Noordwijk	18.876.446	3.671.210	15.205.236	5.257.982	9.947.254
Admiraal	3.266.089	596.157	2.669.932	567.742	2.102.190
Campri Vastgoed	30.379.743	6.959.811	23.419.931	10.648.507	12.771.424
TOTAAL	**52.522.278**	**11.227.179**	**41.295.099**	**16.474.231**	**24.820.868**

Tabel 5.21 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2017)

Eigenaar	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgeefbaar)	Bijdrage bij omgevingsvergunning	Aankoop openbaar gebied	Netto financiële last
Gemeente Noordwijk	17.696.302	3.572.288	14.124.014	5.180.964	8.943.051
Admiraal	3.166.817	584.411	2.582.406	556.555	2.025.850
Van Limburg Stirum	29.525.246	6.873.762	22.651.484	10.387.603	12.263.881
TOTAAL	**50.388.365**	**11.030.461**	**39.357.904**	**16.125.122**	**23.232.782**

6. Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als bindende bijlagen. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlagen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting op de exploitatieopzet (Hoofdstuk 5).

6.1 Toelichting bijlagen deel A

1 *Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan, bijlage 1*
Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is openomen in deel A, paragraaf 1.5.

2 *Eigendomskaart, bijlage 2*
Deze kaart duidt de kadastrale percelen met hun omvang en hun eigenaren aan. Deze kaart bestaat uit twee delen.

3 *Kaart voorgenomen grondgebruik, bijlage 3*
Als onderlegger voor de exploitatieopzet is een voorgenomen grondgebruik gehanteerd waaruit het toekomstig ruimtegebruik is afgeleid. Deze kaart is aangepast ten opzichte van de eerste herziening door toevoeging van een meer gedetailleerd verkavelingsplan.

4 *Verbeelding bestemmingsplan, bijlage 4*
Deze kaart presenteert de verbeelding van het bestemmingsplan

5 *Verbeelding eerste uitwerkingsplan, bijlage 5*
Deze kaart presenteert de verbeelding van het eerste uitwerkingsplan

7 *Beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid, bijlage 7*
Dit betreft het voor de ontwikkeling van Offem-Zuid opgestelde beeldkwaliteitsplan.

8 *Taxatierapport inbrengwaarde, bijlage 8*
Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

9 *LIOR/UVOR, bijlage 9*
Deze bijlage bevat het LIOR/UVOR waarmee bij het opstellen van de kostenraming rekening is gehouden.Deze is ongewijzigd ten opzichte van de eerste herziening.

10 *Kostenraming bouw- en woonrijp maken, bijlage 10*
Deze bijlage bevat de gedetailleerde kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.

11 *Rapportage Odeurnet, bijlage 11*
Deze bijlage bevat een rapportage waarin een kostenraming is opgenomen ten behoeve van het opheffen van de over het exploitatiegebied gelegen hindercirkel.

12 *Invulling plankostenscan, bijlage 12*
Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de zogeheten plankostenscan is ingevuld. Deze bijlage is gewijzigd ten opzichte van de eerste herziening.

6.2 Toelichting bijlagen deel B

1 *Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5

2 LIOR/UVOR, bijlage 2

Deze bijlage betreft het LIOR/UVOR waarin de eisen die aan de werken en werkzaamheden gesteld worden, zijn opgenomen.Deze is ongewijzigd ten opzichte van de eerste herziening.

3 Beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid, bijlage 3

Dit betreft het voor de ontwikkeling van Offem-Zuid opgestelde beeldkwaliteitsplan.

7. Bijlagen bij de toelichting

1 *Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan, bijlage 1*

2 *Eigendomskaart, bijlage 2*

3 *Kaart voorgenomen grondgebruik, bijlage 3*

4 *Verbeelding bestemmingsplan, bijlage 4*

5 *Verbeelding eerste uitwerkingsplan, bijlage 5*

7 *Beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid, bijlage 7*

8 *Taxatierapport inbrengwaarde, bijlage 8*

9 *LIOR/UVOR, bijlage 9*

10 *Kostenraming bouw- en woonrijp maken, bijlage 10*

11 *Rapportage Odeurnet, bijlage 11*

12 *Invulling plankostenscan, bijlage 12*

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

8. Begrenzing van het exploitatiegebied

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

9. Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan Offem-Zuid zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden. Voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om de Openbare ruimte aan te kunnen leggen.

Eigenaar: Degenen die het zakelijk recht hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Eigendomskaart: De kaart die de kadastrale eigendommen met de juridische eigenaren weergeeft, welke als bijlage 2 bij deel A is toegevoegd.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de kaart bijgevoegd als bijlage 1 in zowel deel A als B.

Gebruiksrijp/woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 4.

Inrichting openbare ruimte: Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtname van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld.

Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan: De kaart welke als bijlage 1 in deel A en B tot dit exploitatieplan behoort.

Kaart voorgenomen grondgebruik: De kaart welke als bijlage 3 bij deel A is toegevoegd.

LIOR/UVOR: Het Handboek dat de gemeente Noordwijk hanteert voor de inrichting van de openbare ruimte en voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, welk Handboek als bijlage 2 van deel B tot dit exploitatieplan behoort.

Openbare ruimte: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw.

Sociale koopwoning: Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw met een koopprijs vrij op naam tot maximaal EUR 200.000.

Uitgeefbare gronden: De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw: De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Noordwijk is vastgesteld op 22 januari 2019.

Woonzorgvoorziening: Een (verzameling van) gebouw(en) bedoeld voor (zelfstandig wonende) senioren waar intramurale zorg(voorzieningen), zorgondersteunende infrastructuur en maatschappelijke en medische voorzieningen worden aangeboden, en waarbij tevens sprake kan zijn van ondergeschikte detailhandels- en horecavoorzieningen; de woonzorgvoorziening heeft een dusdanige omvang dat een rendabele exploitatie wordt bereikt.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

1. De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de bepalingen van het LIOR/UVOR (bijlage 2).
2. De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de bepalingen als opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid (bijlage 3).
3. De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet, indien aan de orde, voldoen aan het op te stellen inrichtingsplan voor de ecologische zone.

Artikel 3 Faseringsregel

Voor de fasen zoals aangegeven op de Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan, bijlage 1, geldt de fasering zoals aangeduid in onderstaande Faseringstabel. Met het Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering en met het Gebruiksrijp maken openbare ruimte mag niet eerder worden gestart dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faseringstabel is aangegeven. De verlening omgevingsvergunning bouwen mag niet eerder plaatsvinden dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faseringstabel is aangegeven.

Faseringstabel

Fase	Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Gebruiksrijp maken openbare ruimte
1	2017-2021	2017-2021	2017-2021
2	2020-2024	2020-2024	2020-2024

Artikel 4 Regels over het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1 Goedkeuring plan van aanpak

1. Het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan van aanpak. Dit plan dient te voldoen aan het LIOR/UVOR, het beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid en, indien aan de orde, het op te stellen inrichtingsplan voor ecologische zone.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in lid 1
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

Artikel 4.2 Goedkeuring bestek

1. Voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden dient een bestek te worden opgesteld dat voldoet aan het in artikel 4.1 bedoelde plan van aanpak en het LIOR/UVOR, het beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid en, indien aan de orde, het op te stellen inrichtingsplan voor ecologische zone.
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het bestek.

3. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek
4. Dit artikel geldt niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

Artikel 4.3 Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden, voor zover betrekking hebbend op voorzieningen van openbaar nut en de daarmee samenhangende diensten, zijn de Aanbestedingswet 2012 en het Aanbestedingsbesluit van toepassing.
2. De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een aanbestedingsprotocol.
3. De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders hebben ingestemd met een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning
4. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 4 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd
5. De leden 2 tot en met 4 van dit artikel gelden niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

Artikel 4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

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

In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het LIOR/UVOR, bijlage 2.

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

Artikel 5 Sociale huurwoningen

Artikel 5.1 Aantal sociale huurwoningen

1. Ter plaatse van het gebied van de Verbeelding, zoals behorend bij het “Uitwerkingsplan Offem-Zuid, eerste fase”, bijlage 5 bij deel A, zijn 40 kavels, binnen de op deze kaart weergegeven deelgebieden, bestemd voor bebouwing met sociale huurwoningen.

2. In het gebied rechts gelegen van de grens van “Uitwerkingsplan Offem-Zuid, eerste fase” tot aan de Achterweg zijn 37 kavels bestemd voor bebouwing met sociale huurwoningen. In het gebied vanaf de Achterweg tot aan de in bijlage 3 deel A zichtbare rode stippellijn dienen 36 sociale huurwoningen gerealiseerd te worden en rechts van de rode stippellijn 34.

Artikel 5.2 Verbod doelgroepdoorkruising

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van dertig jaren nadat de woning voor het eerste in gebruik genomen is, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de gemeentelijke ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019”.

2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van dertig jaren nadat de woning voor het eerst is gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 3 van de in lid 1 genoemde verodening. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

3. Van het in lid 2 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen in de gevallen waarin de toepassing van artikel 3 van de in lid 1 genoemde verordening leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 7 van die verordening.

Artikel 6 Sociale koopwoningen

Artikel 6.1 Aantal sociale koopwoningen

Ter plaatse van het gebied van de Verbeelding, zoals behorend bij het het “Uitwerkingsplan Offem-Zuid, eerste fase”, bijlage 5 bij deel A, zijn 18 kavels, binnen de op deze kaart weergegeven deelgebieden, bestemd voor bebouwing met sociale koopwoningen.

Artikel 6.2 Verbod doelgroepdoorkruising

1. Het is verboden een sociale koopwoningen, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst is gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de doelgroep als bedoeld in artikel 4 van de “Verordening doelgroepen sociale woningbouw Noordwijk 2019”. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
2. Van het in lid 1 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen in de gevallen waarin de toepassing van de in artikel 4 van de in lid 1 genoemde verordening leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 7 van die verordening.

Artikel 7 Verbods- en afwijkingsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren tot het moment van in werking treden van een uitwerkingsplan, anders dan voor het gebied van het “Uitwerkingsplan Offem-Zuid, fase 1” en de inwerkingtreding van de daarbij behorende herziening van het exploitatieplan. Deze verbodsbepaling geldt niet voor de gronden met bestemming natuur. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het hiervoor bepaalde indien het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.
2. Het is verboden te handelen in strijd met de artikelen 2 tot en met 6 van de Regels van dit exploitatieplan.
3. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van het bepaalde in artikel 2, artikel 4.1.2 en 4.1.3 en van het bepaalde in artikel 4.2.2 en 4.2.3 wanneer op onderdelen blijkt dat voor het betreffende deel van het exploitatiegebied het LIOR/UVOR, het beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid dan wel het inrichtingsplan voor de ecologische zone onvoldoende geschikt zijn.
4. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de Regels van dit exploitatieplan wanneer dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van dit exploitatieplan, mits een dergelijk besluit niet leidt tot hetzij a) een verhoging van de kosten van de exploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst in werking getreden herziening ervan; hetzij b) een inperking aan de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de bebouwingsmogelijkheden te benutten.
5. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de Regels van dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als bedoeld in lid 3 en 4 wanneer dit past binnen een ontwerp-besluit tot herziening van dit exploitatieplan, zoals het ten tijde van de ontvangst van het verzoek tot afwijking met inachtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Artikel 8 Slotbepaling

a. Overtreding van het bepaalde in voorgaande artikelen is een strafbaar feit
b. Deze regels kunnen worden aangehaald als “Regels Exploitatieplan Offem-Zuid”

10. De exploitatieopzet

De exploitatiebijdrage vloeit voort uit de exploitatieopzet zoals weergegeven in de tabellen 10.1 tot en met 10.11 en resulteert per eigenaar in de bedragen zoals weergegeven in tabel 10.12.

Tabel 10.1 Oorspronkelijk ruimtegebruik exploitatiegebied

Bebouwing	**m²**
B1	62
B2	83
B3	34
B4	12
B6	51
B7	145
B8	457
B9	104
B10	2.105
B11	80
B12	49
B13	65
B14	63
B15	900
B16	248
B17	53
Totaal bebouwing	*4.511*
Groen	
A1	113.450
A2	8.752
A3	13.383
A4	20.350
A5	23.951
A6	40.035
A7	7.236
A8	2.088
A9	1.322
Totaal groen	*230.567*
Verharding	
V1	3.865
V7	2.282
Totaal verharding	*6.147*
TOTAAL	**241.225**

Tabel 10.2 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

Element	**TOTAAL 2e herziening (m²)**	**TOTAAL 2e herziening (%)**
Uitgeefbaar	**97.735**	**41%**
Verharding	**63.861**	**26%**
Groen	**56.113**	**23%**
Water	**23.516**	**10%**
TOTAAL	**241.225**	**100%**

Tabel 10.3 Eigendomssituatie en verdeling toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

Element	Gemeente Noordwijk (m²)	Admiraal (m²)	Campri Vastgoed (m²)	TOTAAL 2e herziening (m²)
Uitgeefbaar	30.459	5.308	61.968	**97.735**
Verharding	25.687	3.882	34.292	**63.861**
Groen	13.060	845	42.208	**56.113**
Water	4.877	328	18.311	**23.516**
TOTAAL	**74.083**	**10.363**	**156.779**	**241.225**

Tabel 10.4 Programma

Type	Gemeente Noordwijk	Admiraal	Campri Vastgoed	TOTAAL (aantal)
Eengezins				
Sociaal	18	8	65	**91**
Betaalbaar	5	0	0	**5**
Middenduur	39	4	27	**70**
Herenhuis	61	20	113	**194**
Special	2	0	0	**2**
2^1 kap	35	4	44	**83**
Vrijstaand	2	0	25	**27**
Subtotaal	*162*	*36*	*274*	***472***
Meergezins				
Sociaal	56	0	42	**98**
Betaalbaar	0	0	0	**0**
Middenduur	12	0	36	**48**
Duur	12	0	0	**12**
Woon-zorg	0	0	8	**8**
Subtotaal	*80*	*0*	*86*	***166***
TOTAAL 2e herziening	**242**	**36**	**360**	**638**

Tabel 10.5 Samenvatting kosten

Kostenpost	EUR totaal 2e herziening
Inbrengwaarde	27.701.410
Sloopkosten	314.285
Onderzoekskosten	899.516
Bodemsanering	556.912
Bouw- en woonrijp maken	16.140.985
Kosten buiten het exploitatiegebied	2.073.873
Plankosten	4.268.083
Rentelasten	115.518
TOTAAL	**52.070.582**

Tabel 10.6 Grondopbrengsten per type woning

Type	Grondopbrengst (EUR) 2e herziening
Eengezins	
Sociaal	21.237
Betaalbaar	80.337
Middenduur	98.216
Herenhuis	130.317
Special	159.674
2^1 kap	159.674
Vrijstaand	227.113
Meergezins	
Sociaal	17.763
Betaalbaar	74.744
Middenduur	74.705
Duur	101.041
Woon-zorg	56.485

Tabel 10.7 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

Type	Gemeente Noordwijk	Admiraal	Campri Vastgoed	TOTAAL (EUR)
Eengezins				
Sociaal	382.266	169.896	1.380.405	**1.932.567**
Betaalbaar	401.685	0	0	**401.685**
Middenduur	3.830.424	392.864	2.651.832	**6.875.120**
Herenhuis	7.949.337	2.606.340	14.725.821	**25.281.498**
Special	319.348	0	0	**319.348**
2^1 kap	5.588.590	638.696	7.025.656	**13.252.942**
Vrijstaand	454.226	0	5.677.825	**6.132.051**
Subtotaal	*18.925.876*	*3.807.796*	*31.461.539*	***54.195.211***
Meergezins				
Sociaal	994.728	0	746.046	**1.740.774**
Betaalbaar	0	0	0	**0**
Middenduur	896.460	0	2.689.380	**3.585.840**
Duur	1.212.492	0	0	**1.212.492**
Woon-zorg	0	0	451.880	**451.880**
Subtotaal	*3.103.680*	*0*	*3.887.306*	***6.990.986***
TOTAAL 2e herziening	**22.029.556**	**3.807.796**	**35.348.845**	**61.186.197**

Tabel 10.8 Projectparameters

Parameter	2e herziening
Prijspeildatum	1 januari 2019
Startdatum exploitatie	1 januari 2016
Contante waarde datum	1 januari 2019
Einddatum exploitatie	31 december 2024
Renteparameter	1,0%
Opbrengstenstijging	2,0%
Kostenstijging	2,0%

Tabel 10.9 Resultaat exploitatieopzet

	EUR 2e herziening
Kosten nominaal (1 januari 2019)	52.070.582
Opbrengsten nominaal (1 januari 2019)	61.186.197
Saldo nominaal (1 januari 2019)	9.115.615
Saldo eindwaarde (31 december 2024)	10.537.667
Saldo contante waarde (1 januari 2019)	9.926.959

Tabel 10.10 Maximaal te verhalen kosten

	EUR 2e herziening
De netto contante kosten per 1 januari 2019 zijn	52.522.278
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2019 zijn	62.449.237
Te verhalen kosten per 1 januari 2019	52.522.278

Tabel 10.11 Aantal gewogen eenheden per type woning

Type	Totaal contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen	Contante opbrengst per woning (EUR/woning)	Kostenbijdrage per woning (EUR/woning)
Eengezins				
Sociaal	1.976.713	91	21.722	18.269
Betaalbaar	401.685	5	80.337	67.567
Middenduur	6.987.297	70	99.819	83.951
Herenhuis	25.799.280	194	132.986	111.846
Special	319.348	2	159.674	134.292
2^1 kap	13.500.460	83	162.656	136.800
Vrijstaand	6.309.980	27	233.703	196.553
Meergezins				
Sociaal	1.778.105	98	18.144	15.260
Middenduur	3.680.284	48	76.673	64.485
Duur	1.230.584	12	102.549	86.247
Woon zorg	465.501	8	58.188	48.938
Totaal	**62.449.237**	**638**		

Tabel 10.12 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2019)

Eigenaar	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgeefbaar)	Bijdrage bij omgevingsvergunning	Aankoop openbaar gebied	Netto financiële last
Gemeente Noordwijk	18.876.446	3.671.210	15.205.236	5.257.982	9.947.254
Admiraal	3.266.089	596.157	2.669.932	567.742	2.102.190
Campri Vastgoed	30.379.743	6.959.811	23.419.931	10.648.507	12.771.424
TOTAAL	**52.522.278**	**11.227.179**	**41.295.099**	**16.474.231**	**24.820.868**

11. Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

1. *Kaart exploitatiegebied en situatie bij vaststelling exploitatieplan, bijlage 1*
2. *LIOR/UVOR, bijlage 2*
3. *Beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid, bijlage 3*