

# **Exploitatieplan Offem-Zuid, Gemeente Noordwijk**

**4 juni 2013**



---

**Exploitatieplan Offem-Zuid,  
gemeente Noordwijk**



## Verantwoording

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Titel</b>           | Exploitatieplan Offem-Zuid, gemeente Noordwijk                                       |
| <b>Opdrachtgever</b>   | Gemeente Noordwijk   |
| <b>Projectleider</b>   | mr. ir. M.J. (Michiel) de Haan   |
| <b>Auteur(s)</b>       | mr. ir. M.J. (Michiel) de Haan en F. (Floris) Eenink Msc                             |
| <b>Projectnummer</b>   | 1208648  |
| <b>Aantal pagina's</b> | 40 (exclusief bijlagen)  |
| <b>Datum</b>           | 4 juni 2013  |
| <b>Handtekening</b>    | Ontbreekt in verband met digitale versie.<br>Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven. |

## Colofon

PurpleBlue  
Australiëlaan 5  
Postbus 3015  
3502 GA Utrecht  
Telefoon +31 30 28 24 88 8  
Fax +31 30 28 24 81 6

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001



## Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Verantwoording en colofon .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1 Inleiding.....</b>   | <b>9</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....   | 9         |
| 1.2 Leeswijzer .....  | 9         |
| 1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld .....                                 | 9         |
| 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan.....  | 10        |
| 1.5 Globaal karakter exploitatieplan .....  | 11        |
| 1.6 Begrenzing exploitatiegebied .....  | 11        |
| 1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening .....   | 11        |
| <b>2 Eigendomssituatie en toelichting op de bijlagen .....</b>  | <b>13</b> |
| 2.1 Eigendomssituatie .....   | 13        |
| 2.2 Toelichting op de bijlagen.....   | 13        |
| <b>3 Toelichting op de regels .....</b>   | <b>15</b> |
| 3.1 Algemeen en begrippen .....   | 15        |
| 3.2 Fasering en koppeling.....  | 15        |
| 3.3 Eisen voor werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden ..... | 16        |
| 3.4 Aanbesteding .....  | 16        |
| 3.5 Sociale woningbouw.....   | 17        |
| 3.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen.....   | 17        |
| <b>4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....</b>   | <b>18</b> |
| <b>5 Exploitatieopzet.....</b>  | <b>20</b> |
| 5.1 Inleiding .....   | 20        |
| 5.2 Ruimtegebruik .....   | 20        |
| 5.3 Eigendomssituatie .....   | 22        |
| 5.4 Programma.....  | 23        |
| 5.5 Kosten .....  | 24        |
| 5.5.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (art. 6.2.3 onder a en b Bro) .....                                | 24        |
| 5.5.2 Inbrengwaarde sloopkosten en vrij maken van rechten (art. 6.2.3 onder c en d Bro)...                  | 25        |
| 5.5.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro) .....   | 26        |
| 5.5.4 Bodemsanering (art. 6.2.4 onder b Bro).....   | 28        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.5.5    | Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 onder c Bro) .....             | 28        |
| 5.5.6    | Kosten buiten het exploitatiegebied (art. 6.2.4 onder e Bro) ..... | 29        |
| 5.5.7    | Plankosten (art. 6.2.4 onder g tot en met j Bro) .....             | 31        |
| 5.5.8    | Samenvatting kosten .....  | 31        |
| 5.6      | Opbrengsten.....   | 32        |
| 5.6.1    | Grondopbrengsten (art. 6.2.7 onder a Bro) .....                    | 32        |
| 5.6.2    | Overige opbrengsten (art. 6.2.7 onder b en c Bro).....             | 33        |
| 5.6.3    | Samenvatting opbrengsten .....                                     | 33        |
| 5.6.4    | Opbrengsten per eigenaar .....                                     | 33        |
| 5.7      | Parameters, fasering en resultaat .....                            | 34        |
| 5.7.1    | Parameters.....  | 34        |
| 5.7.2    | Fasering .....   | 35        |
| 5.7.3    | Resultaat .....  | 35        |
| 5.8      | Maximaal te verhalen kosten (art. 6.16 Wro) .....                  | 35        |
| 5.9      | Exploitatiebijdragen (art. 6.18 Wro).....                          | 36        |
| 5.9.1    | Berekening exploitatiebijdragen .....                              | 36        |
| 5.9.2    | Exploitatiebijdrage per exploitant .....                           | 37        |
| <b>6</b> | <b>Regels.....</b>   | <b>39</b> |

#### **Bijlage(n)**

- 1 Kaart exploitatiegrens
- 2 Kaart eigendomssituatie
- 3 Kaart verbeelding bestemmingsplan
- 4 Taxatierapport inbrengwaarden
- 5 Civieltechnische kostenraming
- 6 Input- en outputbladen plankostenscan
- 7 Berekening grondopbrengsten



## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Noordwijk is voornemens het plangebied aangeduid als Offem-Zuid tot ontwikkeling te brengen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Beeklaan, de Herenweg, de provinciale weg N206 en de Hogeweg. Door het gebied loopt de Achterweg. De bedoeling is hier in de toekomst woningbouw te realiseren uitgaande van de realisatie van maximaal 750 woningen en een woonzorgvoorziening. Ten behoeve van deze ontwikkeling is door de gemeente een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een globaal karakter en dient nog nader uitgewerkt te worden. Bij het opgestelde bestemmingsplan wordt dit Exploitatieplan Offem-Zuid vastgesteld teneinde de kosten van de grondexploitatie te verhalen en eisen te stellen aan de ontwikkeling van dit gebied.

### 1.2 Leeswijzer

Dit exploitatieplan is als volgt opgebouwd: In dit hoofdstuk is het planologisch besluit aangegeven waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld. Tevens is de begrenzing van het exploitatiegebied aangegeven en enkele overige elementen. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op het bijgevoegde kaartmateriaal en de overige bijlagen waarna in hoofdstuk 3 de regels worden toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft een omschrijving van de werken en werkzaamheden. De exploitatieopzet wordt behandeld in hoofdstuk 5. Tot slot sluit hoofdstuk 6 af met de regels die bij dit exploitatieplan gelden.

### 1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Offem-Zuid. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied te bebouwen met woningen en een woonzorgvoorziening. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het exploitatiegebied valt te denken aan aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur, groenvoorzieningen en natuur. Bij activiteiten buiten het plangebied valt te denken aan verlaging van de snelheid op de naastgelegen Beeklaan en de realisatie van een noodzakelijke rotonde.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan een globaal karakter heeft. Dit is terug te zien in dit exploitatieplan dat verbonden is met het globale bestemmingsplan.

#### 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot realisatie van de bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig waarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied indien zij de bebouwing en openbare voorzieningen zelf realiseren.

Onder openbare voorzieningen worden in dit verband met name infrastructurele voorzieningen als wegen, riolering, voet- en fietspaden, speelplekken, groenvoorzieningen en waterberging verstaan. Openbare gebouwen vallen niet onder dit begrip. Dit exploitatieplan dient er onder andere toe om:

- De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarbij de berekening plaatsvindt voor het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen dan wel in een overeenkomst welke wordt gesloten na vaststelling van dit exploitatieplan (art. 6.17 Wro)
- Vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen verlening van omgevingsvergunningen, het bouwrijp maken en gebruikrijp maken (woonrijp maken) plaatsvinden. Deze kunnen worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (art. 6.13 lid 1 onder c ten vijfde Wro en 6.13 lid 3 Wro). Op voorhand wordt hier vermeld dat concrete invulling hiervan in dit globale stadium van het exploitatieplan achterwege blijft, maar in een herziening bij (een) uitwerkingsplan(nen) aan de orde kan zijn
- Vast te leggen welke overige regels en verboden van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze kunnen worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden en regels voor de uitvoering in acht worden genomen (art. 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ze kunnen tevens worden opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de openbare ruimte, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunningen. Ook hier geldt dat concrete invulling van deze mogelijkheden in dit globale stadium van het exploitatieplan grotendeels ontbreekt, maar in een herziening bij (een) uitwerkingsplan(nen) voor meer onderwerpen aan de orde kan zijn
- Eisen te stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwcategorie sociaal. Op voorhand wordt hier vermeld dat concrete invulling hiervan in dit globale stadium van het exploitatieplan achterwege blijft, maar in een herziening bij (een) uitwerkingsplan(nen) aan de orde kan zijn

De in een herziening nog concreet vast te stellen regels over fasering, koppeling en de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte hebben tot doel het grondgebruik en de ontwikkeling te sturen. Voor een deel

van deze regels geldt dat de omgevingsvergunning niet verleend kan worden zolang niet aan de betreffende regels is voldaan. Dit geldt met name voor de faserings- en koppelingsregels en voor de regels en eisen die worden gesteld aan het bouw- en woonrijp maken. Hiervoor geldt dat deze ook werking hebben los van een omgevingsvergunning. Bij overtreding ervan kan opgetreden worden met bestuursrechtelijke handhaving. Bovendien geldt dat overtreding ervan een economisch delict oplevert en daarmee strafbaar is.

### **1.5 Globaal karakter exploitatieplan**

Bovengenoemde doelen van het exploitatieplan en de uitwerking ervan naar handhaving is op dit moment vooral nog van een voorsortierend karakter. Concrete uitwerkingen voor faseringen, koppelingen en eisen aan werken en werkzaamheden zijn op dit moment niet beschikbaar. Dat zal gebeuren zodra het uitwerkingsplan/uitwerkingsplannen wordt/worden opgesteld. In het algemeen geldt een verbod op de realisatie van werken en werkzaamheden tot het moment dat een/de uitwerkingsplan/uitwerkingsplannen is/zijn vastgesteld. Op dit moment wordt in dit exploitatieplan echter wel voorgesorteerd op het alsdan kunnen vaststellen van deze regels met bovengenoemde doelen.

### **1.6 Begrenzing 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. 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 concrete begrenzing van het plangebied is opgenomen als bijlage 1. Dit betreft de geprojecteerde exploitatiegrens op de huidige situatie van het gebied.

### **1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening**

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot hogere of lagere bijdragen met uitzondering van die percelen waarvoor dan reeds een rechtsgeldige omgevingsvergunning is

verstrekt. Als vermeld is het verstrekken van omgevingsvergunningen op dit moment nog niet mogelijk. Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, hetgeen kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

Aan het einde van de exploitatie vindt een afrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt het college van burgemeesters en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van art. 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 groter dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning of diens rechtsopvolger.

## 2 Eigendomssituatie en toelichting op de bijlagen

### 2.1 Eigendomssituatie

De gemeente heeft een deel van de gronden in het exploitatiegebied in eigendom. Een deel van de gronden is echter niet bij de gemeente in eigendom. De eigendomsverhoudingen zijn voor het exploitatiegebied aangegeven op bijlage 2.

Bij het bouwrijp maken en inrichten van het openbaar gebied zal de gemeente overleg met de eigenaren plegen om te bezien of samenwerking mogelijk is met als doel van de gemeente de realisatie van de openbare inrichting uit te voeren.

### 2.2 Toelichting op de bijlagen

Gezien het nog zeer globale karakter van dit exploitatieplan is een aantal regels ten aanzien van woningcategorieën, faseringen en koppelingen en het grondgebruik en programma per eigenaar nog nader uit te werken inclusief het daarbij behorende kaartmateriaal. Op dit moment zijn drie kaarten onderdeel van dit exploitatieplan en een aantal overige bijlagen. Bij de herziening van dit exploitatieplan zal dit hoofdstuk aangevuld worden.

#### *Bijlage 1: Kaart exploitatiegrens*

Deze kaart geeft aan waar de exploitatiegrens ligt geprojecteerd op een kaart van de huidige situatie. Deze kaart is bindend van karakter. Bijlage 1 presenteert de bijbehorende kaart.

#### *Bijlage 2: Kaart eigendomssituatie*

Deze kaart geeft voor het exploitatiegebied inzicht in de kadastrale perceelsindeling. Met kleur zijn de verschillende eigenaren aangegeven welke in de legenda zijn benoemd. Deze kaart heeft alleen een informatieve functie. Bijlage 2 presenteert de bijbehorende kaart.

#### *Bijlage 3: Kaart verbeelding bestemmingsplan*

Ter informatie is de verbeelding als opgenomen in het bestemmingsplan bijgevoegd als bijlage 3. Op deze kaart is te zien welke bestemmingen het bestemmingsplan mogelijk maakt. In relatie tot het exploitatiegebied zijn de bestemmingen wonen, natuur, groen, verkeer en water te onderscheiden. Duidelijk is te zien dat onder andere de bestemming wonen nog nader uitgewerkt dient te worden. Dit heeft invloed op de exploitatieopzet welke in hoofdstuk 5 wordt behandeld. Doordat vanwege het globale stadium nog niet duidelijk is waar precies de woningbouw wordt voorzien, worden in dit exploitatieplan aannames gedaan omtrent de uitgiftecategorieën en de

hoeveelheden per uitgiftecategorie en dus omtrent de verdeling van de grondopbrengsten. Deze aannames zijn verwoord in hoofdstuk 5. Bij de herziening van dit exploitatieplan zal ook duidelijk worden waar uitgiftebaar gebied gerealiseerd wordt en welke onderdelen als openbaar gebied worden gerealiseerd. Er is in de berekening rekening gehouden met het te zijner tijd opheffen van de hindercirkel welke zich nu nog in het gebied bevindt. Hiertoe zijn ook kosten opgenomen in de berekening. Bijlage 3 presenteert de bijbehorende kaart.

*Bijlage 4: Taxatierapport inbrengwaarden*

Onderdeel van de exploitatieopzet als gepresenteerd in hoofdstuk 5 is opname van de kostenpost "inbrengwaarden". Die inbrengwaarden dienen opgenomen te worden op basis van een onafhankelijk opgestelde taxatie. In hoofdstuk 5 wordt een en ander nader toegelicht. Het taxatierapport van 8 februari 2013 is bijgevoegd als bijlage 4 en is informatief van karakter.

*Bijlage 5: Civieltechnische kostenraming*

Onderdeel van de exploitatieopzet vormen de te maken kosten voor het bouw- en woonrijp maken. In hoofdstuk 5 is daartoe een raming opgenomen welke nader onderbouwd is in bijlage 5. In hoofdstuk 5 wordt een en ander nader toegelicht. Bijlage 5 is informatief van karakter.

*Bijlage 6: Input- en outputbladen plankostenscan*

Onderdeel van de exploitatieopzet vormen de plankosten. Om deze te bepalen is gebruik gemaakt van de zogeheten "plankostenscan". Een nadere toelichting daarop wordt gegeven in hoofdstuk 5. De input- en outputbladen behorend bij deze scan zijn als bijlage 6 toegevoegd ter informatie.

*Bijlage 7: Berekening grondopbrengsten*

Onderdeel van de exploitatieopzet vormen de grondopbrengsten. Hiertoe is in hoofdstuk 5 een raming opgenomen. Deze raming is nader onderbouwd in bijlage 7. Deze bijlage is toegevoegd ter informatie.

## 3 Toelichting op de regels

### 3.1 Algemeen en begrippen

Op dit moment zijn nog niet veel concrete regels vast te stellen gezien het globale karakter van het bestemmingsplan en daardoor van dit exploitatieplan. Waar van toepassing wordt voor de belangrijkste regels, welke in het exploitatieplan opgenomen kunnen worden, wel aangekondigd dat de gemeente hier te zijner tijd gebruik van wil maken door hier dan een concrete invulling aan te geven. Deze nadere invulling vindt dan plaats bij de uitwerking van het bestemmingsplan en in samenhang daarmee een herziening van dit exploitatieplan.

In feite geldt op dit moment in het algemeen een verbodsbepaling om geen werken en werkzaamheden te realiseren voordat een uitwerkingsplan is vastgesteld. De gronden met bestemming “natuur” hebben een directe bestemming en hiervoor geldt de verbodsbepaling niet.

De geldende regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 6. In deze toelichting wordt aangesloten bij deze artikelen. Nu veel artikelen nog nader uitgewerkt kunnen worden, vinden in feite slechts reserveringen plaats die in de toekomst concreet kunnen worden ingevuld met uitzondering van in ieder geval de reeds genoemde verbodsbepaling. Dit neemt niet weg dat bij de herziening van dit exploitatieplan eventueel extra artikelen toegevoegd kunnen indien daartoe een noodzaak is.

De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd. Voor zover begrippen uit het bestemmingsplan Offem-Zuid ook voorkomen in dit exploitatieplan hebben ze dezelfde betekenis.

Onderstaande vooraankondigingen betreffen de regels waarover op dit moment reeds een vooraankondiging te doen is. Onderstaande opsomming moet niet als uitputtend worden gezien. Het is mogelijk dat bij de herziening van dit exploitatieplan nog andere regels worden opgenomen die hier nog niet genoemd zijn. Er is getracht de belangrijkste elementen reeds te benoemen.

### 3.2 Fasering en koppeling

In algemene zin kan vermeld worden dat het de bedoeling van de gemeente is de herziening van dit exploitatieplan dusdanig vorm te geven dat het niet mogelijk is het gehele exploitatiegebied gelijktijdig in één keer te ontwikkelen. Achtergrond hiervan is het feit dat anders in één keer grote investeringen gedaan kunnen worden die tot extra rentelasten kunnen leiden die alsdan in het

kostenverhaal betrokken zouden moeten worden. Gedacht wordt aan het bepalen van een logische bouwvolgorde die dan bindend zal zijn.

Hoofddoelstelling is het bestemmingsplan gerealiseerd te hebben voor 27 juni 2023. De bedoeling van de gemeente is de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk op te pakken om overlast van bouwverkeer en bouwactiviteiten voor toekomstige bewoners zoveel mogelijk te beperken.

### **3.3 Eisen voor werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden**

De gemeente zal te zijner tijd bij de herziening van dit exploitatieplan een programma van eisen opstellen waaraan de toekomstige inrichting van het gebied zal moeten voldoen. Op dit moment is ten behoeve van de kostenramingen in hoofdstuk 5 gerekend met een aanname voor het toekomstig kwaliteitsniveau. Deze kostenraming zal daardoor te zijner tijd ook nader uitgewerkt en gedetailleerd worden.

De gemeente acht het bij de nadere uitwerking ook noodzakelijk om regels te stellen aan de uitvoering en de wijze van uitvoering van werken en werkzaamheden. Gedacht wordt aan het uitwerken van een proces waarbij eerst gemeentelijke instemming met een plan van aanpak en een daarop volgend bestek noodzakelijk is alvorens kan worden gestart met de uitvoering van de werkzaamheden.

### **3.4 Aanbesteding**

Op grond van Europees en nationaal recht en –in lijn daarmee- op grond van eigen gemeentelijk beleid rekent de gemeente Noordwijk het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals gedefinieerd in het Besluit aanbestedingsregels overheidsopdrachten. Ingevolge artikel 6.2.9 Bro zijn de Europese en nationale regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en zal de gemeente bij de herziening van dit exploitatieplan aanvullend ook haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voorschrijven dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempel van de Europese regelgeving. Op dit moment wordt dit aanbestedingsbeleid nog niet toegevoegd aan dit exploitatieplan. Er geldt een verbod tot realisatie van werken en werkzaamheden tot het moment dat een uitwerkingsplan is vastgesteld, zodat werken en werkzaamheden op dit moment niet uitgevoerd kunnen worden. Te zijner tijd zal het dan meest actuele aanbestedingsbeleid worden toegevoegd. Overigens kan de gemeente ook nog andere publiekrechtelijke regels in dit kader vaststellen. Daar is echter op dit moment nog niet op voor te sorteren.



### **3.5 Sociale woningbouw**

Het bestemmingsplan geeft aan dat 30% van de te realiseren woningen in de sociale categorie zal moeten vallen. Dit is vastgelegd in art. 11.2 onder b ten eerste van het bestemmingsplan. De gemeente kan bij de herziening van dit exploitatieplan regels vaststellen voor de situering van deze woningbouwcategorie in het exploitatiegebied. Dit kan op basis van art. 6.2.10 Bro. Dat is op dit moment nog niet mogelijk omdat er nog geen nader uitgewerkt plan is. Ook hier geldt dat de gemeente in dit kader te zijner tijd ook nog andere publiekrechtelijke regels kan vaststellen. Daar is echter op dit moment nog niet op voor te sorteren.

### **3.6 Verbods- en afwijkingsbepalingen**

De voorgaande genoemde op te stellen regels zullen te zijner tijd enkele verbodsbepalingen bevatten. Los daarvan wordt in dit artikel in algemene zin geregeld dat handelen in strijd met de regels verboden is. Hierdoor ontstaat dan een totaalkader om bestuursrechtelijk handhavend op te treden. Tevens zullen dan mogelijk afwijkingsbepalingen worden opgenomen.

Concreet is in dit artikel reeds op dit moment vastgelegd dat het verboden is werken en werkzaamheden uit te voeren tot het moment dat een/de uitwerkingsplan/uitwerkingsplannen is/zijn vastgesteld. Burgemeester en wethouders zijn echter bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking hiervan indien het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.

## 4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Bij de herziening van het exploitatieplan zal in dit hoofdstuk een omschrijving worden gegeven van de werken en werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden in het kader van onder andere:

- Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied
- De aanleg van nutsvoorzieningen
- De inrichting van de openbare ruimte

Deze omschrijving kan op dit moment slechts zeer globaal van aard zijn. In het onderstaande is de omschrijving weergegeven.

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar 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 en plaatsen lichtmasten

Ten aanzien van de aanleg van nutsvoorzieningen gelden voornamelijk onderstaande werkzaamheden:

- 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 transformatiehuisjes en verdeelkasten

Ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte kan gedacht worden aan onderstaande werkzaamheden (zowel in de fase van het bouwrijp maken als van het woonrijp maken van de openbare ruimte):

- 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
- Werkzaamheden ten behoeve van het downgraden van de Beeklaan
- Realisatie van geluidwerende maatregelen, vooralsnog wordt uitgegaan van een geluidswal

## 5 Exploitatieopzet

### 5.1 Inleiding

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

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

Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de opbrengsten per eigenaar, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de kostentoedeling per eigenaar.

Algemeen geldt dat op dit moment gezien het globale karakter van het bestemmingsplan slechts gerekend kan worden met globale aannamen voor het bepalen van de kosten en opbrengsten. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan en de bijbehorende herziening van dit exploitatieplan zullen deze aannamen nader gedetailleerd en onderbouwd worden. Bij iedere kosten- en opbrengstenpost worden de op dit moment gehanteerde uitgangspunten en aannamen omschreven.

### 5.2 Ruimtegebruik

De begrenzing van het exploitatiegebied is omschreven in hoofdstuk 1. Ten behoeve van het globaal 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 m<sup>2</sup> verharding, groen, water en braakliggend terrein zich in de huidige 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 huidig ruimtegebruik is digitaal opgemeten. Bijlage 1 presenteert de bijbehorende kaart. Onderstaande tabel presenteert de oppervlakten. Overigens wordt er op dit moment vanuit gegaan dat een mogelijke extra ontsluiting op de provinciale weg nog geen effect heeft op het ruimtegebruik. Het is nog onzeker of deze er komt en eventueel in wat voor vorm. Het onderdeel Agrarisch/tuin bevat tevens de smalle tussenliggende slotjes tussen de verschillende kavels.

**Tabel 5.1 Huidig ruimtegebruik exploitatiegebied**

| Element                | M <sup>2</sup> | %             |
|------------------------|----------------|---------------|
| Bebouwing              | 4.763          | 1,83          |
| Oevergebruik woonboten | 1.260          | 0,49          |
| Verharding             | 13.653         | 5,26          |
| Agrarisch/tuin         | 212.493        | 81,84         |
| Natuur                 | 23.732         | 9,14          |
| Water                  | 3.753          | 1,46          |
| <b>Totaal</b>          | <b>259.654</b> | <b>100,00</b> |

Het toekomstig ruimtegebruik kan in dit geval nog niet gebaseerd worden op een concreet stedenbouwkundig plan. Bijlage 3 geeft alleen in algemene zin aan dat een groot deel van het gebied in de toekomstige situatie is bestemd voor woningbouw en een ander groot deel voor natuur. Daarnaast is enkele verharding en water te zien. Er is gewerkt met aannamen om toch een uitspraak te kunnen doen over de hoeveelheid groen, water, verharding en uitgeefbaar gebied in de toekomstige situatie. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat een in het gebied aanwezige gasleiding ingepast kan worden in de openbare ruimte inclusief veiligheidszone en dat de nog in het gebied aanwezige hindercirkel opgeheven is. De volgende aannamen voor het toekomstig ruimtegebruik zijn gedaan:

- 54,0% uitgeefbaar
- 15,0% verharding
- 21,0% groen
- 10,0% water

In bovengenoemde percentages zijn onder andere onderstaande uitgangspunten verwerkt:

- Op basis van het programma en een verdeling van het programma is het uitgeefbaar gebied bepaald. Dit is gedaan door een gemiddelde kavelgrootte aan te nemen bij de betreffende typen woningen en voor de voorzieningen. Bijlage 7 presenteert deze aannamen. Vervolgens is geanalyseerd tot welk percentage uitgeefbaar gebied dit leidt. Dit blijkt 54% te zijn. Dit is een gebruikelijk percentage voor een dergelijke woningbouwlocatie

- Het percentage water is ontstaan door het uitgeefbaar gebied en de te realiseren verharding op te tellen en 15% daarvan als water op te nemen. Dit leidt tot 10% voor het gehele exploitatiegebied
- Voor het percentage groen is rekening gehouden met het gedeelte dat als natuur c.q. ecozone is bestemd. Dit is onderdeel van het te realiseren oppervlak voor groen
- Vervolgens is geanalyseerd welke percentages op basis van bovengenoemde uitgangspunten ontstaan en wat redelijke aannamen zijn voor een dergelijk te realiseren woningbouwlocatie. De overige oppervlakten zijn vervolgens op basis van gebruikelijke percentages nader ingevuld

Naar aanleiding van bovenstaande aannamen presenteert onderstaande tabel de daaruit resulterende oppervlakten.

**Tabel 5.2 Aanname toekomstig ruimtegebruik exploitatiegebied**

| <b>Element</b> | <b>M<sup>2</sup></b> | <b>%</b>     |
|----------------|----------------------|--------------|
| Uitgeefbaar    | 140.213              | 54,0         |
| Verharding     | 38.948               | 15,0         |
| Groen          | 54.527               | 21,0         |
| Water          | 25.965               | 10,0         |
| <b>Totaal</b>  | <b>259.654</b>       | <b>100,0</b> |

### 5.3 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. Gezien het globale karakter van dit exploitatieplan moet daarvoor een aanname worden gedaan, het is niet mogelijk het uitgeefbaar gebied per eigenaar concreet op basis van een stedenbouwkundig plan op te nemen. De meest voor de hand liggende aanname voor dit moment is dan ook het totaal beschikbaar uitgeefbaar gebied naar rato van de huidige eigendomsverhoudingen over de eigenaren te verdelen. Daarbij geldt in ieder geval onderstaande kanttekening:

- Op basis van de verbeelding als opgenomen als bijlage 3 is reeds nu duidelijk dat een deel van het exploitatiegebied in ieder geval niet bebouwd kan worden. Dat is het gedeelte dat bestemd is als natuur c.q. ecozone. Dit behelst een oppervlak van 42.175 m<sup>2</sup>. Dit gebied is bijna voor 100% gelegen op de eigendom van W.A. van Limburg Stirum. Wordt dit afgetrokken van het totaal oppervlak exploitatiegebied dan resteert een uitgeefbaar percentage van 64,47% (in tegenstelling tot de 54% inclusief het natuurgebied). Dit betekent dat per eigenaar een percentage van 64,47% als uitgeefbaar gebied is aangenomen. Voor eigenaar W.A. van Limburg Stirum is dit gedaan over het oppervlak eigendom dat resteert minus het gedeelte dat bestemd is als natuur

Onderstaande tabel presenteert de opgemeten oppervlakten per eigenaar en het aangenomen uitgeefbaar gebied per eigenaar waarbij voor W.A. van Limburg Stirum rekening is gehouden met het gedeelte dat is bestemd als natuur en waarbij vervolgens per eigenaar 64,47% uitgeefbaar gebied is berekend.

**Tabel 5.3 Eigendomssituatie en uitgeefbaar gebied per eigenaar**

| Eigenaar                                      | M <sup>2</sup> eigendom | M <sup>2</sup> eigendom resterend voor<br>woningbouw en bijbehorende<br>openbare ruimte | Uitgeefbaar gebied (m <sup>2</sup> ) | Verdeling uitgeefbaar<br>gebied per eigenaar<br>(%) |
|---|-------------------------|---|--------------------------------------|---|
| Gemeente Noordwijk                            | 91.113                  | 91.113  | 58.741                               | 41,90   |
| Limburg Stirum van W.A.                       | 113.055                 | 70.880  | 45.696                               | 32,59   |
| Limburg Stirum van L.                         | 43.562                  | 43.562  | 28.084                               | 20,03   |
| Admiraal N.J.<br>Admiraal D.<br>Admiraal M.J. | 11.924                  | 11.924  | 7.687                                | 5,48  |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>259.654</b>          | <b>217.479</b>  | <b>140.213</b>                       | <b>100,00</b>                                       |

## 5.4 Programma

Doordat er nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan is, dienen ook voor het te realiseren programma aannamen te worden gedaan. Twee inputfactoren daartoe liggen vast in het bestemmingsplan:

- Uitgangspunt is de realisatie van maximaal 750 woningen
- Uitgangspunt is de realisatie van 30% van de woningen in de sociale sector en 70% in de vrije sector

Verder zijn onderstaande uitgangspunten aangehouden

- Uitgangspunt is de realisatie van 40% van de sociale woningen als gestapelde woningen

- Uitgangspunt is de realisatie van 30% van de vrije sectorwoningen als gestapelde woningen. De gemeente streeft verder naar de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Onderstaande tabel presenteert de aannamen zoals die in dit stadium van de planontwikkeling zijn gedaan.

**Tabel 5.4 Aangenomen programma**

| Type          | Eengezins  | Appartementen | Totaal               | %          |
|---------------|------------|---------------|----------------------|------------|
| Sociaal       | 135        | 90            | 225                  | 30         |
| Betaalbaar    | 52         | 23            | 75                   | 10         |
| Midden        | 105        | 45            | 150                  | 20         |
| Duur          | 105        | 45            | 150                  | 20         |
| Top           | 105        | 45            | 150                  | 20         |
| <b>Totaal</b> | <b>502</b> | <b>248</b>    | <b>750</b>           | <b>100</b> |
| Voorzieningen |            |               | 4.000 m <sup>2</sup> |            |

## 5.5 Kosten

### 5.5.1 Inbrengwaarde 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 R. Haaijer en W. Ritsema van "Van Heijst en Partners". (Taxatierapport inbrengwaarden Offem-Zuid te Noordwijk, 8 februari 2013). De rapportage is bijgevoegd als bijlage 4. De prijspeildatum is 1 januari 2013. Art. 6.13 lid 5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van grond moet worden bepaald. De inbrengwaarden zijn getaxeerd op basis van de verkeerswaarde ervan uitgaande dat niet onteigend wordt conform de eerste zin van art. 6.13 lid 5 Wro. In onderstaande tabel staan de gronden die per eigenaar worden ingebracht met vervolgens de getaxeerde waarde.

**Tabel 5.5 Inbrengwaarden**

| Eigenaar                | M <sup>2</sup> | Inbrengwaarde (EUR) |
|-------------------------|----------------|---------------------|
| Gemeente Noordwijk      | 91.113         | 7.769.809           |
| Limburg Stirum van W.A. | 113.055        | 10.543.942          |
| Limburg Stirum van L.   | 43.562         | 4.356.200           |
| Admiraal N.J.           | 11.924         | 1.192.400           |
| Admiraal D.             |                |                     |
| Admiraal M.J.           |                |                     |
| <b>Totaal</b>           | <b>259.654</b> | <b>23.862.351</b>   |



### 5.5.2 Inbrengwaarde sloopkosten en vrij maken 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 2013). Daarbij zijn alle onderdelen opgenomen zoals die te zien zijn op bijlage 1. Tevens zijn onderdelen opgenomen die niet direct in de kaart zichtbaar zijn, maar wel aanwezig zijn en verwijderd moeten worden. Dit betreft bijvoorbeeld enkele huisjes van volkstuintjes en dergelijke.

**Tabel 5.6 Uitgangspunten sloopkosten (elementen B1 tm B16 staan op bijlage 1)**

| Element                 | M <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | EUR            |
|-------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| B1/B2 Kassen            | 145            | 16                 | 2.320          |
| B3 Opstal               | 15             | 16                 | 240            |
| B4/B5 Diverse opstallen | 76             | 11                 | 836            |
| B6 Caravan              | 44             | -                  | -              |
| B7 Diverse opstallen    | 145            | 11                 | 1.595          |
| B8 Diverse opstallen    | 457            | 11                 | 5.027          |
| B9 Kassen               | 104            | 16                 | 1.664          |
| B10 Kassen              | 2.106          | 16                 | 33.696         |
| B11 Hogeweg 67          | 75             | 50                 | 3.750          |
| B12 Schuur              | 49             | 14                 | 686            |
| B13 Opstal              | 65             | 14                 | 910            |
| B14 Opstal              | 63             | 14                 | 882            |
| B15 Kassen              | 1.160          | 16                 | 18.560         |
| B16 Schuur              | 248            | 14                 | 3.472          |
| Huisjes volkstuintjes   | 2.930          | 11                 | 32.230         |
| Diversen                | 475            | 11                 | 5.225          |
| <b>Totaal</b>           |                |                    | <b>111.093</b> |

### 5.5.3 Onderzoekskosten (art. 6.2.4 onder a Bro)

Onderzoekskosten gemaakt voor het doen van grondonderzoek, akoestisch onderzoek, milieuonderzoek en archeologisch onderzoek moeten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Op dit moment zijn reeds diverse vooronderzoeken uitgevoerd. Dit betreft vooronderzoeken voor wat betreft de volgende aspecten:

- Archeologisch onderzoek
- Bodemonderzoek
- Externe veiligheid
- Ecologie
- Watertoets
- Geluid

Op een aantal aspecten is nader onderzoek noodzakelijk en tevens zijn andere onderzoeken voor andere onderwerpen noodzakelijk, bijvoorbeeld verkeersonderzoek, planschaderisicoanalyse en dienen mogelijk nog bepaalde plannen te worden geschreven.

Voor de reeds uitgevoerde vooronderzoeken is bekend welke kosten daarmee gepaard zijn gegaan. Dit betreft een bedrag van EUR 36.052. Op basis van de informatie daaruit dienen nog aanvullende onderzoeken plaats te vinden en bovendien dienen nog onderzoeken op andere onderwerpen plaats te vinden. Dit betreft onder andere:

- Geluidsonderzoek
- Planschadeonderzoek
- Bodemonderzoek
- Grondmechanisch onderzoek
- Geuronderzoek
- Externe veiligheid
- Onderzoek ten behoeve van een waterplan
- Onderzoek ten behoeve van stikstofdepositie
- Overig mogelijk noodzakelijk onderzoek

Aan de hand van deze informatie is vooralsnog rekening gehouden met een bedrag van EUR 125.000 voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken (nominaal, prijspeil januari 2013). Van bovengenoemd bedrag is EUR 36.052 als boekwaarde opgenomen.

Voor archeologisch onderzoek is inmiddels bekend dat een sleuvenonderzoek dient plaats te vinden. Daarbij dient ook bronbemaling toegepast te worden. Onderstaande figuur presenteert een overzicht van archeologisch waardevolle vindplaatsen in het gebied.



**Figuur 5.1 Archeologische vindplaatsen**

Ten behoeve van het opnemen van kosten hiervoor is een managementraming opgesteld<sup>1</sup>. Hierbij is uitgegaan van een dekingsgraad van 5-8%. Voor de hier opgenomen kosten is het gemiddelde genomen. Bij 5% is zijn de kosten begroot op EUR 100.210, bij 8% op EUR 131.740. Er is hier uitgegaan van het gemiddelde; EUR 115.975. Daarbij dient ook nog rekening te worden gehouden met EUR 18.000 aan kosten voor bronbemaling.

Totaal is voor onderzoeken aldus rekening gehouden met een bedrag van EUR 258.975.

<sup>1</sup> Hazenberg archeologie, managementraming kosten archeologisch onderzoek, 21 februari 2013.

#### **5.5.4 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. Deze kosten zullen relatief laag zijn doordat het om veelal lichte of oppervlakkige verontreinigingen gaat. Op basis van ervaringscijfers is een bedrag opgenomen van EUR 100.000 voor bodemsanering (nominaal, prijspeil januari 2013). Nader onderzoek is nodig om dit bedrag nader te detailleren.

#### **5.5.5 Bouw- en woonrijp maken (art. 6.2.4 onder c Bro)**

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn op dit moment slechts zeer globaal in te schatten. Basis voor deze inschatting zijn de opgemeten oppervlakten groen, water, verharding en uitgeefbaar in de huidige en toekomstige situatie. Aan de hand van kengetallen voor de verschillende onderdelen in het bouw- en woonrijp maken is vervolgens een raming opgesteld van de kosten die met deze werkzaamheden gepaard gaan. Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals wegaanleg c.q. de afwerking daarvan, de realisatie van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. Onderstaande tabel presenteert een raming van de kosten die met deze werkzaamheden samenhangen. Bijlage 5 presenteert de meer gedetailleerde raming met oppervlakten en kengetallen.

**Tabel 5.7 Kostenraming bouw- en woonrijp maken (nominaal, prijspeil januari 2013)**

| <b>Element</b>  | <b>EUR</b>        |
|---|-------------------|
| Omleggen kabels en leidingen  | 100.000           |
| Opruimen terrein  | 519.308           |
| Verwijderen verharding  | 50.000            |
| Grondwerk   | 777.504           |
| Bouwwegen   | 640.707           |
| Riolering inclusief huisaansluitingen   | 1.620.062         |
| Gemaal  | 520.800           |
| Verharding  | 2.861.202         |
| Groen   | 1.172.648         |
| Inrichting  | 792.951           |
| Beschoeiing   | 614.011           |
| Kunstwerken (Fietsbruggen, Autobruggen, Duikers)                                      | 1.300.000         |
| Geluidswal (noodzakelijk langs provinciale weg) (342 m * 600/m (inclusief fundering)) | 205.200           |
| <b>Totaal</b>   | <b>11.174.393</b> |

Dit betekent een bedrag van EUR 43,04/m<sup>2</sup> exploitatiegebied. Dit is geen ongebruikelijk kengetal voor het bouw- en woonrijp maken van dergelijke locaties. Ook hier geldt echter dat de raming nader gedetailleerd wordt zodra uitwerkingsplannen beschikbaar zijn en het exploitatieplan aan de hand daarvan herzien wordt.

### 5.5.6 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 en het opheffen van een over het exploitatiegebied gelegen hindercirkel. Hiervoor zijn kosten geraamd van respectievelijk EUR 650.000, EUR 10.000 en EUR 700.000. Onderstaande tabellen presenteren de toets met betrekking tot de elementen profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

**Tabel 5.8 Proportionaliteit rotonde**

| <b>Toetsingscriterium</b> | <b>Beoordeling</b> | <b>Motivering</b>  |
|---------------------------|--------------------|--|
| Profijt                   | Ja                 | De rotonde fungeert als ontsluiting voor Offem-Zuid                    |
| Toerekenbaarheid          | Ja                 | Mede noodzakelijk voor de verkeersafwikkeling van Offem-Zuid           |
| Proportionaliteit         | 100%               | Rotonde wordt alleen aangelegd ten behoeve van ontsluiting Offem-Zuid. |

**Tabel 5.9 Proportionaliteit downgraden Beeklaan**

| <b>Toetsingscriterium</b> | <b>Beoordeling</b> | <b>Motivering</b>  |
|---------------------------|--------------------|--|
| 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         | 97%                | Het downgraden vindt plaats in het kader van de ontwikkeling van Offem-Zuid. Voor een klein deel hebben de bestaande woningen aan de andere zijde van de Beeklaan hier ook profijt van |

**Tabel 5.10 Proportionaliteit opheffen hindercirkel**

| <b>Toetsingscriterium</b> | <b>Beoordeling</b> | <b>Motivering</b>   |
|---------------------------|--------------------|---|
| 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%               | Het opheffen vindt alleen plaats ten behoeve van de realisatie van woningbouw in Offem-Zuid       |

Ten aanzien van de bedragen gelden nog onderstaande opmerkingen:

- De kosten voor rotonde zijn gebaseerd op daadwerkelijk gerealiseerde kosten voor de rotonde Beeklaan/Boekerslootlaan
- De kosten voor het downgraden zijn gebaseerd op extra belijning en bebording
- De kosten voor het opheffen van de hindercirkel betreft het opheffen van hinder als gevolg van geur veroorzaakt door een nabij gelegen bedrijf aan de Achterweg 11a, Noordwijk. Het is op dit moment nog niet bekend op welke manier het opheffen van deze hindercirkel voor wat betreft Offem-Zuid vormgegeven wordt. Voor de hier geraamde EUR 700.000 is uitgegaan van een technische oplossing waarbij een hal wordt geplaatst en rekening is gehouden met afzuiginstallaties. Het betreft een zeer globale raming waarbij het uiteindelijke bedrag afhankelijk is van de definitief gekozen oplossing. Zodra hierover meer details bekend zijn wordt bij een herziening van dit exploitatieplan het opgenomen bedrag nader gedetailleerd en onderbouwd. Dat is op dit moment nog niet mogelijk.

Dit betekent dat totaal voor deze kosten een bedrag van EUR 1.359.700 is opgenomen (nominaal, prijspeil januari 2013)

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

De plankostenscan zal naar verwachting worden voorgeschreven via een ministeriële regeling. In januari 2010 is de ontwerpregeling ter consultatie op internet geplaatst. De verwachting was dat de regeling per oktober 2010 in werking zou treden, de regeling is tot op heden nog niet vastgesteld. Vanwege de transparantie en eenduidigheid van de scan is deze hier toch toegepast. Hiermee wordt aangesloten bij het doel van deze scan; het voorkomen van discussie over de hoogte van de opgenomen plankosten. Voor het exploitatieplan is met de laatst beschikbare versie van het exploitatieplan gewerkt (d.d. januari 2010). Naar verluidt zullen in de definitieve versie geen wijzigingen meer plaatsvinden ten opzichte van deze versie. Mocht dit wel het geval zijn dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair bedrag aan van de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten:

**Tabel 5.11 Resultaten plankostenscan**

| <b>Product</b>               | <b>EUR</b>       |
|------------------------------|------------------|
| Verwerving                   | 7.200            |
| Stedenbouw                   | 672.845          |
| Ruimtelijke ordening         | 138.758          |
| Civiele en cultuurtechniek   | 1.827.174        |
| Landmeten/vastgoedinformatie | 60.124           |
| Communicatie                 | -                |
| Gronduitgifte                | 378.200          |
| Management                   | 734.697          |
| Planeconomie                 | 322.421          |
| <b>Totaal</b>                | <b>4.141.418</b> |

Bijlage 6 presenteert de bijbehorende input- en outputbladen.

### 5.5.8 Samenvatting kosten

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de opgenomen kosten.

**Tabel 5.12 Samenvatting kosten**

| <b>Kostenpost</b>                   | <b>EUR</b>        |
|-------------------------------------|-------------------|
| Inbrengwaarde                       | 23.862.351        |
| Sloopkosten                         | 111.093           |
| Onderzoekskosten                    | 258.975           |
| Bodemsanering                       | 100.000           |
| Bouw- en woonrijpmaken              | 11.174.393        |
| Kosten buiten het exploitatiegebied | 1.359.700         |
| Plankosten                          | 4.141.418         |
| <b>Totaal</b>                       | <b>41.007.930</b> |

## 5.6 Opbrengsten

In dit hoofdstuk worden de opbrengsten behandeld. Deze hangen grotendeels samen met het eerder gepresenteerde programma.

### 5.6.1 Grondopbrengsten (art. 6.2.7 onder a Bro)

De gemeente Noordwijk heeft haar grondprijnsbeleid vastgelegd in een grondprijnsbrief (vastgesteld op 24 april 2013). Op dit moment dienen ten aanzien van de grondwaarden en grondprijzen aannamen te worden gedaan. Het is nog niet duidelijk waar de woningen precies voorzien zullen worden op kavelniveau en hoe groot de uiteindelijke kavels zullen worden. Er is op dit moment gerekend met gemiddelden op basis van ervaringscijfers. Onderstaande tabel presenteert de aannamen. Bijlage 7 presenteert de gedetailleerde berekening inclusief aangenomen kaveloppervlakten en de stichtingskosten.



**Tabel 5.13 Aannamen gemiddelde VON-prijzen en daaraan gerelateerde grondopbrengsten**

| Type                 | Gemiddelde VON-prijs | Quote/m <sup>2</sup> -prijs | Grondprijs ex BTW (EUR) |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|
| <i>Eengezins</i>     |                      |                             |                         |
| Sociaal              | 165.278              | 18%                         | 24.587                  |
| Betaalbaar           | 225.000              | 25%                         | 46.488                  |
| Midden               | 300.000              | 33%                         | 81.818                  |
| Duur                 | 500.000              | 37%                         | 152.892                 |
| Top                  | Kavelprijs           | EUR 700/m <sup>2</sup>      | 231.405                 |
| <i>Appartementen</i> |                      |                             |                         |
| Sociaal              | 150.000              | 18%                         | 22.314                  |
| Betaalbaar           | 225.000              | 20%                         | 37.190                  |
| Midden               | 300.000              | 20%                         | 49.587                  |
| Duur                 | 500.000              | 22%                         | 90.909                  |
| Top                  | 750.000              | 25%                         | 154.959                 |
| <i>Voorzieningen</i> |                      | EUR 180/m <sup>2</sup>      | 595.041                 |

### 5.6.2 Overige opbrengsten (art. 6.2.7 onder b en c Bro)

Naast grondopbrengsten dienen ook subsidies en eventuele bijdragen uit andere plannen aan de opbrengstenkant te worden opgenomen. Dergelijke opbrengsten zijn in dit plan niet van toepassing.

### 5.6.3 Samenvatting opbrengsten

Naar aanleiding van bovenstaande uitgangspunten is, in combinatie met het aangenomen programma, aan de opbrengstenkant rekening gehouden met een bedrag van EUR 71.432.856.

### 5.6.4 Opbrengsten per eigenaar

Bij het bepalen van de opbrengsten per eigenaar is van belang welke eigenaar welke opbrengsten kan realiseren. Dit wordt bepaald door het programma dat aan de betreffende percelen is toebedeeld. Bijlage 2 presenteert de kaart waarbij is ingemeten hoeveel eigendommen eenieder in het exploitatiegebied heeft. Nu er nog geen concreet stedenbouwkundig plan is, dient volstaan te worden met het toedelen van de geraamde grondopbrengsten aan iedere eigenaar naar rato van de grondeigendomsverhoudingen. Zodra er een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan is, worden de opbrengsten per eigenaar op basis daarvan bepaald. Onderstaande tabel geeft dus slechts een zeer globale indicatie. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten als geformuleerd bij tabel 5.3.

Overigens is de opbrengst per programmaonderdeel naar aanleiding van tabel 5.12 inzichtelijk gemaakt. Hiermee kan los van de eigendomsgrenzen voor iedere aanname met betrekking tot het programma worden bepaald wat de daarmee samenhangende aangenomen opbrengsten zijn.

**Tabel 5.14 Aannamen grondopbrengsten per eigenaar**

| <b>Eigenaar</b>         | <b>Verdeling uitgeefbaar gebied per eigenaar (%)</b> | <b>Grondopbrengsten (EUR)</b> |
|-------------------------|--|-------------------------------|
| Gemeente Noordwijk      | 41,90  | 29.930.367                    |
| Limburg Stirum van W.A. | 32,59  | 23.279.968                    |
| Limburg Stirum van L.   | 20,03  | 14.308.001                    |
| Admiraal N.J.           | 5,48   | 3.914.521                     |
| Admiraal D.             |  |                               |
| Admiraal M.J.           |  |                               |
| <b>Totaal</b>           | <b>100,00</b>  | <b>71.432.856</b>             |

## 5.7 Parameters, fasering en resultaat

### 5.7.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

**Tabel 5.15 Parameters**

| <b>Parameter</b>       |                 |
|------------------------|-----------------|
| Prijspeildatum         | 1 januari 2013  |
| Startdatum exploitatie | 1 januari 2013  |
| Contante waarde datum  | 1 januari 2013  |
| Einddatum exploitatie  | 1 januari 2024* |
| Rente 2013             | 4,5%            |
| Rente 2014             | 4,0%            |
| Rente 2015 en verder   | 3,5%            |
| Opbrengstenstijging    | 1,5%            |
| Kostenstijging         | 1,5%            |

\*Dit is de looptijd van de grondexploitatie welke in hele jaren is opgesteld. De einddatum van het project is 27 juni 2023

### 5.7.2 Fasering

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

- De grondopbrengsten zijn gelijkmatig verdeeld over de jaren 2015 tot en met 2021
- De inbrengwaarden zijn conform de Wro direct bij de start van het project opgenomen
- De sloopkosten zijn gefaseerd over de jaren 2014 en 2015
- De onderzoekskosten zijn, met uitzondering van de boekwaarde, opgenomen in 2013, 2014 en 2015
- De kosten voor bodemsanering zijn opgenomen in 2015 en 2016
- De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn gelijkmatig verdeeld over de jaren 2014 tot en met 2022. Dit betekent dat een jaar voor de grondverkoop wordt aangevangen met het bouwrijp maken. Een jaar na de laatste grondverkoop vinden de afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken plaats
- De plankosten zijn conform de toelichting op de plankosten direct opgenomen bij de start van het project in 2013

### 5.7.3 Resultaat

Onderstaande tabel presenteert, naar aanleiding van de voorgaande paragrafen, het resultaat van de exploitatieopzet.

**Tabel 5.16 Resultaat exploitatieopzet**

|   | <b>EUR</b> |
|---|------------|
| Kosten nominaal (prijspeil januari 2013)      | 41.007.930 |
| Opbrengsten nominaal (prijspeil januari 2013) | 71.432.856 |
| Saldo nominaal (prijspeil januari 2013)       | 30.424.926 |
| Saldo eindwaarde (1 januari 2024)             | 36.528.313 |
| Saldo contante waarde (1 januari 2013)        | 24.624.490 |

## 5.8 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, 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 macroaftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

**Tabel 5.17 Macro aftopping**

|   | EUR        |
|---|------------|
| Maximaal te verhalen kosten per 1 januari 2013 (netto contant)  | 39.595.039 |
| Netto contante opbrengsten uit gronduitgifte per 1 januari 2013 | 67.670.642 |
| Contante subsidies en bijdragen derden per 1 januari 2012       | -          |
| Te verhalen kosten per 1 januari 2013                           | 39.595.039 |

Hieruit blijkt dat de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden 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 39.595.039 worden verhaald.

## 5.9 Exploitatiebijdragen (art. 6.18 Wro)

### 5.9.1 Berekening exploitatiebijdragen

Artikel 6.18 Wro bepaalt op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend. Voor de bepaling van de verschillende uitgiftecategorieën gelden de verschillende woningtypen en de voorzieningen. 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.

In de tabellen in de volgende paragraaf zijn bij wijze van het creëren van inzicht de bijdragen per eigenaar weergegeven. Hierbij gelden onderstaande opmerkingen:

- Zoals vermeld is dit exploitatieplan slechts zeer globaal van aard. Onder meer is niet duidelijk waar precies welke woningen en voorzieningen worden gerealiseerd. Daarom is ervan uitgegaan dat de opbrengsten gelijk over het plangebied zijn verdeeld. In werkelijkheid zal dit anders uitvallen. Bovendien zijn ook op alle overige onderdelen aannamen gedaan die op dit moment een globaal karakter bevatten samenhangend met het globale niveau van dit exploitatieplan. De gepresenteerde cijfers kunnen op dit moment dan ook niet meer dan een indicatie zijn die bij herziening van het exploitatieplan nog zullen wijzigen

- In de tabellen zijn bijdragen per eigenaar weergegeven. Het is echter niet vanzelfsprekend dat direct een vergunningaanvraag wordt ingediend voor het gehele eigendom. Er kan ook voor slechts een onderdeel een aanvraag worden ingediend. Dit betekent dat de bijdrage dan ook zal moeten samenhangen met slechts dat deel. Dit is te berekenen aan de hand van de voorgaande paragrafen. De opbrengst per type woning is te bepalen aan de hand van de gegevens als gepresenteerd in paragraaf 5.6.1. De totaalopbrengsten zijn weergegeven in paragraaf 5.6.3. Eenvoudig is dan de verhouding te bepalen van de opbrengsten samenhangend met de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden ten opzichte van de totaal geraamde opbrengsten. Die verhouding op contante waarde bepaalt het aandeel in de bij te dragen kosten voor de betreffende gronden. Die verhouding kan vervolgens vermenigvuldigd worden met het totaal aan te verhalen kosten om de hoogte van de bijdrage voor de betreffende gronden te kunnen bepalen

### 5.9.2 Exploitatiebijdrage per exploitant

Voor het totaalbeeld is in onderstaande tabel een indicatie van de exploitatiebijdrage voor elke exploitant weergegeven (prijsspeil 1 januari 2013). Van de hieronder genoemde exploitatiebijdrage moet de inbrengwaarde van de uitgeefbare onderdelen en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden nog worden afgehaald. De aftrek van de inbrengwaarde van het uitgeefbaar gebied is weergegeven in de tabel waarin de netto financiële last per eigenaar wordt getoond. Dit is getoond in de kolom "Bijdrage bij omgevingsvergunning". De netto financiële last ontstaat als de gemeente het resterende gebied (het openbaar gebied) aankoopt tegen de resterende inbrengwaarde. Die is opgenomen in de kolom "Netto financiële last".

**Tabel 5.18 Exploitatiebijdrage per exploitant (netto contante waarde, prijspeil januari 2013)**

| Eigenaar                | Opbrengstpercentage (%) | Opbrengstpotentie (EUR) | Bruto exploitatiebijdrage (EUR) |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Gemeente Noordwijk      | 41,90                   | 29.930.367              | 16.590.321                      |
| Limburg Stirum van W.A. | 32,59                   | 23.279.968              | 12.904.023                      |
| Limburg Stirum van L.   | 20,03                   | 14.308.001              | 7.930.886                       |
| Admiraal N.J.           | 5,48                    | 3.914.521               | 2.169.808                       |
| Admiraal D.             |                         |                         |                                 |
| Admiraal M.J.           |                         |                         |                                 |
| <b>Totaal</b>           | <b>100,00</b>           | <b>71.432.856</b>       | <b>39.595.038</b>               |

Tabel 5.19 Netto financiële last per exploitant

| Eigenaar                                      | Bruto exploitatiebijdrage | Inbrengwaarde (uitgeefbaar) | Bijdrage bij omgevingsvergunning | Aankoop openbaar gebied<br>Inbrengwaarde (openbaar) | Netto financiële last |
|---|---------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|-----------------------|
| Gemeente Noordwijk                            | 16.590.321                | 5.009.196                   | 11.581.126                       | 2.760.613   | 8.820.512             |
| Limburg Stirum van W.A.                       | 12.904.023                | 4.261.861                   | 8.642.162                        | 6.282.081   | 2.360.081             |
| Limburg Stirum van L.                         | 7.930.886                 | 2.808.442                   | 5.122.444                        | 1.547.758   | 3.574.686             |
| Admiraal N.J.<br>Admiraal D.<br>Admiraal M.J. | 2.169.808                 | 768.740                     | 1.401.068                        | 423.660   | 977.408               |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>39.595.038</b>         | <b>12.848.240</b>           | <b>26.746.800</b>                | <b>11.014.111</b>                                   | <b>15.732.688</b>     |

## 6 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 als bedoeld in hoofdstuk 4 in de fase van het bouwrijp maken welk hoofdstuk nog nader uitgewerkt wordt.

*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.

*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.

*Gebruiksrijp/woonrijp maken:* Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 4 welk hoofdstuk te zijner tijd nog nader uitgewerkt wordt.

*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 zullen worden gesteld.

*Openbare ruimte:* De als zodanig te zijner tijd op de grondgebruik kaart aan te geven gronden. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

*Sociale woning:* Woningen als bedoeld in de artikelen 1.1.1 eerste lid sub d en e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in de doelgroepenverordening sociale woningbouw.

*Uitgeefbare gronden:* De gronden waarop het programma gerealiseerd kan worden. Deze zullen te zijner tijd op kaart worden weergegeven. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

*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 Fasering en koppelingen**

Gereserveerd

#### **Artikel 3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

Gereserveerd

#### **Artikel 4 Aanbesteding**

Gereserveerd

#### **Artikel 5 Sociale woningbouw**

Gereserveerd

#### **Artikel 6 Verbodsbepaling**

Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren tot het moment van in werking treden van een uitwerkingsplan 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.

#### **Artikel 7 Slotbepaling**

1 Overtreding van het bepaalde in voorgaande artikelen is een strafbaar feit

2 Deze regels kunnen worden aangehaald als "Regels Exploitatieplan Offem-Zuid"



# Bijlage

**1**

**Kaart exploitatiegrens**







# Bijlage

## 2

Kaart eigendomssituatie









# Bijlage

## 3

Kaart verbeelding bestemmingsplan







# Bijlage

## 4

Taxatierapport inbrengwaarden









# Bijlage

## 5

Civieltechnische kostenraming







# Bijlage

## 6

Input- en outputbladen plankostenscan









# Bijlage

## 7

Berekening grondopbrengsten



