

Exploitatieplan Offem-Zuid, eerste herziening

Opdrachtgever: Gemeente Noordwijk
Titel: Exploitatieplan Offem-Zuid, eerste herziening
Versie: 1
Datum: 3 oktober 2017
Status: Definitief

INHOUD

1.	Algemeen.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Leeswijzer	7
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.....	8
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	22
5.4.1	Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro).....	22
5.4.2	Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro).....	23
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)	24
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	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	26
5.6	Parameters, fasering en resultaat	27
5.6.1	Parameters.....	27
5.6.2	Fasering.....	27
5.6.3	Resultaat	28
5.7	Maximaal te verhalen kosten (art. 6.16 Wro).....	28
5.8	Exploitatiebijdragen (art. 6.18 Wro)	28
5.8.1	Berekening exploitatiebijdragen	28
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 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 is 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 actueel afgestemd op de invulling van een eerste deelgebied. Het exploitatieplan heeft daarmee een gemengd karakter: het is 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

De eerste herziening bevat samengevat de onderstaande wijzigingen. Waar van toepassing en mogelijk zijn de wijzigingen per onderdeel gedetailleerd in beeld gebracht.

1. Kleine programma aanpassingen voor wat betreft de eerste fase (paragraaf 5.3).
2. Opname kosten voor archeologisch onderzoek als gevolg van meer recente informatie (paragraaf 5.4.2)
3. Aanpassing kosten bodemsanering als gevolg van meer recent onderzoek (paragraaf 5.4.3)
4. Verwerking gerealiseerde kosten (paragraaf 5.4)
5. Aanpassing renteparameter op basis van actueel percentage (paragraaf 5.6.1)
6. Doorvoeren noodzakelijke indexaties (paragraaf 5.4 en 5.5)
7. Verwerken rentekosten (paragraaf 5.4)
8. Wijzigingen met betrekking tot te verhalen kosten en de verdeling ervan per eigenaar als gevolg van bovenstaande wijzigingen (paragraaf 5.7 en 5.8)

Onderdelen 1, 2 en 3 worden aangemerkt als structurele wijzigingen.

In de eerste 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 beide versies wordt gemaakt:

- Het exploitatieplan of het Moederplan: Op 23 februari 2017 vastgesteld exploitatieplan
- Exploitatieplan Offem-Zuid, eerste herziening: Onderhavige herziening van het moederplan

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 in de toekomst 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 huidige situatie (bijlage 1).

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

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

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

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 toekomstige situatie toegevoegd (bijlage 3). Op deze bijlage is een gedeelte in kleur weergegeven en een gedeelte in zwart/wit. Het gedeelte dat is ingekleurd betreft het gebied dat is uitgewerkt in een Uitwerkingsplan (Uitwerkingsplan Offem-Zuid, eerste fase). Het zwart/wit ingetekende gedeelte is nog niet uitgewerkt en is op dit moment daarmee meer indicatief van aard. De kaart past binnen de kaders van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan waarvan de verbeeldingen zijn opgenomen als bijlage 4 en 5 in dit exploitatieplan. De kaart is licht gewijzigd ten opzichte van bijlage 3 uit het moederplan. Dit betreft kleine programmawijzigingen in het ingekleurde gedeelte. Hierop wordt in hoofdstuk 5 ingegaan.

Nu de grond van het uitwerkingsplan in eigendom van de gemeente is en met een ontwikkelaar afspraken zijn gemaakt over de aanwijzing van gedeelten daarin als openbaar gebied en de inrichting daarvan is geen verwerving nodig. Mogelijk zal de gemeente, bij een volgende herziening van het exploitatieplan naar aanleiding van één of meer volgende uitwerkingsplannen, gronden aanmerken als te verwerven eigendommen. Daarvan is met de eerste herziening geen sprake. Ook van een eventuele onteigening is vooralsnog 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	m ²	Kleur op bijlage 2
Gemeente Noordwijk	74.083	Groen en Oranje
Admiraal, D, N.J. en M.J.	10.363	Lichtblauw
Limburg Stirum, L. van	43.087	Roze
Limburg Stirum, F.L. en W.A. van	113.692	Donkerblauw
TOTAAL	241.225	

In het vervolg van dit exploitatieplan wordt gesproken over de eigenaren Gemeente, Admiraal en van Limburg Stirum.

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.

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 gebruikrijp maken. De faseringsregel komt er op neer dat de deelgebieden elkaar opvolgen en dat het bouwrijp maken, de vergunningverlening en het gebruikrijp maken niet eerder mogen plaatsvinden dan het beginjaartal dat daarvoor in de faserings tabel 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.

Fase	Bouwrijp maken inclusief aanleg bouwwegen en riolering	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Gebruikrijp 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 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.

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 gezamenlijke aantal op 58 bepaald, waarvan 40 in de huur- en 18 in de koopsector. Hiermee bevat de eerste fase 25% sociale woningbouw, hierbij is wordt uitgegaan van 232 woningen in de eerste fase. Dit is gewijzigd in deze eerste herziening. In het moederplan waren deze aantallen bepaald op 78 sociale woningen waarvan 39 in de huur- en 39 in de koopsector. De reden van deze wijziging is dat in het moederplan is uitgegaan van een onjuist percentage sociale woningbouw voor het Uitwerkingsplan Offem-Zuid, eerste fase.

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 tien jaar, zijnde de minimale termijn die artikel 1.1.1 sub d Bro mogelijk maakt en voor sociale koopwoningen tien jaar, de termijn die als beleid is vastgelegd voor de verkoop van gemeentegrond ten behoeve van sociale woningbouw. De doelgroepen zijn beschreven in de gemeentelijke 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw'.

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

Op de termijn van tien jaar voor sociale koopwoningen geldt een uitzondering voor het gebied van het "Uitwerkingsplan Offem-Zuid, eerste fase". De reden hiervoor is dat met een ontwikkelende partij een overeenkomst is gesloten voor de verkoop van bouwgrond voor onder meer woningen in de sociale koopsector. In de periode van het aangaan van deze overeenkomst golden nog de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente met daarin een termijn van vijf jaar. Daarna is het beleid veranderd in tien jaar. Zonder de bedoelde uitzondering zou de regel in het exploitatieplan veroorzaken dat de ontwikkelende partij publiekrechtelijk wordt gedwongen af te wijken van het contractuele recht.

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 LIOR/UVOR bevat algemeen beleid voor het bouw- en woonrijp maken van te ontwikkelen gebieden. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat in specifieke gevallen dit beleid niet geheel past op onderdelen van een 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 deze 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 2017 tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. In het moederplan was dit prijspeil 1 januari 2016.

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 slotjes tussen de verschillende kavels. De coderingen corresponderen met de codering op bijlage 1.

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. Het toekomstig ruimtegebruik is gebaseerd op gedetailleerde aannames voor het gebied van het uitwerkingsplan en voor het overige op een representatieve invulling van de nog uit te werken deelgebieden. Dit statusverschil is inzichtelijk gemaakt in bijlage 3. Ingekleurd is het gedeelte waarvoor een Uitwerkingsplan is vastgesteld en nog niet ingekleurd is het indicatief aangegeven gedeelte. Ten behoeve van het opstellen van de exploitatieopzet is aangesloten bij deze kaart (zowel voor het uitgewerkte als het indicatieve gedeelte).

Bij vaststelling van volgende uitwerkingsplannen zal het ruimtegebruik aangepast worden wanneer blijkt dat de hiervoor bedoelde representatieve invulling toch afwijkt van die volgende uitwerkingsplannen.

Naar aanleiding van bovenstaande aannames presenteert onderstaande tabel de daaruit resulterende digitaal opgemeten oppervlakten. Bijlage 3 presenteert de bijbehorende kaart. Deze kaart is ten opzichte van het moederplan licht gewijzigd ten aanzien van het programma als opgenomen in het ingekleurde gedeelte. De verhoudingen en oppervlakten uitgeefbaar, groen, water en verharding zijn hierdoor niet gewijzigd. De programmawijzigingen komen aan de orde in paragraaf 5.3.

Tabel 5.2 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

	TOTAAL (m ²)	TOTAAL (%)
Element		
Uitgeefbaar	97.974	41%
Verharding	62.532	26%
Groen	53.699	22%
Water	27.020	11%
TOTAAL	241.225	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 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 de niet ingekleurde delen niet het geval is. De kaart is voor die onderdelen dus slechts indicatief van aard.

Tabel 5.3 Eigendomssituatie en verdeling toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

Eigenaar	Gemeente (Groene kleur op eigendommenkaart)	Gemeente (Oranje kleur op eigendommenkaart)	Admiraal	Van Limburg Stirum deel 1 (Roze kleur op eigendommenkaart)	Van Limburg Stirum deel 2 (Blauwe kleur op eigendommenkaart)	TOTAAL (m ²)	TOTAAL (%)
Element							
Uitgeefbaar	30.234	0	5.308	24.613	37.819	97.974	41%
Verharding	23.196	1.350	3.882	13.950	20.154	62.532	26%
Groen	9.826	4.797	845	3.778	34.453	53.699	22%
Water	4.680	0	328	746	21.266	27.020	11%
TOTAAL	67.936	6.147	10.363	43.087	113.692	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 het moederplan is in de eerste herziening een licht gewijzigd programma opgenomen. Dit betreft wijzigingen op de eigendom van de gemeente Noordwijk op basis van de meest recente afspraken en een wijziging bij eigenaar Admiraal als gevolg van een onjuistheid in het moederplan. Op de eigendom van Admiraal worden drie woningen minder gerealiseerd dan in het moederplan opgenomen. De drie woningen worden wel gerealiseerd, maar vallen buiten de grens van het exploitatiegebied. Per abuis waren deze meegerekend als te realiseren woningen binnen het exploitatiegebied.

Tabel 5.4 Programma

Type	Gemeente Noordwijk	Admiraal	Van Limburg Stirum	TOTAAL (aantal)	TOTAAL (%)
Eengezins					
Sociaal	18	8	39	65	10%
Betaalbaar	17	0	79	96	14%
Middenduur	35	4	43	82	12%
Herenhuis	53	20	35	108	16%
Special	2	0	0	2	0%
2^1 kap	36	4	60	100	15%
Vrijstaand	2	0	25	27	4%
Meergezins					
Sociaal	56	0	80	136	20%
Betaalbaar	12	0	16	28	4%
Middenduur	12	0	16	28	4%
Duur	2	0	0	2	0%
Top	2	0	0	2	0%
<i>Subtotaal</i>	<i>84</i>	<i>0</i>	<i>112</i>	<i>196</i>	<i>29%</i>
TOTAAL	247	36	393	676	100%

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 1^e herziening van het exploitatieplan 65,8% van de totale kosten en 24,7% van de totale kosten minus de inbrengwaarden.

Algemeen geldt als wijziging bij de 1^e herziening van het exploitatieplan dat waar van toepassing indexeringen zijn doorgevoerd om de kosten van prijspeil 1 januari 2016 naar 1 januari 2017 aan te passen. Dit is gedaan met een percentage van 1,7% conform de CPI-index.

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 C.J.P. Swinkels en P.W.E.M. van Hassel van Arcadis (Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan Offem-Zuid te Noordwijk). De rapportage is bijgevoegd als bijlage 6. 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 met vervolgens de oorspronkelijk getaxeerde waarde in de kolom "inbrengwaarde 2016". De kolom "inbrengwaarde 2017" presenteert de geïndexeerde waarde welke in de 1^e herziening van het exploitatieplan nu als boekwaarden in de exploitatieopzet zijn verwerkt.

Tabel 5.5 Inbrengwaarden

Eigenaar	m ²	Inbrengwaarde 2016 (EUR)	Inbrengwaarde 2017 (EUR)	Vershil (EUR)	Verklaring
Gemeente Noordwijk	74.083	8.606.934	8.753.252	146.318	Indexering
Van Limburg Stirum	156.779	16.972.827	17.261.365	288.538	Indexering
Admiraal	10.363	1.121.894	1.140.966	19.072	Indexering
Totaal	241.225	26.701.655	27.155.583	453.928	

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 2017) in vergelijking met de kosten als opgenomen in het moederplan. 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". De totale kosten zijn hoger geworden met name als gevolg van hogere gerealiseerde kosten voor de sloop van het element "huisjes volkstuintjes" en doordat in element B17 asbest is ontdekt.

Tabel 5.6 Sloopkosten

Sloopkosten	Totaal 2016 (EUR)	Totaal 2017 (EUR)	Waarvan opgenomen in de boekwaarde (EUR)	Verskil (EUR)	Verklaring
B1/B2	2.320	2.359		39	Indexering
B3	544	553		9	Indexering
B4	132	134		2	Indexering
B6	0	0		0	
B7	1.595	1.622		27	Indexering
B8	5.027	5.112		85	Indexering
B9/B12/B13/B14/B15/B16	16.839	16.839	16.839	0	
B10/B11	76.475	76.475	76.475	0	
B17	848	8.225		7.377	Asbest ontdekt
Sloop rolkas op kavel A4	18.020	18.020	18.020	0	
Huisjes volkstuintjes	135.835	160.440	160.440	24.605	Werkelijke kosten hoger dan geraamd
Diversen	4.767	4.781		14	Correctie
Totaal	262.402	294.562	276.555	32.160	

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 2017). In de tabel is tevens de vergelijking met de kosten als opgenomen in het moederplan opgenomen. De opname van de kostenpost voor archeologisch onderzoek ad EUR 500.000 is het gevolg van de ontdekking van waardevolle archeologische vindplaatsen in het plangebied. De exacte omvang van de kosten voor de archeologische werkzaamheden en onderzoeken die nu moeten plaatsvinden is moeilijk te ramen. De raming van EUR 500.000 betreft een stelpost waar een globale kostenraming van een deskundig bureau aan ten grondslag ligt.

Tabel 5.7 Onderzoekskosten

Kostenpost	EUR 2016	EUR 2017	Verskil (EUR)	Verklaring
Boekwaarde				
Archeologie	145.000	145.000	0	
Akoestisch onderzoek	975	2.612	1.637	Gerealiseerde kosten 2016
Onderzoek stikstofdepositie	1.500	1.500	0	
Kwalitatieve beoordeling overige milieuaspecten	975	975	0	
Bodem- en asbest onderzoek	35.810	44.835	9.025	Gerealiseerde kosten 2016
Verkendend 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	9.995	0	
Nog te realiseren				
Archeologisch onderzoek	0	500.000	500.000	Nader archeologisch onderzoek heeft vindplaatsen aangetoond. Betreft onderbouwde stelpost van de kosten voor het archeologisch onderzoek
Nog te realiseren onderzoeken	51.070	59.870	8.800	
Totaal	258.975	778.437	519.462	

5.4.3 Bodemsanering (art. 6.2.4 onder b Bro)

In juni 2012 is door ingenieursbureau Tauw een vooronderzoek uitgevoerd naar de bodem inclusief een terreininspectie. De conclusie in de opgestelde rapportage luidt:

"Samenvattend kan worden gesteld dat het plangebied grotendeels licht verontreinigd is met zware metalen en PAK in de grond en met zware metalen in het grondwater. De bovengrond van het gehele plangebied is verdacht op asbest en bestrijdingsmiddelen (OCB's/PCB's). Op de grens van het plangebied ter plaatse van een voormalig autobedrijf/tankstation is een verontreiniging met minerale olie in het grondwater aanwezig."

Dit betekent dat kosten gemaakt moeten worden voor bodemsanering om het plan te kunnen realiseren. Op basis van de informatie uit bovenstaand onderzoek was in het moederplan rekening gehouden met een bedrag van EUR 100.000. Dit is substantieel te laag gebleken. Tijdens grondwerkzaamheden is gebleken dat de grond op meerdere plekken vervuild leek. Uit het eerdere onderzoek was dit niet gebleken. De raming is flink naar boven bijgesteld op basis van kosten die nu volledig bekend zijn. Op basis van aangegane verplichtingen ten behoeve van het uitvoeren van de noodzakelijke bodemsanering en de bijbehorende begeleiding gelden inmiddels opgenomen kosten van EUR 430.297.

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 7) is een civieltechnische kostenraming opgesteld. Onderstaande tabel presenteert een samenvatting van deze kostenraming op vorig en huidig prijspeil. De uitgebreide kostenraming is bijgevoegd als bijlage 8.

Tabel 5.8 Kosten bouw- en woonrijp maken

Civieltechnische kosten	Totaal 2016	Totaal 2017	Vershil	Verklaring
Milieu	585.078	595.024	9.946	Indexering
Grondwerk	1.680.942	1.693.011	12.069	Verwerking aanbesteding en indexering over restant
Bouwrijp maken	3.740.428	3.804.015	63.587	Indexering
Woonrijp maken	7.659.131	7.789.337	130.205	Indexering
Planstructureel	1.403.164	1.427.018	23.854	Indexering
TOTALE KOSTEN	15.068.743	15.308.405	239.662	

Een gedeelte van de kosten is in bovenstaande tabel opgenomen op basis van een aanbesteding. Dit betreft kosten die samenhangen met de aanbesteding van het bouwrijp maken van het gedeelte van het exploitatiegebied waarvoor Uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase geldt.

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 en een ontsluitingsroute door het gebied Herenweg 21/23. Hiervoor zijn kosten geraamd. Onderstaande tabel presenteert hiervan een overzicht op prijspeil 2016 als opgenomen in het moederplan (kolom "EUR totaal 2016") en op prijspeil 2017. Verschillen ontstaan hier alleen door indexering.

Tabel 5.8 Kosten buiten het exploitatiegebied

Bovenwijkse kostenpost	EUR totaal 2016	EUR totaal 2017	Vershil	Verklaring
Rotonde	650.000	661.050	11.050	Indexering
Hogeweg	250.000	254.250	4.250	Indexering
Fietspad	25.000	25.425	425	Indexering
Opheffen hindercirkel buiten plangebied	248.160	252.379	4.219	Indexering
Aanpassing Verl. Beeklaan 50 km/u	10.000	10.170	170	Indexering
Ontsluiting door Herenweg 21/23	661.223	672.464	11.241	Indexering
Totaal	1.844.383	1.875.737	31.355	

Ten aanzien van deze bedragen gelden onderstaande opmerkingen:

- De kosten voor de rotonde zijn gebaseerd op daadwerkelijk gerealiseerde kosten voor de rotonde Beeklaan/Boekerslootlaan
- De kosten voor de Hogeweg betreffen het vervangen van het bestaande asfalt
- De kosten voor het fietspad zijn gebaseerd op de geschatte oppervlakte van het vrijliggende fietspad tussen het plangebied van Offem Zuid en de Herenweg, maal de eenheidsprijs op basis van het prijzenboek en rekening houdend met voorzieningen zoals verlichting. Uitgangspunt is aanleg op gemeentelijke gronden.
- De kosten voor het opheffen van de hindercirkel zijn gebaseerd op onderzoek van Odeurnet. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 9. Op pagina 86 van het betreffende rapport is bovengenoemd bedrag (prijspeil 2016) opgenomen
- De kosten voor het aanpassen van de Beeklaan zijn gebaseerd op realisatie van extra belijning en bebording
- De kosten van de ontsluitingsroute door Herenweg 21/23 zijn gebaseerd op verwerving van de ondergrond en realisatie van de ontsluitingsroute inclusief bijkomend groen

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

Tabellen 5.9 Onderbouwning 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	Werzaamheden mede noodzakelijk door ontwikkeling Offem-Zuid
Toerekenbaarheid	Ja	Werzaamheden 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 als zijnde 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 ontsluiten
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 toegerekende deel van de werkzaamheden aan de Beeklaan vindt plaats ten behoeve van de ontwikkeling van Offem-zuid
Proportionaliteit	97%	Voor een klein deel hebben de bestaande woningen aan de andere zijde van de Beeklaan ook profijt van deze werkzaamheden
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
Proportionaliteit	98%	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

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 het moederplan waren opgenomen. Verschillen ontstaan alleen door indexatie.

Tabel 5.10 Kosten buiten exploitatiegebied opgenomen in exploitatieopzet

Bovenwijkse kostenpost	EUR toerekenbaar 2016	EUR toerekenbaar 2017	Vershil	Verklaring
Rotonde	650.000	661.050	11.050	Indexering
Hogeweg	94.600	96.208	1.608	Indexering
Fietspad	25.000	25.425	425	Indexering
Opheffen hindercirkel	248.160	252.379	4.219	Indexering
Aanpassing Verl. Beeklaan 50 km/u	9.700	9.865	165	Indexering
Ontsluiting door Herenweg 21/23	647.999	659.015	11.016	Indexering
Totaal	1.675.459	1.703.941	28.483	

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

Onderstaande tabel presenteert de plankosten als opgenomen in het moederplan en de plankosten als opgenomen in de 1^e herziening. Hiertoe is de zogeheten plankosten-scan gehanteerd (versie d.d. januari 2010). Conform de toelichting op die plankosten-scan is de bijbehorende vragenlijst opnieuw ingevuld. Het aantal woningen is aangepast en de gewijzigde sloopkosten zijn doorgevoerd. Hierdoor

zijn de wijzigingen veroorzaakt ten opzichte van de opgenomen kosten in het moederplan. De inputbladen zijn opgenomen als bijlage 10.

Tabel 5.11 Resultaat plankostenscan

Product	EUR 2016	EUR 2017	Vershil
Verwerving	7.200	7.200	0
Stedenbouw	548.772	545.600	-3.172
Ruimtelijke ordening	129.630	129.630	0
Civiele en cultuurtechniek	2.412.436	2.414.357	1.921
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	4.137.436	4.136.185	-1.251

5.4.7 Samenvatting kosten

Onderstaande tabel presenteert een samenvatting van de opgenomen kosten als opgenomen in de 1^e herziening van het exploitatieplan. De kosten als opgenomen in het moederplan zijn ook opgenomen. De verklaringen van de verschillen zijn in de voorgaande paragrafen opgenomen.

Tabel 5.12 Samenvatting kosten

Kostenpost	EUR 2016	EUR 2017	Vershil (EUR)	Vershil (%)
Inbrengwaarde	26.701.655	27.155.583	453.928	
Sloopkosten	262.402	294.562	32.160	
Onderzoekskosten	258.975	778.437	519.462	
Bodemsanering	100.000	430.297	330.297	
Bouw- en woonrijp maken	15.068.743	15.308.405	239.662	
Kosten buiten het exploitatiegebied	1.675.459	1.703.941	28.483	
Plankosten	4.137.436	4.136.185	-1.251	
TOTAAL	48.204.670	49.807.410	1.602.740	3,32%

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 grondprijnsbeleid vastgelegd in een grondprijnsbrief (vastgesteld 3 mei 2016). Uitgangspunt bij het bepalen van de grondprijzen zijn residuele grondprijnsberekeningen resulterend in een grondquote waarbij voor de sociale woningbouw een minimale grondquote van 18% geldt. Voor de verschillende typen woningen die in Offem-Zuid worden gerealiseerd zijn dergelijke berekeningen uitgevoerd. Onderstaande tabel presenteert hiervan het resultaat op prijspeil 2016 uit het moederplan en 2017 in de 1^e herziening van het exploitatieplan. De verschillen worden veroorzaakt door indexatie.

Tabel 5.13 Grondopbrengsten per type woning

Type	Grondopbrengst (EUR) 2016	Grondopbrengst (EUR) 2017	Vershil	Verklaring
Eengezins				
Sociaal	51.297	52.169	872	Indexering
Betaalbaar	68.222	69.382	1.160	Indexering
Middenduur	86.005	87.467	1.462	Indexering
Herenhuis	97.675	99.335	1.660	Indexering
Special	147.006	149.505	2.499	Indexering
2^1 kap	147.006	149.505	2.499	Indexering
Vrijstaand	179.774	182.830	3.056	Indexering
Meergezins				
Sociaal	24.546	24.963	417	Indexering
Betaalbaar	20.872	21.227	355	Indexering
Middenduur	38.101	38.749	648	Indexering
Duur	40.617	41.307	690	Indexering
Top	53.053	53.955	902	Indexering

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. De wijzigingen ten opzichte van het moederplan zijn hier niet opgenomen. Die 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	Van Limburg Stirum	TOTAAL (EUR)
Eengezins				
Sociaal	939.043	417.352	2.034.593	3.390.988
Betaalbaar	1.179.490	0	5.481.160	6.660.650
Middenduur	3.061.348	349.868	3.761.085	7.172.301
Herenhuis	5.264.780	1.986.710	3.476.742	10.728.231
Special	299.010	0	0	299.010
2^1 kap	5.382.184	598.020	8.970.306	14.950.510
Vrijstaand	365.660	0	4.570.754	4.936.414
Meergezins				
Sociaal	1.397.944	0	1.997.063	3.395.006
Betaalbaar	254.722	0	339.629	594.351
Middenduur	464.985	0	619.979	1.084.964
Duur	82.615	0	0	82.615
Top	107.910	0	0	107.910
<i>Subtotaal</i>	<i>2.308.175</i>	<i>0</i>	<i>2.956.671</i>	<i>5.264.846</i>
TOTAAL	18.799.690	3.351.951	31.251.311	53.402.952

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 2017.

5.6.1 Parameters

In onderstaande tabel staan de parameters waarmee in de exploitatieopzet is gerekend inclusief de vergelijking met de parameters waarmee in het moederplan is gerekend.

Tabel 5.15 Projectparameters

Parameter	2016	2017
Prijspeildatum	1 januari 2016	1 januari 2017
Startdatum exploitatie	1 januari 2016	1 januari 2016
Contante waarde datum	1 januari 2016	1 januari 2017
Einddatum exploitatie	31 december 2024	31 december 2024
Renteparameter	1,5%	1,0%
Opbrengstenstijging	1,0%	1,0%
Kostenstijging	2,0%	2,0%

De belangrijkste wijziging is de opgenomen parameter voor de rente. Deze is geactualiseerd naar de meest recente werkelijke renteparameter waarmee de gemeente rekent.

5.6.2 Fasering

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

- De grondopbrengsten zijn gefaseerd in de periode van 2017 tot 2024. Hierbij is aangesloten bij de fasegrenzen als zichtbaar op bijlage 1 en de bijbehorende jaren. In fase 1 vallen de eigenaren Gemeente Noordwijk, Admiraal en Van Limburg Stirum deel 1 (roze op de eigendommenkaart). In fase 2 vallen de eigendommen van Van Limburg Stirum deel 2 (donkerblauw op de eigendommenkaart). Per eigenaar zijn de grondopbrengsten in beeld (tabel 5.14) en daarmee ook per fase. Binnen een fase zijn de grondopbrengsten vervolgens gelijkmatig over de bijbehorende jaren verdeeld.
- De inbrengwaarden zijn in de 1^e herziening van het exploitatieplan als boekwaarde opgenomen..

- De sloopkosten zijn deels als boekwaarde opgenomen (zie tabel 5.6). De resterende te slopen opstallen in fase 1 zijn opgenomen in 2017. De resterende te slopen opstallen in fase 2 zijn opgenomen in 2018 en 2019.
- De onderzoekskosten zijn, met uitzondering van de boekwaarde, opgenomen in de jaren 2017 en 2018.
- De kosten voor bodemsanering zijn opgenomen in 2017 en 2018.
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gelijkmatig verdeeld over de jaren 2017 tot en met 2024.
- De plankosten zijn, conform de toelichting op de plankostenplan, direct opgenomen bij de start van het project in 2016. Dit betekent dat deze kosten in de 1^e 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 het moederplan gepresenteerd.

Tabel 5.16 Resultaat exploitatieopzet

	EUR 2016	EUR 2017	Vershil
Kosten nominaal (1 januari 2016/2017)	48.204.670	49.807.410	1.602.740
Opbrengsten nominaal (1 januari 2016/2017)	52.996.255	53.402.952	406.697
Saldo nominaal (1 januari 2016/2017)	4.791.585	3.595.542	-1.196.043
Saldo eindwaarde (31 december 2024)	3.792.306	3.264.365	-527.941
Saldo contante waarde (1 januari 2016/2017)	3.316.721	3.014.586	-302.135

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 grondexploitaties¹, hoger zijn dan de geraamde netto contante grondopbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro-aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er bij de 1^e herziening als volgt uit. De verschillen met het moederplan zijn ook inzichtelijk gemaakt.

Tabel 5.17 Maximaal te verhalen kosten

	EUR 2016	EUR 2017	Vershil
De netto contante kosten per 1 januari 2016/2017 zijn	48.640.334	50.388.365	1.748.031
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2016/2017 zijn	51.867.697	53.402.952	1.535.255
Te verhalen kosten per 1 januari 2016/2017	48.640.334	50.388.365	1.748.031

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 50.388.365 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

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

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 2017.

Tabel 5.19 Aantal gewogen eenheden per type woning en kostenbijdrage per woning²

Type	Totaal contante opbrengsten (EUR)	Aantal woningen	Contante opbrengst per woning (EUR/woning)	Kostenbijdrage per woning (EUR/woning)
Eengezins				
Sociaal	3.390.988	65	52.169	49.224
Betaalbaar	6.660.650	96	69.382	65.465
Middenduur	7.172.301	82	87.467	82.530
Herenhuis	10.728.231	108	99.335	93.728
Special	299.010	2	149.505	141.066
2^1 kap	14.950.510	100	149.505	141.066
Vrijstaand	4.936.414	27	182.830	172.509
Meergezins				
Sociaal	3.395.006	136	24.963	23.554
Betaalbaar	594.351	28	21.227	20.029
Middenduur	1.084.964	28	38.749	36.561
Duur	82.615	2	41.307	38.976
Top	107.910	2	53.955	50.909
Totaal	53.402.952	676		

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 2017). Van de genoemde exploitatiebijdrage moet de inbrengwaarde van de uitgifbare onderdelen en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden nog worden afgehaald. De aftrek van de inbrengwaarde van het uitgifbaar gebied is weergegeven in 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 53.402.952). Die verhouding is vervolgens vermenigvuldigd met de totaal te verhalen kosten van EUR 50.388.365. Voor de volledigheid is tevens de berekende bijdrage op contante waarde per 1 januari 2016 nog weergegeven uit het moederplan.

Tabel 5.20 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2017)

Eigenaar	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgifbaar)	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

Tabel 5.21 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde per 1 januari 2016)

Eigenaar	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde (uitgifbaar)	Bijdrage bij omgevingsvergunning	Aankoop openbaar gebied	Netto financiële last
Gemeente Noordwijk	16.986.614	3.512.574	13.474.039	5.094.360	8.379.680
Admiraal	3.463.006	574.642	2.888.364	547.252	2.341.112
Van Limburg Stirum	28.190.714	6.758.861	21.431.853	10.213.966	11.217.887
TOTAAL	48.640.334	10.846.078	37.794.256	15.855.577	21.938.679

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

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 opgenomen 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 licht aangepast ten opzichte van het moederplan.
- 4 *Verbeelding bestemmingsplan, bijlage 4*
Deze kaart presenteert de verbeelding van het bestemmingsplan
- 5 *Verbeelding uitwerkingsplan, bijlage 5*
Deze kaart presenteert de verbeelding van het uitwerkingsplan
- 6 *Taxatierapport inbrengwaarde, bijlage 6*
Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.
- 7 *LIOR/UVOR, bijlage 7*
Deze bijlage bevat het LIOR/UVOR waarmee bij het opstellen van de kostenraming rekening is gehouden. Ten opzichte van het moederplan is intussen een nieuwe versie van het LIOR vastgesteld. Inhoudelijk zijn daarmee geen wijzigingen doorgevoerd.
- 8 *Kostenraming bouw- en woonrijp maken, bijlage 8*
Deze bijlage bevat de gedetailleerde kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied.
- 9 *Rapportage Odeurnet, bijlage 9*
Deze bijlage bevat een rapportage waarin een kostenraming is opgenomen ten behoeve van het opheffen van de over het exploitatiegebied gelegen hindercirkel.
- 10 *Invulling plankostenplan, bijlage 10*
Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de zogeheten plankostenplan is ingevuld. Deze bijlage is gewijzigd ten opzichte van het moederplan.

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. Ten opzichte van het moederplan is

intussen een nieuwe versie van het LIOR vastgesteld. Inhoudelijk zijn daarmee geen wijzigingen doorgevoerd.

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 uitwerkingsplan, bijlage 5*
- 6 *Taxatierapport inbrengwaarde, bijlage 6*
- 7 *LIOR/UVOR, bijlage 7*
- 8 *Kostenraming bouw- en woonrijp maken, bijlage 8*
- 9 *Rapportage Odeurnet, bijlage 9*
- 10 *Invulling plankostenscan, bijlage 10*

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

8. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied en huidige situatie, 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. Dit artikel zal nader uitgewerkt en aangevuld worden bij de uitwerking van het bestemmingsplan en in samenhang daarmee dit exploitatieplan. Er geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

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 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 inachtnaam 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 23 februari 2017 en in werking is getreden op 24 februari 2017.

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

De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de bepalingen van het LIOR/UVOR.

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 Faserings tabel. 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 Faserings tabel is aangegeven. De Verlening omgevingsvergunning bouwen mag niet eerder plaatsvinden dan in het beginjaartal zoals dat in de desbetreffende kolom van de onderstaande Faserings tabel is aangegeven.

Faserings tabel

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
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.
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

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.

Artikel 5.2 Verbod doelgroepdoorkruising

1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien 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".
2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in 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 verordening. 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 "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 gebruikt 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". 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.
3. Voor het in artikel 6.1 bedoelde gebied geldt als uitzondering op de in lid 1 bedoelde termijn van tien jaar in die zin dat daar een termijn van vijf jaar van toepassing is.

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 onvoldoende geschikt is.
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 bebouwingmogelijkheden 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

1. Overtreding van het bepaalde in voorgaande artikelen is een strafbaar feit
2. 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	m ²
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
<i>Totaal bebouwing</i>	<i>4.511</i>
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
<i>Totaal groen</i>	<i>230.567</i>
Verharding	
V1	3.865
V7	2.282
<i>Totaal verharding</i>	<i>6.147</i>
TOTAAL	241.225

Tabel 10.2 Toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied

	TOTAAL (m ²)	TOTAAL (%)
Element		
Uitgeefbaar	97.974	41%
Verharding	62.532	26%
Groen	53.699	22%
Water	27.020	11%
TOTAAL	241.225	100%

Tabel 10.3 Eigendomssituatie en verdeling toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

Eigenaar	Gemeente (Groene kleur op eigendommenkaart)	Gemeente (Oranje kleur op eigendommenkaart)	Admiraal	Van Limburg Stirum deel 1 (Roze kleur op eigendommenkaart)	Van Limburg Stirum deel 2 (Blauwe kleur op eigendommenkaart)	TOTAAL (m ²)	TOTAAL (%)
Element							
Uitgeefbaar	30.234	0	5.308	24.613	37.819	97.974	41%
Verharding	23.196	1.350	3.882	13.950	20.154	62.532	26%
Groen	9.826	4.797	845	3.778	34.453	53.699	22%
Water	4.680	0	328	746	21.266	27.020	11%
TOTAAL	67.936	6.147	10.363	43.087	113.692	241.225	100%

Tabel 10.4 Programma

Type	Gemeente Noordwijk	Admiraal	Van Limburg Stirum	TOTAAL (aantal)	TOTAAL (%)
Eengezins					
Sociaal	18	8	39	65	10%
Betaalbaar	17	0	79	96	14%
Middenduur	35	4	43	82	12%
Herenhuis	53	20	35	108	16%
Special	2	0	0	2	0%
2^1 kap	36	4	60	100	15%
Vrijstaand	2	0	25	27	4%
Meergezins					
Sociaal	56	0	80	136	20%
Betaalbaar	12	0	16	28	4%
Middenduur	12	0	16	28	4%
Duur	2	0	0	2	0%
Top	2	0	0	2	0%
<i>Subtotaal</i>	<i>84</i>	<i>0</i>	<i>112</i>	<i>196</i>	<i>29%</i>
TOTAAL	247	36	393	676	100%

Tabel 10.5 Samenvatting kosten

Kostenpost	EUR 2017
Inbrengwaarde	27.155.583
Sloopkosten	294.562
Onderzoekskosten	778.437
Bodemsanering	430.297
Bouw- en woonrijp maken	15.308.405
Kosten buiten het exploitatiegebied	1.703.941
Plankosten	4.136.185
TOTAAL	49.807.410

Tabel 10.6 Grondopbrengsten per type woning

Type	Grondopbrengst (EUR) 2017
Eengezins	
Sociaal	52.169
Betaalbaar	69.382
Middenduur	87.467
Herenhuis	99.335
Special	149.505
2^1 kap	149.505
Vrijstaand	182.830
Meergezins	
Sociaal	24.963
Betaalbaar	21.227
Middenduur	38.749
Duur	41.307
Top	53.955

Tabel 10.7 Grondopbrengsten totaal en per eigenaar nominaal

Type	Gemeente Noordwijk	Admiraal	Van Limburg Stirum	TOTAAL (EUR)
Eengezins				
Sociaal	939.043	417.352	2.034.593	3.390.988
Betaalbaar	1.179.490	0	5.481.160	6.660.650
Middenduur	3.061.348	349.868	3.761.085	7.172.301
Herenhuis	5.264.780	1.986.710	3.476.742	10.728.231
Special	299.010	0	0	299.010
2^1 kap	5.382.184	598.020	8.970.306	14.950.510
Vrijstaand	365.660	0	4.570.754	4.936.414
Meergezins				
Sociaal	1.397.944	0	1.997.063	3.395.006
Betaalbaar	254.722	0	339.629	594.351
Middenduur	464.985	0	619.979	1.084.964
Duur	82.615	0	0	82.615
Top	107.910	0	0	107.910
<i>Subtotaal</i>	<i>2.308.175</i>	<i>0</i>	<i>2.956.671</i>	<i>5.264.846</i>
TOTAAL	18.799.690	3.351.951	31.251.311	53.402.952

Tabel 10.8 Projectparameters

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

Tabel 10.9 Resultaat exploitatieopzet

	EUR 2017
Kosten nominaal (1 januari 2017)	49.807.410
Opbrengsten nominaal (1 januari 2017)	53.402.952
Saldo nominaal (1 januari 2017)	3.595.542
Saldo eindwaarde (31 december 2024)	3.264.365
Saldo contante waarde (1 januari 2017)	3.014.586

Tabel 10.10 Maximaal te verhalen kosten

	EUR 2017
De netto contante kosten per 1 januari 2017 zijn	50.388.365
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2017 zijn	53.402.952
Te verhalen kosten per 1 januari 2017	50.388.365

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	3.390.988	65	52.169	49.224
Betaalbaar	6.660.650	96	69.382	65.465
Middenduur	7.172.301	82	87.467	82.530
Herenhuis	10.728.231	108	99.335	93.728
Special	299.010	2	149.505	141.066
2^1 kap	14.950.510	100	149.505	141.066
Vrijstaand	4.936.414	27	182.830	172.509
Meergezins				
Sociaal	3.395.006	136	24.963	23.554
Betaalbaar	594.351	28	21.227	20.029
Middenduur	1.084.964	28	38.749	36.561
Duur	82.615	2	41.307	38.976
Top	107.910	2	53.955	50.909
Totaal	53.402.952	676		

Tabel 10.12 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

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*